

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**  
**DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES.**



**INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACION:**

**DERECHO CIVIL**

**TITULO DEL INFORME FINAL:**

**LA TRADICION COMO MODO DE ADQUIRIR DOMINIO EN BIENES  
INMUEBLES**

**PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO DE:**

**LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS**

**PRESENTADO POR:**

**BR. BELLA FLOR MEZA VELÁSQUEZ N° CARNET MV19043**

**DOCENTE ASESOR:**

**LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA.**

**CIUDAD UNIVERSITARIA ORIENTAL, SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO  
SAN MIGUEL EL SALVADOR CENTROAMÉRICA**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**



**AUTORIDADES**

Msc. JUAN ROSA QUINTANILLA QUINTANILLA

**RECTOR**

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFÁN MATA

**VICERRECTORA ACADÉMICA**

Msc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

**VICERRECTOR ADMINISTRATIVO**

LIC. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA

**SECRETARIO GENERAL**

LICDA. ANA RUTH AVELAR

**DEFENSOR DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS**

LIC. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA

**FISCAL GENERAL**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**



**AUTORIDADES**

Msc. CARLOS IVÁN HERNÁNDEZ FRANCO

**DECANO**

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RETANA

**VICEDECANO**

LIC. CARLOS DE JESÚS SÁNCHEZ

**SECRETARIO**

MTRO. EVER ANTONIO PADILLA LAZO

**DIRECTOR GENERAL DE PROCESOS DE GRADO**

LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA

**JEFE DE DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA

**COORDINADOR DE PROCESO DE GRADUACIÓN**

## **AGRADECIMIENTOS ESPECIALES:**

### **DEDICO CON AMOR Y GRATITUD ESTE TRABAJO:**

Primeramente, a DIOS todo poderoso por haberme iluminado brindando sabiduría, fe y fortaleza permitiéndome salir adelante y vencer todos los obstáculos de la vida, hasta alcanzar la meta propuesta.

A MI MADRE GILMA ARGELIA VELÁSQUEZ PAZ: por haberme orientado en el proceso de formación en valores, cultivando en mi persona la fe, la responsabilidad, honestidad y de esta forma alcanzar los objetivos propuestos, siendo ella un pilar fundamental brindándome esfuerzo, fortaleza y su amor incondicional.

A MI PADRE FRANCISCO ERNESTO MEZA MACHADO: por haberme orientado y apoyado en mis estudios de mi formación académica, y enseñarme que con esfuerzo todo es posible.

A MI HERMANO FRANCISCO ERNESTO MEZA VELÁSQUEZ: por su apoyo moral y espiritual en los momentos que lo he necesitado.

A MI ABUELA EVERILDA PAZ DE VELÁSQUEZ (DE GRATA RECORDACION): por orientarme, brindarme sus especiales consejos con amor y ser parte de cada logro académico en mi vida.

A MI ABUELA EMMA PAULA MEZA (DE GRATA RECORDACION): por sus consejos y orientaciones en el proceso de formación de mi vida.

A LAS AUTORIDADES, PERSONAL DOCENTE Y ADMINISTRATIVO DE LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR: con agradecimientos por haberme orientado y sacrificado su tiempo en el proceso de mis estudios académicos durante estos seis años formación profesional.

A MI ASESOR LICENCIADO JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA: con mucho respeto y estimación, por haberme asesorado durante el proceso de este trabajo.

A MIS COMPAÑEROS: por brindarme su amistad, apoyo y comprensión durante todo el proceso de estudió y en especial a mi grupo de trabajo Teresa Balibrera, Uriel Flores, David Cruz, Fernando Rodríguez, Luis Sandoval y Francisco Pineda.

## Índice

1. Resumen .....	1
1.1. Abstract .....	2
1.2. Introducción .....	3 - 4
1.3. Objetivo.....	5
1.3.1. Objetivos general.....	5
1.3.2. Objetivos específicos .....	6
1.4. Justificación: .....	7
Capitulo I.....	8 – 24
2. Marco histórico .....	8
2.1. Origen de la tradición: .....	8 - 10
2.2. Derecho romano: .....	10 – 15
2.3. De los bienes raíces en el siglo xvii y xlx: .....	15
2.4. La tradición en el derecho francés .....	16 – 17
2.5. La tradición en el derecho indiano:.....	17 - 18
2.6. Precedente histórico de la tradición alemana .....	18
2.7. La tradición en las codificaciones modernas de la américa española. ....	18 – 22
2.8. Origen del sistema registral alemán.....	22
2.9. Origen del sistema Torrens.....	22 – 24
2.10. Origen del sistema de transcripción .....	24

<b>Capitulo II .....</b>	<b>25 – 58</b>
<b>3.Marco teórico .....</b>	<b>25</b>
<b>3.1. Efectos de la tradición de bienes raíces y su inscripción en el registro y de la tradición en general: .....</b>	<b>25</b>
<b>3.1.1. Teoría que postula que se requiere de un título y luego de un modo para adquirir el dominio.....</b>	<b>25 - 26</b>
<b>3.1.2. Teorías que rechaza la distinción entre el título y el modo de adquirir .....</b>	<b>26</b>
<b>A) Teoría del sistema francés .....</b>	<b>26 - 27</b>
<b>B) Teoría del sistema alemán o traspaso por la sola tradición o inscripción .....</b>	<b>27 - 29</b>
<b>3.1.3. Teoría del título y del modo .....</b>	<b>29</b>
<b>3.1.4. Teoría que considera que la tradición es una convención no un contrato .....</b>	<b>30</b>
<b>3.1.5. Teoría de la simple entrega .....</b>	<b>30 – 31</b>
<b>3.1.6. Teoría adoptada por el legislador en El Salvador.....</b>	<b>31 – 32</b>
<b>4. Efectos de la tradición:.....</b>	<b>33 – 34</b>
<b>5. De la tradición de bienes raíces.....</b>	<b>34 – 36</b>
<b>5.1. Teoría clásica (escuela romana).....</b>	<b>36</b>
<b>5.2. Teoría de la exigencia de registro de bienes inmuebles .....</b>	<b>36 - 37</b>
<b>5.3. Teoría de la exigencia de registro y de la entrega material del inmueble.</b>	<b>37</b>

5.4. Teoría ratificada por el salvador teoría declarativa .....	37 - 38
6. Teorías de los sistemas registrales.....	38
6.1. Sistema prusiano o alemán.....	39
6.1.1. Efectos de la tradición de bienes raíces según este sistema.....	39 - 40
6.2. Sistema Torrens o australiano.....	40 - 41
6.3. Sistema de registro personales y reales .....	41
6.4. Sistema de transcripción e inscripción .....	42
7. Sistemas registrales en El Salvador.....	42 - 43
7.1. Sistema de folio personal (registro tradicional) .....	43 - 44
7.2. Sistema de folio real .....	44 - 45
7.3. Sistema de información de registro y catastro (SIRYC).....	45 - 46
8. Causa de la tradición .....	46 - 50
9. Tradición y texto.....	50 - 52
10. La tradición de los bienes inmuebles en el contrato de compraventa.....	52 - 53
11. Régimen de tradición por compraventa de bienes inmuebles.....	53
12. La tradición de bienes inmuebles en materia civil .....	54 - 57
13. Tradición de bienes inmuebles en materia comercial ámbito internacional.	57-58
Capitulo III .....	59 - 80
Marco legal .....	59
14. Introducción legal .....	59 - 60

<b>15. Fundamento constitucional.....</b>	<b>60</b>
<b>15.1. Principio de libertad contractual .....</b>	<b>60 - 61</b>
<b>16. Código civil.....</b>	<b>61 - 62</b>
<b>16.1. Bienes raíces.....</b>	<b>62 – 63</b>
<b>16.2. Tradición como modo de adquirir dominio en general .....</b>	<b>64 – 74</b>
<b>16.3. Efectos de la tradición de bienes raíces .....</b>	<b>74</b>
<b>16.3.1. Efecto de la tradición entre las partes .....</b>	<b>74 – 75</b>
<b>16.3.2. Efectos del registro .....</b>	<b>75</b>
<b>16.3.3. Efecto de la tradición frente a terceros .....</b>	<b>75 - 76</b>
<b>16.4. Consecuencia de omitir el registro, caso particular.....</b>	<b>76 – 80</b>
<b>Capítulo IV .....</b>	<b>81 - 96</b>
<b>17. Conclusiones.....</b>	<b>81</b>
<b>18. Recomendaciones.....</b>	<b>82</b>
<b>19. Bibliografía .....</b>	<b>83 - 84</b>
<b>20. Anexos .....</b>	<b>85 - 87</b>
<b>21. Glosario.....</b>	<b>88 - 95</b>
<b>22. Derechos de autor.....</b>	<b>96</b>

## 1. Resumen

Este trabajo se enfoca en el análisis de la tradición en bienes muebles es un concepto fundamental en el ámbito del derecho civil, que se refiere al acto mediante el cual se transfiere la propiedad de un bien mueble de una persona a otra. Este proceso es esencial en las transacciones cotidianas, como la compra de objetos, vehículos o cualquier artículo que no sea inmueble. A diferencia de los bienes inmuebles, cuya transferencia a menudo requiere formalidades más complejas, la tradición de bienes muebles puede ser más directa, generalmente implicando la entrega física o simbólica del objeto.

A lo largo de la historia, la tradición ha evolucionado, adaptándose a las necesidades cambiantes de la sociedad y al desarrollo del comercio. En este contexto, entender los elementos esenciales que configuran este proceso como el consentimiento de las partes adquirente y tradente, la identificación del objeto y la entrega efectiva es vital para garantizar transacciones seguras y eficientes.

Este análisis busca explorar la importancia de la tradición en bienes muebles, su marco legal y las implicaciones que tiene en la práctica por medio del tradente y adquirente. A medida que las dinámicas del mercado continúan cambiando, comprender cómo se lleva a cabo la tradición y su relevancia se vuelve cada vez más crucial para cualquier persona involucrada en la compra o venta de bienes muebles.

Palabras claves: adquirente, tradente, tradición, bienes, inmuebles.

## **1.1. Abstract**

This paper focuses on the analysis of the tradition in movable property, which is a fundamental concept in the field of civil law, which refers to the act by which the ownership of a movable property is transferred from one person to another. This process is essential in everyday transactions, such as the purchase of objects, vehicles or any item that is not real estate. Unlike real estate, whose transfer often requires more complex formalities, the tradition of movable property can be more direct, usually involving the physical or symbolic delivery of the object.

Throughout history, tradition has evolved, adapting to the changing needs of society and the development of trade. In this context, understanding the essential elements that configure this process such as the consent of the acquiring and transferring parties, the identification of the object and the effective delivery is vital to ensure safe and efficient transactions.

This analysis seeks to explore the importance of tradition in movable property, its legal framework and the implications it has in practice by means of the transferor and the purchaser. As market dynamics continue to change, understanding how tradition is carried out and its relevance becomes increasingly crucial for anyone involved in the purchase or sale of movable property.

Keywords: purchaser, transferor, tradition, property, real estate

## **1.2. Introducción.**

El presente trabajo de investigación final del curso de pre-especialización en derecho civil ciclo 1-2024 que se tituló: La tradición como modo de adquirir dominio en bienes inmuebles, 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 Republica 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.

### **1.3. Objetivos:**

#### **1.3.1. Objetivo General:**

El objetivo general de este trabajo de investigación es analizar los efectos de la tradición de bienes raíces y su inscripción en el registro, explorando su evolución histórica, su fundamento teórico y legal, y su impacto en la seguridad jurídica de los derechos reales sobre bienes inmuebles. El estudio se centra en la evolución desde el Derecho romano hasta las prácticas contemporáneas, examinando los diferentes regímenes registrales adoptados a nivel global, con especial énfasis en la legislación salvadoreña. Se busca proporcionar una comprensión integral sobre cómo la tradición y la inscripción en el registro contribuyen a la consolidación y protección de los derechos de dominio sobre bienes raíces, y cómo estos mecanismos se aplican en el contexto legal salvadoreño.

### **1.3.2. Objetivos Específicos.**

**1-** Analizar la evolución histórica y conceptual de la tradición de bienes raíces desde sus orígenes en el derecho romano hasta las prácticas contemporáneas, identificando las distintas etapas y categorías que han influido en la clasificación y transferencia de los bienes inmuebles a lo largo del tiempo.

**2-** Evaluar la aplicación y los efectos de la tradición de bienes raíces y su inscripción en el registro según la legislación salvadoreña, con un enfoque en la interpretación y aplicación de los preceptos constitucionales y del Código Civil relativos a la adquisición de dominio, para determinar su impacto en la protección y consolidación de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

#### **1.4. Justificación.**

La tradición de bienes inmuebles se refiere al acto jurídico mediante el cual se transfiere la propiedad de un inmueble, un concepto fundamental en el derecho civil. Este proceso ha evolucionado desde el derecho romano, donde se establecieron las bases para la adquisición de derechos de propiedad mediante la entrega física y simbólica del bien.

El contrato de arrendamiento de inmuebles es una figura jurídica que regula la relación entre arrendadores y arrendatarios. Este tipo de contrato es crucial no solo para el acceso a la vivienda, sino también para la utilización de recursos productivos. Su importancia ha crecido en la sociedad contemporánea, especialmente ante la creciente demanda de vivienda y la necesidad de regulaciones efectivas en el mercado inmobiliario.

## **CAPITULO I**

### **2. ANTECEDENTES HISTORICOS.**

#### **2.1. ORIGEN DE LA TRADICIÓN.**

Uno de los temas relevantes de la dogmática del derecho civil de todos los tiempos es el de los que llamamos “modos de adquirir el dominio”, entre los cuales la tradición destaca con perfil les muy nítidos. Su contextura quedó en el Derecho Romano clásico.<sup>1</sup>

Nota: según este autor en el derecho romano clásico, la tradición se entendía como la entrega física de un bien, lo que simbolizaba la transferencia de la propiedad de una persona a otra. Esta entrega podía ser material (por ejemplo, entregar una casa) o simbólica (como entregar las llaves de un local). La tradición es fundamental porque establece un vínculo claro y directo entre el transmitente y el adquirente.

La tradición se identifica con el modo de la transferencia de cosas entre vivos y primordialmente consiste en la entrega de aquellas por el transferente al adquirente, vale decir, en el traspaso físico de una cosa por uno a otro, de donde que obedezca a la categoría de los actos reales y ofrezca estructura posesoria, porque el que recibe la cosa lo que primariamente adquiere es su posesión; más, cumplidos que hayan sido ciertos presupuestos y requisitos, el acto funciona, además, como modo de adquirir la propiedad.

---

<sup>1</sup> Profesor de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. Avenida Brasil 2950, Valparaíso, Chile.

En el derecho romano clásico, la tradición es el modo de la transferencia entre vivos de las res nec mancipi; estas son todas las que no pertenezcan al catálogo típico de las res mancipi, que son: los fundos itálicos, los esclavos, los animales de tiro y carga, como los caballos, los asnos, los bueyes o las mulas, y las servidumbres de los predios rústicos. Su transferencia entre vivos solo puede tener lugar merced a un acto solemne, que puede ser una mancipatio o una in iure cessio.<sup>2</sup>

Las demás cosas son nec mancipi y se transfieren, pues, mediante tradición: el dinero, el vino, el aceite, los frutos naturales como el trigo y muchos otros, el mobiliario de las casas, los animales que no sean de tiro y carga, como los perros, los gatos, las ovejas, los cerdos, las cabras y tantos otros, las armas, los instrumentos de artesanía de toda clase, y las artesanías mismas, etcétera.

El carácter de res nec mancipi que debo tener la cosa que se hace objeto de una tradición es uno de sus presupuestos; el otro es que el tradente sea dueño civil de la cosa que entrega. Además, deben concurrir dos requisitos que conforman el acto: 1) una iusta causa traditionis, como compraventa, donación, pago, dote o crédito; y 2) la entrega material de la cosa. Interviniendo los dos presupuestos y los dos requisitos, el que recibe la cosa adquiere su posesión y su dominio. Cuando concurren ambos requisitos, pero falla alguno de los presupuestos, el que recibe la cosa solo adquiere la posesión y menester es que, con base en ella, posteriormente tenga lugar la usucapación para que adquiera el dominio. Si falla el requisito de la iusta causa traditionis, la entrega no permite adquirir ni la posesión ni el dominio, y solo da lugar a

---

<sup>2</sup> Para la tradición en el derecho romano, me permito reenviar a: GUZMÁN BRITO (2013) I, § 129, pp. 631-655. Últimamente: ROMEO (2010), casi enteramente dedicado a la tradición en el derecho romano, con abundante literatura; VACCA (2013) pp. 775-804.

la mera tenencia. De hecho, lo que entonces ocurre es que operó una causa no adquisitiva, como arrendamiento, comodato, prenda o depósito y, por cierto, no es posible la usucapión. Apenas debe decirse que cuando falla el requisito material de la entrega, por mucho que comparezcan los dos presupuestos y el requisito de la iusta causa, ciertamente no hay tradición ni adquisición posesoria ni dominical.<sup>3</sup>

## **2.2. DERECHO ROMANO.**

La tradición como modo de adquirir el dominio tiene sus raíces en el Derecho Romano clásico, donde se estableció como un método fundamental para transferir la propiedad de una cosa a otra persona a través de la entrega física. Este concepto se mantuvo a lo largo de la historia, siendo adoptado por los juristas medievales y posteriormente incorporado en el derecho común europeo y en el código castellano de las Partidas.

En el contexto de las Indias españolas, la tradición como modo de adquirir también tuvo un papel significativo, siendo trasladada a través de la real cédula de 1530 emitida por Carlos V. Este documento estableció la aplicación de la ley sobre fuentes del derecho en las colonias, lo que contribuyó a la consolidación de la tradición como un mecanismo legal para la adquisición de dominio en la América española.

A lo largo de los siglos, la tradición ha sido un concepto clave en la evolución del derecho civil, influyendo en la legislación de diversos países y manteniendo su relevancia en la actualidad en los derechos patrios de la América española. Su estudio

---

<sup>3</sup> Cod. Iust. 2, 3, 20: “Los emperadores Diocleciano y Maximiano, augustos y cónsules, a Marcial. El dominio de las cosas se transfirió por las tradiciones y las usucapiones, no por nudos pactos”.

y comprensión permiten entender la importancia de los modos de adquirir el dominio en diferentes contextos jurídicos y su impacto en la sociedad.

La existencia de un modo de adquirir formal, como la *mancipatio* y la *in iure cessio* para las *res mancipi* en las épocas arcaica y clásica, y real como la *traditio* para las *res nec mancipi* en todas las épocas, es inequívocamente indicativa del pensamiento romano dirigido a excluir, por un lado, que el mero consentimiento resultara suficiente para transferir el dominio entre vivos y a exigir, por otro, un acto adicional, destinado a dar publicidad a la adquisición, como fueron la solemnidad o la entrega, según el tipo de cosas de que se tratara. La posterior desaparición de los modos solemnes no atrajo la consecuencia de que ahora el consentimiento cubriera el vacío dejado por ellos, sino, al revés, de que ese vacío fuese cubierto por la tradición, que entonces, como quedó advertido, se convirtió en el modo general de transferir entre vivos; con ello quedó ratificado el pensamiento clásico, que por boca de Diocleciano y Maximiano fue reafirmado ya en los comienzos mismo de la época postclásica mediante el siguiente rescripto conservado en el *Codex Iustinianus*: “*Imperatores Diocletianus et Maximianus AA. et CC. Martiali. Traditionibus et usucapionibus dominia rerum, non nudis pactis transferuntur*”.

El pensamiento romano antiguo y clásico estableció modos específicos de adquirir la propiedad, como la *mancipatio* y la *in iure cessio* para la *res mancipi*, y la *traditio* para las *res nec mancipi*. Estos modos reflejaban la idea de que el simple consentimiento no era suficiente para transferir el dominio entre vivos, por lo que se

requería un acto adicional, como la solemnidad o la entrega, para dar publicidad a la adquisición.<sup>4</sup>

A pesar de la desaparición de los modos solemnes, el pensamiento romano no permitió que el consentimiento llenara el vacío dejado por ellos. En cambio, la tradición se convirtió en el modo general de transferir la propiedad entre vivos, ratificando así la importancia de la entrega física en el proceso de adquisición. Este enfoque fue reafirmado en la época postclásica a través de un rescripto conservado en el *Codex Iustinianus*, donde se establece que los dominios de las cosas no se transfieren solo mediante acuerdos verbales, sino a través de tradiciones y usucapiones.

En el ámbito jurídico, el término "tradición" adquiere un significado específico relacionado con la entrega de una cosa, lo que implica una transmisión de propiedad. Sin embargo, en ocasiones, dentro del campo jurídico, se utiliza de manera más amplia para referirse a la transferencia o transmisión de derechos, incluso cuando no hay una entrega física de la cosa, como en el caso de la "traditio brevi manu".

Es común en el derecho que, una vez establecidos los requisitos de una institución, se creen excepciones consideradas necesarias para su correcto funcionamiento práctico. Este fenómeno se observa en el ámbito de la posesión y la tradición, donde se establecen condiciones específicas, pero también se contemplan situaciones excepcionales que surgen en la práctica jurídica.

---

<sup>4</sup> Por todos: BARTOLO a SASSOFERRATO (1526/1996), VII, fol. 53 v: "El dominio de alguna cosa no se transfiere por una simple convención sin tradición". Lo mismo en Baldus degli Ubaldis (1599/2004), V, fol. 107 (por error 109).

La "traditio" aparece en el Derecho Romano reemplazando a la "mancipatio" y a la "in iure cessio", como una forma más espiritualizada y práctica de transmitir la propiedad de la cosa. En esa primera etapa la "entrega material" constituye un elemento esencial de la figura, pero a medida que transcurre el tiempo y evolucionan el pensamiento y las costumbres jurídicas aparecen una serie de sucedáneos, en virtud de los cuáles se produce el efecto jurídico de transmitir la propiedad, sin que sea menester la "entrega material" de la cosa y, por extensión, esos modos de transmisión de la propiedad van a quedar comprendidos dentro del significado genérico del vocablo "tradición", hasta que aparecen sistemas en los cuáles se prescinde totalmente de la entrega de la cosa para producir la transferencia del derecho, como el sistema del mero "consentimiento", del Código civil francés, o el de la "inscripción constitutiva" en un Registro, de tipo germánico.

La doctrina romana sobre la tradición, que establece la importancia de la entrega física en la transferencia de propiedad, fue resumida en las Instituciones de Justiniano con la afirmación de que, a través de la tradición, de acuerdo con el derecho natural, adquirimos cosas. Se destaca que nada es más adecuado a la equidad natural que se reconozca como válida la voluntad del propietario que desea transferir su propiedad a otro. Por lo tanto, cualquier tipo de cosa corporal puede ser objeto de tradición y, al ser entregada por el propietario, se transfiere a otro.

En una primera etapa, la "tradición" se entendía como la entrega material de una cosa, lo que resultaba en la transferencia del derecho real de dominio. Con el tiempo, este concepto se amplió para incluir la entrega con el propósito de transmitir o establecer otros derechos reales, e incluso para la transmisión de derechos que no

son reales. Esta evolución se refleja en el Código Civil, donde se habla de la entrega de una cosa para transferir solo el uso o la tenencia, y se establece que la simple tenencia se adquiere únicamente por tradición. En resumen, la noción de tradición es versátil y abarca diversas formas de transferencia de derechos.

En la doctrina del derecho común, los doctores glosadores y comentaristas de la Edad Media mantuvieron la importancia de la tradición como modo de transferencia de cosas entre vivos, siguiendo el principio romano de que la mera convención no es suficiente para transferir la propiedad, sino que es necesaria la intervención de la tradición. Esta doctrina se basaba en la idea de que el dominio de una cosa no se transfiere sin la tradición. Los juristas medievales distinguieron en la tradición una causa próxima del dominio, que es la tradición misma como modo de adquirir, y una causa remota, la causa traditionis o titulus. Esta distinción dio origen al concepto del "título" y "modo" de adquisición, que algunos autores modernos extendieron a todas las adquisiciones de propiedad y que aún se defiende en la actualidad.

La doctrina romana sobre la tradición fue sustancialmente acogida por los doctores glosadores y comentaristas de la Edad Media. Ellos, pues, ratificaron el principio romano de que las cosas no pueden ser transferidas entre vivos por una mera convención si no interviene una tradición. Por todos, podemos citar a Bartolo al respecto: "dominio alicuius rei ex simplici conventione non transfertur absque traditione". Puesto que los juristas romanos solían denominar causae acquisitionis a los que llamamos "modos de adquirir"; y uno de estos, la traditio, como vimos, entre sus requisitos tiene el de existir una causa traditionis, para evitar la confusión de lenguaje entre la tradición como causa acquisitionis y uno de sus requisitos, la causa

traditionis, los doctores medievales distinguieron en la tradición una causa próxima del dominio, que es la tradición misma en cuanto modo de adquirir (causa acquirendi), y una causa remota que es la causa traditionis, a la que también solían denominar títulos.

Esta distinción es el origen del dogma del “título” y “modo”, que algunos autores modernos hicieron exceder a la tradición y generalizaron para todas las adquisiciones dominicales<sup>9</sup> y que aún en nuestros días se lo ve defendido entre algunos autores.<sup>5</sup>

### **2.3. De los bienes raíces en el siglo XVII 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 jurídica.

---

<sup>5</sup> La obligación de entregar la cosa vendida es tomada como modelo para todo acto o contrato que contenga la entrega de una cosa inmueble. Al respecto, dice el artículo 1140: “Les effets de l’obligation de donner ou de livrer un immeuble sont réglés au titre de la Vente et au titre des Privilèges et Hypothèques”.

#### **2.4. La tradición en el derecho francés.**

Vemos así que a comienzos del siglo XIX el Código civil francés, en su afán de vigorizar los efectos de la "libre voluntad" de las partes, suprimiendo cortapisas "formales", y "espiritualizando" el derecho, suprime el requisito de la entrega material de la cosa y admite que el solo consentimiento produzca la transmisión del dominio. Aparece así lo que podríamos denominar "tradición mero consenso", como un sistema vigente en Francia y en los países que adoptaron el Código civil francés, como Bélgica, Luxemburgo y Mónaco. En este sistema pueden ubicarse tanto el viejo Código italiano de 1865, como el actualmente vigente de 1942, el moderno Código de Portugal de 1967, y los Códigos de Checoslovaquia y Polonia , entre los países que pertenecieron al sistema socialista de derecho. En América latina han optado por la tradición "solo consenso" el derecho boliviano, el de la República Dominicana, y el de Haití , que siguieron de manera directa al Código civil francés, y luego de manera indirecta -siguiendo ya al Código italiano-, los Códigos de Venezuela , y de Paraguay de 1987 . Por su parte el de México admite que el mero consentimiento produce la transmisión del dominio entre las partes, pero exige la tradición para que pueda oponerse a terceros, y el mismo camino ha seguido Costa Rica.

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

traslaticio 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.

### **2.5. La tradición en el derecho indiano.**

En Indias no hallamos mudanzas en el régimen de la tradición establecido por las Partidas, así que, en realidad, como en tantas otras materias, el derecho indiano de la tradición resultó ser el establecida en ese viejo cuerpo medieval de leyes, como consecuencia de aplicarse la ley sobre fuentes del derecho en Indias, consistente en la real cédula de 1530 dada por Carlos V, en la cual se mandaba que, en defecto de norma especial emitida para las Indias, rigieran ahí las leyes de Castilla en conformidad con la Ley I de Toro, lo cual significaba aplicar las partidas aunque no fueren usadas ni guardadas, si no había norma sobre la materia en los ordenamientos, pragmáticas, recopilaciones y fueros vigentes en Castilla. En la citada Ley de Toro, la posibilidad de regir las fuentes indicadas relegaba las Partidas a un tercer lugar; pero, como es sabido, en materia de derecho privado, y el de la tradición no constituyó excepción, la legislación localizada en lugar preeminente en el orden de prelación de hecho no podía recibir aplicación porque no la trataba, y de esta forma se llegaba

rápidamente a las Partidas en calidad de fuente supletoria que en la práctica era la principal.<sup>6</sup>

## **2.6. 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.

## **2.7. La tradición en las codificaciones modernas de la América Española.**

En los códigos civiles que poco a poco empezaron a ser promulgados a lo largo del siglo XIX en los países americanos que otrora habían hecho parte de la monarquía española, el modo de adquirir tradición era un elemento constitutivo de su herencia jurídica, así que todo hacía presumir que iría a ser conservada en los nuevos cuerpos legales con que se sustituyera a la legislación castellano-indiana. De hecho, tal fue lo acaecido en muchos casos, pero hubo excepciones.

En los países que adoptaron el Código Civil, o que lo adaptaron o que se basaron en otro influido por él, en todos los casos se hubo de introducir el principio de la adquisición por contrato o por efecto de la obligación emanada de él, que conducía a despojar de su efecto dominical a la tradición. Todavía es así en el caso de recepción

---

<sup>6</sup> Para la doctrina iusnaturalista sobre el mero consenso como modo de transferir el dominio: GORDON (1970) pp. 172-178; SCHRAGE (2003) pp. 944-946. En la Ley de Toro, se establecía que ciertas fuentes del derecho tenían prioridad sobre las Partidas. Sin embargo, en el ámbito del derecho privado, incluido el derecho de la tradición, esta legislación no se aplicaba porque no abordaba específicamente el tema

total ocurrida en la República Dominicana que adoptó el Código Civil en 1845 y por supuesto en Haití, aunque mencionándola excedamos el ámbito de la América española que había hecho lo propio en 1825.<sup>7</sup>

Lo semejante acaeció en aquellos países que no adoptaron completamente el Código Civil, sino que elaboraron un cuerpo legal propio en el cual aquel venía adaptado: es el caso de Bolivia en 1830, cuyo código de ese año a su vez fue adoptado íntegramente por Costa Rica en 1841, el cual fue sustituido en 1888 por otro, en que fueron recogidas las reglas francesas, como veremos.

A lo largo del siglo XIX, muchos países americanos que anteriormente formaban parte de la monarquía española comenzaron a promulgar sus códigos civiles. Estos códigos heredaron la tradición como un elemento jurídico importante. Sin embargo, a medida que se adoptaron y adaptaron códigos civiles, como el Código Civil francés, se introdujo el principio de adquisición por contrato, desplazando el rol de la tradición en la transferencia de dominio. Esto ocurrió en países que adoptaron el Código Civil directamente, como la República Dominicana y Haití, y en aquellos que desarrollaron sus propias leyes basadas en él, como Bolivia y Costa Rica. En estos casos, la tradición fue reemplazada o modificada para alinearse con los nuevos sistemas legales.

En fin, el mismo fenómeno en un caso de perspectiva directa del código francés, como fue el de Venezuela, que en 1873 puso en vigencia un cuerpo legal que seguía

---

<sup>7</sup> En lo sucesivo se cita frecuentemente: Guzmán Brito, Alejandro (2000), y Guzmán Brito, Alejandro (2006), que es una suerte de segunda edición con anexos, de la obra primeramente citada.

muy de cerca el Código Civil italiano de 1865, que, como quedó dicho, había recogido el sistema francés.

Así acaeció por la primera vez en el Código Civil del Perú promulgado en 1852, en el cual, empero, la tradición viene denominada “enajenación”, con reserva de aquel término para designar el requisito consistente en la entrega.

Este cuerpo legal destinó una muy parca reglamentación a la enajenación; la cual, por otro lado, pasó, con el íntegro código peruano y adiciones tomadas de otros, a Guatemala en 1877. La tradición, en cambio, fue recibida con toda su disciplina romanística, ampliamente expuesta en el Código Civil de Chile de 1855. Esa disciplina fue íntegramente trasladada a los países que adoptaron el código chileno de manera persistente, vale decir, Ecuador desde 1858, Colombia sucesivamente en sus estados componentes cuando presentaba forma federal, desde 1858, y en todo el Estado en 1887, después de haber adoptado la forma unitaria; El Salvador en 1859; y Honduras, primero en 1880 y después hasta hoy en 1906. El régimen descrito en el código chileno tuvo alguna influencia en el código del Uruguay promulgado en 1868.<sup>8</sup>

A lo largo de la historia, las tradiciones han desempeñado un papel crucial en la consolidación y el ejercicio del poder en diversas culturas y sociedades. Las tradiciones, al ser prácticas y creencias establecidas que se transmiten de generación

---

<sup>8</sup> La Revolución rusa tuvo una serie de levantamientos acontecidos en 1917 para derrocar al Zar Nicolás II y, posteriormente, al gobierno provisional. según este autor la explicación aborda la evolución y recepción de la normativa sobre enajenación y tradición en varios países de América Latina, especialmente en relación con el Código Civil chileno.

en generación, a menudo se utilizan para legitimar y reforzar la autoridad de líderes y estructuras de poder.

1. **Antigüedad:** En las antiguas civilizaciones, como Egipto y Roma, la tradición se entrelazaba con la religión y la política. Los faraones y emperadores eran considerados divinidades o elegidos por los dioses, y sus poderes se basaban en tradiciones religiosas y ceremoniales. Estas prácticas ayudaban a consolidar su dominio sobre la población, reforzando la idea de que su autoridad era sagrada y no cuestionable.

2. **Edad Media:** En la Europa medieval, las monarquías y la Iglesia Católica utilizaban tradiciones y rituales para consolidar su poder. Las coronaciones reales y los actos religiosos se realizaban siguiendo estrictas tradiciones que legitimaban la autoridad de los reyes y clérigos. Las costumbres, como el derecho divino de los reyes, ayudaban a mantener el orden social y la obediencia.

3. **Era Moderna:** Con la llegada de la modernidad, las tradiciones siguieron desempeñando un papel importante en la política y la sociedad. En muchos países, las tradiciones locales y nacionales se convirtieron en herramientas para construir una identidad colectiva que podía ser utilizada por líderes políticos para unificar y controlar a la población. Las celebraciones nacionales y los símbolos culturales se utilizaron para reforzar la cohesión social y el dominio de las instituciones.

4. **Era Contemporánea:** En la actualidad, aunque la influencia directa de la tradición sobre el dominio político puede ser menos evidente, las

tradiciones todavía juegan un papel en la política y la cultura. Los líderes políticos a menudo recurren a elementos tradicionales para conectar con los votantes y fortalecer su imagen pública. Además, las tradiciones culturales y sociales continúan influyendo en las estructuras de poder y en las relaciones de autoridad en diversas sociedades.

## **2.8. 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.<sup>9</sup>

## **2.9. Origen del sistema Torrens.**

La invención de este sistema se le atribuye al Sir Robert Torrens (1812-1884)<sup>3</sup> 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

---

<sup>9</sup> También conocido como Robert Richard Chute Torrens, fue un parlamentario, escritor y reformador de la tierra nacido en Irlanda. Fue Tesorero Colonial y Registrador General de 1852 a 1857 y luego el tercer Primer Ministro de Australia del Sur durante un solo mes en septiembre de 1857.

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.<sup>10</sup>

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 dominio.

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.<sup>11</sup>

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.

---

<sup>10</sup> Fue diputado en 1815, presidente de la Cámara de Diputados en 1832, miembro de la Asamblea Constituyente en 1848, presidente de la Asamblea Legislativa en 1849 y finalmente senador en 1857. También fue miembro de la Académie française, después de su elección en 1832.

<sup>11</sup> En lo sucesivo se cita frecuentemente: Guzmán Brito, Alejandro (2000), y Guzmán Brito, Alejandro (2006), que es una suerte de segunda edición con anexos, de la obra primeramente citada. el autor expone sobre un diputado que, aprovechando su posición, llevó a cabo una intensa campaña para establecer un sistema de registro de propiedades.

Simultáneamente se anulaba la certificación del enajenante, configurándose el tracto sucesivo del acto registral. Juristas como Planiol llegaron a externar que dicho procedimiento permite hasta a los más iletrados evitarse el concurso ruinoso de los abogados.

### **2.10. 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 posteriormente.

## **CAPITULO II:**

### **3. Fundamentos teóricos y doctrinales de la tradición en bienes inmuebles.**

#### **3.1. Efectos de la tradición de bienes raíces y su inscripción en el registro y 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 observaran las teorías más importantes.

##### **3.1.1. Teoría que postula que se requiere de un título y luego de un modo para adquirir el dominio.**

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.<sup>12</sup>

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 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 translaticios de dominio.<sup>13</sup>

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.

### **3.1.2. Teorías que rechaza la distinción entre el título y el modo de adquirir.**

#### **a) Teoría del sistema francés.**

---

<sup>12</sup> ALVARADO CÉSPEDES (Aída), Efectos Jurídicos de la tradición de los bienes muebles en Costa Rica. Tesis de grado para optar al título de Licenciada en Derecho, Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1986, p. 91.

<sup>13</sup> DE COSSIO (Alfonso), Instituciones de Derecho Civil II, Editorial Alianza, Madrid, 1975, p. 561.

Esta teoría sostiene que para adquirir los derechos reales basta con el título, el modo es innecesario o al menos se le considera implico en aquel. El Código Civil Frances 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 Frances 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.

#### **b) 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 inmueble.<sup>14</sup>

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 tradición.

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, complementado con la tradición, 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

---

<sup>14</sup> ENNECCERUS (Ludwig) KIPP (Theodor) WOLFF (Martin), Tratado de Derecho Civil, Editorial Bosch, V. I, Barcelona, 1934, p. 387. Esta teoría sostiene que es necesario desvincular el modo de adquirir un derecho real del título que lo justifica.

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.

### **3.1.3. Teoría del título y del modo.**

**Sistema Español** El sistema español se inspira en la traditio 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.<sup>15</sup>

Ese efecto de la tradición, 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.

---

<sup>15</sup> ALVARADO CÉSPEDES (Aída), Efectos Jurídicos de la tradición de los bienes muebles en Costa Rica. Tesis de grado para optar al título de Licenciada en Derecho, Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1986, p. 91, Para que se produzca la transmisión de un derecho real, es necesario contar con un título, que es la causa de dicha transmisión, y un modo.

### **3.1.4. Teoría que considera que la tradición es una convención no un contrato.**

La importancia de esta teoría es que ayuda a distinguir el problema en el que se recurría 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.<sup>16</sup>

### **3.1.5. 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:

- 1- 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

---

<sup>16</sup> Arturo Alessandri Rodríguez, Manuel Somarriva Undurraga, Curso de Derecho Civil, Los Bienes y los Derechos Reales, Terecea Edición, Editorial Nascimento, Chile, 1974. Pag 324.

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 dársele 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 entrega.<sup>17</sup>

2- 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.

3- 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.

### **3.1.6. 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 venta, permuta, donación, etc.

Como se estableció anteriormente lo dispuesto en ese artículo no debe entenderse de forma taxativa, en cuanto existen otros títulos traslativos de dominio

---

<sup>17</sup> Arturo Alessandri Rodríguez, Manuel Somarriva Undurraga, Ob Cit Pag 325.

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 Somarriva 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.

#### **4. Efectos de la tradición.**

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.

##### **A) 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 que opera la tradición, de ahí que, si la cosa estaba sometida a un gravamen real, pasa al adquirente con esos gravámenes.<sup>18</sup>

##### **B) 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 dominio. 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.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Arturo Alessandri Rodríguez, Manuel Somarriva Undurraga, Ob Cit Pag 337.

<sup>19</sup> Arturo Alessandri Rodríguez, Manuel Somarriva Undurraga, Ob Cit Pag 338. el autor explica que este aforismo jurídico establece que una persona solo puede transferir los derechos que efectivamente

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 por prescripción.

## **5. De la tradición de bienes raíces.**

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.

El análisis del efecto de la tradición en la transferencia de propiedad revela su papel crucial en el derecho civil. A continuación, se desglosa el análisis en varias partes clave:

### **1. Efecto de la tradición.**

**Transferencia de dominio:** La tradición es el acto por el cual se transfiere el derecho de dominio o propiedad de una cosa de una persona, el tradente, a otra, el adquirente. Este proceso es fundamental para formalizar el traspaso de propiedad y es un concepto central en el derecho de bienes.

---

posee. Para que una persona (el tradente) pueda transferir el dominio de un bien, debe ser el propietario de ese bien. Si el tradente no es el dueño, la entrega (tradición) sigue siendo válida en términos de acto físico, pero no produce efecto en cuanto a la transferencia de dominio.

## 2. Forma de la entrega.

**Entrega material:** En la mayoría de los casos, la tradición se hace efectiva mediante la entrega física de la cosa. Es decir, el bien cambia de manos, y el adquirente toma posesión del bien.

**Naturaleza de la cosa entregada:** La forma en que se efectúa la entrega puede variar según la naturaleza del bien. Por ejemplo, para bienes muebles (como una silla o un automóvil), la entrega física es directa. Sin embargo, para bienes inmuebles (como una casa o un terreno), la entrega material no siempre es posible o suficiente.

## 3. Tradición de bienes raíces.

**Procedimientos especiales:** La transferencia de bienes inmuebles requiere procedimientos adicionales debido a su naturaleza inamovible. La tradición en este contexto no se limita a la entrega material, sino que implica formalidades adicionales, como la inscripción en un registro público.

**Teorías sobre la tradición:** En el caso de los bienes raíces, se analizan diversas teorías para entender cómo se realiza la tradición. Algunas teorías enfatizan la necesidad de registrar el traspaso en un registro de propiedad para que la transferencia sea válida. Esta inscripción actúa como una forma de asegurar la transferencia formal y pública del derecho de propiedad.

La tradición es esencial para la transferencia de derechos de dominio, pero su aplicación varía según la naturaleza del bien. Mientras que para bienes muebles la entrega material suele ser suficiente, para bienes inmuebles se requieren procedimientos adicionales como el registro público para completar la transferencia de

propiedad. Las teorías sobre la tradición de bienes raíces subrayan la importancia de estos procedimientos formales en el proceso de transferencia de propiedad.

### **5.1. 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, la transferencia del dominio de los inmuebles quedaba ignorada de los terceros en esas legislaciones. La inscripción del registro conservador solo era destinada a las hipotecas.<sup>20</sup>

### **5.2. 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

---

<sup>20</sup> Arturo Alessandri Rodríguez, Manuel Somarriva Undurraga, Ob Cit Pag 346. El autor expone en el derecho romano y en el derecho español, la transferencia del dominio de inmuebles se lograba mediante la tradición, ya sea real o ficta, sin necesidad de inscripción en un registro público para su validez. Esto significaba que la transferencia podía pasar desapercibida para terceros en estas legislaciones. La inscripción en el registro conservador se reservaba únicamente para las hipotecas.

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.

### **5.3. 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 solo transmite el derecho no la cosa, exigiendo como presupuesto además de la inscripción que se haga efectiva la entrega material.

### **5.4. Teoría ratificada por El Salvador teoría declarativa.**

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.

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 publico), a los que llega en forma de título consumado como tal y la inscripción solo

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.<sup>21</sup>

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.<sup>22</sup>

## **6. TEORÍAS DE LOS SISTEMAS REGISTRALES.**

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

---

<sup>21</sup> Arturo Alessandri Rodríguez, Manuel Somarriva Undurraga, Ob Cit Pag 347. La inscripción de la tradición en la propiedad raíz tiene como objetivo principal proporcionar publicidad, es decir, hacer visible la información sobre las transferencias, cargas y divisiones del bien

<sup>22</sup> Arturo Alessandri Rodríguez, Manuel Somarriva Undurraga, Ob Cit Pag 348.

### **6.1. 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.<sup>23</sup>

De acuerdo con el 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.
- 2) La inscripción en el registro territorial.

#### **6.1.1. Efectos de la tradición de bienes raíces según este sistema.**

A) El acuerdo vale por sí mismo, independientemente de su casusa, 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

---

<sup>23</sup> Arturo Alessandri Rodríguez, Manuel Somarriva Undurraga, Ob Cit Pag 352.

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 que 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.

## **6.2. Sistema torrens o australiano.**

Según este sistema inventado por Robert Torrens el propietario que quiere hacer inscribir su título presenta los antecedentes de este 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.<sup>24</sup>

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 illetrados 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.

Criticas 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.

### **6.3. Sistema de registro personales y reales:**

Los registros personales son los que toman como pauta los nombres de las apersonas 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.

---

<sup>24</sup> Arturo Alessandri Rodríguez, Manuel Somarriva Undurraga, Ob Cit Pag 354

#### **6.4. 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.<sup>25</sup>

#### **7. 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

---

<sup>25</sup> Arturo Alessandri Rodríguez, Manuel Somarriva Undurraga, Ob Cit Pag. El autor expone en este contexto, se describe el proceso de manejo y conservación de documentos en el registro de propiedad en Francia. Un funcionario se encarga de clasificar los documentos que se presentan, y después de un tiempo, los organiza y encuaderna en volúmenes.

que se han ido presentando, tres sistemas registrales de inscripción de los derechos de la propiedad sobre los bienes inmuebles, tales son:

### **7.1. 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 transcribía y se formaba un libro denominado "De Propiedad", posteriormente este cambió y se fotocopiaba el acto o contrato.<sup>26</sup>

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

---

<sup>26</sup> HERNANDEZ PARADA, Luis Emilio y otros, Tesis para obtener el Título de Licenciatura en Ciencias jurídicas, Titulada: Análisis y Eficacia del Soporte Jurídico del Sistema de Integración Registro y Catastro en el Registro de San Salvador", UPES, 2005, Pág. 27.

modifique el derecho, constando así en tal documento la tradición; es decir, que es necesario tener un título para que se pueda inscribir un inmueble.

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 con la competencia registral; en tal sentido dicho servicio ya no cubría la demanda, por lo que se hizo necesario modernizar dicha institución.

## **7.2. 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 elaboraba un resumen en concreto por cada uno de los inmuebles inscritos en el folio personal y se inmatriculaba; es decir, que se le daba un número de matrícula a cada inmueble.<sup>27</sup>

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 obsoleto.

---

<sup>27</sup> Art. 5 R.L.R.P.R.H. de 1986 " Adoptándose el Sistema de "folio real" para la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Por medio de este sistema, el registro de los instrumentos se realizará en razón de cada inmueble y no de su propietario, debiendo registrarse en forma unitaria todos los negocios jurídicos que se relacionen con una determinada finca. Cada inmueble deberá identificarse de manera inequívoca " .

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.

### **7.3. 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 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 requieran.

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).<sup>28</sup>

### **8.Causa de la tradición.**

Causa La tradición es un punto en el que hacen eje una serie de aspectos que se vinculan no solamente con los derechos reales, sino con la transmisión de todos los derechos patrimoniales y el funcionamiento de las relaciones jurídicas. Al estudiar obligaciones se advierte la preocupación que ponen los juristas en el estudio de la "causa", destacando las distintas acepciones que tiene el vocablo, y dividiéndose los autores en "causalistas" y "anticausalistas". En cambio, en la mayor parte de las obras argentinas de derechos reales parece olvidarse que la causa es un elemento esencial de todo tipo de relaciones y casi no encontramos autores que profundicen su estudio.

En efecto, basándose en textos como el de Paulo (D. 41.1.31), en los que se afirma que la simple entrega no transfiere la propiedad, sino cuando tiene como base una "causa justa", y otros varios en que se habla de que la falta de "causa justa" permite ejercitar las *condictio*, reclamando la restitución de lo que se entregó, los

---

<sup>28</sup> HERNANDEZ PARADA, Luis Emilio y otros, Tesis para obtener el Título de Licenciatura en Ciencias jurídicas, Titulada: Análisis y Eficacia del Soporte Jurídico del Sistema de Integración Registro y Catastro en el Registro de San Salvador", UPES, 2005, Pág. 33.

comentadores del Digesto se enzarzan en arduas discusiones sobre la "justa causa" de la tradición, procurando incluso determinar si los fragmentos en que se menciona tal requisito son originarios del derecho clásico, o si han sido objeto de interpolaciones. Pero sucede que aquí el vocablo "causa" se emplea con un sentido distinto al que es objeto de nuestro estudio, en que enfocamos a la "tradición", como uno de los tramos de la "causa fuente", es decir de los actos jurídicos con finalidad transmisiva. Lo que sucede es que todo acto jurídico (o negocio, como le llama la doctrina europea), se caracteriza precisamente por su "fin" negocial y ese fin es la "causa", pero no ya en el sentido de generar relaciones, sino del propósito "jurídico" perseguido con ese acto.

La "causa" es un concepto clave en el estudio de los derechos patrimoniales y la transmisión de derechos en las relaciones jurídicas. Aunque su estudio ha sido central en el análisis de las obligaciones, la mayoría de las obras argentinas de derechos reales no profundizan en este aspecto esencial, especialmente en lo relacionado con la tradición y la adquisición de dominio.

Históricamente, el estudio de la causa ha generado debates entre los "causalistas" y "anticausalistas," con discusiones sobre su significado y aplicación. La causa se refiere al propósito jurídico detrás de un acto legal, que en la tradición se considera un elemento crucial en la transferencia de propiedad. Sin embargo, la terminología y los debates históricos han llevado a confusiones y discusiones estériles, en parte debido a interpretaciones erróneas y a la evolución del concepto a lo largo del tiempo.

El vocablo "causa" ha sido objeto de extensos debates en textos antiguos, como el Digesto, donde se mencionan aspectos como la "causa justa" para la transferencia de propiedad. Sin embargo, en el contexto de la tradición, "causa" se refiere al propósito o finalidad del acto jurídico que tiene por objetivo la transmisión de derechos, y no a los debates históricos sobre su legitimidad o "justicia."

En resumen, la causa es esencial para comprender la tradición y la transferencia de dominio, pero su estudio debe enfocarse en el propósito jurídico de los actos legales, más allá de las confusiones terminológicas y las discusiones históricas.

La "causa eficiente" o "causa generadora" es un componente crucial en las relaciones jurídicas, representando la dimensión "dinámica" que impulsa la creación, modificación o extinción de dichas relaciones. En el estudio de los derechos reales, a menudo se enfocan más en sus aspectos estáticos, como su configuración y contenido, pero es importante recordar que estos derechos no permanecen permanentemente en manos de un solo propietario.

Para transmitir un derecho real de una persona a otra, es necesario establecer un vínculo obligacional mediante un acto jurídico, que actúa como un vehículo para la transferencia. Este proceso implica la creación de una obligación a través de un contrato, que sirve como "título" en sistemas jurídicos que reconocen la tradición como el modo constitutivo del derecho real.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Code Civil du Royaume de Sardaigne (1844), artículo 680: "La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre-vifs et par l'effet des autres obligations".

En estos sistemas, cuando se desea transferir un derecho real, se inicia con un contrato (como compraventa, donación o permuta) que genera la obligación de transferir el derecho, y luego se formaliza la transferencia a través de la tradición. Así, la causa eficiente facilita la transmisión efectiva de derechos reales entre sujetos.

La transmisión de derechos reales se realiza en dos etapas principales:

1. **Primera etapa:** El contrato inicial crea una obligación para el propietario actual (deudor) de transferir el derecho de dominio sobre la cosa al nuevo adquirente (acreedor). Durante esta fase, existe una relación obligacional entre el antiguo y el nuevo propietario.

2. **Segunda etapa:** En esta fase, el propietario actual cumple con su obligación al entregar la cosa al nuevo propietario. Esto extingue la relación obligacional y completa la transmisión del derecho real mediante la tradición o "modo."

En resumen, la primera etapa establece la obligación de transferir el derecho, y la segunda etapa cumple dicha obligación, completando la transmisión del derecho real.

En las adquisiciones originarias, la "tradición" no tiene ningún papel, ya que el individuo adquiere el derecho de dominio a través de un único acto que establece

---

Este proceso implica que la creación de una obligación se realiza mediante un contrato, el cual actúa como "título" en sistemas jurídicos que consideran la tradición como el modo constitutivo del derecho real.

directamente esa relación jurídica. En estos casos, la adquisición del derecho se realiza sin necesidad de una transferencia adicional.<sup>30</sup>

Por lo tanto, la idea de que en este acto se combinan "título" y "modo" es considerada exagerada, ya que esta teoría es aplicable principalmente a las transmisiones derivativas. En las transmisiones derivativas, primero se genera una obligación de transferir el derecho, y es en esta etapa donde "título" y "modo" juegan un papel relevante.

## **9. Tradición y Pago.**

La "tradición" se considera un acto de cumplimiento de una obligación preexistente. Su efecto jurídico es transferir el poder o dominio de hecho del deudor al acreedor. En este proceso, el derecho real del antiguo propietario y el vínculo obligacional se extinguen, mientras que se establece un nuevo derecho real que une al nuevo propietario con la cosa.

El Dr. Enrique J. Saravia, quien ocupó una cátedra en Derechos Reales, fue quien despertó mi interés en investigar la naturaleza y características de la "tradición", comparándola con el concepto de pago. Al explorar este tema, descubrí que esta perspectiva también era respaldada por destacados juristas españoles. Por ejemplo, Diego Picazo sostiene que toda tradición como forma de transmisión derivativa de la

---

<sup>30</sup> Sobre el particular: GUZMÁN BRITO (2000) § 28; y GUZMÁN BRITO (2006) § 17.

propiedad se realiza como consecuencia de un negocio previo y se considera un acto de cumplimiento, similar a un acto solutorio o pago.<sup>31</sup>

Puig Brutau sostiene que la "tradición" no ocurre por azar, sino que debe ser un acto causal, resultado de la voluntad de transferir un derecho. Según él, la tradición debe entenderse como un acto de pago en sentido amplio, ya que cumple la función de saldar una obligación preexistente o asumida al mismo tiempo que se realiza la tradición.

Por su parte, Beltrán de Heredia argumenta que la tradición es, en esencia, una forma de solutio y representa un paso dentro del proceso complejo de transmisión del dominio. Ambos autores coinciden en que la tradición debe interpretarse como una forma de cumplimiento de una obligación previa.

Para que la "tradición" traslativa de la posesión transfiera válidamente el dominio de una cosa, es necesario que se cumplan dos requisitos clave:

1. Capacidad del Propietario: La tradición debe ser realizada por el propietario que tenga la capacidad legal para enajenar la cosa.
2. Capacidad del Receptor: La persona que recibe la cosa debe tener la capacidad de adquirirla.

Esto se debe coordinar con lo establecido en el artículo 738, que exige que, para que la transferencia de propiedad por pago sea válida, el que realiza el pago debe

---

<sup>31</sup> Véanse: GUZMÁN BRITO (2000) §§ 57 y 71; y GUZMÁN BRITO (2006) §§ 46 y 60. El Dr. Enrique J. Saravia, profesor de Derechos Reales, inspiró mi investigación sobre la "tradición" y su relación con el concepto de pago.

ser el propietario y tener capacidad para enajenar. En ambos casos, la "capacidad" requerida es la "capacidad de voluntad".<sup>32</sup>

En resumen, para que la tradición sea válida, debe existir una concordancia de voluntades entre el propietario y el receptor; sin este acuerdo, la tradición no se considera válida

### **Consensualismo.**

Hace cuatro décadas, al comenzar mi carrera docente, me encontré con un caso en la "Revue Trimestrielle de Droit Civil" comentado por los hermanos Mazeaud, que me convenció de la pertinencia del requisito de la tradición para la adquisición de derechos reales. El caso describe una subasta judicial en París en la que, tras la venta de un inmueble, la subasta de muebles continuó en el mismo lugar. Debido al exceso de público y al mal estado del piso de madera, el suelo colapsó, resultando en un muerto y varios heridos.

### **10. La tradición de los bienes inmuebles en el contrato de compraventa.**

En el ámbito del derecho, la tradición es un mecanismo fundamental para adquirir derechos reales, como la propiedad. Es especialmente relevante en las transacciones diarias de compra y venta. La tradición se define como el proceso mediante el cual se transfiere el dominio o derecho real de una persona a otra, y se

---

<sup>32</sup> GARCÍA CONI, Raúl R., "A 20 años de la ley 17.801 y a 130 del acta Torrens", op. y loc. cits.

considera un modo derivativo porque el nuevo titular obtiene sus derechos a partir del anterior.

Algunos autores sostienen que la tradición es el único método para adquirir dominio sobre bienes, ya sean corporales (como una casa o un coche) o incorporales (como un derecho de autor). Este proceso implica un acto entre vivos, es decir, se realiza durante la vida de las partes involucradas. En resumen, la tradición es esencial para la transferencia efectiva de derechos reales en transacciones cotidianas.

Según el tratadista J.J. Gómez, la entrega de bienes inmuebles requiere un proceso adaptado a su naturaleza inamovible. Para garantizar la transferencia segura de la propiedad, se creó un sistema de tradición específico: la entrega simbólica. Esta consiste en anotar el traspaso en un registro especializado, lo que representa formalmente la transferencia del derecho de propiedad. A diferencia de los bienes muebles, donde la entrega material puede ser suficiente, en el caso de los bienes inmuebles es imprescindible realizar la inscripción en el registro correspondiente para que la transferencia sea válida. Sin esta inscripción, el cambio de propiedad no se efectúa, independientemente de cualquier entrega material realizada.<sup>33</sup>

### **11. Régimen de tradición por compraventa de bienes inmuebles.**

En Colombia, el contrato de compraventa de bienes inmuebles no otorga directamente la propiedad al comprador solo con la firma del contrato. Según Borda y

---

<sup>33</sup> CORNEJO, Américo A., Derecho registral, Astrea, Buenos Aires, 1994, p. A diferencia de los bienes muebles, donde la entrega material puede ser suficiente para la transferencia de propiedad, en el caso de los bienes inmuebles es crucial realizar la inscripción en el registro correspondiente para que la transferencia sea válida.

Oviedo Albán (2008), para que la transferencia de propiedad sea efectiva, es necesario cumplir con ciertos requisitos adicionales. La tradición, o el registro formal de la transferencia, es esencial en este proceso.

El régimen de la compraventa de inmuebles está regulado por el Código Civil y el Código de Comercio vigentes, que establecen que los actos y contratos que afectan la propiedad de bienes inmuebles deben cumplir con formalidades específicas. Este principio de solemnidad asegura que la transferencia de dominio se realice de manera adecuada y legal.

## **12. La tradición de bienes inmuebles en materia civil.**

El contrato de compraventa es, en general, consensual y se perfecciona simplemente con el acuerdo de las partes sobre el bien y el precio. Sin embargo, cuando se trata de bienes inmuebles, además del acuerdo de voluntades, se deben cumplir otros requisitos legales específicos para que la transferencia de propiedad sea válida.

En Colombia, la compraventa actúa como un título que otorga al comprador el derecho a adquirir el dominio de un bien. No obstante, para que el comprador se convierta en el titular real de la propiedad, además del título, es necesario cumplir con el modo de transferencia, que en el caso de los bienes inmuebles implica la tradición.

José Alejandro Bonivento Fernández aclara que, cuando el vendedor es el dueño del bien, la tradición (como modo de transferencia) efectúa el traspaso del

dominio. Generalmente, esta transferencia no requiere solemnidad adicional, excepto en casos específicos.

La legislación colombiana, según el artículo 756 del Código Civil, exige el registro para ciertos tipos de compraventas para que la transferencia sea válida. Según Hernán Valencia Restrepo, estos casos incluyen:

- La venta de derechos reales inmobiliarios
- La venta de naves mayores o aeronaves
- La venta de propiedad intelectual
- La venta de derechos universales
- La venta realizada por el Ministerio de la Justicia

En resumen, en Colombia, para la transferencia efectiva de la propiedad de bienes inmuebles, se necesita tanto un título de compraventa como cumplir con el modo de tradición y, en ciertos casos, realizar el registro obligatorio.<sup>34</sup>

El análisis de los dos criterios sobre la tradición de bienes inmuebles revela dos enfoques distintos en la transferencia de propiedad:

**1. Primera perspectiva: Registro del título como suficiente.**

- Postura: Según este criterio, el registro del título de propiedad es suficiente para completar la tradición del inmueble. El bien

---

<sup>34</sup> LLERENA, Pablo; PIZARRO, Angel S.; e IBARGUREN, Federico, "Sistema Torrens. Informe de la Comisión Especial", Revista del Notariado, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, N° 83, p. 341.

queda entregado al adquirente mediante la inscripción del título, y el comprador se convierte en el titular del dominio y la posesión.

- Críticas: Contradicción con la entrega material: Este enfoque puede contradecir el concepto de “entrega de la cosa”, que implica poner el bien adquirido en manos o a disposición del comprador. La inscripción del título, por sí sola, no permite una entrega física del bien.

Casos de Terrenos no Determinados: Ignacio Gómez señala que este criterio no es aplicable a terrenos de extensión no determinada, donde la entrega física y la medición del terreno son necesarias para que el comprador obtenga la posesión real del área comprada.

### **Segunda perspectiva: Necesidad de entrega material:**

- Postura: La segunda teoría sostiene que, además del registro del título, se requiere la entrega material del inmueble para que la tradición sea efectiva. Este enfoque se basa en:
  - Artículo 1605 del Código Civil: Establece que la obligación de dar incluye la entrega de la cosa, lo que implica que el comprador debe recibir el bien físicamente.
  - Artículo 756 del Código Civil: Aunque este artículo señala que la tradición de los bienes raíces se efectúa mediante la inscripción del título, implica que lo que se transfiere es el derecho, no el bien en sí.

Por lo tanto, para completar la transferencia de dominio, la entrega material del bien es necesaria.

- Artículo 759 del Código Civil: Refuerza la necesidad de la entrega material, indicando que los títulos registrados no transfieren el derecho hasta que se haya verificado el registro.

### **Conclusión del análisis:**

- Primera perspectiva: La teoría que considera el registro del título como suficiente para la tradición puede ser limitada, especialmente en casos donde la entrega física del bien es fundamental, como en terrenos no determinados.
- Segunda Perspectiva: La teoría que requiere tanto el registro del título como la entrega material proporciona una solución más completa y práctica, asegurando que el comprador obtenga el bien físicamente y no solo el derecho sobre el mismo.

Ambos criterios reflejan enfoques diferentes sobre cómo asegurar la transferencia efectiva de propiedad, y la elección entre ellos puede depender de las circunstancias específicas del bien inmueble en cuestión.

### **13.Tradicion de bienes inmuebles en materia comercial ámbito internacional.**

En la legislación colombiana, además de lo estipulado en el Código Civil, el artículo 922 del Código de Comercio establece que para la venta comercial de bienes

raíces se requiere tanto la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos como la entrega material del bien. Esto asegura que la transferencia de dominio se complete mediante ambos requisitos: el registro formal y la entrega física del inmueble.

## **Capítulo III**

### **Marco legal.**

#### **14.Introducción legal:**

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 coadyuban 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.

## **15. Fundamento constitucional.**

### **15.1. 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; (ii) el derecho a elegir con quién se quiere contratar; y (iii) 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 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”.<sup>35</sup>

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 atenden 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.

## **16.Código Civil.**

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;

---

<sup>35</sup> HEDEMANN, Justus W., Derechos reales, versión española y notas de José Luis Díez Pastor y Manuel González Enríquez, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1955, vol. II, §20, p. 163.

y, IV) Las obligaciones y los contratos. Particular importancia para la presente investigación revisten 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 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.

### **16.1. Bienes raíces.**

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

Explicación: 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.

Art. 561 del C.C.- 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.

Explicación: 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.

## **16.2. Tradición como modo de adquirir dominio en general.**

Art. 651 del C.C - 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.

Explicación: 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), 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, 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 del C.C - 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.

Explicación: 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 éstos. 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. 653 del C.C - 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.

Explicación: 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 realizó.

Art. 654 del C.C - La tradición, para que sea válida, requiere también el consentimiento del adquirente o de su representante.

Pero la tradición que en su principio fue inválida por haber faltado este consentimiento, se valida retroactivamente por la ratificación.

Explicación: La tradición necesita el consentimiento del adquirente o su representante para ser válida. Si inicialmente falta este consentimiento y la tradición es inválida, puede validarse de manera retroactiva si se ratifica posteriormente.

Art. 655 del C.C - Para que sea válida la tradición en que intervienen mandatarios o representantes legales, se requiere además que éstos obren dentro de los límites de su mandato o de su representación legal.

Explicación: Para que la tradición sea válida cuando intervienen mandatarios o representantes legales, es crucial que estos actúen dentro de los límites de su mandato. Esto significa que deben seguir las instrucciones y condiciones establecidas en el poder que se les ha otorgado. Si un representante actúa fuera de esos límites, la tradición podría considerarse inválida, ya que el representante no tendría la autoridad para realizar la transacción en nombre del adquirente. Esto garantiza que las partes involucradas estén debidamente protegidas y que las decisiones tomadas sean legalmente vinculantes.

Art. 656 del C.C - 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.

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

Explicación: 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, en la persona y en el título.

En el primero de los 3 casos 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 C.C - El error en el título invalida la tradición, sea cuando una sola de las partes supone un título traslativo de dominio, como cuando por una parte se tiene el ánimo de entregar a título de comodato, y por otra se tiene el ánimo de recibir a título de donación, o sea cuando por las dos partes se suponen títulos traslativos de dominio, pero diferentes, como si por una parte se supone mutuo, y por otra donación.

Explicación: 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 entrego 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, 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. 659 del C.C - Si la tradición se hace por medio de mandatarios o representantes legales, el error de éstos invalida la tradición.

Explicación: El artículo 659 establece que si la tradición se realiza a través de mandatarios o representantes legales, cualquier error que cometan en el proceso puede invalidar la tradición. Esto significa que si el representante comete un error, ya

sea en la interpretación de su mandato o en la ejecución de la transacción, la transferencia de propiedad o derechos no será válida.

Esto protege a las partes involucradas, ya que asegura que solo las acciones correctas y autorizadas por el adquirente se consideren válidas. Si hay un error significativo, puede llevar a disputas y cuestionar la validez de la transacción, por lo que es fundamental que los representantes actúen con precisión y dentro de su autoridad.

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

Explicación: 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 exige las solemnidades que se describirán en la presente.

Art. 661 del C.C - La tradición puede transferir el dominio bajo condición suspensiva o resolutoria con tal que se exprese.

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

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

Explicación: La tradición puede realizarse bajo condiciones suspensivas o resolutorias, siempre que estas se expresen claramente. Esto significa que la

transferencia de propiedad puede depender de un evento futuro (condición suspensiva) o puede anularse si se cumple cierta condición (condición resolutoria).

Cuando se lleva a cabo la entrega de la cosa vendida por parte del vendedor, el dominio se transfiere al comprador, incluso si el precio aún no ha sido pagado. Sin embargo, si el vendedor se reserva el dominio de la cosa hasta que se realice el pago o se cumpla una condición específica, la transferencia no se efectúa hasta que se cumplan esos requisitos.

La referencia al artículo 1675 implica que estas disposiciones están sujetas a normas adicionales que regulan las condiciones en la transferencia de dominio. En resumen, la validez de la transferencia está vinculada tanto a la entrega como a las condiciones acordadas entre las partes.

Art. 662 del C.C - Se puede pedir la tradición de todo aquello que se deba, desde que no haya plazo pendiente para su pago; salvo que intervenga decreto judicial en contrario.

Explicación: Esta afirmación establece que se puede solicitar la tradición (o entrega) de cualquier cosa que se deba, siempre y cuando no haya un plazo pendiente para su pago. Es decir, si ya ha llegado el momento de cumplir con la obligación de entregar un bien, el acreedor puede exigir esa entrega sin que el deudor pueda oponerse debido a que el pago aún no se ha vencido.

Sin embargo, si existe un decreto judicial que disponga lo contrario, este puede limitar o modificar la posibilidad de exigir la entrega. Por ejemplo, un juez podría establecer que la entrega no se realice hasta que se cumplan ciertas condiciones o se

resuelva algún conflicto. En resumen, la regla general es que se puede pedir la entrega de lo adeudado, pero siempre debe considerarse la existencia de cualquier resolución judicial que afecte esa posibilidad.

Art. 663 del C.C - Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada.

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

Explicación: Este principio establece que si la persona que entrega un bien (el tradente) no es el verdadero propietario de ese bien, la tradición solo transfiere al adquirente (el que recibe el bien) los derechos que el tradente realmente tenía sobre él. Esto significa que el nuevo propietario no obtiene plenos derechos sobre el bien, sino solo aquellos que el tradente podía transmitir, que pueden ser limitados.

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

Explicación: La frase se refiere a cómo funciona la "tradición" en el contexto del derecho de propiedad. En términos simples, la tradición es el acto de transferir la propiedad de un bien de una persona a otra.

La idea central es que, bajo ciertas condiciones que establecen las leyes, el adquirente puede llegar a ser considerado el dueño legítimo de un bien, incluso si el tradente (quien le transfirió el bien) no tenía un derecho válido sobre ese bien en primer

lugar. Esto puede ocurrir si, por ejemplo, el adquirente ha poseído el bien durante el tiempo que estipulan las leyes, cumpliendo así con los requisitos para la prescripción.

### **16.3. Efectos de la tradición de bienes raíces.**

Art. 667 del C.C- 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.

Explicación: 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.

#### **16.3.1. 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.

### **16.3.2. Efectos del registro.**

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

Explicación:

Art. 683 del C.C - 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.

Explicación:

### **16.3.3. Efecto de la tradición frente a terceros.**

La sola tradición 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.

#### **16.4. Consecuencia de omitir el registro, caso particular.**

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 esta 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 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 éste 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 éste 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. Cv, 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 Cv, 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 improponible 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 Rodriguez 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 respecto 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".

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 si 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 adquiriera 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 (compraventa-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.

## **Capítulo IV.**

### **17. Conclusiones.**

1-El sistema registral salvadoreño, al ser de carácter declarativo, se distingue de los sistemas constitutivos en cuanto a la tradición de bienes raíces. En El Salvador, el registro tiene la función de declarar y reconocer derechos reales ya existentes, los cuales se generan y validan conforme a las formalidades legales antes de ser inscritos en el registro. Este enfoque significa que la existencia del derecho real no depende de su inscripción, sino que el registro simplemente confirma lo que ya se ha establecido por otros medios. En contraste, en los sistemas constitutivos, el derecho real solo adquiere existencia y efectos legales una vez que ha sido registrado. Por lo tanto, la inscripción en el registro es esencial para que el derecho sea reconocido y tenga validez frente a terceros, en resumen, mientras que el sistema salvadoreño valida y publica derechos ya preexistentes, otros sistemas requieren la inscripción para la constitución misma del derecho real sobre los bienes raíces.

2- En El Salvador el derecho registral, respecto a la tradición de los bienes raíces tiene la función principal de proteger derechos reales frente a terceros, aplicando los principios de prioridad, legalidad, rogación, tracto sucesivo, legitimación y publicidad en uso del sistema registral francés y alemán, con el principal objeto de evitar actos fraudulentos que perjudicarían derechos reales de un sujeto frente a los sujetos pasivos, es decir, la sociedad.

## **18.Recomendaciones.**

1-El legislador salvadoreño podría adoptar un sistema registral constitutivo, donde los derechos sobre bienes raíces se perfeccionan mediante la inscripción en el Centro Nacional de Registro, en lugar de solo por el otorgamiento del instrumento público. Este sistema garantizaría una mayor seguridad jurídica al asegurar que los derechos solo sean válidos y efectivos una vez registrados oficialmente, proporcionando mayor claridad y protección legal en las transacciones inmobiliarias.

2-Para que el Centro Nacional de Registro brinde una verdadera garantía del derecho de propiedad frente a terceros, es crucial que los registradores aseguren que la escritura presentada cumpla con todas las formalidades legales para la inscripción de bienes raíces. Esto ayuda a prevenir posibles fraudes y garantiza la validez y seguridad del derecho real inscrito.

3-Se recomienda a la Universidad de El Salvador, implementar la materia de practica notarial y practica registral por medios de pasantías.

## **19. Bibliografías.**

### **- Libros.**

1. ALVARADO CÉSPEDES (Aída), Efectos Jurídicos de la tradición de los bienes muebles en Costa Rica. Tesis de grado para optar al título de Licenciada en Derecho, Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1986.

2. Arturo Alessandri Rodríguez, Manuel Somarriva Undurraga, Curso de Derecho Civil, Los Bienes y los Derechos Reales, Terecea Edicion, Editorial Nascimento, Chile, 1974.

3. DE COSSIO (Alfonso), Instituciones de Derecho Civil II, Editorial Alianza, Madrid, 1975.

4. ENNECCERUS (Ludwig) KIPP (Theodor) WOLFF (Martin), Tratado de Derecho Civil, Editorial Bosch, V. I, Barcelona, 1934.

5. F. O. Friedmano S., "El régimen de la propiedad inmueble en Alemania y sus relaciones con el Derecho Chile por ("Revista de Derecho y Jurisprudencia". Tomo XXXII. Sección Derecho.

6. MANUEL OSSORIO. (1982) "Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales." Editorial. Heliastas. Argentina.

7. Víctor Lowenwarter, "Derecho Civil Alemán Comparado" Editorial Nascimento. Santiago, 1943, págs. 380-395.

### **- Tesis**

1. HERNANDEZ PARADA, Luis Emilio y otros, Tesis para obtener el Título de Licenciatura en Ciencias jurídicas, Titulada: "Análisis y Eficacia del Soporte Jurídico del Sistema de Integración Registro y Catastro en el Registro de San Salvador", UPES, 2005.

### **- Legislación**

1. CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR, D. O. N° 234, TOMO N° 281, FECHA: 16 DE DICIEMBRE DE 1983.

2. CODIGO CIVIL, TOMO NO 8, D.O NO 85, EL SALVADOR, 1860.

3. LEY DE REESTRUCURACION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, D.O. N° 40, DECRETO N° 292, EL SALVADOR, 13/02/1986.

### **- Jurisprudencias**

1. SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, sentencia ref.135- C-2006.

2. Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Inc.: 121-2007.

### **- Sitios Web**

1. <https://vlex.es/vid/modos-adquirir-dominio-215180>.

2. <http://www.encyclopediajuridica.com/d/transmisi%C3%B3n/transmisi%C3%B3n.htm#:~:text=Hay%20transmisi%C3%B3n%20de%20un%20derecho,titular%20del%20derecho%20u%20obligaci%C3%B3n>.

## 20. Anexos.

### ESCRITURA DE COMPRAVENTA:

NUMERO DOS DOS CERO CERO - LIBRO SEIS - COMPRAVENTA DE INMUEBLE.

En la ciudad de San Miguel, a las diez horas del día quince de Julio del año dos mil veinticuatro.- ANTE MI, **BELLA FLOR MEZA VELASQUEZ** , Notario, de este domicilio, comparece la señora **MARIA TERESA LOPEZ** , de treinta y uno años de edad, enfermera , de este domicilio, a quien no conozco pero identifico en legal forma por medio de su Documento Único de Identidad número: Cero dos dos dos nueve seis tres – dos , con Número de Identificación Tributaria: uno dos dos dos – cero cero cero cero nueve cero – uno cero tres – dos; quien actúa en nombre y representación como Apoderada Especial de la señora **KARLA VASQUEZ**, de cincuenta y uno años de edad, jubilada, Estado de Nueva York, Estados Unidos de América, con Documento Único de Identidad número: dos dos dos cuatro ocho dos dos dos - cuatro, con Número de Identificación Tributaria: uno cuatro cero dos – dos cinco cero uno siete cero – uno cero uno – tres; quien en el transcurso de este instrumento se llamará “**La Vendedora**” de cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber visto: Testimonio de Escritura Pública de Poder Especial, otorgado en la Ciudad de manhattan Estado de Nueva York, Estados Unidos de América, a las quince horas del trece de abril del año dos mil veinticuatro , ante los oficios notariales de la Licenciada **CARMEN RIOS** , bajo el instrumento número TRESCIENTOS , libro DOS , de su libro de protocolo que vence el día catorce de diciembre del año dos mil veinticuatro ; Instrumento en el cual consta que la señora **KARLA VASQUEZ** , en su calidad de propietaria del inmueble objeto de la presente compraventa confirió a la compareciente PODER ESPECIAL, con facultades para celebrar el acto y contrato como el aquí contenido,

estando en dicha escritura plenamente establecida y comprobada la personería de la señora **KARLA VASQUEZ** , con dicho poder, el cual agregaré al legajo de anexos de mi protocolo por agotarse por medio de este acto; y en la calidad con que actúa ME DICE: I) Que según inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, inscrito bajo el número: TREINTA Y TRES, a folio CIENTO VEINTINUEVE, libro MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO, de Propiedad del departamento de San Miguel, su poderdante es dueña y actual poseedora de un lote de naturaleza rustica, marcado con el numero TREINTA Y SIETE, del polígono C, de la Lotificación Brisas del Rio uno y dos, ubicada al costado norte de la colonia Quince de Septiembre de la ciudad y departamento de San miguel, de la capacidad superficial de TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS SESENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS, de las medidas y linderos especiales siguientes: LINDERO NORTE: veintiocho metros treinta centímetros, colindando con la zona de protección; LINDERO PONIENTE: catorce metros quince centímetros, colindando con lote número treinta y seis del polígono C y pasaje de por medio; LINDERO SUR: veintiséis metros treinta y cinco centímetros, colindando con lote número veintidós del polígono C; AL ORIENTE: doce metros ochenta y tres centímetros, colindando con lote número veintiuno del polígono C; todos los lotes colindantes son o han sido propiedad de la señora Lilian del Rosario Pineda de Rios; que en el terreno antes descrito no tiene construcciones ni cultivos permanentes.-II) Que libre de gravamen o cargas y por el precio de CINCO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, que declara haber recibido a su entera satisfacción de parte de la señora **KARLA VASQUEZ** , de generales que más adelante relacionaré, le vende a ella el inmueble antes relacionado, haciéndole entrega de la tradición del dominio, posesión y demás derechos anexos que sobre dicho inmueble le

corresponde, obligándose al saneamiento de Ley. III) Presente en este contrato la compradora señora **MARIA TERESA LOPEZ**, de treinta y uno años de edad, enfermera, de este domicilio, a quien no conozco pero identifiqué en legal forma por medio de su Documento Único de Identidad número: Cero dos dos dos nueve seis tres – dos, con Número de Identificación Tributaria: uno dos dos dos – cero cero cero cero nueve cero – uno cero tres – dos; y ME DICE: Que acepta la venta y tradición que se le hace del inmueble antes descrito, dándose por recibido del dominio posesión y demás derechos anexos que se le transfieren. Las comparecientes me manifiestan: Que entre la vendedora y la compradora existe parentesco entre sí, por ser hermanas. YO EL NOTARIO HAGO CONSTAR: I) Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo, la boleta de recibo de pago del impuesto de transferencia de bienes raíces, por no causarlo el presente contrato en razón de su monto II) Que les hice a las comparecientes la advertencia a que se refieren los artículos treinta y nueve de la ley del Notariado, doscientos veinte del Código Tributario y Cien inciso segundo del Código Municipal. III) Que agregaré el poder especial al legajo de anexos de mi protocolo por agotarse por medio de este acto. Así se expresaron las comparecientes, a quienes les explique los efectos legales de este instrumento y leído que les fue por mí, todo lo escrito, íntegramente y en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE. –

## 21. Glosario.

### - A

#### **Adquirente:**

Adquirente es la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre. En el ámbito del derecho civil, el término "adquiriente" se refiere a la persona o entidad que obtiene o adquiere un derecho, bien o propiedad a través de un acto jurídico. Este concepto es fundamental en diversas áreas del derecho civil, como la propiedad, los contratos y las sucesiones.

### - C

#### **Causalista:**

La doctrina causalista fija su atención en los elementos del desvalor del resultado (lesión del bien jurídico) mientras que la corriente finalista del delito entiende que cualquier tipo de conducta de la persona se mueve por una voluntad exterior que no se puede omitir en el momento de valorar el hecho delictivo.

#### **Causa Traditionis:**

La iusta causa traditionis es aquel acto jurídico destinado a producir o a justificar la producción del dominio Cabe señalar que los convenios constitutivos de causas son: dar en donación, dar en dote, de pagar, de compraventa y por último el de entregar en dominio y restituir, o sea de acreditar.

**Código civil alemán:**

El Código Civil alemán, o Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), puede describirse como una doctrina jurídica exhaustiva que regula el derecho privado, incluido el derecho contractual, de propiedad, de familia y de sucesiones en Alemania.

**Cuasiusufructo:**

Llamado también usufructo imperfecto, consiste en el hecho de usufructuar cosas consumibles ajenas, porque, de no consumirlas, dada su naturaleza, resultarían 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 granos.

**- D****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, debido a las cuales el respectivo titular puede exigir de alguien la prestación debida. El término "derechos personales" se refiere a un conjunto de derechos que están vinculados a la

persona en sí misma, a diferencia de los derechos reales, que están vinculados a una cosa o bien. En el ámbito del derecho civil, los derechos personales se pueden clasificar en varias categorías, entre las que se destacan los derechos de crédito y los derechos de la personalidad.

### **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.

### **Derecho romano:**

El Derecho Romano es el nombre que damos al conjunto de normas que rigieron la vida de la Antigua Roma durante los catorce siglos que es imperio se mantuvo en pie. En este post analizamos en qué consiste el Derecho Romano, contando brevemente su historia y fundamentos, para entender la importancia que tiene hoy en día.

### **Derecho francés:**

El Derecho Francés es considerado a menudo como un sistema o modelo ejemplar cuya influencia ha sobrepasado el territorio de Francia. Se le clasifica en

como uno de los principales sistemas jurídicos a nivel mundial, a la par del Derecho Romano, el Derecho Alemán, el Common Law anglosajón, entre otros.

## - E

### **Enajenación:**

Es un acto jurídico mediante el cual se transmite a otro la propiedad de un bien, a título gratuito u oneroso. Ejemplo: “La donación es una forma de enajenación de la propiedad de un bien.

### **Europa medieval:**

El Medioevo fue una época de fragmentación política en Europa occidental caracterizada por la existencia de reinos cristianos en los que algunos señores feudales tenían más poder que el propio monarca. Además, la autoridad política dependía de la legitimación de la Iglesia católica, representada por el papa.

### **Era moderna:**

En esta convención, la Edad Moderna se corresponde al período en que se destacan los valores de la modernidad: el progreso, la comunicación, la razón frente al período anterior, la Edad Media, que es generalmente identificada como una edad aislada e intelectualmente oscura.

### **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.

- **M**

**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. En derecho civil, el "modo de adquirir dominio" se refiere a los diferentes mecanismos o métodos a través de los cuales una persona puede adquirir la propiedad o el derecho de dominio sobre un bien. El dominio o propiedad se puede adquirir de varias formas, y cada una tiene características y requisitos específicos.

- **N**

**Nudo consensu:**

El "nudo consensu" es un principio legal que permite la transferencia de derechos o propiedad mediante el acuerdo y consentimiento mutuo de las partes, sin necesidad de formalidades adicionales. Es una forma simplificada de transferencia que se aplica comúnmente a bienes muebles, pero su aplicación a bienes inmuebles puede estar sujeta a requisitos adicionales según el sistema jurídico.

- **R**

**Revolución industrial:**

Llamamos Revolución Industrial al cambio fundamental que se produce en una sociedad cuando deja de basarse en la agricultura y la artesanía para depender de la

industria. Localización: La Revolución Industrial nace en Gran Bretaña y se extiende luego al resto de Europa.

### **Revue trimestrielle de droit civil :**

La "Revue Trimestrielle de Droit Civil" (RTDC) es una publicación académica francesa especializada en el derecho civil. Se publica trimestralmente y está destinada a la comunidad jurídica, incluyendo académicos, profesionales del derecho, y estudiantes. Su objetivo es ofrecer un análisis profundo y actualizado de las cuestiones y desarrollos en el ámbito del derecho civil.

En cada número, puedes encontrar artículos que abordan diversos temas del derecho civil, comentarios sobre nuevas leyes, jurisprudencia reciente y estudios doctrinales. La revista es una fuente importante de información y discusión sobre la evolución del derecho civil en Francia y, a veces, en otros contextos comparativos.

La "Revue Trimestrielle de Droit Civil" (RTDC) es una revista académica especializada en el derecho civil, que se publica trimestralmente en Francia. Es una publicación influyente en el ámbito jurídico, especialmente en el campo del derecho civil. Aquí te detallo algunos aspectos clave sobre esta revista.

### **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.

## - S

### **Sistema de transcripción:**

El "sistema de transcripción" es un método de registro utilizado en algunos países para documentar la propiedad y otros derechos relacionados con bienes inmuebles. Este sistema forma parte del marco jurídico que asegura la validez y la claridad de las transacciones inmobiliarias.

## - T

### **Tradente:**

En el contexto de la tradición en derecho civil, el tradente es la persona que realiza la entrega del bien y, por lo tanto, transfiere la propiedad a otra persona, conocida como el adquirente. El tradente es esencial en el proceso de transmisión de bienes, ya que, sin su acción de entrega, la propiedad no se puede transferir, incluso si existe un acuerdo previo entre las partes.

### **Título traslativo de dominio:**

El título traslativo de dominio es un concepto del derecho civil que se refiere a un acto jurídico que tiene como objetivo la transmisión de la propiedad de un bien de una persona a otra. Este título puede ser un contrato de compraventa, donación, permuta, entre otros. La característica fundamental de un título traslativo es que, una

vez cumplidas las condiciones necesarias, permite que el adquirente se convierta en el nuevo propietario del bien.

### **Teoría de la simple entrega:**

La "teoría de la simple entrega" es un concepto en el derecho civil que se refiere a una forma de transferencia de la propiedad de bienes. Este principio es fundamental en varios sistemas jurídicos, incluyendo el derecho civil de países de tradición romanista. La teoría de la simple entrega destaca por su simplicidad y por facilitar la transferencia de bienes en contextos donde las formalidades podrían ser una barrera. Sin embargo, la aplicación y los detalles específicos pueden variar según el sistema jurídico en cuestión.

### **Trasferencia del dominio:**

La "transferencia del dominio" es un concepto fundamental en el derecho civil que se refiere al acto mediante el cual la propiedad de un bien se transfiere de una persona a otra. Es un aspecto crucial en las transacciones de bienes y tiene implicaciones legales significativas. Aquí te explico los conceptos clave relacionados con la transferencia del dominio.

### **Título registrados:**

En el contexto del derecho civil y de la propiedad, el término "título registrado" se refiere a un documento oficial que certifica la propiedad legal de un bien, típicamente un bien inmueble, y que está inscrito en un registro público. Este registro asegura que los derechos de propiedad sobre el bien están claramente documentados y protegidos ante terceros.

## 22. Derechos de autor.

### **Donaciones irrevocables y sus efectos entre vivos.**

La información contenida en este documento puede ser reproducida total o parcialmente, informando previa y expresamente al titular de derechos de autor y mencionando los créditos y las fuentes de origen respectivas con fines educativos. Asimismo, se enviará un ejemplar a la Unidad de Biblioteca de la Universidad del Salvador (FMO). Otro en la Biblioteca del Departamento de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad del Salvador (FMO) y un ejemplar al titular de esta obra.

Se empezó el 15 de abril de 2024

Se termino el 23 de septiembre de 2024

Fecha de defensa 4 de octubre de 2024

- **BELLA FLOR MEZA VELASQUEZ**, todos los derechos reservados.