

EL SISTEMA TORRENS

SEGUNDA PARTE

SU DESARROLLO EN LOS PAISES DE AMERICA LATINA

En la primera parte de este estudio se hizo hincapié en el éxito del sistema de certificados, como medio de probar la propiedad inmobiliaria, en Londres y en otras regiones de Inglaterra, en las provincias del oeste de Canadá, algunos Estados de la Unión Americana, y en especial en Hawai y Filipinas. Con una sola excepción, que es la República de Filipinas, en donde la legislación en su mayor parte se basa en los Códigos españoles, el *common law* rige en todos esos lugares.

El extraordinario éxito del Sistema Torrens en las Islas Filipinas es una muestra de su adaptabilidad, tanto a los sistemas de tradición romana, como a los que se colocan dentro del Derecho anglosajón. La exactitud de esta afirmación se corrobora con una carta recibida recientemente por el que esto escribe, de una distinguida firma de abogados de Manila, la que expresa: "Aquellos que otorgan préstamos hipotecarios, generalmente insisten en la existencia de **títulos torrens**, y las leyes relativas a las inversiones en los bancos y de las compañías de seguros casi siempre exigen que la propiedad se encuentre registrada (bajo el Sistema Torrens). Los compradores usualmente solicitan los certificados del título". El señor Enrique Altavás, funcionario, de la Oficina de Registro de la Propiedad, en Manila, nos ha expresado que hasta el 30 de junio de 1940, puede decirse que un total de 2.659,758 hectáreas han sido registradas judicialmente siguiendo el Sistema Torrens.

Se confirma lo anterior con una carta recibida días después, del Registrador del Tribunal de la Propiedad en Honolulu, informando que aproximadamente la mitad de la propiedad en la isla de Oahu, en la que esa Ciudad se encuentra ubicada, ha sido transmitida de acuerdo con el registro Torrens. Se agrega: "los bancos y las compañías fiduciarias consideran un certificado de título expedido por un tribunal de la propiedad como si fuera un bono gubernamental y

prestan con su garantía sin mayor investigación. Un amigo mío construyó un edificio de apartamentos de dos pisos y necesitando . . . \$ 10,000.00 para concluirlo, el banco le expresó: "Si sus propiedades estuvieran registradas en el Tribunal de la Propiedad, le prestaríamos el dinero en 15 minutos, pero como así no sucede, tendremos que investigar la propiedad y eso demorará dos semanas". Esto, en pocas palabras, es lo que las instituciones financieras e hipotecarias piensan acerca del sistema de los Tribunales de Propiedad. Es un principio que los compradores pagan más por la propiedad registrada que por la que no lo está, y los peritos valuadores conceden un valor superior al inmueble registrado. En conclusión, puedo decir que el sistema de tribunales de propiedad funciona con gran éxito y sin dificultades, haciendo que cualquier persona que ocurra a él obtenga resultados satisfactorios.

Como uno de los objetos de la **Work Progress Administration**, organismo que funcionó hace algunos años en el gobierno de Estados Unidos, se planeó el WPA Proyecto No. 6,101, con el fin de precisar cómo se había llevado o cabo la adecuada conservación de los registros de la propiedad inmueble. En esa época, las islas Filipinas se integraban como una parte de la Unión Americana. El resultado de la investigación demostró que se había hecho uso del sistema Torrens en gran extensión como no ha sucedido en los Estados Unidos. Al terminar el año de 1935, se habían efectuado 150,782 transmisiones voluntarias, de acuerdo con este sistema, y el Gobernador General inició 1,776 transferencias, según la Ley Catastral (1). Las operaciones sobre inmuebles han sido muy frecuentes y en 12 años, de 1924 a 1935, se han emitido 183,169 certificados. El motivo de urgencia de implantar el Sistema en Filipinas y en Hawai fué semejante al de Londres y, en general, al del Imperio, en donde los títulos eran especialmente inciertos, y en las lejanas regiones del mismo, no existían registros muy antiguos, o bien no se podía confiar en ellos, además de que grandes extensiones de tierras del dominio público pasaban a manos de particulares (2). De aquí que el volumen de operación aumentó cuando se pudo confiar más en los registros y los procedimientos de trasmisión resultaban comercialmente más convenientes (3).

(1) Véase la Primera Parte, "Boletín del Instituto de Derecho Comparado de México" No. 4.—Enero-Abril, 1949.

(2) Hogg, **Registration of Title to Land Throughout the Empire**.

(3) Powell, **Registration of Title to Land, Supplement Q**.

Aunque el moderno Sistema Torrens se originó en Australia y a Sir Robert Torrens se le concede su éxito (4), los principios que adoptó, tomados de las leyes marítimas, se aplicaron con bastante anterioridad en los registros correspondientes a países de legislación de tradición romana, como Alemania, Austria y Hungría, principalmente, y Suecia, Noruega, Dinamarca, Servia, Grecia, Eslovenia y Chile, en ciertos límites (5). Sus códigos no sólo proclaman los principios de publicidad de las inscripciones, sino que disponen que la transmisión de los bienes inmuebles sólo se efectuará por medio de la inscripción en el registro. En este sistema, el registro se lleva por inmuebles y la inscripción se hace mediante la calificación o informe que sobre la validez del acto de transmisión o gravámen rinde un funcionario especial, esto es lo que se llama la “investidura”, en virtud de la cual se verifica la inscripción, que representa la verdadera transmisión del dominio o derecho real para surtir efectos entre las partes y en cuanto a terceros. Los registros públicos llevados en estos sistemas parecen ser definitivos y ciertos en la misma forma que lo son los certificados inscritos en las oficinas correspondientes al Sistema Torrens (6).

En cuanto al origen del Sistema Torrens se alega por algunos tratadistas que no es otra cosa que una copia modificada de aquella antiquísima institución alemana llamada “Ausflassung”, que desarrollándose a través de las leyes de 1783 y 1794, sirvió de base al movimiento legislativo que se manifestó en los distintos Estados prusianos, desde los años de 1820 a 1856, hasta llegar a las leyes de 1872 y 1888, que caracterizan el llamado sistema germánico en lo relativo a la legislación hipotecaria y al registro de la propiedad.

Este sistema trató de implantarse en España mediante un proyecto de ley presentado en el Congreso por el diputado señor Conde de San Bernardo, en febrero de 1890 (7), y se implantó en los territorios del Golfo de Guinea y en la Zona Hispano Marroquí. No hemos podido conseguir informes amplios de su uso en aquellas jurisdicciones.

(4) Véase la Primera Parte, Boletín No. 4.

(5) Powell, *ob. cit.*, Supplement R.—Castelló, **Los Modos de Adquirir el Dominio etc. de la Propiedad Inmueble**, JUS, vol. 97, págs. 204 a 207. Morell y Terry, **Ley Hipotecaria Española**, tomo I, págs. 47 a 55. Muñoz Morales, **Lecciones de Derecho Hipotecario**, tomo I, pág. 27.

(6) Véase la Primera Parte, Boletín No. 4.

(7) Sánchez Román, **Estudios de Derecho Civil**, tomo 3, pág. 885.

Aunque el autor de este estudio cree que el Sistema Torrens tiende a mobilizar la propiedad inmueble y a simplificar las transmisiones y gravámenes de las fincas y, en concreto, establece la inobjektividad del título una vez inscrito, la historia de los intentos en favor del Sistema Torrens en la parte latina del hemisferio occidental no es muy afortunada. Se estableció en Brasil, por Decreto 451-B, de 31 de mayo de 1890, reglamentado por el Decreto 955-A, de noviembre 5 de 1890. La constitucionalidad de la ley fué en diversas ocasiones objetada, con posterioridad a la promulgación del Código Civil, del 1º de enero de 1917. La opinión general se manifestó en el sentido de que el sistema fué abrogado por lo dispuesto en el Código Civil. El Decreto 1,608, del 16 de septiembre de 1939, resolvió la controversia sosteniendo que los artículos 457 a 464, del Código, limitan la aplicación del sistema a la propiedad rústica y no a la propiedad urbana. El sistema fué expuesto en forma inteligente en el libro denominado "Noções sobre a hypotheca", publicado en 1891, en Sao Paulo, en el que se le dedican dos grandes capítulos (10 y 11). El reducido éxito obtenido parece fundarse en el escaso apoyo que le prestaron los abogados, así como en la oposición manifestada por los notarios.

En Argentina el intento de establecer el sistema tuvo menos éxito. En 1904, el Dr. José Galiano presentó un proyecto de ley para el establecimiento del Sistema Torrens, que fué vigorosamente atacado por el Dr. Cipriano Soria (8). A pesar de todo, la agitación por su establecimiento ha continuado y en 1934 se publicó en Buenos Aires, un libro de cerca de 100 páginas (9) dedicado a reproducir el proyecto de la ley, la ponencia con la que el Dr. Galiano lo apoyó y las objeciones de los notarios en lo individual y del Colegio Nacional de Escribanos. De tener éxito el proyecto de ley, los notarios que la atacan serán sus principales sostenedores. De acuerdo con la experiencia

(8) Ley Torrens, Miércoles de la Biblioteca, Universidad Nacional de Córdoba (Córdoba, 1904).

(9) Angel Picasso, Cinco Puntos, págs. 63-141 (**La Aplicación del Sistema Torrens**).

Véase también: "La Prensa", 20 de julio, 22 y 25 de septiembre, 6 y 22 de octubre de 1943; "El Mundo", 28 de septiembre y 5 de octubre de 1943; "Jurisprudencia Argentina", 10 de noviembre de 1943; "Revista del Notariado", 15 de noviembre de 1943.

La agitación comenzó cuando apareció en el diario "La Razón", de 3 de noviembre de 1943 la noticia siguiente: "Está en estudio la creación de un Registro Nacional de Inscripciones" para reunir todos los registros existentes. Todo lo referente a ellos se nacionalizará y la transmisión de la propiedad se efectuará por el Sistema Torrens sin otra intervención que la del registro".

de otros países, no se incrementan ni se disminuyen los ingresos ni tampoco aumenta el trabajo, sino que los interesados que pagan por sus servicios recibirán en cambio más beneficios.

En Puerto Rico trató de hacerse algo, semejante con base en un proyecto presentado ante el Consejo Ejecutivo (C. B. No. 11), en el año 1900, por el entonces tesorero Mr. Willoughby: "para deslindar y demarcar los límites de las propiedades inmuebles en Puerto Rico y aclarar e inscribir en el Registro de la Propiedad los derechos relativos a títulos sobre inmuebles", cuyo título abreviado era "Ley del Registro de la Propiedad". Las once primeras secciones de este proyecto se dedicaban a la creación y organización de una llamada Corte del Registro de la Propiedad, con jurisdicción única sobre todo el territorio de la isla y competencia para resolver las solicitudes referentes a la inscripción de bienes inmuebles y derechos reales. Con esto y las disposiciones siguientes, se anulaba de hecho nuestro actual sistema de Registro para implantarse en realidad el Sistema Torrens. Este proyecto fué discutido e impugnado por el entonces Registrador de la Propiedad de Ponce, Sr. José S. Belaval, en un folleto titulado "El Proyecto de Ley de Registro de la Propiedad", editado en la Tipografía Baldorioty, en Ponce, en enero de 1906.

A continuación se exponen en forma breve las características del sistema, tal como las resume el distinguido Dr. Luis Muñoz Morales (10), y una parte de la ya mencionada ponencia del Dr. José Galiano (11).

El Dr. Muñoz Morales dice: "la inscripción se verifica mediante solicitud ante el funcionario que tiene a su cargo ese trabajo, acompañando el título y todos los documentos justificativos del dominio a favor del solicitante, así como un plano de la finca que se ajuste al catastro general. Examinada esta solicitud, si los documentos y plano están correctos, se verifica la inscripción extendiéndose un certificado por duplicado cuyo original queda archivado en el Registro, entregándose al interesado el duplicado, sirviendo éste de título y garantía de la propiedad y reconociéndole de modo absoluto su dominio. Para transmitir la propiedad inscrita en esta forma, basta el simple endoso de ese certificado o título, que el adquirente canjea por otro que se expide a su favor, entregando el del vendedor. Para hipotecar, basta entregar el título o certificado al acreedor, quien lo retiene como

(10) Catedrático Emeritus de la Facultad de Derecho de la Universidad de Puerto Rico; **Lecciones de Derecho Hipotecario**, tomo I, pág. 29.

(11) Angel Picasso, *ob. cit.*, págs. 89-99.

garantía de su deuda. El título o certificado del Registro se considera pues, como representativo de la propiedad misma. No puede verificarse en el Registro ninguna operación de traspaso sino mediante la presentación del certificado, y una vez expedido el título o certificado queda el dueño garantizado en su propiedad mediante la responsabilidad que asume el Estado respecto a cualquiera que sufriera perjuicio por la inscripción de un título defectuoso, salvo el caso de dolo o fraude por parte del dueño. Para los efectos de esa indemnización el Estado cobra por cada inscripción un tanto por ciento en relación al valor de la finca" (12).

En su ponencia, el Dr. Galiano, dice:

"Tomemos un ejemplo. Se trata de comprar una cosa mueble: no hay ninguna duda sobre el título; no hay que averiguar si el vendedor es dueño; no hay que buscar la prueba del **dominium auctoris**. Basta con la posesión que le sirve de título. Se trata ahora de comprar una cosa inmueble y ocurre todo lo contrario; hay que saber si el vendedor es dueño y para esto es necesario entregar los títulos a un abogado; suponiendo que el abogado sea todo lo experto que se quiera y que haya encontrado el hilo de todas las transmisiones sucesivas y que en cada mutación hubiera podido averiguar todas las condiciones legales sobre capacidad de las partes y libertad del consentimiento, aún asimismo no está seguro de que ha encontrado realmente justificada la propiedad: es necesario que la propiedad haya sufrido la prueba de la prescripción que puede estar suspendida o interrumpida. Por consiguiente, en este sistema, que es el de nuestro código, no puede el comprador saber si realmente compra la propiedad de un inmueble o un proceso. Este es el estado de la transmisión de la propiedad inmueble entre nosotros.

"Entonces se ha buscado una regla para la transmisión de la propiedad de los inmuebles semejantes a la que se tiene para la transmisión de las cosas muebles: la regla de que la posesión vale por título.

"En el derecho germánico hemos encontrado establecido el régimen de la publicidad y de la legalidad; de legalidad en cuanto la transmisión se hace bajo la garantía del Estado. Pues bien, esto es lo que ha dado base al genio de Robert Torrens: ha desprendido, se puede decir, una consecuencia ineludible de ese principio de legali-

(12) Para información sobre este particular, pueden consultarse: la obra citada de Sánchez Román, tomo 3, pág. 876 a 883, que contiene hasta los formularios o modelos de solicitud y de certificado de título.

dad que consiste en que la transmisión de la propiedad se hace bajo la garantía del Estado, haciendo derivar de ese principio una regla verdaderamente eficaz, es decir, la fe debida a los registros: puesto que se hace bajo la garantía del Estado, que él responda realmente de la transmisión de la propiedad, buscando la finalidad de proporcionarle un título inatacable. ¿Cómo se ha conseguido esto? Exigiendo la inscripción del título de la propiedad en un registro y rodeandola de la mayor publicidad; liquidando el pasado jurídico de la propiedad; convirtiendo la acción reivindicatoria en acción de daños y perjuicios y creando un fondo de seguros para responder de ellos.

“Mediante estos tres medios ha conseguido Torrens establecer este principio de la fe debida a los registros: que un título una vez inscrito en este registro, es un título inatacable.”

Así dice León Donnat: “¿Quereis colocar vuestra propiedad bajo el régimen de la Ley Torrens? Presentad una solicitud acompañada de vuestros títulos de propiedad y un plano de la misma; hombres especialistas examinarán vuestro título como si fueran a comprar el inmueble; publicarán anuncios en los diarios, notificarán a los propietarios colindantes; si ninguno se presenta a reclamar contra vuestra propiedad, ésta se tendrá por buena y si alguna reclamación se hace, deberá ventilarse ante los tribunales. Esclarecido así el derecho por una decisión judicial o porque nadie se ha opuesto a la inscripción de la propiedad, queda ella colocada bajo el régimen de la Ley Torrens y desde entonces está al abrigo de toda reclamación ulterior. Si alguna se presenta, la administración la sostiene a su costa; y si por acaso ésta es condenada, paga con dinero la indemnización de daños y perjuicios, para lo cual se ha establecido un fondo de seguro que se alimenta con un impuesto mínimo de dos por mil por cada inscripción.

“De esta manera se obtiene un título inatacable, un título irrevocable, un título que es una carta jurídica de la propiedad.

“De modo que este certificado del título que se da por el registrador en virtud de la inscripción en la matrícula de una propiedad, es un título perfecto.

“Ahora, ¿cómo poner en circulación este título? ¿En la misma forma que las cosas muebles que pueden pasar de mano en mano, como los títulos al portador? Esto no era posible. Porque una transmisión demasiado rápida podría hacer perder a los inmuebles ciertas cualidades inherentes a su naturaleza que es necesario conservar.

Los inmuebles no pueden ser robados, no pueden desaparecer, no perecen, son objeto de derechos reales; y con una transmisión rápida desaparecerían todas estas cualidades: entonces la transmisión debe ser fácil, pero dejando las huellas de las actuaciones sucesivas.

“Pero, ¿cómo se hace la transmisión de una propiedad colocada bajo el régimen de la Ley Torrens? De una manera sencillísima. Se presenta el contrato de transmisión ante el registrador general y éste lo inscribe en la matriz y en el certificado del título. Con esto queda efectuada la transmisión. Se anula el antiguo certificado del título y se expide otro nuevo; de manera que no va quedando sino el último título. También se puede hacer con un simple endoso anotándolo en el registro y en el certificado de título y en este caso puede pedir el adquirente un nuevo título o conservar el antiguo.”

Pero no solamente facilita la Ley Torrens la transmisión de la propiedad, sino que también impulsa el movimiento del crédito territorial. Desde luego, se comprende la importancia que debe representar para la movilización del crédito territorial la absoluta seguridad del título del deudor. La hipoteca, por ejemplo, se hace de esta manera: redactada la obligación hipotecaria en dos ejemplares, por las mismas partes, en documento privado, se presenta al registrador y éste anota la obligación hipotecaria en el registro matriz, en el certificado de título y en los “memoranda” respectivos; uno de esos ejemplares se archiva y el otro se entrega al acreedor hipotecario. En adelante este memorandum así registrado se puede transmitir como crédito hipotecario por un simple endoso, anotando este endoso en el registro matriz, sin notificar o hacer aceptar en forma auténtica al deudor, como prescribe nuestro Código civil.

En una u otra forma y obedeciendo a distintos principios o teorías y desde época más o menos remota, existe ya en todos los países esa institución del registro, considerándola como simple medio de publicidad, otros como garantía del título, otros como medio de adquirir y aún otros garantizando los efectos de la inscripción. Todas las formas se encuentran en los Estados de la Unión Americana (13). En los que rige el Sistema Torrens, la ley garantiza las declaraciones del certificado de dominio. En Luisiana y Carolina del Norte en que rigen los sistemas de inscripciones, la ley garantiza las declaraciones de la inscripción. Pero la mayoría de nuestros Estados y en las más antiguas provincias del Canadá, los derechos sobre inmuebles nacen

(13) Patton on **Titles**, capítulo I.

independientemente del registro. Solamente en ciertos casos es necesario registrarlos, para crear o preservar dichos derechos. En cualquier compra o hipoteca, la investigación no sólo del registro sino también de ciertos asuntos fuera de él, se hace precisa. Aún así se asumen ciertos riesgos, sobre los cuales la investigación no resulta práctica. Como una consecuencia de esto, en 1901 los legisladores de Minnesota comprendieron lo inadecuado de este sistema y llevaron a cabo una forma modificada del sistema australiano, llamado el Acta Torrens. Substancialmente es el mismo que está vigente en la mayor parte del Canadá, salvo que bajo los preceptos de nuestra Constitución nosotros debemos proveer la sentencia del juez para autorizar y dirigir al Registrador con respecto a la adquisición por actos **mortis causa** o por ministerio de la ley. Por el contrario, en Canadá, el Registrador puede decidir los problemas judiciales creados por dichos trámites. En este distrito, soy el juez que dirige estos procedimientos y también los de traspaso de títulos de propiedad del antiguo sistema al Sistema Torrens. En el año pasado, hubo 606 procedimientos del último tipo y aproximadamente 300 del primero. Está aumentando rápidamente el número de propietarios que han venido a comprender las ventajas de tener los certificados de sus títulos, en la forma del Sistema Torrens.

Por lo tanto, estoy completamente de acuerdo con las conclusiones números 1 a 8, 11 a 13, 16 a 21 del estudio de los Licenciados Castelló y De Quevedo, para la reforma del registro de la propiedad inmueble del Distrito Federal de México (14). No obstante, tengo la audacia de sugerir una recomendación adicional. Esta es que, ya que sus presentes conclusiones se aproximan tanto a los fundamentos del Sistema Torrens, lo que el caso necesita es agregar que el Registrador debe ser autorizado: 1). Para extender certificados de títulos a los dueños de acuerdo con sus inscripciones. 2). Para anotar al dorso del certificado los gravámenes y cancelación de ellos, de acuerdo con documentos que le hubieren depositado. 3). Para que en el registro de cada enajenación cancele el certificado entonces vigente y extienda uno nuevo al adquirente.

Es muy interesante para los abogados, que exista en los países donde viven un adecuado sistema de registros de la propiedad inmueble, a fin de que tanto el propietario se encuentre protegido en su derecho, como que un comprador conozca exactamente lo que adquiere.

(14) Véase su informe, JUS, No. 91, págs. 89 a 107.

A pesar de la apariencia de propiedad que pueda tener el vendedor, fundada en el hecho de una continua posesión, el comprador necesita saber con certeza si el primero tiene derecho a transmitirle derechos de propiedad o de otra naturaleza.

La ausencia de registros, que prueben con exactitud la propiedad, puede conducir en un momento dado a que los inmuebles ya no se vendan, en atención a los riesgos que significaría su adquisición. Esta fué la situación, en cierta medida, en la que se encontraban las islas de Filipinas y Hawai, cuando se implantó el Sistema Torrens. Una condición semejante se presentó en Nueva York, Filadelfia, Boston, Chicago, Los Angeles y otras ciudades, cuando se precisó de un método que permitiera efectuar con la seguridad debida las transacciones sobre inmuebles. Esto último se logró en Boston mediante una autorización legislativa para adoptar el Sistema Torrens y para establecer el procedimiento judicial a través del cual la propiedad pudiera ser transmitida de acuerdo con ese sistema. En las otras ciudades mencionadas no se introdujeron cambios en los registros de propiedad y de gravámenes, sino que las compañías de seguros proceden a investigar en primer término, por medio de su especialista en esta materia, y entonces expiden las llamadas pólizas de seguro del título de propiedad a los compradores o a los que prestan con garantía hipotecaria. No existe especial diferencia con los casos en que se emiten pólizas de seguros contra incendio: en primer lugar, una investigación para determinar en la forma más precisa los riesgos evidentes, después, suprimirlos, y entonces se emite la póliza correspondiente.

En otras palabras, cualquier país que tiene un sistema de registros absoluto, tarde o temprano tendrá que adoptar un procedimiento que preste la seguridad necesaria. El momento se actualiza cuando la demanda y los precios aumentan. La influencia de estos factores se detiene por los riesgos que se presentan, a no ser que los deseos de los propietarios de vender y de los compradores de adquirir sean suficientes para promover una reforma. El primer procedimiento, el sistema Torrens, deja los detalles de la transmisión de la propiedad en las manos de los abogados. El segundo método, la póliza de seguro, no emplea los servicios de los abogados, excepto de unos cuantos que trabajan en las compañías de seguros. En Nueva York, Filadelfia y Los Angeles, especialmente, aunque con mayor gravedad en otras ciudades en las que se usa la póliza de seguro del título de propiedad, los abogados no tienen muchos asuntos en relación con las operaciones en que hay de por medio inmuebles o hipotecas.

Los escribanos, que objetaron con tanta violencia en Argentina la introducción del sistema Torrens, pueden estimar la experiencia tenida en los Angeles, en que casi la actividad de intervenir en las transmisiones de propiedad se encuentra controlada por las compañías de seguros y observar como en Boston, por el contrario, las personas que se dedican a intervenir en las operaciones relativas a inmuebles no han sufrido detrimento en sus negocios y se encuentran organizados en **The Massachusetts Conveyancers Association**, que es una de las organizaciones profesionales más fuertes en el Estado. (15).

Ruford G. PATTON

Miembro Correspondiente del Instituto de Derecho Comparado de México en la Argentina.

(15) Véase también Beatty, **Is your title Clear**, 28 "The Readers Digest" No. 166, p. 85.