

## EL SISTEMA DE TORRENS EN LA POSESION INSCRITA

A propósito del interesante asunto de la tradición de Inmuebles y posesión inscrita de los mismos, resulta oportuno tomar nota del sistema llamado de Torrens, porque, según opiniones respetables, él sí realizaría los fines que intentaron los legisladores chilenos al innovar en materia tan importante como la relacionada con el régimen civil de la propiedad raíz. Los fines a que aludimos se expresan con nitidez en el siguiente conocido pasaje de los antecedentes del Código Civil: «Son patentes los beneficios que se debería a este orden de cosas: la posesión de los bienes raíces, manifiesta, indisputable, caminando aceleradamente a una época en que *posesión y propiedad serian términos idénticos*» (Obras de D. Andrés Bello, tomo 9.º, pag. 447). Se sostiene, quizá con razón, que en el modo como instituyó el legislador chileno se quedó corto, pues le faltó señalar un fundamento sólido a su teoría, dejando incompleta la reforma: de un lado, no se atrevió a separar por completo del derecho clásico que consideró siempre la posesión como un hecho y no como una institución, y por el otro, no acogió resueltamente todas las consecuencias que por lógica debían deducirse del nuevo principio adoptado.

El autor del sistema que nos ocupa fue Sir Robert Torrens, político inglés que murió en el año de 1884. Era hijo del coronel Torrens de su mismo nombre, uno de los fundadores de la colonia inglesa de Australia del Sur. Habiendo sido designado el primero para el cargo de Director del Registro de Instrumentos Públicos, llámole la atención el contraste que existía entre dos clases de propietarios en las colonias australianas: los que habían adquirido terrenos públicos de la Corona y los

que derivaban sus títulos de anteriores causantes particulares, por venta o testamento. La situación jurídica de aquéllos era clara e incontrovertible, en tanto que la de éstos se presentaba oscura y mal establecida. Esta observación sugirióle la idea de simplificar y asegurar las enajenaciones, valiéndose de un medio muy sencillo, a saber: considerar a todos los propietarios privados como causahabientes del Estado, y que en cada mutación jurídica de la propiedad Inmueble, ésta vuelve *ipso facto* al dominio público para enajenarse de nuevo en nombre de la Corona.

Torrens inició campaña para llevar a la práctica su idea haciéndose nombrar diputado al Parlamento o Cámara Colonial, y en el año de 1858 obtuvo que se votara la ley que consagró su sistema, llamada «Real Property Act» y más comunmente «Acta Torrens». A fin de no provocar resistencia se hizo facultativo su empleo, salvo en los casos de nuevas concesiones territoriales otorgadas por el Estado; por su extrema sencillez y grandes ventajas pronto se generalizó su uso, hasta el punto de no quedar fuera del régimen de inscripción casi ninguna propiedad.

He aquí cómo funciona: después de que el Registrador General de títulos, que es un verdadero magistrado y no un simple oficial, examina cuidadosamente los títulos de una propiedad que se quiere inscribir, da aviso al público para que cualquiera interesado pueda oponerse; pasado cierto tiempo, si no ha habido oposición, o si ésta se declara inaceptable, el inmueble se matricula en el Registro mediante la expedición de un certificado en dos ejemplares idénticos, con todas las indicaciones que sirvan para individualizar el inmueble, y con expresión de los gravámenes que tenga: servidumbres, hipotecas, etc; uno de los ejemplares del certificado se entrega al dueño y el otro se inserta en el Registro como folio numerado.

Los libros respectivos se llevan por el nombre de las fincas y no por el de las personas, como se acostumbra entre nosotros. El Registro se halla rigurosamente centralizado, de tal suerte que sólo existe en la capital; entre los practicados actualmente, este sistema es de los más económicos, pues al Estado no se le paga sino una libra esterlina por concepto de derechos de inscripción. Una vez matriculado el inmueble, su título se hace inatacable: contra él no se admiten demandas de ninguna clase, ni acciones reivindicatorias, ni por razón de gravámenes reales, a menos que éstos consten en el respectivo certificado. Nadie, distinto del propietario inscrito, tiene derecho a poseer, y contra su título no corre prescripción alguna. Si el funcionario encargado de llevar el Registro, llegara a cometer un error en la inscripción al expedir el certificado, se concede una acción para reclamar contra la Administración Pública la indemnización del daño, pero el título es intocable.

Para los actos de transmisión de la propiedad inscrita se suministran al público formularios impresos de las operaciones de mayor frecuencia, venta, permuta, hipoteca, etc. Cuando una persona desea vender, por ejemplo, solicita el formulario correspondiente, llena los espacios en blanco, firma y lo envía junto con sus certificados de propiedad, al Jefe del Registro; procedimiento que permite a las personas poco versadas — dice Plantol — (de quien tomamos estas notas: Droit Civil, T. I. num. 2640) ahorrarse los gastos que implica «le concours ruineux des hommes de loi». Cuando la documentación llega a manos del Registrador, anula el certificado del vendedor y expide otro nuevo al comprador en la misma forma del anulado; para los casos de sucesión por causa de muerte se emplean tramitaciones especiales, pero análogas.

El sistema Torrens tiene estrecha relación con el practicado en Alemania y ambos ofrecen las grandes ven-

tajas que se han puesto de manifiesto respecto del primero; sin embargo, también se le señalan sus inconvenientes, de los cuales no es el menor la extrema facilidad para el fraude. Según el testimonio de Colín & Capitan (Droit Civil, T. I. pág. 976 de la 5.<sup>a</sup> edición), cuando se trató de implantar el de Torrens en Irlanda, fracasó. Con todo, ello no implica que, una vez corregidas las deficiencias que se le han anotado, llegue a convertirse en el «desideratum» en materia de posesión inscrita de inmuebles.

LUIS ENRIQUE CUERVO



Universidad del  
Rosario

Archivo  
Histórico