La tierra, los títulos y la seguridad de la propiedad

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland and Germany),
Solicitor (England & Wales and Hong Kong)
Of Counsel, KGP Legal LLC
alexander.ressos@kgplegal.com.sg
www.ressos.com.sg

Primeras concesiones y arrendamientos

Un centro financiero depende de unos derechos de propiedad seguros. La tierra es la forma de garantía más importante. Una hipoteca solo vale tanto como el título en el que se apoya. El derecho inmobiliario de Singapur se desarrolló lentamente a partir de unos comienzos inciertos. Desde la fundación hasta mediados del siglo XIX, la tierra se concedió de forma desordenada: se otorgaron arrendamientos con plazos muy diversos, de 999, 99, 60 o 15 años.[1] Hasta 1858, las concesiones de tierras estuvieron en manos de la Compañía Británica de las Indias Orientales. A partir de entonces, el título derivaba originariamente de la Corona británica.[2]

Los arrendamientos de 999 años de los primeros tiempos del asentamiento perviven hoy. Son un rasgo característico del mercado inmobiliario de Singapur, donde se tratan como equivalentes a la plena propiedad (freehold). Ilustran la larga sombra de la política territorial de la Compañía. Con todo, la variedad de regímenes de tenencia también generó confusión, que los gobiernos posteriores tuvieron que resolver.

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

El registro de escrituras

Durante la mayor parte del siglo XIX, Singapur no tuvo un sistema de registro adecuado ni un catastro digno de ese nombre. Ello provocó numerosos conflictos de lindes y pérdidas de ingresos para el Estado.[3] En 1880, el gobernador, Sir Frederick Weld, recomendó adoptar el sistema Torrens, desarrollado en Australia Meridional. La legislación que siguió en 1886, incluida la Registration of Deeds Ordinance (n.º XIII de 1886), estableció un sistema de registro de escrituras.[4]

El registro de escrituras deja constancia de los documentos por los que se transmite la tierra y otorga prioridad a los documentos inscritos, pero no garantiza el título. El comprador o el prestamista sigue teniendo que examinar la cadena de títulos para asegurarse de que cada transmisión fue válida. Como el sistema reducía la incertidumbre sin eliminarla, el estudio de títulos siguió siendo una parte importante del trabajo de los profesionales de la transmisión inmobiliaria (conveyancers) de Singapur durante otro siglo.

El sistema Torrens

El sistema Torrens, en el que el Estado lleva un registro de títulos y garantiza el título inscrito, se introdujo finalmente con la Land Titles Ordinance 1956. Desde la primera propuesta hasta la entrada en funcionamiento del sistema transcurrieron más de setenta y cinco años, más que en cualquier otra reforma legal de la historia de Singapur.[5] La adopción de un modelo australiano en una colonia cuyo derecho era, por lo demás, inglés demuestra que el orden jurídico colonial tomaba prestadas soluciones de todo el imperio cuando eran mejores.

En el sistema Torrens, el registro es concluyente. El comprador o el prestamista puede confiar en él sin investigar la historia del título. El sistema reduce el coste y el riesgo de las operaciones inmobiliarias y convierte la tierra en una garantía más fiable. La Land Titles Act, sucesora de la Ordinance de 1956, regula hoy la inscripción de la tierra en Singapur. La conversión de las fincas del antiguo sistema de escrituras al registro se completó a lo largo de las décadas siguientes.[6]

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Derechos de propiedad y centro financiero

La historia de los títulos de propiedad ilustra una idea más amplia. Los cimientos jurídicos de un centro financiero se colocan a lo largo de periodos prolongados, y muchos pasan inadvertidos para el observador ocasional. Un banco que hoy concede préstamos con garantía inmobiliaria en Singapur se apoya en un registro creado por una ley de 1956, cuyo origen se remonta a una recomendación de 1880, y en arrendamientos cuyos plazos se fijaron en las primeras décadas del asentamiento. La fiabilidad de estas instituciones se da por supuesta, pero se logró tras un siglo de reformas.

Lo mismo vale para las demás instituciones jurídicas que se analizan en este capítulo. El tribunal creado por la Carta de 1826, el common law recibido a través de ella y el derecho mercantil importado mediante la ordenanza de 1878 formaron la infraestructura jurídica sobre la que los bancos, las aseguradoras y las Agency Houses (casas comerciales que actuaban como agentes) de la época colonial construyeron su negocio. El centro financiero de los siglos XX y XXI heredó esta infraestructura y la desarrolló.

Notas

1. B.L. Chua, “Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya”, *University of Malaya Law Review*, vol. 1, n.º 2, diciembre de 1959: «Leases for a variety of terms ranging from 999 years, through 99 years and 60 years to 15 years were issued.» ↩
2. B.L. Chua, “Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya”, *University of Malaya Law Review*, vol. 1, n.º 2, diciembre de 1959: antes de 1858, la Compañía controlaba las concesiones de tierras; a partir de entonces, «title to land was derived originally from the British Crown». ↩
3. B.L. Chua, “Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya”, *University of Malaya Law Review*, vol. 1, n.º 2, diciembre de 1959, sobre la falta de un «proper system of registration» y de un «proper survey of the lands». ↩

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

4. B.L. Chua, "Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya", *University of Malaya Law Review*, vol. 1, n.º 2, diciembre de 1959: Weld recomendó el sistema Torrens en 1880; la Registration of Deeds Ordinance (n.º XIII de 1886) creó un registro de escrituras. ↩
5. Alvin W.L. See, "The Torrens System in Singapore: 75 Years from Conception to Commencement", *American Journal of Legal History*, vol. 62, n.º 1, 2022, pp. 66–87 (resumen: «the entire process took over 75 years, far longer than any other law reform the country has experienced»). ↩
6. Sobre la Land Titles Act (Cap 157) y la conversión de fincas no inscritas al registro Torrens, véanse los artículos del *Singapore Academy of Law Journal* sobre el sistema Torrens, entre ellos "Whither Torrens Title in Singapore?" (2010) 22 SAcLJ 9. ↩

Disclaimer

This article is provided for general information only. It is based on publicly available sources as at its date of publication. These sources have not been independently verified against licences, regulatory registers or the records of the entities concerned. It is not legal, tax, financial or investment advice. Nor is it a recommendation to invest in, transact with or use the services of any entity mentioned. Law and regulation change frequently, so the content may be incomplete or outdated. To the fullest extent permitted by law, Dr Alexander Ressos and the publisher of SingaporeIQ exclude all liability for loss or damage arising from the use of or reliance on this article. Readers should obtain advice on their specific circumstances before acting or refraining from action.

Names and trademarks of the entities discussed belong to their owners and are used for identification only. Their mention implies no endorsement, affiliation or allegation of wrongdoing. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. Corrections and updates: contact@ressos.com.

© 2026 Dr Alexander Ressos. This article may be quoted with attribution to SingaporeIQ (SingaporeIQ.com). Reproduction in full and any commercial use require prior written consent. The Legal Terms at https://singaporeiq.com/legal-terms apply.

Author contact: Dr Alexander Ressos, TEP · contact@ressos.com