

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO CIENCIAS JURÍDICAS



TRABAJO DE GRADO:

LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA DERIVADO DEL PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

PRESENTADO POR:

PALACIOS HIDALGO, RAFAEL MAURICIO.
PÉREZ MORAN, LUIS ALFREDO.
ZEPEDA ARTERO, DAGOBERTO ARNOLDO.

PARA OPTAR AL GRADO DE:

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS.

DOCENTE DIRECTOR:

LICDA. FLOR DE MARÍA POLANCO DE ORTIZ.

COORDINADORA GENERAL DEL PROCESO

LICDA. MS. MIRNA ELIZABETH CHIGÜILA DE MACALL ZOMETA.

AGOSTO 2016

SANTA ANA

EL SALVADOR

CENTRO AMÉRICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR



LICENCIADO JOSÉ LUIS ARGUETA ANTILLÓN

RECTOR INTERINO

LICENCIADO Y MÁSTER ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

VICE RECTOR ACADEMICO INTERINO

INGENIERO CARLOS ARMANDO VILLALTA

VICE RECTOR ADMINISTRATIVO INTERINO

DOCTORA ANA LETICIA ZA VALETA DE AMAYA

SECRETARIA GENERAL

Mdh. CLAUDIA MARÍA MELGAR DE ZAMBRANA

DEFENSORA DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS

LICENCIADA NORA BEATRIZ MELÉNDEZ

FISCAL GENERAL INTERINA

**AUTORIDADES DE LA FACULTAD
MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE**



**INGENIERO JORGE WILLIAM ORTIZ SÁNCHEZ
DECANO INTERINO**

**LICENCIADO JAIME ERNESTO SERMEÑO DE LA PEÑA
VICE DECANO INTERINO**

**LICENCIADO DAVID ALFONSO MATA ALDANA
SECRETARIO INTERINO DE LA FACULTAD**

**LICENCIADA Y MED. MIRNA ELIZABETH CHIGUILA DE MACALL ZOMETA
JEFA INTERINA DEL DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS**

AGRADECIMIENTOS

A DIOS TODOPODEROSO:

Que en su infinita misericordia, amor y bondad me permitió llegar hasta este momento, gracias bendito Señor permite tener esta dicha tan grande que es definitiva es un regalo inmerecido.

A MIS PADRES:

Rafael Ramón Palacios y Blanca Lidia Hidalgo; Porque sin lugar a dudas son una pieza clave en mi vida, que su amor hacia lo han dado todo sin esperar nada a cambio, ellos fueron el motor que me impulsaba a salir adelante y llegar a concluir una meta mas.

A MI ESPOSA E HIJOS:

Evalena R. Martínez de Palacios y mis hijos Ángel Josué Palacios y Keisi Anelisse Palacios; ya que sobre ellos cayo todo el sacrificio que implica la culminación pero son y será lo más fundamental en mi vida.

EN ESPECIAL DEDICO A MIS HERMANOS:

Blanca Edith Palacios y Griselda Maritza Palacios ya que con su ayuda en el momento que más lo necesite estuvieron ahí presente para extender su mano y darme su apoyo.

A MIS COMPAÑEROS DE TESIS:

Dagoberto Artero Zepeda y Luis Alfredo Pérez; compañeros arduos de luchas académica incansables para concluir sus objetivos y propicios para establecer nuevas metas.

A MIS ASESORES DE TESIS:

LICDA. FLOR DE MARÍA POLANCO DE ORTIZ, LIC. ELÍAS HUMBERTO PERAZA Y LIC. MIGUEL ÁNGEL DUBÓN, por el tiempo brindado, sus consejos y su apoyo que fueron de mucha utilidad y seguirán siendo a lo largo de mi vida.

En general a todas aquellas persona que me impulsaron siempre hacia el frente hasta verme culminar este gran logro lo único que me queda decir A DIOS SEA LA GLORIA, EBENEZER HASTA AQUÍ NOS AYUDO JEHOVÁ.

RAFAEL MAURICIO PALACIOS HIDALGO

AGRADECIMIENTOS

A DIOS TODO PODEROSO:

Por regalarme cada minuto de vida, por enseñarme las cosas buenas que me rodean, y por estar siempre a mi lado guiándome y ayudándome a cumplir mis objetivos, sin él nada sería posible.

A MIS PADRES:

Maura Elizabeth Morán de Pérez y Gerardo Alfredo Pérez Zetino, por ser un ejemplo para mí, por la ayuda espiritual, moral y económica que me dan, y por ser parte fundamental en mi vida.

A MIS HERMANOS:

Marlene de Jesús Pérez Morán, Erick Omar Pérez Morán y Abigail Elizabeth Pérez Morán, por todo el apoyo que me brindan, por estar siempre a mi lado, y por demostrarme que siempre podré confiar en cada uno de ellos.

A MIS COMPAÑEROS DE TESIS:

Por brindarme su amistad, por los buenos momentos, y por el empeño y sacrificio para poder desarrollar un buen trabajo de grado.

A MIS ASESORES DE TESIS:

Licda. Flor de María Polanco de Ortiz, Lic. Miguel Ángel Bubón y Lic. René Mauricio Corleto Valencia, por el tiempo dedicado, los consejos brindados, y todo el conocimiento y experiencia que fueron y serán fundamentales en el desarrollo de mi vida como persona y profesional.

Por último, agradezco a cada una de las personas que de cierta forma han sido parte de mi vida, por las cosas buenas y momentos felices, por los sabios consejos que me han brindado y por todas aquellas experiencias habidas que han dejado una enseñanza en mi existencia.

LUIS ALFREDO PÉREZ MORÁN

AGRADECIMIENTOS

AGRADECIMIENTOS A DIOS:

Por darme la vida y la oportunidad de culminar una carrera más y permitirme culminar mi carrera profesional del Derecho.

A MIS PADRES:

Orlando Alfonso Zepeda Erazo e Hilda Elizabeth Artero de Zepeda; Por su apoyo incondicional moral, económico y espiritual inspirado por su amor de padres.

EN ESPECIAL DEDICO MI TRIUNFO A MIS HERMANOS:

VÍCTOR MANUEL ZEPEDA ARTERO Y ROBERTO CARLOS ZEPEDA ARTERO. Que aunque ya no están con nosotros pero son y serán un ejemplo a seguir y que DIOS en su gloria los tenga.

A MIS HIJAS:

Carolina Elizabeth Zepeda Zepeda, Lizbeth Alejandra Zepeda Viana; Por ser las personas que cada día me impulsaron a seguir e incluso en los momentos más difíciles.

A MIS HERMANOS:

ORLANDO ALFONSO ZEPEDA ARTERO Y NÉSTOR MANOLO ZEPEDA ARTERO. Por su apoyo incondicional y más aún la confianza y fe depositada en mí.

A MIS COMPAÑEROS DE TESIS:

Por su amistad, su esfuerzo, empeño en nuestro trabajo en equipo.

Por último en general agradezco a cada una de esas personas que han formado parte importante y fundamental en mi vida, quienes en su momento

han sido mi inspiración y han llenado de alegría mis días con sus sonrisas, carias y encantos; porque cada una de esas personas dejo huellas en mí que jamás se borrarán.

A MIS ASESORES DE TESIS:

LICDA. FLOR DE MARÍA POLANCO DE ORTIZ, LIC. RENÉ MAURICIO CORLETO VALENCIA Y LIC. MIGUEL ÁNGEL DUBÓN, por el tiempo brindado, sus consejos y su apoyo, que fueron de mucha utilidad y seguirán siendo a lo largo de mi vida personas dignas de admirar personal y profesionalmente.

DAGOBERTO ARNOLDO ZEPEDA ARTERO

ÍNDICE

	Pág.
INTRODUCCIÓN	i, ii, iii

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DE PROBLEMA

1.1	Enunciado del problema.	2
1.2	Justificación.	5
1.3	Objetivos.	7
1.4	Preguntas guías.	8
1.5	Consideraciones éticas.	8

CAPITULO II

MARCOS TEÓRICOS

MARCOS DE ANTECEDENTES O HISTÓRICO

2.1	Antecedentes históricos, origen de la Extinción de Dominio.	10
2.1.1	Ley de Extinción de Dominio a nivel nacional e internacional.	11
2.1.2	Ley de Extinción de Dominio en El Salvador.	11
2.1.3	Ley de Extinción de Dominio en la República de Colombia.	14
2.1.3.1	Breve antecedente constitucional de la Extinción de Dominio.	15
2.1.3.2	Antecedente Normativo de la Extinción de Dominio.	16
2.1.4	Ley de Extinción de Dominio en la República de México.	18
2.1.5	Ley de Extinción de Dominio en la República de Guatemala.	20

MARCO DOCTRINARIO

2.2	Doctrina de figura Jurídica de Extinción de Dominio.	22
2.2.1	Definición de Extinción de Dominio.	22
2.2.2	Naturaleza de la Extinción de Dominio.	25
2.2.3	Características de la Extinción de Dominio.	27
2.2.4	Principio fundamental de la Extinción de Dominio.	28

2.2.5 Teoría de los bienes y su regulación en la LEDAB.	30
2.3 Instrumentos inscribibles en el Registro inmobiliario y función Calificadora.	32
2.3.1 inscripción.	33
2.3.2 Calificación registral de los instrumentos.	33
2.3.3 Función Calificadora.	40
2.3.4 Importancia de la Función calificadora.	42
2.3.5 Formas de garantizar la seguridad jurídica en el registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.	44
2.3.6 Seguridad Jurídica a través de la Inscripción.	45
2.3.7 Confiabilidad de los Títulos Registrados.	46
2.3.8 Proceso de inscripción en el sistema de información de Registro y Catastro.	47
2.3.9 Sistema de información de Registro y Catastro. (SIRYC)	47
2.3.10 Proceso de inscripción.	49
2.3.11 Requisitos de los documentos para ser recibidos.	51
2.3.12 Generación de matriculas para traslado.	51
2.3.13 Scanner.	51
2.3.14 Escaneo 1.	52
2.3.15 Marginación.	52
2.3.16 Distribución.	52
2.3.17 Codificación.	53
2.3.18 Confrontación-digitación.	53
2.3.19 Antecedente de folio personal.	54
2.3.20 Antecedente de folio real.	55
2.3.21 Antecedente Regisal II o Regisal II.	55
2.3.22 Calificación.	55
2.3.23 Funcionarios que ejercen la Función Calificadora.	56
2.3.24 Escaneo.	57
2.3.25 Despacho.	57
2.3.26 Resolución Registral.	58

2.3.27 Causas que fundamenten la denegatoria de inscripción.	59
2.3.28 Efectos jurídicos de las inscripciones en el Registro.	59
2.3.39 Archivo.	61
2.3.30 Principios Registrales.	61
2.3.31.1 Principio de Rogación.	61
2.3.31.2 Principio de Prioridad.	61
2.3.31.3 Principio de Legitimación.	62
2.3.31.4 Principio de fe pública o Publicidad.	62
2.3.31.5 Publicidad Material.	64
2.3.31.6 Publicidad Formal.	64
2.3.31.7 Principio de Especialidad.	64
2.3.31.8 Principio de Legalidad.	65
2.3.31.9 Principio de Tracto Sucesivo.	65

MARCO CONCEPTUAL

2.4 Marco de Concepto Doctrinarios.	66
2.4.1 Extinción de Dominio.	66
2.4.2 Anotación Preventiva.	68
2.4.3 Bien Inmueble.	69
2.4.4 Buena Fe.	69
2.4.5 Confiscación.	70
2.4.6 Decomiso.	71
2.4.7 Derecho de Propiedad.	71
2.4.8 Derecho Real.	72
2.4.9 Enriquecimiento ilícito.	72
2.4.10 Formalidades extrínsecas.	73
2.4.11 Ilícito.	73
2.4.12 Indemnización.	74
2.4.13 Inscripción.	74
2.4.14 Medidas Cautelares.	75
2.4.15 Publicidad Registral.	75

2.4.16 Registro Inmobiliario.	76
2.4.17 Resolución Judicial.	77
2.4.18 Seguridad Jurídica.	77
2.4.19 Tercero de Buena Fe Exenta de Culpa.	78

MARCO NORMATIVO

2.5 Marco Jurídico o Normativo.	79
2.5.1 Teoría pura de Kelsen.	79
2.5.2 Hans Kelsen (1881/ 1973).	79
2.5.3 Pirámide de Kelsen.	80
2.5.4 Constitución de la República de El Salvador.	81
2.5.5 Jerarquía de la Constitución como Ley Primaria.	82
2.5.6 Base constitucional de los Tratados Internacionales (Art.144 -149 Con)	89
2.5.7 Tratados Internacionales.	90
2.5.8 La Convención de las Naciones Unidas Contra la Delincuencia Organizada Transnacional	90
2.5.9 Declaración Universal de Derechos Humanos Relacionados con la Constitución de la República de El Salvador.	93
2.5.10 Legislación Secundaria.	94
2.5.11 Reglamento de la Ley De Reestructuración de la Propiedad Raíz e Hipoteca.	94
2.5.12 Ley de Procedimientos Uniformes.	95
2.5.13 Código Civil.	98
2.5.14 Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de los Bienes de Origen o Destinación Ilícita.	101
2.5.15 Reglamento de la Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de Bienes de Origen y Destinación Ilícita	107
2.6 Proceso de Fiscalía General de la República Unidad Especializada de Extinción De Dominio para solicitar extinción de Dominio	110
2.7 PROCESO JUDICIAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO	111

CAPITULO III
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Marco Metodológico	112
3.2 Tipo de Investigación.	112
3.3 Enfoque Hermenéutico Y Etnográfico.	112
3.3.1 Concepto de Hermenéutica:	112
3.3.2 La Etnografía como Método de Investigación.	113
3.4 Objeto de Estudio.	114
3.5 Recopilación de Datos.	114
3.6 Bitácora.	116
3.7 Equipo Electrónico o Tecnológico.	116
3.8 Elaboración de Instrumentos:	117
3.9 Vaciado de la Información.	117
3.10 Fuentes Bibliográficas	118
3.11 Población y Muestra.	118
3.12 Población.	118
3.13 Muestra.	118
3.14 Análisis de Datos	119
3.15 Triangulación como Estrategia de la Investigación	119
3.16 Resultados Esperados.	121
3.17 Alcances y Riesgos.	121
3.18 Preguntas que serán realizadas a los Entrevistados	121
3.19 Procedimiento	123
3.20 Presupuestos Y Financiamientos.	123

CAPITULO IV

4. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	125
4.1 Interpretación de Resultados de la Investigación	126

CAPITULO V

CONCLUSIONES	132
RECOMENDACIONES	134
BIBLIOGRAFÍA	136
ANEXOS	141

INTRODUCCIÓN

En El Salvador durante los últimos tiempos, la delincuencia organizada ha ido ganando terreno en gran medida, cometiendo en gran escala conductas delictivas o ilícitas que lógicamente atentan contra el desarrollo económico del pueblo salvadoreño y además atropellan la seguridad jurídica y otros derechos de los ciudadanos. Es por ello que en el país se ha visto la necesidad de redoblar los esfuerzos para hacerle frente a esta ola delincencial, llámese delincuencia organizada, narcotráfico, lavado de dinero, entre otros.

Con el fin de no solamente capturar a estos delincuentes, sino que también de actuar estratégicamente, es decir, identificar y recuperar patrimonios que han sido adquiridos por estos sujetos de manera fraudulenta o ilegal, el Estado se hace valer de la figura denominada “Extinción de Dominio”, y de esta manera debilitar en gran medida la organización financiera de estos grupos criminales, y por ende, evitar que se sigan cometiendo actividades ilegales que desestabilizan la estructura financiera del país, y que atentan contra la integridad de los habitantes.

De ahí, que en el presente trabajo de investigación nombrado como **“LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DERIVADA DEL PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO”** se analiza las problemáticas en esta del área del derecho, y que últimamente han surgido en la República de El Salvador con mayor frecuencia, en materia inmobiliaria, ello con el objetivo de brindar un instrumento que presente a la comunidad jurídica todos los efectos legales que derivan de la aplicación del procedimiento que presenta esta herramienta jurídica, para poder despojar el dominio del patrimonio producto de la delincuencia organizada, esto en relación a la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de los bienes que pueden ser objeto o parte de esta normativa, a favor del Estado de El Salvador.

En ese sentido es importante mencionar que uno de los derechos que el Estado reconoce a los ciudadanos, es el “Derecho a la Propiedad” es decir, se garantiza al titular de un determinado patrimonio, la libre disposición sobre los bienes que le

pertenecen sin prohibición alguna; sin embargo, cuando se sospecha que un determinado bien proviene de origen o destinación ilícita, el mismo puede dar lugar a un proceso de extinción de dominio a tal grado que puede perder la seguridad jurídica que el Estado le brinda a través del Registro de la propiedad Inmobiliaria.

Por todo lo anteriormente dicho, la presente investigación trata de determinar la efectividad jurídica que se logra con el procedimiento dado por la Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de Bienes de Origen o Destinación Ilícita. Es por ello que para cumplir con lo que se pretende establecer, se vuelve necesario fijar una investigación metodológica que describa con claridad, la problemática a estudiar y establecer una justificación que exponga los motivos o razones que fundan el porqué de la investigación. En consecuencia, se vuelve necesario establecer los objetivos que son la principal guía del trabajo de investigación.

Dicho lo anterior, se determina el planteamiento del problema, ya que el tema objeto de estudio, se vuelve un reflejo de la realidad que vive el país, pues existe la necesidad de actuar con mayor eficacia y estrategia al hablar de Extinción de Dominio, de igual forma se muestra a través de una serie de interrogantes, la situación problemática sobre la cual versará la investigación, además de llevar a cabo la delimitación tanto espacial como temporal para el cumplimiento efectivo del tema citado.

Junto a ello, se instituye el Marco Teórico, en el cual se tratará las generalidades y definiciones esenciales en materia de Extinción de Dominio, teniendo en cuenta para ello, opiniones de diferentes autores en relación a la temática, además de hacer un enfoque en los antecedentes históricos a nivel nacional e internacional con respecto a la materia de Extinción de Dominio.

En ese orden de ideas, se tomó a bien incluir el respectivo Marco Legal, el cual se debe entender como la parte normativa o jurídica del problema a investigar,

tomando en cuenta para ello la Constitución de la República de El Salvador, que dado su rango, es la que determina las bases de la legislación secundaria, dentro de las cuales se puede mencionar el Código Procesal Civil y Mercantil, Código Procesal Penal, Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social De Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, así como también la respectiva Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de Bienes de Origen o Destinación Ilícita, entre otras, además de incluir los respectivos Tratados Internacionales que guardan relación con la temática.

Cabe mencionar que la investigación fue de tipo Cualitativa, en respuesta a la metodología que se desarrolló para la obtención de la información, de ahí que se determina el Universo y Muestra, Procedimientos selección de Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos, para concluir con el respectivo análisis de la información. A manera de conclusión, con la presente investigación, se pretende dejar el incentivo o motivación necesaria para posteriores investigaciones que puedan profundizar acerca de esta temática, debido a lo novedoso que puede resultar esta normativa jurídica en El Salvador, además muchos factores que están íntimamente relacionado con este instituto jurídico que se vuelve valioso para el combate a la delincuencia organizada.

CAPITULO

I



PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 ENUNCIADO DEL PROBLEMA.

En América Latina, así como en El Salvador, se tiene un creciente auge del crimen organizado, de sus formas de operar y de ocultar los frutos las cuales han sido obtenidos de actividades ilícitas, es por ello que, como otra herramienta para el combate de la delincuencia y corrupción, nace la recién aprobada Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de los Bienes de Origen o Destinación Ilícita, con el fin de limitar el financiamiento de estos grupos delictivos y debilitar su modo operandi.

Fue el país de Colombia con sus grandes problemas de narcotráfico que necesitaba una figura jurídica como está y fue en 1996 que dicta su primera ley sobre este tema, le sigue Perú en el 2008 y Guatemala y Honduras en el 2010, por su parte en el país en 2006 el ministro de Justicia y Seguridad presentó un proyecto y no habiéndose concretado nada, en el 2008 se hizo un nuevo intento, pero fue hasta noviembre del 2013 que se aprueba con el nombre Ley Especial de Extinción y con ella la Creación del Tribunal Especializado.

Al crearse la ley en mención fue con el objetivo de limitar de manera imperiosa el financiamiento de todas las actividades del Crimen Organizado y sus modalidades, permitiendo crear al Estado un mecanismo que prevenga y combata las estructuras delincuenciales que afectan en su modo de proceder a toda la población trabajadora de este país, ya que los ingresos ilícitos que adquieren les proporciona un poder económico que es utilizado para crear incertidumbre, inseguridad personal y jurídica a la población en general, sin dejar de lado los efectos en la economía nacional creando en algunos casos competencia desleal y en lo político crean nuevos poderes que coaccionan la libertad en la elección de los funcionarios públicos.

Por otro parte, lo anterior conlleva a generar una posible causa de financiamiento para fortalecer el crimen organizado, a través del tráfico ilícito de



armas, sustancias alucinógenas o sicotrópicas e incluso por el tráfico ilegal de personas y la trata de personas, generando grandes ganancias que luego necesitan ser introducidas al sistema de orden económico, de manera que el dinero obtenidos de medio ilícitos se convierte en dinero licito, siendo una de las formas de lavado de dinero: la compra de bienes inmuebles y de esta manera evadir impuestos, defraudaciones al estado en la adquisición de Bienes raíces, producto de actividades ilícitas y como consecuencias generar inseguridad jurídica en los titulares registrales de la propiedad inmobiliaria.

Los síntomas que reflejan todo esta problemática, son aquellos casos en los que personas sin medios de subsistencia claros o evidentes e incluso teniendo alguna forma clara no es equivalente al status de vida que lleva, de la noche a la mañana tienen grandes porciones de tierras, o varios inmuebles con o sin construir, con precios exorbitantes, siendo más que evidente que una persona con un trabajo modesto no puede hacer un patrimonio de esa magnitud ni trabajando todo su vida.

En el esfuerzo que se hace por parte de Estado por medio de su ministro de seguridad en el combate de la delincuencia y corrupción, se promulga y entra en vigencia esta ley, haciendo posible tener una herramienta más para la lucha frontal contra este flagelo, con la misión de despojar del dominio a los titulares de bienes inmuebles o derechos reales constituidos sobre ellos, que en sentencia han sido oídos y vencidos en juicio, traspasando los mismos a favor del Estado, y es aquí donde aparece el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca y la función que desempeña al recibir una sentencia emitida por el Tribunal Especializado de Extinción de Dominio para su debida inscripción.

Como es conocido en el ámbito del Derecho Registral, la inscripción es importante para efectos contra terceros, y si bien en una sentencia ejecutoriada que es pronunciada en el proceso de extinción de Dominio a favor del Estado salvadoreño quien deberá administrar de manera diligente para su conservación, quien pasa a ser el nuevo titular del derecho y el registro deberá inscribir el



traspaso del bien inmueble o derecho real que recae sobre éste, a su favor, y nace la interrogante. ¿Se deberá cumplir la orden judicial sea cual fuera la situación jurídica del inmueble? Además se encuentra una interrogante mas ¿Será esta figura un modo de confiscación de Bienes por parte del Estado?

Además, con el proceso de extinción frente a los terceros adquirentes de buena fe, es decir aquellos que hace algún acto o contrato con quien le sigue un proceso de extinción que este resulta si ser de mala fe nace contra ellos una inseguridad jurídica con la aplicación de esta normativa; sin dejar de lado el análisis de si hay prescripción de la acción de extinción de dominio. Y los efectos que se producen para el condenado a corto, mediano y a largo plazo, es la inseguridad jurídica de su derecho que emana de la Constitución, del Derecho de Propiedad, ya que al titular en quien recae la extinción de dominio se le es despojado su derecho de propiedad; de ahí que deberá analizarse su legalidad frente al precepto constitucional de la protección que el Estado brinda a la propiedad privada.

Los alcances que hay son el acercamiento se puede encontrar con el Jefe Registrador Inmobiliario, el Juez o Tribunal de Extinción de Dominio, La fiscalía General de la República, funcionarios que previa solicitud de audiencia puede brindar sus experiencias prácticas en el tema investigados, por lo que se considera que no existen limitaciones a la investigación por iniciar, ya que en el momento indicado se confrontará toda la teoría y práctica para establecer cómo operan las instituciones inmersas en esta problemática.

En conclusión se puede enunciar; que la **problemática a investigar se orienta en resolver la siguiente interrogante ¿cuáles son los efectos jurídicos de la inscripción de la propiedad inmobiliaria derivado del proceso de extinción de dominio?**



1.2 JUSTIFICACIÓN

Las causas que marcaron las bases para decidir el enfoque del tema a investigar sobre la extinción del dominio de bienes inmuebles o derechos reales constituidos sobre ellos, es que en la actualidad debe precisarse la coordinación de las instituciones que participan en la aplicación de la LEY ESPECIAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO Y DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DE ORIGEN O DESTINACIÓN ILÍCITA, entre las cuales se encuentra EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECA, institución encargada de proporcionar Seguridad Jurídica a los Titulares Registrales de Derechos Reales o Bienes Inmuebles debidamente inscritos.

No obstante, si esos Bienes, según la ley en mención, estén vinculados a la comisión de uno o varios delitos, y que se haya establecido su origen o el resultado de ingresos procedentes de uno o varios ilícitos, El Juez que ha iniciado el proceso de Extinción de Dominio, puede resolver estableciendo Medidas Cautelares o en su caso por medio de sentencia definitiva, ordene la cancelación de inscripción de Bienes Inmuebles o Derechos Reales y en consecución Ordenar el Traspaso de los mismos a favor del ESTADO DE EL SALVADOR.

Resoluciones Judiciales que deben ser inscritas en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECA, previa calificación de los registradores correspondientes; de ahí que se hace necesario el estudio del campo de acción de cada una de las Instituciones involucradas en la aplicación de la LEY ESPECIAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO Y DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DE ORIGEN O DESTINACIÓN ILÍCITA. Por tanto, se puede decir que la Extinción de Dominio ha surgido a raíz del enriquecimiento ilícito de un grupo de personas en crecimiento económico, producto de la comisión de hechos punibles, crean patrimonios en los cuales la ley restringe su propiedad por su procedencia o destino, creando un proceso en el cual se encuentran instituciones involucradas, y



entre estas Fiscalía General de la República, Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

por tanto se puede decir que El Estado cuenta con esas instituciones en aras al cumplimiento de Justicia; además ha creado diversas normativas que hacen efectiva la coordinación de estas instituciones entre sí como lo son: LEY ESPECIAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO Y DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DE ORIGEN O DESTINACIÓN ILÍCITA Y SU REGLAMENTO, EL REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACIÓN DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECA, LEY RELATIVA A LAS TARIFAS Y OTRAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRAMITE Y REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL, CÓDIGO PENAL, CÓDIGO PROCESAL PENAL, LEY ESPECIAL DE LAVADO DE DINERO.

Teniendo en cuenta que es muy importante destacar que el estado está obligado a proteger y garantizar la propiedad privada, tal como lo dicta la Constitución, puesto que ésta es una de las bases de la economía de un país y El Salvador no es la excepción, pero en el caso de la Extinción de Dominio que es el proyecto de investigación a tratar, se determinarán cuáles son las características a tomar en cuenta para que proceda dicha acción Judicial y sobre todo determinan el procedimiento a seguir en el Registro Inmobiliario para dar cumplimiento a las Resoluciones Judiciales provenientes de la acción de Extinción de Dominio, que recaee sobre los Bienes Inmuebles o Derechos Reales constituido sobre ellos,

El Estado debe probar inequívocamente que el aumento de la riqueza de una persona natural o jurídica es de origen ilícito y si éste se ocultó, la acción de Extinción de Dominio opera, ya sean estos Bienes de origen ilícito de valor equivalentes, teniendo su amparo en la Constitución. Los Bienes de Origen Ilícito pueden perseguirse en las manos de quien los tenga, pero si quien los posee los



ha adquirido de buena fe, entonces este proceder está exento de culpa, teniendo en cuenta que en esta ley la retroactividad es viable ya que es calificada como materia de orden público.

Es conveniente la elaboración del presente trabajo en razón estudiar las consecuencias jurídicas, el impacto social, político, cultural y éticos, en la figura de extinción de dominio y explicar los alcances que estos pueden tener en Materia Registral Inmobiliaria. Otro aspecto que motiva la investigación del tema es crear un lazo de información que motive proyectos futuros de investigación y los proyectos de reformas a la LEY ESPECIAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO Y DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DE ORIGEN O DESTINACIÓN ILÍCITA Y SU REGLAMENTO. A si mismo lo novedoso del tema y el proceso estudia a nivel general la ley objeto de la presente investigación.

1.3 OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

- Establecer los alcances procesales en cuanto a la aplicación de la Ley de Extinción de Dominio.
- Analizar los efectos de la ley de extinción de dominio en bienes inmuebles o derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Conocer la procedencia del Procedimiento de Extinción de Dominio en cuanto a conocimiento de la comisión del hecho punible.
- Explicar la conformación de las instituciones y autoridades intervinientes en el Proceso de Extinción de Dominio.
- Determinar las consecuencias jurídicas y la calidad adquisitiva, de los bienes que son adjudicados a favor del estado.
- Conocer los efectos de la publicidad registral en la inscripción de las medidas cautelares y sentencias definitivas pronunciadas por el juzgado especializado en extinción de dominio.



- Establecer el procedimiento a seguir en la inscripción de las resoluciones judiciales dictadas por el juzgado especializado de extinción de dominio que afectan los bienes inmuebles y derechos reales que recaen sobre ellos.
- Definir la coordinación entre las instituciones públicas encargadas de hacer efectiva la ley de extinción de dominio y el registro de la propiedad raíz e hipoteca para el cumplimiento de esta ley.

1.4 PREGUNTAS GUÍAS

- ¿Es efectiva la ley de extinción de dominio con respecto a la inscripción de las resoluciones judiciales que afectan la propiedad inmobiliaria?
- ¿Cuál es el alcance de aplicación que tiene la ley de extinción de dominio al momento de cancelar la inscripción a favor de las personas naturales o jurídicas condenadas en el proceso de Extinción de Dominio?
- ¿Cuál es el papel que desempeña el CONAB en relación a la inscripción inmobiliaria con respecto a la ley de extinción de dominio?
- ¿Cuál es el procedimiento de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria frente a la sentencia definitiva pronunciada por el juzgado especializado de extinción de dominio a favor del Estado de El Salvador?
- ¿Cuál es la coordinación que debe existir entre la Fiscalía General de la República, Juzgado Especializado de Extinción de Dominio y Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca en el cumplimiento de la ley de extinción de dominio?

1.5 CONSIDERACIONES ÉTICAS

Considerar con cada participante en las entrevistas la interpretación del conocimiento amplio que se transmite con este instrumento y como estudiante de la Universidad de El Salvador principalmente para la realización del trabajo de investigación logra una comunicación clara, precisa y espontánea que cada uno de los investigados expresa, lo cual es esencial para lograr los objetivos de la investigación.



De las preguntas realizadas se obtendrán respuestas las cuales tendrán que ser resumidas, en una matriz respetando el punto de vista del entrevistado, aunque las mismas en algún momento puede ser complementaria y repetitiva por la naturaleza de cómo se lleva a cabo, puesto que será entrevista a profundidad, tomándose en cuenta que la sesión permitirá formular una mejor expresión desde el punto de vista del entrevistado, porque se le permite expresar sus conocimientos y experiencia sobre el tema de investigación con las repuestas a las pregunta que se le realicen.

CAPITULO

II



MARCO TEÓRICO

2.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS, ORIGEN DE LA EXTINCIÓN DE DOMINIO

La extinción de dominio en relación a los derechos patrimoniales, visto como consecuencia del castigo de una conducta ilícita, no nace como una necesidad espontánea del presente, es por ello que a lo largo de la historia como antecedente a lo que se conoce como extinción de dominio, resalta lo que se denomina la “confiscación”, esta puede ser vista como una figura capaz de extinguir derechos de carácter pecuniario, ya que la misma se refiere a la privación de la propiedad privada, la cual está dirigida a favor del tesoro público.

En época posterior de la república y en la primera del principado en Roma, Italia, el castigo a los individuos que de cierta manera solían desobedecer cierto mandato o normativa, no sirvió más que para enriquecer al Estado, esto se puede decir debido a que lo que se perseguía era el poder apropiarse de los bienes del sujeto encontrado responsable penalmente, y en ciertas ocasiones se estimaba una pequeña parte de esos bienes para los familiares de dicho individuo que había sido condenado.

Además se puede observar que la confiscación no era una pena principal, más bien era resultado de otro castigo que era impuesto al sujeto, que por lo general culminaba en una pena corporal, un ejemplo de ello era la pena capital, que a la vez se tenía como resultado con la aplicación de la misma, la extinción del patrimonio pecuniario del penado. La confiscación también fue utilizada como una pena por la inquisición española, (Fernando y Carlos V), ya que judíos y musulmanes eran sujetos de confiscación, recalando que en cierta manera la codicia de las autoridades inquisitivas pudo haber fomentado el empleo de esta pena durante la época de la colonia.

De esa forma se observa en la historia que la confiscación, aun en distintos tiempos y lugares, esta figura consistía en la privación total del patrimonio pecuniario de un individuo, a consecuencia accesoria de la imposición de una sanción penal. Se puede establecer que esta figura guarda una estrecha relación con la extinción de dominio en lo referente al efecto extintivo del patrimonio de un



imputado o penado; en su momento la confiscación llegaba a ser aplicada de una manera universal, (privación de todos los bienes pecuniarios del condenado), mientras que la extinción de dominio solo versa sobre bienes determinados.

De ahí se vuelve importante conocer sobre el trabajo que se ha venido realizando a lo largo de la historia, y que de poco a poco se ha venido modernizando la forma en que es aplicable la extinción de dominio, las transformaciones que esta figura jurídica ha tenido, la formas en que se ha observado, los significados que se le ha dado en muchas culturas y todo lo que envuelve esta herramienta legal.

En las últimas décadas se observa el desarrollo en relación a los esfuerzos para perseguir la delincuencia denominada organizada, en lo consecuente al narcotráfico, el lavado de dinero y otros ilícitos que generan grandes ganancias a los sujetos que los cometen; y en especial el esfuerzo que se realiza en hacer énfasis a la lucha estratégica que se ha planificado para poder identificar, localizar, y recuperar todos aquellos bienes que han sido adquiridos ilícitamente por dichos sujetos.

Con esta estrategia, prácticamente lo que se ha tratado es desincentivar en cierta medida, esta clase de actividad ilícita a través de la imposición de una sanción definitiva de carácter real o bien llamada patrimonial, de ahí que la misma es aplicada indistintamente de la responsabilidad penal del acto ilícito cometido, además de darle un golpe a la organización financiera de los grupos criminales, para que los mismos no puedan seguir financiando sus actividades ilícitas y cualquier otra que se le pueda parecer, de ahí nace la necesidad de conocer una ley de tan suma importancia en relación a la problemática que se vive día con día en sociedades como la de El Salvador.

2.1.1 ANTECEDENTES DE LA LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO A NIVEL NACIONAL E INTERNACIONAL.

2.1.2 LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO EN EL SALVADOR



Se puede decir, que el Estado de El Salvador a nivel internacional ha sido uno de los últimos en llevar a cabo la aprobación de la Ley de Extinción de Dominio, denominada como “Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de los Bienes de Origen o Destinación Ilícita”, esto, luego de que existieran dos propuestas de ley, las cuales se llevaron en el año 2007 y en el año 2013. Posterior a su aprobación, ello por acuerdo de los diputados de la comisión de legislación y puntos constitucionales, la entrada en vigor de dicha ley se tuvo que postergar por cuatro meses, ya que se presumía que no se contaba en ese momento con el presupuesto necesario para llevar a cabo la creación de los tribunales especializados.

Con el fin de darle el cumplimiento debido a los plazos establecidos en relación a la implementación de los tribunales especializados en materia de extinción de dominio, la Corte Suprema de Justicia ha nombrado y a la vez juramentado a un juez en dicha materia, el cual estará ubicado en el Centro Judicial “Dr. Isidro Menéndez”, en la ciudad de San Salvador. Por otra parte, por tratarse de un tema muy novedoso en relación con la jurisprudencia, con el afán de conocer más sobre la materia, la Corte Suprema de Justicia acordó desarrollar una capacitación en materia de extinción de dominio, en esta capacitación participó una experta colombiana quien fue la encargada de impartir talleres a determinado personal del Órgano Judicial, ello debido a que el país Colombiano es uno de los máximos precursores en esta área del derecho.

Se puede señalar que algunas de las finalidades que se persiguen con esta ley son las siguientes: a) evitar el enriquecimiento ilícito e indebido, b) impedir la competencia desleal contra empresas legalmente constituidas y, c) que los bienes y ganancias ilícitas sirvan de capital de inversión inestable en la sociedad y alteren la economía nacional.

Otros aspectos importantes a señalar en esta ley, pueden relacionarse con los derechos que la misma reconoce en el considerando uno, cuando distingue que “Que la Constitución reconoce como derechos fundamentales de la persona,



la seguridad, el trabajo, la propiedad privada en función social, que debe ser protegida en la conservación y defensa de los mismos; que no puede ser privada del derecho a la propiedad y posesión, ni de cualquier otro de sus derechos sin ser previamente oída y vencida en juicio con arreglo a las leyes...”; si bien es cierto que dicha ley reconoce derechos esenciales a la persona, también se encarga de recordar que estos no serán reconocidos por el Estado, es decir, no gozarán de protección jurídica, cuando se trate “de bienes de interés económico, de origen o destinación ilícita”, de acuerdo a lo que se estipula en el considerando cuatro de dicha ley.

De esta manera, se puede enunciar que dentro de esta normativa deberá actuarse respecto a garantizar lo establecido en la Constitución y convenios ratificados por el Estado de El Salvador, a fin de darle un estricto cumplimiento a esta normativa que procure a la vez dar una respuesta acorde a la necesidad que se persiga en determinado momento.

En cuanto a esta herramienta jurídica, un último aspecto más que se debe recalcar a manera de conclusión, es el hecho de las actuales reformas que se han realizado con el fin de que la Fiscalía General de la República realice un mejor trabajo para poder presentar una investigación más fortalecida y precisa. Es así de que la primera modificación, está orientada a reformar el inciso tercero del artículo veintitrés, que habla de de un plazo máximo de noventa días para la debida investigación, situación que con la nueva reforma, el juez podrá aumentar dicho plazo por un periodo de tiempo igual al ya mencionado, acumulándose en su totalidad a ciento ochenta días para la investigación del delito.

Y la segunda modificación, está enfocada a reformar el literal f) del inciso primero del artículo veintisiete, puesto que con la reforma se establecerá un plazo de cinco días hábiles siguientes al inicio de la investigación, para decretar las medidas cautelares pertinentes dentro de un proceso de extinción de dominio. En ese orden de ideas, se establece que en El Salvador se está llevando a cabo la



implementación de normativas jurídicas que estén destinadas a combatir lo que es el crimen organizado, y sobre todo a atacar los medios por los cuales estas organizaciones ilícitas financian sus actividades delincuenciales.

2.1.3 LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO EN LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

Definitivamente se puede determinar que el precedente más importante acerca de la figura de extinción de dominio se encuentra en Colombia, eso se sostiene debido a la reforma agraria, ya que de acuerdo con investigaciones anteriores, a comienzos del siglo recién pasado la estructura productiva de dicha nación recaía eminentemente sobre el rubro agrario, ello motivó a que existieran una serie de acontecimientos que procurarían el primer intento de una reforma agraria; en los años veinte, una diversidad de transformaciones económicas producirían la desintegración de la hacienda, y así darle paso a ciertos cambios que con el tiempo iban a surgir en dicho país suramericano.

Una serie de sucesos como lo fueron el aumento de las exportaciones de café, impulsado por el alza de precios internacionales, la influencia de crédito externo, la construcción de obras públicas, la ampliación de la planta industrial existente, y el montaje de nuevas industrias ampliaron el empleo en los sectores manufactureros y estatal, hicieron sacudir la estructura productiva, de ahí que se tuvo que echar mano de trabajadores provenientes del área rural, ya que la población urbana no podía cubrir la enorme demanda laboral que existía en ese momento.

Esta gran depresión que sucedía, llegó a ponerle fin al auge económico, el mismo tuvo sus efectos en el área política y económica de ese país. Posteriormente en los años 1925 y 1936 se instauró uno de los periodos más problemáticos de ese país, todo ello por la lucha de las tierras, ya que el punto central de esa confrontación era el derecho a la propiedad de la tierra, esto con el único fin de poder cultivar y comercializar de una manera libre ciertos productos.



Ante tal situación, el gobierno de ese entonces liderado por el presidente Alfonso López, (1934-1938), tuvo que promulgar la Ley número 200 en el año 1936, en la cual se tenía como objetivo instaurar un régimen adecuado de tenencia y explotación de tierras. Dicha ley no determinó en ningún momento la modernización inmediata de las condiciones de producción para adecuar la estructura agraria a las necesidades del desarrollo capitalista, simplemente utilizó la extinción de dominio para impulsar a elevar la productividad en un término de diez años. Fue, entonces, en la reforma introducida por la Ley 200 de 1936 donde por primera vez se habla de extinguir el derecho de dominio de aquellos bienes que no cumplieran con una finalidad social.

2.1.3.1 BREVE ANTECEDENTE CONSTITUCIONAL DE LA EXTINCIÓN DE DOMINIO

Cabe decir que de acuerdo a indagaciones realizadas por el grupo de investigación, el concepto de extinción de dominio no nace con la constitución política de Colombia del año de 1991, más bien nace de la reforma constitucional de 1936, en dicha reforma la ley, la doctrina y la jurisprudencia lo han ido moldeando sin esa necesidad de un texto netamente constitucional que lo pudiera consagrar de una forma expresa, pues en ese entonces se entendía que se derivaba de manera directa de un concepto de función social.

Posteriormente, la constitución del año 1991, señala un nuevo rubro del concepto de justicia, asemejado a una vertiente social y democrática, en el cual, se verían enmarcados nuevos institutos jurídicos, con fines más específicos de consolidar y hacer efectiva la protección de los derechos fundamentales de los ciudadanos, derechos entre los cuales se encuentran la propiedad y la función social. En ese entender y conocer, se dimensiona la figura de la extinción de dominio, la cual tiene su fundamento en los artículos 34 y 58 de la Constitución de Colombia, en ésta, se consagra poder declarar extinguido el dominio sobre los bienes adquiridos mediante enriquecimiento ilícito, en perjuicio del tesoro público o con grave deterioro de la moral social.



De esta manera, se imponen límites materiales al proceso de adquisición de los bienes, y por otra parte se le otorga al Estado una herramienta judicial para hacer efectivo el hecho de que el crimen y la ilicitud no generan derechos. De esa manera se puede asegurar que la extinción de dominio opera en casos en donde se sospeche de una ilicitud en un bien adquirido por parte de una persona. Además se aclara que el artículo 58 de la Constitución colombiana consagra el derecho a la propiedad adquirida de manera lícita, ajustada a las exigencias de la ley, sin daño ni ofensa a los particulares ni al Estado, y de igual manera advierte al mismo tiempo que es una función social que implica obligaciones. Es por ello que se determina que el accionar del proceso de extinción de dominio está enmarcado y actúa conforme a lo que se establece en la carta magna de dicha nación.

2.1.3.2 ANTECEDENTE NORMATIVO DE LA EXTINCIÓN DE DOMINIO

En este punto, la ley número 333 de Extinción de Dominio aprobada en 1996 por parte del gobierno en turno liderado por el presidente Ernesto Samper Pizano, conlleva como el fin primordial, proteger principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución Política de Colombia, es así que esta ley protege el derecho a la propiedad, siempre y cuando haya sido adquirido de conformidad a lo que establecen las leyes civiles, por lo tanto esta ataca cuando se sabe de que un bien ha sido adquirido de manera ilegal o proveniente de hechos ilícitos.

Esta ley engloba todo lo que se relaciona a la extinción de dominio, desde su concepto, las causales en la que se puede dar dicho proceso, bienes que pueden perseguidos por una acción de esta índole, establece además que esta herramienta jurídica procede no solo contra lo adquirido entre las personas con vida, sino también contra bienes adquiridos por causa de muerte, quien es competente para llevar a cabo un proceso de extinción de dominio, entre otros requisitos que establece dicha normativa.

Sin embargo, este instrumento legal, al presentar ciertas debilidades, identificadas conforme el paso del tiempo, dicho país suramericano toma la decisión de derogar dicha ley en diciembre de 2002 y, a la vez nace una nueva ley



denominada con el número 793, esta, fue una de las acciones que tomó a bien el presidente Álvaro Uribe, ello para combatir especialmente el narcotráfico, la delincuencia organizada, y además el lavado de dinero, ya que estos eran los problemas principales que en ese entonces afectaban a la población de Colombia.

La nueva ley nace ante la ineficacia de la Ley 333, Ley de Extinción de Dominio, que estaba siendo insuficiente, ello debido a lo extenso del proceso de extinción de dominio. Esta nueva normativa es mucho más amplia que la antigua, se amplían las causales en las que se puede proceder a la extinción de dominio, ya que establece que procederá cuando se dé cualquier actividad ilícita. Entre las modificaciones más importantes que se realizan es que la acción de extinción de dominio se vuelve independiente de la acción penal, por lo cual se podrá iniciar en cualquier momento y no será necesario que exista un procedimiento penal abierto, ello entre otras generalidades que presenta dicha ley.

Pero, ante la necesidad que surge en dicho país de seguir modernizando dicha normativa; esta ley fue derogada expresamente por el actual Código de Extinción de Dominio, o llamado Ley número 1708 del año dos mil catorce. En lo esencial, este Código de Extinción de Dominio, (categoría que le es dada por la gran experiencia e influencia que este país tiene en relación a normativa de extinción de dominio) viene a derogar todas las leyes relacionadas a la extinción de dominio que existieron en su momento en dicha nación, ya que el mismo se procura incluir lo más relevante de las normativas anteriores, además de insertar en él, nuevas conductas con conceptos que se relacionan directamente con conductas que pueden dar paso a un proceso de extinción de dominio.

De ahí que el Código de Extinción de Dominio en su artículo 16 establece nuevas formas o causales de extinción de dominio entre las cuales se puede resaltar: “Los que sean producto directo o indirecto de una actividad ilícita, Los que formen parte de un incremento patrimonial no justificado, Cuando existan elementos de conocimiento que permitan considerar razonablemente que



provienen de actividades ilícitas, Los que hayan sido utilizados como medio o instrumento para la ejecución de actividades ilícitas”, entre otros, además en su libro tres, título uno, establece las garantías o principios sobre los cuales se deberá regir el procedimiento de Extinción de Dominio, mecanismo que es importante en toda normativa que respete y represente el derecho al debido proceso cuando se trata de afectar en cierta medida derechos de las personas.

Por último, rescatar que dicha ley en su artículo 218 en relación a su vigencia establece que dicha ley “...deroga expresamente las Leyes 793...de 2002,..., así como todas las demás leyes que las modifican o adicionan, y también todas las leyes que sean contrarias o incompatibles con las disposiciones de este Código”; prácticamente con este artículo, dicha normativa define que el único medio por el cual se puede llevar a cabo un proceso de extinción de dominio será a través de la misma.

2.1.4 LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO EN LA REPÚBLICA DE MÉXICO

Con respecto a la Ley de Extinción de Dominio de la nación mexicana, se establece que fue creada en medio de ciertos puntos en contra, ya que en un momento dado se comentaba que la misma era creada sin tomar en cuenta ningún tipo de técnica legislativa, además se presume que dentro de ella se encuentran ciertas lagunas legales y puntos contradictorios; a tal grado que se tachaba que la misma entraba en contradicción con la misma Constitución, ya que se presume que con esta normativa se viola el principio constitucional del debido proceso, esto al no existir una sentencia penal de forma previa en la cual se ha de establecer la debida responsabilidad en la comisión de un ilícito para posteriormente poder decretar la extinción de dominio.

Aun con los puntos en contra que persiguen esta ley, instituciones como la Procuraduría General de la República han hecho público en muchas ocasiones que esta normativa ha sido un gran beneficio para toda la población mexicana, puesto que con la creación de la misma se ha dado un golpe fuerte al crimen



organizado en ese país, y especialmente al narcotráfico, el cual se determina que va de la mano con el lavado de dinero. Esta Ley Federal de Extinción de Dominio se aprobó en el año 2008 en el Distrito Federal, el cual fue el precursor en la materia, ello a partir de la reformas al artículo 22 de la Constitución, con la finalidad de poder adecuar y actualizar el marco constitucional. Posteriormente se comenzó a implementar en los demás Estados de la República Mexicana desde el 27 de agosto del año 2009.

Algunos de los Estados que han aprobado dicha ley son: Distrito Federal (2008), Chiapas (2009), Morelos (2009), Nuevo León (2009), San Luis Potosí (2009), Tabasco (2009), Chihuahua (2010), Guanajuato (2011), Hidalgo (2011), Jalisco (2011), Estado de México (2011), Puebla (2011), entre otros. Se debe recalcar que dentro de cada uno de los Estados que han decidido aprobar dicha normativa, la aplicación de la misma varía, con el objetivo de poder verificar la forma en cómo se encuentran estructuradas cada una de las normativas y de esa manera distinguir los rubros que unas pueden o no contemplar. Algunos de los puntos que se analizan son: regular la extinción de dominio de bienes a favor del Estado, el procedimiento correspondiente, la actuación de las autoridades competentes, entre otros.

Más sin embargo, en todos los casos en que se comparan los puntos en discusión, se consideran como partes en el procedimiento de extinción de dominio a: El actor, que será en todo caso el Ministerio Público; el demandado, que será quien se ostente como dueño o titular de los derechos reales o personales; y, quienes se consideren afectados por la acción de extinción de dominio y además acrediten tener interés jurídico sobre los bienes materia de la acción de extinción de dominio. A esta última figura es a quien se le denomina en dicho país, como terceros afectados o simplemente tercero interesado.

Ante todo esto, de acuerdo con investigaciones, y a pesar del buen funcionamiento que ha tenido dicha ley, se ha llevado a consideración algunas reformas, entre las cuales se puede mencionar:



1. Poder fundar la acción de extinción de dominio en información ajena a la averiguación previa, y
2. Evitar que se condicione el resultado de la acción civil de extinción de dominio al resultado de la acción penal.

Además, se ha señalado como un gran avance a nivel legislativo, el cual permite acceder y disponer de los bienes decomisados por parte de la autoridad.

Algunos puntos importantes que rescatar en dicha normativa sobresale el hecho de que en su artículo seis determina las causales por las cuales se puede aplicar la ley de extinción de dominio, algunos que destacan entre ellos se encuentra: “Delincuencia organizada, previsto en el artículo 178 del Código Penal del Estado de México, Robo de vehículos, previsto en los artículos 287, 290 fracciones V y XIV y 292 del Código Penal del Estado de México; Trata de personas, previsto en los artículos 268 bis y 268 bis 1 del Código Penal del Estado de México”, entre otros puntos que describe la ley.

Muy importante se vuelve destacar que esta ley, también agrega en su artículo dieciocho una serie de medidas cautelares, ello para un mejor desarrollo del proceso de extinción de dominio, entre esas se puede hacer mención de “El aseguramiento de los bienes o, en su caso, la ratificación del aseguramiento que se hubiere practicado por el Ministerio Público o el Juez de Control, durante el procedimiento penal; La prohibición de la transmisión de derechos parcelarios; Las demás que establezca la legislación vigente o que el juez considere necesarias para el cumplimiento de los fines a que se refiere el párrafo primero de este artículo”, entre otros, de esta manera dicha ley procura tener un mejor control de los bienes sobre los cuales pudiere recaer un proceso de extinción de dominio.

2.1.5 LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO EN LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

Con respecto a la ley de extinción de dominio de la República de Guatemala, se determina que entró en vigencia en el mes de junio de 2011, por



medio de la cual se crean una serie de procedimientos específicos con el único fin de extinguir cualquier derecho que pueda recaer sobre bienes que provengan de actividades ilícitas.

Previo a esta entrada en vigor, se realizaron todos los actos necesarios para que la misma fuera aprobada, y es que desde el mes de abril del año 2009, se había presentado el proyecto de ley ante el Congreso de la República de Guatemala, argumentándose que la ley en estudio era necesaria en dicha nación ante una eminente pérdida de valores sociales, como un producto de la búsqueda de dinero fácil, esto generalmente promovido por organizaciones criminales las cuales se dedican al narcotráfico, el lavado de activos, entre otros, además del alto grado de corrupción que afecta el buen funcionamiento del Estado.

Dicha ley fue creada con base constitucional, específicamente el 171 de la Constitución Política de la República de Guatemala, con ello se pretende permitirle al Estado que pueda decretar legalmente a su favor toda propiedad que ha sido adquirida por medio de actividades ilícitas, a la vez se establece que estos recursos deben ser utilizados por las instituciones del Estado para poder combatir a las organizaciones criminales.

La extinción de dominio se considera que es congruente con el marco legal y constitucional, en la medida que, como un principio social y estatal, debe de constituir una reacción contra toda forma de actividad y enriquecimiento ilícito, esta figura ha de permitir al Estado esa oportunidad de eliminar la motivación de todo criminal, que es la obtención de ganancia. En dicha nación han sido aprobados y ratificados otras herramientas legales que persiguen el mismo fin de la Ley de Extinción de Dominio, entre los cuales se puede hacer mención de la Convención de las Naciones Unidas Contra el Tráfico Ilícito de Estupefacientes y Sustancias Sicotrópicas.



Haciendo un breve comentario sobre esta ley (decreto número 55-2010), es relevante destacar que en su artículo tres, hace referencia a los principios sobre los cuales ha de versar su aplicación, y es que se vuelve necesario actuar bajo estas reglas rectoras para que se pueda hacer prevalecer la legalidad de los actos que han de suscitarse conforme a esta normativa; es así que dentro de estos se encuentran el principio de **Nulidad Ab Initio** y el principio de **Prevalencia**; entendiendo que el primero está referido a que todas aquellas adquisiciones de bienes de origen ilícito, han de constituir en todo caso un negocio jurídico contrario a las leyes de dicho país, y por lo cual han de ser constituidos como nulos. Mientras que el segundo principio hace referencia a que “Las disposiciones contenidas en la presente Ley, se aplicarán y se interpretarán de preferencia sobre las contenidas en cualquiera otra ley”.

MARCO DOCTRINARIO

2.2 DOCTRINA DE FIGURA JURÍDICA DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

El objetivo de este apartado es de presentar un marco teórico sobre la Extinción de Dominio a la luz de la doctrina Civil y desde el punto de vista del Registro de la Propiedad Inmobiliaria en cuanto llegue al momento procesal de su inscripción ya sea de una Medida Cautelar o la Sentencia ejecutoria pronunciada por el ente competente, con la finalidad de identificar su Carácter Civilista y registral e incluso su incursión con material Proceso Penal y Procesal Civil y Mercantil.

2.2.1 Definición de Extinción de dominio:

Se entiende por extinción la cesación o desaparición de una persona, cosa, situación o relación y, a veces, de sus efectos y consecuencias también; Del mismo modo se entiende por Dominio el poder de usar y disponer de lo propio, para el Derecho Civil, dominio es el equivalente de la propiedad o plenitud de facultades legalmente reconocidas sobre una cosa. En otras palabras la extinción del dominio es el cese del poder de usar o disponer de lo propio.



La aplicación real de la figura jurídica de extinción de dominio solamente puede ser conceptualizada unida a la preexistencia de un derecho de propiedad, previamente inscrito a favor de la persona que está siendo procesada en acción de Extinción de Dominio en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca al referirse de manera específica a un inmueble o en su momento a Derechos Reales.

También puede entenderse como “El derecho que una persona tiene sobre una cosa para gozar y disponer con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes” entre ellas la CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA, CÓDIGO CIVIL, LEY DE RESTRUCTURACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS Y SU REGLAMENTO, LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES ARA LA PRESENTACIÓN, TRAMITE Y REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECA, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y PROPIEDAD INTELECTUAL, LEY RELATIVA A LAS TARIFAS y otros disposiciones administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca entre otras leyes importantes que tienen regulado el derecho de propiedad emanado de la Constitución sobre los inmuebles al favor del titular.

Al hablar de la condena de la pérdida de la propiedad como consecuencia de excepción a la tutela constitucional de dicho derecho, el cual puede darse en dos momentos; primero en el caso de adquisición con recursos productos del delito en el momento mismo de la transacción y segundo el caso del empleo de bienes lícitos en la comisión del delito, en el momento mismo del inicio de la ejecución de éste.

Con esto se puede llegar a la conclusión de que la posibilidad constitucional de Extinción de Dominio en caso de bienes ligados al delito, constituyen una limitación al derecho de propiedad en cuanto está supeditado al origen y destino lícito de los bienes, remarcando nuevamente la diferenciación de dos supuestos



que jurídicamente se deben diferenciar; uno es que ese derecho no llegue a constituirse y otra muy distinta es que la tutela constitucional efectiva sobre la propiedad quede desactivada en caso de que la incorporación patrimonial sea ilícita.

Se puede afirmar que la Extinción de Dominio es la pérdida de los derechos sobre bienes inmuebles o muebles (en el presente trabajo se tratará de manera específica sobre bienes inmuebles) inscritos a favor del afectado relacionados con hechos ilícitos de delincuencia organizada, contra la salud, secuestro, robo de vehículos o trata de personas, mediante un procedimiento jurisdiccional y autónomo del procedimiento penal.

De la anterior definición se destaca el carácter real de la acción, así como también su relación con hechos ilícitos tipificados en materia penal que de alguna manera son variables en las distintas legislaciones; además su autonomía e independencia del proceso penal mediante un proceso judicial autónomo en el Juzgado Especializado de Extinción de Dominio el cual por el momento únicamente hay una sede en San Salvador con competencia a nivel nacional.

Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de los Bienes de origen o destino ilícito; en su artículo 8 da una definición de lo que para el legislador debe entenderse como acción de extinción de dominio como la consecuencia patrimonial de las actividades ilícitas, consistente en la declaración de titularidad a favor del Estado por sentencia de autoridad judicial sobre los bienes a que se refiere la presente ley, sin contraprestación, ni compensación alguna para su titular o cualquier persona que ostente o se comporte como tal.

Se puede evidenciar que la Extinción de Dominio se da a favor del Estado, el que como persona jurídica por excelencia, es el ente que, en representación de la sociedad, recibe los bienes que sean objeto de dicha figura y son administrados por el Consejo Nacional de Administración de Bienes que está integrado por seis



representante propietarios y sus respectivos suplentes entre ellos el Ministro de Justicia y Seguridad Pública en quien recae la Presidencia, Presidente de la Corte Suprema de Justicia, Fiscal General de la República, Ministro de Hacienda y él Director de la Policía Nacional Civil; esto lo indica el artículo 60 y 61 de Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de los Bienes de Origen o Destino Ilícito

En caso de procesos con pretensiones de derecho privados que se ventilan en los Juzgados de lo Civil y Mercantil, el directamente beneficiado con ellas es un particular a quien resulta a favor la sentencia, pero en el Proceso de Extinción de Dominio lo es el pueblo salvadoreño, representada directamente por el Estado y en este caso de manera particular el Consejo Nacional de Administración de Bienes; Siendo este el encargado de Administrar con el cuidado de un buen padre de familia.

2.2.2 NATURALEZA DE LA EXTINCIÓN DE DOMINIO:

Se establece desprendiéndose de la lectura de la Ley de Extinción de Dominio que ésta tiene un carácter de derecho autónomo y sui generis ya que incluye varias ramas del derecho partiendo de los elementos que la misma marca en su artículos 9 al señalar que: “La acción de Extinción de Dominio es de Naturaleza Jurisdiccional, de carácter real y de contenido patrimonial en cuanto se dirige contra bienes de origen o destinación ilícita” y además se deja expresamente en el art. 10 del mismo cuerpo legal que “La acción de Extinción de Dominio se ejercerá mediante un proceso autónomo e independiente de cualquier otro juicio o proceso. Las resoluciones adoptadas en un proceso penal no afectarán el ejercicio de la acción, salvo el supuesto de cosa juzgada en los términos de esta ley”

La garantía jurisdiccional se encuentra ligada con el Principio de Legalidad, ya que al referirse que las penas se deben imponer por el órgano competente y por el proceso legalmente establecido en una normativa. Para ello es importante



traer a colación lo que señala el artículo 15 de la Constitución Salvadoreña “Nadie puede ser juzgado sino conforme a las leyes promulgadas con anterioridad al hecho de que se trate, y por los tribunales que previamente haya establecido la Ley”. Es decir, que expresamente deben estar regulados las sanciones así como los delitos originados por una conducta delictiva o ilícita y además éstas deben ser impuestas por el órgano competente. Y Así como lo señala el artículo 13, 14, 15 y 16 LEDAB

El ejercicio de la acción de Extinción de Dominio se debe plantear bajo la aplicación de los órganos competentes, en virtud de lo expresado anteriormente y tal como lo señala el artículo 19 de la Ley de Extinción de Dominio, al establecer a quienes corresponde destacándose la Fiscalía General de la República a quien compete dirigir por lo señala el artículo 193 de la Constitución, con la colaboración de la Policía Nacional Civil y en la forma en la que determine la ley, la investigación para establecer y fundamentar la concurrencia de uno o más de los presupuestos de Extinción de Dominio señalados en artículo 6, así como promover la acción de Extinción de Dominio ante los juzgados especializados del artículo 17, 18 y 19 del mismo cuerpo legal. Para el cumplimiento de las atribuciones asignadas por dicha ley, el Fiscal General de la República debe organizar y conformar la Unidad Fiscal Especializada en Extinción de Dominio como lo indica en su artículo 20.

El tribunal competente para conocer de la acción de Extinción de Dominio, es conveniente establecer que la Asamblea Legislativa creó el Tribunal correspondiente con competencia en todo el territorio nacional dejando una deuda en cuanto a la Cámara Especializada ampliando esta competencia a la Cámara de lo Penal de la Primera Sección del Centro, en esta materia a propuesta de la Corte Suprema de Justicia, conforme a lo dispuesto en los artículos 131 ordinal 31º y 133 ordinal 3º de la Constitución de la República.



La parte actora es la Fiscalía General de la República, quien con motivo de la investigación criminal que lleva a cabo conoce de los hechos ilícitos que se encuentran regulados por la legislación de materia Penal.

2.2.3 CARACTERÍSTICAS DE LA EXTINCIÓN DE DOMINIO:

a) Real: La acción de Extinción de Dominio es una acción que recae sobre la cosa, una acción referida a bienes (bienes, muebles, inmuebles, entre otros) y como otras de la misma naturaleza (tal es el caso de la acción hipotecaria, la reivindicatoria, entre otros) se funda y motiva en los bienes, y no en quién es su titular.

b) Declarativa: Mediante el procedimiento respectivo y de llegarse a la extinción, la misma tiene un efecto declarativo toda vez que determina la privación con carácter definitivo de la titularidad de los bienes.

c) Constitutiva: Porque crea el derecho a favor del Estado; ya que la sentencia ejecutoriada es un Título Traslaticio de Dominio.

d) Independiente: La acción de extinción de dominio se ejerce y resuelve con independencia de la responsabilidad penal. Esta es una de las características definitorias de la figura, característica que está presente en todos los ordenamientos que han incorporado la extinción (o pérdida de dominio, como se llama en Perú).

e) Autónoma: La LEDAB, en el artículo 10, regula lo relativo a la autonomía de la acción estableciendo que ésta es un proceso autónomo e independiente de cualquier otro juicio o proceso.

f) Complementaria: La acción de extinción de dominio es complementaria de la acción penal, más no supletoria ni supeditada a ella. Es por todos sabido que el fenómeno criminal reviste diversas aristas, y que las



mismas son abordadas por las diferentes disciplinas; el Derecho, como una de ellas, abarca a su vez el fenómeno de la mano de las diversas ramas.

g) Imprescriptible: La acción se ejerce porque el bien posee una característica que el ordenamiento condena. Teniendo el bien de manera intrínseca la característica inaceptable por la legislación salvadoreña la cual es el Enriquecimiento Ilícito, la acción deviene (en la mayoría de los casos), imprescriptible. “Lo que nace ilícito no pueden nacer legítimamente”. Es decir la acción procede por el incremento patrimonial injustificado en cualquier tiempo, es decir, independientemente de la época en que éste se haya producido.

h) Extraterritorial: Una de las características de la extinción de dominio es su carácter extraterritorial, ya que sus alcances le permiten la persecución de bienes fuera de las fronteras patrias; igualmente, se posibilita perseguir bienes en territorio nacional en el caso de sentencias dictadas en el extranjero; para ello, la Ley de Extinción de Dominio, en el artículo 56, regula lo relativo a la asistencia y cooperación internacional, en virtud de la cual el Fiscal General o los agentes fiscales designados podrán requerir y obtener en forma directa información de las autoridades del Estado o territorio donde se ubiquen o se sospeche que se encuentran los bienes objeto de la acción de extinción de dominio.

i) Jurisdiccional: De conformidad con el ordenamiento constitucional, la función jurisdiccional se ejerce por el Órgano Judicial, lo cual se manifiesta en el artículo 172 de la Carta Magna “Corresponde exclusivamente al órgano judicial la potestad de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado en materias constitucionales, civil, penal, mercantil, laboral, agraria y de lo contencioso-administrativo así como en otras materias que determine la Ley”. Es decir, es ante los tribunales judiciales que se ejercita la acción de extinción de dominio.

2.2.4 PRINCIPIO FUNDAMENTAL DE LA EXTINCIÓN DE DOMINIO



En el desarrollo de la investigación se han identificado un principio fundamental regulado dentro de la Ley el cual es:

- Principio de Nulidad Ab Initio: Según este principio contenido de forma tácita, al final del artículo 5 de la Ley de Extinción de Dominio “La Extinción de Dominio se aplicará a todos aquellos bienes que constituyan un incremento patrimonial no justificado cuando existan elementos que permitan considerar razonablemente que provienen de actividades ilícitas”, Esto constituye negocio jurídico contrario al orden público y a las leyes prohibitivas expresas o se han constituido en fraude a la ley. Los actos y contratos que versen sobre dichos negocios, en ningún caso constituyen justo título y son nulos *ab-initio*. Conformidad con ese principio, la nulidad absoluta del acto, contrato o negocio del cual provienen los bienes de origen ilícito se produce desde el momento mismo de su adquisición. Para comprender a que se refiere dicho principio, se estima importante establecer lo relativo a la esencia de la nulidad; para ello, conviene evocar consideraciones doctrinarias sobre las modalidades de la nulidad absoluta:

- I. Por la naturaleza de la causa: la raíz de la ineficacia es siempre producida por la ley (absoluta o relativa), o bien por voluntad (rescisión voluntaria o consensual).
- II. Por el momento en que se tipifica: puede ser inicial o posterior.
- III. Por sus efectos: temporal o definitiva, refiriéndose si éstos se encuentran sometidos a condiciones suspensivas en el caso de la temporal.

La nulidad absoluta, según el ordenamiento civil es aquella producida por un objeto o causa ilícita por la omisión de algún requisito o formalidad prescrita por la ley para el valor de un contrato, en consideración a su naturaleza y no a la calidad o estado de las partes o cuando en él han intervenido personas absolutamente incapaces, en cuyo caso es correcto decir que el negocio no llegó realmente a formarse jurídicamente; o cuando en sus celebración se violó un



mandato o prohibición de la ley, en cuya circunstancia es acertado afirmar que el negocio sí llegó a formarse, sí llegó a nacer, pero su vida es completamente inútil porque no va a producir ninguno de los efectos jurídicos que las partes buscaban.

Es decir, que pueden existir dos supuestos en relación con lo anterior:

a) Que el negocio jurídico nunca nació a la vida jurídica y que, por lo tanto, no puede producir los efectos jurídicos esperados al momento de celebrar el negocio jurídico;

b) Que el negocio jurídico nació jurídicamente pero el mismo carece de utilidad dando lugar a que no produzca efectos jurídicos.

La Ley de Extinción de Dominio, por su parte, se refiere al primer supuesto referente a que el negocio jurídico nunca nació a la vida jurídica por ser nulo desde su inicio y, como consecuencia, no produjo sus efectos jurídicos, por lo que dichos contratos o actos son nulos desde su origen.

El Código Civil, en el artículo 1316, señala “Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario:

- I. Que sea legalmente capaz;
- II. Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio;
- III. Que recaiga sobre un objeto lícito;
- IV. Que tenga una causa lícita.

2.2.5 TEORÍA DE LOS BIENES Y SU REGULACIÓN EN LA LEDAB

En el Código Civil Salvadoreño en su artículo 560 define los bienes como todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación. Es importante señalar las diferencias entre los conceptos de cosa y bien para efecto de comprender sus distintos significados, el primero es todo aquello que existe y el



segundo aquellas cosas que pudiendo producir al hombre una utilidad, son susceptibles de apropiación privada. Para la mayoría de la doctrina los bienes son una especie del género "cosas".

Desde este punto de vista, bienes son las cosas que pueden ser objeto de los derechos. Cabe preguntar entonces ¿qué características de las cosas se toman en cuenta para considerarlas como bienes, susceptibles de constituirse en objeto de los derechos? Esas características son las de ser útiles económicamente y apropiables. Las cosas inútiles, como las pelusas que flotan en el aire, no son dignas de la tutela jurídica. Apropiables son las cosas susceptibles de caer bajo el dominio o poder del hombre y, por ende, formar parte de su patrimonio.

Hay cosas muy útiles que, por su naturaleza misma, o por estar destinadas al uso de todos los hombres, no pueden ser objeto del derecho exclusivo de nadie: los astros que alumbran, el aire que se respira, la alta mar por la cual se navega. Por cierto, nada se opone a que partes de esas cosas o las energías que de ellas emanan, sean apropiadas y se conviertan en objetos de derecho. El que encierra aire en recipientes (aire comprimido), el que extrae agua de los mares, el que capta energía solar, se hace dueño de lo obtenido.

Los bienes admiten numerosas clasificaciones y divisiones según sea el factor o punto de vista que se considere. Entre estos: Los bienes se dividen en corporales o incorporales. Entre cosas muebles e inmuebles esta distinción se basa en la posibilidad o no de trasladar una cosa de un lugar a otro. Todas las cosas que pueden trasladarse de un lugar a otro sin grave detrimento de su substancia son muebles, como sillas, cuadros, dinero, y las que no pueden serlo, cosas inmuebles o bienes raíces: terrenos, casas.

Existen algunas clasificaciones secundarias de bienes. Entre ellas podemos citar las de bienes consumibles y no consumibles. Existen bienes que se



consumen, que se destruyen por su primer uso; otros, sin embargo, resisten el uso que de ellos se haga.

También se distingue entre bienes fungibles y no fungibles. Los fungibles son los que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad. Los no fungibles son los que no pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad.

La Ley de Extinción de Dominio define en su artículo 4, los bienes sujetos a extinción entre los cuales están:

- a) Bienes de interés económico: Son todos aquellos con un valor pecuniario susceptibles de administración y que sean generadores de beneficios económicos o de utilidad para el Estado.
- b) Bienes cautelados: Son todos aquellos que están sujetos a medidas cautelares dictadas por autoridad o tribunal especializado.
- c) Bienes abandonados: son todos aquellos, que no habiéndose podido establecer la identidad de su titular, y que teniéndose información suficiente y probable que guarden relación directa o indirecta con una actividad ilícita, y que transcurrido el plazo señalado en la presente ley, ninguna persona haya comparecido a ejercer sus derechos sobre los mismos; Como también aquellos que, finalizado el proceso, no hayan sido reclamados.
- d) Bienes por valor equivalente: son aquellos de procedencia lícita y valor similar, cuya extinción de dominio se declara en sustitución de bienes de procedencia o destinación ilícita que hayan sido enajenados, destruidos, ocultados, desaparecidos, alzados o que por cualquier razón resulte imposible su localización, identificación, incautación, embargo preventivo o aprehensión material a efectos de dictar sentencia siempre y cuando pertenezcan al mismo titular.

2.3 INSTRUMENTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO INMOBILIARIO.



FUNCIÓN CALIFICADORA.

2.3.1 INSCRIPCIÓN:

En el registro de la inscripción, es el asiento que se practica realizando un extracto de las constancias que deben ser publicadas; las que, tratándose de derechos reales, son las llamadas “Razón y Constancia de Inscripción”

2.3.2 CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS INSTRUMENTOS:

Calificación Registral es el examen que realiza el Registrador de cada oficina de registro en los documentos presentados al mismo para verificar si se cumplen los requisitos de validez externos e internos.

Es decir la decisión del Registrador sobre si el acto, que se presenta en el registro para su inscripción, reúne los requisitos exigidos por los diferentes ordenamientos jurídicos para que sea registrable.

Para el Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, calificación registral es “la apreciación, examen, comprobación de la legalidad de los títulos y documentos que se presentan en el registro de la propiedad, y que hace el registrador antes de proceder al asiento o inscripción de aquellos. El resultado puede ser aprobatorio suspensivo o denegatorio.

El interesado dispone de recurso ante la autoridad competente en los dos últimos supuestos, si discrepa de la calificación”. Lo anterior lo contempla la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles en su artículo tres.

La calificación debe ser integral en los aspectos de forma y fondo y unitaria, la responsabilidad de la calificación recae bajo el registrador que la realiza. Ante la calificación del registrador la cual pueda ser una observación a un



determinado instrumento por contener estos vicios, errores, inexactitudes u omisiones que los instrumentos adolezcan, el titular del derecho cuenta con treinta días hábiles después de haber sido notificado de tal calificación para poder subsanar las observaciones en dicho instrumento o en su defecto cuenta con cinco días hábiles contados a partir de la notificación para interponer el recurso de revisión según lo estipula el artículo diecisiete de la ley antes mencionada.

La denegatoria de inscripción procede según el artículo diez de la LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRÁMITE Y REGISTRO O DEPÓSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECA, SOCIAL DE INMUEBLES DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL cuando el instrumento presentado a inscripción contuviere vicios, errores, inexactitudes u omisiones que hagan imposible su inscripción, el registrador la denegará. También será denegada la inscripción de los instrumentos que hayan sufrido observaciones, cuando éstas no sean subsanadas dentro del plazo señalado para tal efecto y el recurso de ley no haya sido interpuesto por legítimo interesado.

En cuanto a la inscripción de los instrumentos, esta calidad la tienen aquellos que de acuerdo a la calificación del registro han cumplido con los requisitos que exige la ley. En el artículo 61 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, podemos encontrar enumerados los documentos que actualmente son inscribibles en este Registro, teniendo entonces:

a) Los títulos o instrumentos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o cancelen el dominio sobre inmuebles. De esta forma es como se garantiza el derecho de una persona ya sea acreedor o no por que como ya hemos mencionado un documento sirve como prueba en un proceso Judicial siempre que esté debidamente registrado conforme a derecho.



b) Los títulos o instrumentos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o cancelen derechos de usufructo, herencia, uso, habitación, servidumbre, hipoteca o cualquier derecho real constituido sobre inmuebles. Aquí se plasma la garantía que tienen todas aquellas personas que no sean dueños de un inmueble pero que de alguna manera están gozando del mismo.

c) Los contratos de arrendamiento sobre inmuebles y de anticresis, cuando deban hacerse valer contra terceros. Como regla general no se exige su inscripción pero el mismo texto aclara que únicamente se deben inscribir cuando dicho documento se pretenda hacer valer contra terceras personas.

d) Los documentos que ordenen embargos, restricciones y demás providencias cautelares sobre derechos inmobiliarios inscritos en el Registro. Para evitar que el acreedor pierda su posibilidad de reclamar lo que le pertenece, para el caso de las providencias cautelares son aquellas que se hacen sobre los inmuebles en donde van a residir menores de edad, después de un proceso de divorcio por ejemplo.

e) Los contratos de créditos a la producción, y los de prenda Mercantil a que se refieren los artículos 1155 y 1530 del Código de Comercio.

f) Títulos supletorios y Títulos de Predios Urbanos. Aquí el objetivo es hacer pública y válida la modificación que se ha realizado sobre un inmueble que en un principio no tenía antecedente registral, o el dueño no reclamaba su derecho desde tiempo atrás, para el caso de los títulos supletorios.

g) Cualquier otro documento que indique la ley. La ley deja abierta la posibilidad de que si en un futuro la legislación cambia agregando documentos para inscripción no exista ningún problema para hacerlo. Así también documentos regulados en Leyes especiales, además de los documentos enumerados anteriormente, el artículo 64 Reglamento de la Ley de Reestructuración del



Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, aporta otro tipo de documentos susceptibles de inscripción, como lo son por una parte las DECLARATORIA DE HEREDEROS Y por la otra LOS TESTAMENTOS.

Finalmente, dentro de los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se encuentran las SENTENCIAS, emitidas por el Tribunal competente, que tiene su asidero legal en el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, a partir de los artículos 79 al 82; en ellos encontramos que se inscribirán:

- 1- Las ejecutorias de las sentencias de las cuales resulte modificada la capacidad civil de los titulares de derechos inscritos en el Registro; como por ejemplo aquellas en las que se dé en adjudicación un inmueble a un tercero diferente al que aparece registrado como propietario del mismo, así como las cancelaciones de inscripción, después de haberse seguido un proceso pertinente en el cual se buscaba reivindicar la propiedad de un inmueble.

- 2- Las ejecutorias de las sentencias que declaren la ausencia o la presunción de muerte de alguna persona y quiénes son los herederos en posesión provisional o definitiva de los bienes, siempre que el ausente o muerto presunto fuere el titular de derechos inscritos en el Registro de la propiedad; es decir que para poder inscribir una ejecutoria de este tipo, el causante debe haber tenido un derecho inscrito lo que no implica necesariamente que el causante tuviera un inmueble, ya que al hablar de derechos tenemos tanto derechos de hipoteca, servidumbres, usufructos etc.

En los casos de las resoluciones Judiciales ya sea como medidas cautelares o sentencias definitivas pronunciadas por el Tribunal Especializado de Extinción de Dominio, la misma Ley que le da vida a este Tribunal ordena



su inscripción en el Registro Inmobiliario competente; y dentro de los Instrumentos Inscribibles el literal: a), Del artículo 61 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, establece que deben Inscribirse en el Registro los Instrumentos que transfieran, reconozcan, modifiquen o cancelen el Dominio del inmueble, pudiéndose ubicarse tales resoluciones en este literal y en el b), que ordene la inscripción de medidas cautelares sobre Derechos Inmobiliarios inscritos en el Registro

Dentro de los Requisitos de Forma que debe contener un documento para que sea susceptible de inscripción, el artículo 62 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, establece los siguientes:

a) Estar constituidos en escritura pública, ejecutoria u otro documento auténtico expresamente autorizado por la ley para ese efecto.

b) Estar escritos en castellano y en el caso de documentos emanados de país extranjero, deberán cumplir con las formalidades de ley.

c) Estar anotados y salvados íntegramente al final del instrumento, los borrones, enmendaduras, entrerrenglonaduras, testaduras y cualesquiera otras correcciones.

d) Contener el número de identificación tributaria de las partes del acto o contrato, para verificación de su situación fiscal Del literal a) al d) se establece como los requisitos son los mismos en todos los documento en los que se pretende tengan un mínimo legal para identificar a las partes intervinientes, con el objetivo claro está de que no sean unilaterales es decir que tengan una o varias personas que se obliguen y una o varias obligadas.



e) Indicar la situación del inmueble, incluyendo el Departamento en que está ubicado.

f) Contener la descripción del inmueble objeto del acto o contrato; en caso de desmembraciones, se debe relacionar el inmueble general y describir totalmente los inmuebles segregados y el resto.

g) Cuando se trate de una lotificación, no será necesario describir el resto cada vez que se efectuó una segregación; pero deberá determinarse la nueva cabida del inmueble general. En las hipotecas sobre porciones de un inmueble, se debe describir la porción hipotecada, así como el resto de la finca libre de gravamen.

h) Expresar las medidas en el sistema métrico decimal.

i) Cuando se tratara del traspaso de derechos pro indivisos, deberá siempre, darse la proporción de los derechos resultantes en relación con la totalidad, usándose el sistema de porcentaje; en aquellos derechos existentes antes de la promulgación del presente Reglamento, el Notario hará la conversión al sistema señalado, cuando fuere posible.

Del literal e) al i) los requisitos son meramente para efectos de Registros, es decir que la información contenida es la que el Registrador va a evaluar si está conforme a la información que el Registro mismo contenga en relación al inmueble en cuestión.

j) Cualquier otro requisito que señalare la ley. Al igual que otras normativas legales se observa como esta deja abierta la posibilidad para que en un futuro puedan agregarse actos en los que afecte o modifique el dominio sobre un inmueble. Por otra parte se establece que si no se cumplen los requisitos antes mencionados en los literales, pueden ser causas de denegatoria de inscripción, estas pueden ser subsanables o no subsanables, entre las subsanables son:



- Que el testimonio no haya sido firmado y sellado por el Notario.
- Que no se haya especificado a nombre de quien se extiende.
- Que no se han salvado las enmendaduras, testaduras y otras correcciones.

Como puede afirmarse son requisitos legales mínimos para garantizarla vida jurídica de un documento por parte de quien lo emite es decir en Notario ya que si adolecen de un vicio o error la ley establece un procedimiento para solventarlo de lo contrario no tienen validez alguna.

Entre las insubsanables se establece:

- Cuando el instrumento adolece de faltas que afecten en absoluto su validez por haberse omitido requisitos esenciales.
- Que la persona que haya autorizado el documento no sea Notario o esté suspendido para ejercer el Notariado. Estos requisitos al no cumplirse no tienen un procedimiento establecido para subsanarlos ya que como su nombre lo dice no se pueden subsanar es obligatorio que no se omitan ellos

Entre los Requisitos de fondo por los cuales se puede denegar la inscripción al faltar uno de estos tenemos:

- La falta de consentimiento de ambas partes.
- Cuando no contiene el título traslativo de dominio de que se trate.
- Cuando los mandatarios o representantes obran más allá de las atribuciones que emanan del poder o mandato.
- El error en el Título (cuando no existe concordancia entre las partes en el título)
- Error en los mandatarios o representantes.
- Error en cuanto a la identidad de la especie.
- Error en cuanto a la identidad de la persona.



En los casos de las resoluciones pronunciadas por el Tribunal Especializado de Extinción de Dominio debe cumplirse los Requisitos en lo que fuera aplicable.

2.3.3 FUNCIÓN CALIFICADORA.

Principio de Legalidad tenga plena eficacia, la Ley le ha otorgado al Registrador la facultad de ejercer la función calificadora, ya que es necesario establecer un examen riguroso de los títulos para evitar que tengan acceso al Registro, instrumentos inválidos o que carezcan de alguno de los requisitos que la Ley establece para el otorgamiento de tales actos o contratos. El funcionario encargado de examinar y calificar de forma exclusiva para efectos de decidir si procede o no la inscripción o anotación solicitada, es el Registrador de la Propiedad, denominándose su actividad Función Calificadora.

Para que a través de la inscripción los derechos reales sean publicados por el Registro, son presupuestos básicos:

1. Que se inicie el procedimiento registral mediante petición de registración y presentación de un título formal.
2. Que el título presentado sea público o auténtico, válido y perfecto.
3. Que el Registrador examine el título en su forma, en su contenido y en la posible relación que pueda tener con los asientos del Registro.

El primero de estos requisitos constituye el llamado principio de Rogación, Los dos últimos inspiran el principio de legalidad, en cuya virtud solo pueden tener acceso al Registro los títulos que reúnan los requisitos establecidos para ellos por las leyes. Se pretende que los títulos que han de tener acceso al Registro sean válidos y perfectos, y nada mejor para ello que exigir predeterminadamente la forma pública, sin perjuicio de ciertas excepciones a favor de la documentación privada.



Dichas excepciones se encuentran en el Artículo 676 Ordinal 3º del Código Civil que hace referencia a los documentos privados registrados en la Alcaldía Municipal, conforme a la ley del 19 de febrero de 1881, o reconocidos judicialmente de la manera que expresa en el Código de Procesal Civil y Mercantil, o legalizados por notarios conforme lo autoriza el Art. 52 de la Ley del Notariado, en relación con el 331, 332 ambos del Código Procesal Civil y Mercantil y 1573 C.C. La consecuencia básica está integrada por la calificación registral. No basta con la titulación auténtica para proclamar, sin más, el acceso al Registro de un acto o contrato.

Aún concediendo la documentación pública notables garantías acerca de la validez y eficacia del acto contenido en el documento, la ley no se conforma con esto sino, que además, exige un determinado examen del mismo título por el Registrador, para que, mediante la pesquisa de su validez formal e interna y poniéndolo en relación con los asientos del Registro, dictamine su acceso o rechazo a la registración a través de una crítica objetiva, favorable o desfavorable.

Si la crítica fuere favorable significa que el Registrador no ha encontrado defectos en el título ni obstáculos en el Registro. Si la crítica es desfavorable, el Título presenta defectos subsanables o insubsanables; se observa o deniega la Registración”. Es el análisis de las formas extrínsecas de los instrumentos. Así el Artículo 692C.C., establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras, en cuya virtud se solicita la inscripción y la capacidad de los otorgantes, por lo que resulte de las mismas escrituras.

De igual forma el Art. 11 del Reglamento de la Ley Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, establece que media vez, de acuerdo al orden de su presentación se ha recibido un documento, se procede a su examen verificando si cumplen los requisitos legales, generales y especiales, si



coinciden con sus antecedentes respectivos y si contienen los datos necesarios para la práctica del asiento respectivo. Si no encontrare el Registrador algún defecto, se ordenará su inscripción. En cuanto a las anteriores disposiciones, prevalece lo establecido en el Art. 692 Código Civil., sobre el Art. 11 del referido Reglamento, puesto que la Ley prevalece sobre cualquier Reglamento.

Una vez ha sido calificado el instrumento de acuerdo al Art. 693 C.C. –“Si notare faltas en las formas extrínsecas de las escrituras, o incapacidad de los otorgantes, lo hará constar especificándolas, al pie de las escrituras, autorizando la razón con su firma y sello y las devolverá al interesado para que si quiere, subsane la falta o haga uso del recurso que la ley le concede; cuando la denegativa de la inscripción se funde en causas legales diferentes de las expresadas, se expresarán también estas al pie del instrumento en una razón escrita, en la forma dicha, para los efectos de ley.”

El interesado como resultado de la negativa de la inscripción puede optar interponer los recursos correspondiente como es el Revisión dentro de los cinco días hábiles ante el registrador que denegó la inscripción y si el interesado no se conformare con el criterio puede interponer el recurso de Revocatoria ante el Jefe del Registro y como última instancia en la recurso de Apelación ante la Dirección de Registro de la Propiedad inmobiliaria conforme los establece la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación; este último recurso agota la vía administrativa.

2.3.4 IMPORTANCIA DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA.

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas deben ser de tal forma que brinde Seguridad Jurídica a los usuarios, y no afecte negativamente el tráfico jurídico de inmuebles. El tráfico jurídico inmobiliario es considerado de absoluta necesidad en el diario vivir de los negocios jurídicos y contribuye al desarrollo económico y social del país; así, en un negocio de esta naturaleza, es necesario otorgar un instrumento solemne, en que se plasme la voluntad de las partes para



darle seguridad jurídica al acto y evitar conflictos posteriores, en cuanto al derecho adquirido; pero según la legislación salvadoreña un instrumento legalmente otorgado solo produce efectos contra terceros si está inscrito en el Registro correspondiente.

La adecuada organización del registro inmobiliario, es imprescindible para la vida jurídica y económica de un país, el cual además de tener fines de publicidad de los actos jurídicos y declarativos de derechos, es indispensable que contengan normas que aseguren la constitución, seguridad, autenticidad y prueba de aquellos derechos sujetos a inscripción.

En el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, la unidad de calificación es la oficina encargada de que se cumpla el principio de legalidad, calificando integral y unitariamente el instrumento, verificando que éste cumpla los requisitos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Es necesario pues, contar con una aplicabilidad uniforme de criterios de los registradores al momento de decidir sobre la inscripción de un instrumento, para evitar de esta manera, la arbitrariedad por parte de los que tienen a su cargo la decisión de si un documento puede o no ser inscrito después de haberlo revisado, aquí es donde la ley de procedimientos uniformes tiene vital importancia dentro de esta función calificadora, en vista que el derecho a la propiedad es un derecho fundamental tutelado por la Constitución de la República, el cual es regulado por la ley secundaria, por lo que se considera de absoluta necesidad que el sistema del registro sea eficiente y cumpla su función sin afectar la seguridad jurídica de los usuarios.

El principio de legalidad supone que el acto debe llegar al Registro completo y perfecto, ya que la finalidad de dicho principio es “evitar que ingresen al registro documentos nulos o insuficientes que no justifiquen conferirles los especiales efectos publicitarios. En virtud de la finalidad última del registro de la



propiedad, la cual es la de brindar seguridad jurídica al comercio inmobiliario, debe lograrse la mayor concordancia entre la realidad registral y la extra registral.”

Después del procedimiento de Calificación de los documentos pueden resultar las siguientes situaciones:

- 1) Que se inscriba el documento y sea entregado posteriormente al interesado.
- 2) Que se suspenda o deniegue la inscripción solicitada.
- 3) Que se observe el documento.
- 4) Que se retire sin inscribir.

2.3.5 FORMAS DE GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS.

La seguridad jurídica es un derecho fundamental que tiene toda persona frente al Estado, pero a la vez es un deber esencial que tiene el Estado. Por ello el constitucionalismo ha procurado organizar al Estado en defensa de las libertades y los derechos del hombre o sea, han tendido a asegurar al hombre frente al Estado.

La seguridad, por lo mismo, se divide en personal y real. La primera nos pone a cubierto de todo ataque dirigido contra toda propia persona, ya sea física o psicológica, esta se garantiza con normativa previamente establecida para sancionar a todo aquel que de cualquier forma violente esta seguridad. La segunda pone al abrigo de todo atentado contra todas las cosas, ya sean muebles o inmuebles, y para asegurar estos últimos es que el Estado ha implementado diferentes tipos de sistemas registrales y ha creado normativa, que por el mismo cambio que la realidad ha ido experimentando a través del tiempo, es que se ha ido modificando, para asegurar así el goce quieto y pacífico de ellas.

La Seguridad Jurídica que el Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas garantiza, se da en las siguientes formas:



a) Mediante la Integración Registro-Catastro, ya que previo a la inscripción de un documento, se verifica en catastro sus medidas, colindancias, situación, etc., a través de inspección de campo o con planos debidamente legalizados y aprobados, datos que deberán ser conformes, con el documento a inscribir. En este sentido las oficinas catastrales tienden a modernizarse con el auxilio de empresas privadas que han tomado fotos aéreas (orto foto) de todo el territorio nacional, en el cual quedan comprendidos los inmuebles en que ésta fraccionado el territorio, que permite el estudio pormenorizado de cada parcela o finca.

b) En la custodia de las inscripciones, no obstante ser el Registro una oficina Pública que permite el acceso de información o consulta del estado Jurídico de cada propiedad inmobiliaria, dicha información deberá ser controlada por el personal de esa oficina, pues no se permite que los libros de inscripciones o programas que desarrollan el Sistema de Folio Real Computarizado, sea del dominio público. En cumplimiento al artículo 7 Ley Relativas a las tarifa 47 del Reglamento de la Ley Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

c) En el cumplimiento de la legalidad de los actos o contratos a través de la aplicación de los principios registrales, al momento de la calificación de los documentos por parte del registrador de la propiedad, requisitos que además debe de cumplir el notario o funcionario, para que dichos documentos sean inscribibles.

De lo cual se puede inferir que la actividad registral es eminentemente administrativa, que garantiza el trafico inmobiliario del país y a través de la función calificadora que realiza el Registrador de la Propiedad, verifica los requisitos legales que contienen los instrumentos o resoluciones Judiciales, ya sea ordenando su inscripción, denegando o suspendiendo, resolución que el Registrador no da en su carácter personal, sino que en base a la Fe Pública Registral, que le concede la ley.



2.3.6 SEGURIDAD JURÍDICA A TRAVÉS DE LA INSCRIPCIÓN.

Es necesario mencionar el hecho de que la inscripción garantiza la Seguridad Jurídica, en lo que es el tráfico de bienes y derechos de sus titulares, por medio de la prestación del servicio en el Registro en el área de propiedad, con base a los principios registrales, para lograr lo anterior, en el área de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, y teniendo a su cargo esa oficina el control del tráfico inmobiliario del país.

Con la finalidad de brindar seguridad Jurídica a las personas en relación a la propiedad, posesión y demás derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles, cumpliendo con el precepto constitucional estatuido en el artículo 2 de la Constitución de la República, en relación con el artículo 675 Código Civil se establecen los sistemas registrales que determinan la forma de cómo los registros de la Propiedad llevarán el control de los actos o contratos inscribibles en dicha oficina y por ende en los bienes inmuebles en general.

Para concluir se debe afirmar que las inscripciones acreditan la fidelidad de los actos o negocios jurídicos realizados por los titulares.

2.3.7 CONFIABILIDAD DE LOS TÍTULOS REGISTRADOS.

Registrar un documento o título en el Registro se basa en la seguridad jurídica que brinda a los hechos, actos, o contratos, y a los titulares de los mismos. Es decir que da protección a los derechos inscritos, pudiéndose también oponer estos frente a terceros. Registrar un título en el Registro, trae consigo beneficios, porque permite probar suficientemente su existencia, por ejemplo si se compra una casa, o un vehículo o se constituye una empresa, y estos actos son inscritos en el Registro, se podrá hacer valer estos derechos de propietario, heredero, accionista, etc.

Frente a las demás personas gracias a la protección y seguridad jurídica que trae consigo que este registrado determinado título o documento; Asimismo, los derechos registrados solo podrán ser modificados o anulados por el Poder



Judicial. La seguridad jurídica en cuanto al proceso de transferencia de bienes inmuebles, abarca dos aspectos del derecho transferido. Por una parte significa:

a) certeza e indudabilidad de un instrumento acreditativo del derecho de propiedad, de manera que éste último constituya la justificación de la existencia del documento, y éste, a su vez, la prueba pre-constituida e irrefutable de aquél; y por la otra. En el caso de la Extinción de Dominio la sentencia pronunciada por el Tribunal, es el instrumento acreditativo del Derecho de propiedad a favor del estado.

b) Plena validez intrínseca del negocio jurídico instrumentado, es decir que el mismo resulte eficaz y apto para generar la transferencia del derecho querido por las partes. La sentencia que ha adquirido firmeza por el Tribunal Especializado de Extinción de Dominio tiene plena validez.

La seguridad jurídica en la transferencia derivativa de dominio (enajenación de inmuebles) presupone que aquél que detenta la titularidad de un derecho sobre un inmueble, sea plena e indubitablemente el titular del mismo.

De todo lo anterior se puede decir que en realidad lo que interesa al sujeto activo o acreedor de una obligación es que se asegure el cumplimiento para que el derecho de éste no sea ilusorio, es decir que el titular de un derecho de propiedad debe poseer

2.3.8 PROCESO DE INSCRIPCIÓN EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN DE REGISTRO Y CATASTRO.

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

Ha sido diseñado y desarrollado en el marco del proceso de modernización de los Registros de la Propiedad y servicios de catastro que actualmente impulsa



el CENTRO NACIONAL DE REGISTROS en todo el país. Su objetivo es integrar en un solo sistema computarizado los procesos de registro de la propiedad inmobiliaria y el mantenimiento de los mapas catastrales 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, Excel, y como tal es capaz de soportar la funcionalidad estándar de dichos paquetes (cortar-copiar-pegar, compartir información con otros paquetes, iniciar procesos por medio de iconos, etc.). 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 desarrollada con *MicroStation Geographics* (sistema de información geográfica SIG.) Actividades previas a la implementación:

- 1) Preparación de la infraestructura de las oficinas
- 2) Adquisición del Equipo de Cómputo, servidores, computadoras, impresoras, escáner.
- 3) Adquisición de las licencias de *Software, Oracle Server, Micro Station, MS Geographics, MS Geo Outlook, etc.*
- 4) Establecer un Sistema de Telecomunicaciones
- 5) Establecimiento de la Red de Trabajo: Interconexión de todos los equipos de cómputo y conexión con servidor central de datos comunes
- 6) Capacitación del Personal del Registro: Soporte informático, usuarios del sistema
- 7) Reestructuración del personal



Actualmente el sistema Siryc esta implementado en todos los Registros, bajo los siguientes pasos:

a) **Ventanilla:** Recepción de documentos Ingresar documentos.

Editar presentación.

Revisar presentaciones.

b) **Registro:** Distribución de documentos.

Calificación.

Retiro sin inscribir.

Rectificación.

Revertir inscripción.

Traslado.

Despacho de documentos.

Despacho de varios documentos.

Boleta de documentos presentados.

c) **Consulta:** Matricula/Folio Real

Inmuebles por titular

Presentaciones

Carencia de Bienes

Consulta Combinada Siryc-Geo

d) **Mantenimiento:** Catastro

Matriculas Generadas de Condominio.

e) **Reportes**

2.3.10 PROCESO DE INSCRIPCIÓN:

- Inicia con Recepción de Documentos:

Se da ingreso en ventanilla y el sistema automáticamente genera un asiento de presentación con día y hora que no pueden ser alterados y sé digita la



siguiente información: Presentante, derechos de registro, número de recibo, impuesto de Transferencia, Notario o Funcionario, Servicio Registral y si se tiene antecedente en Siryc, se margina en inmuebles afectados.

Si se va a dar ingreso a documentos observados que están en archivo no debe digitarse derechos de registro ya que para efectos de auditoría y establecer el pago de los derechos de registro por año se altera la información. Actualmente en el campo de presentante además se digita a favor de quien se otorgó el documento y el asiento de presentación anterior. La persona que está en recepción de documentos debe verificar que los derechos de registro estén debidamente cancelados. Si se trata de un notario que no está en la base de datos por ser su primer protocolo debe informar al usuario para que traiga al registro su acuerdo y comunicarlo a la Gerencia de Tecnología de la Información GTI para que actualice la base de datos.

Art. 6 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. El Diario es la unidad encargada de asegurar el fiel cumplimiento del principio de prioridad, razón por la cual asentará estrictamente según su orden de presentación, los documentos que se presenten para su inscripción; Art. 123 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; Es cuando el interesado se apersona a la unidad del Diario de presentación con el documento sujeto a inscripción, conjuntamente con el mandamiento cancelado de los derechos que causa la inscripción, de acuerdo a la cuantía del contrato y lo establecido en el arancel del Registro.

El receptor procede a digitar la información que constará en la boleta, recibo del asiento de presentación, para efectos de garantizar la prioridad en la presentación de conformidad a la fecha en que dichos documentos van siendo presentados a esa oficina; una vez verificado todo esto, se procede a la expedición de la boleta del asiento, que es el comprobante extendido por el encargado de la recepción de documentos, mediante la extensión de una boleta con los datos digitados en la computadora; procedimiento que se hace por



duplicado entregando una parte al interesado para efectos de comprobar la presentación y para ubicar de una manera más fácil el documento y darle de esta forma un mejor seguimiento; y la otra parte se anexa al frente de la carátula del documento.

2.3.11 REQUISITOS DE LOS DOCUMENTOS PARA SER RECIBIDOS:

a) Que el inmueble a que se refiera esté ubicado dentro de la jurisdicción de la oficina

b) Que este escrito en castellano

c) Pago de derechos registrales

d) En las tradiciones del dominio se adjunte el duplicado del pago del impuesto sobre transferencia de bienes raíces, solo es para aquellos que se supere los doscientos cincuenta mil colones o su equivalente en dólares.

e) Que su impresión sea lo suficientemente nítida para garantizar una buena calidad de microfilmación, fotocopiado y actualmente escanea-do

f) En los casos de la providencias pronunciadas por el Tribunal especializado de Extinción de Dominio se encuentran por ley exenta de pago de Derechos de Registro y cualquier otro impuesto.

2.3.12 GENERACIÓN DE MATRICULAS PARA TRASLADO.

Esto significa que le asignan una matrícula al inmueble, si este inmueble estaba en otro tipo de sistema, al ser implementado uno nuevo, se tienen que trasladar al nuevo sistema todas las matrículas que ya estaban dentro de la base de datos del Registro, siendo en la actualidad el Automatizado. Art. 49 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

2.3.13 SCANNER.

Se escanea el documento para poderlo ingresar en la computadora. Esto para cumplir con el principio de seguridad jurídica, ya que de esta forma se



protege la presentación del documento y se evita que se cambie o se altere de alguna forma el documento, este paso de escanear el documento es bastante nuevo, ya que es la innovación que implementa este Sistema Automatizado, y es una mejor forma de guardar fidelidad del documento.

2.3.14 ESCANEADO 1:

Todos los documentos que ingresan en los Registros deben escanearse la boleta del asiento de presentación, recibo del pago de derechos de registro y el documento Si hay sustitución de folios debe escanearse nuevamente los folios.

2.3.15 MARGINACIÓN:

Si el antecedente está en folio personal se margina directamente en el libro y si es de folio real en el expediente en la hoja de anotación de presentaciones. Además debe de actualizar las imágenes en la Web y debe marginarse en libros escaneados Si el antecedente es de Regisal I o Regisal II se crea una pre-matricula y se margina a ésta, el documento en el procedimientos de Regisal I o Regisal II se pone una cuña de cierre que este instrumentos está en proceso de traslado y se digita la matrícula de Siryc cambiando el estado a matricula cerrada.

Este paso únicamente ocurre cuando existe un documento que aún no ha pasado ni a folio real manual, ni a folio real automatizado, es aquí entonces que se hace una marginación manual en el Libro. Lo que se realiza en este paso es lo siguiente: En el margen inferior izquierdo de la primera página frente del documento presentado se consigna la anotación del número de presentación, en la parte superior se anota la hora y fecha de presentación, el valor del mandamiento cancelado en concepto de derechos, el valor del impuesto cancelado en concepto de transferencia de Bienes Raíces y la firma de la persona que lo recibe.

2.3.16 DISTRIBUCIÓN:



Con base a la carga de trabajo se distribuye documentos; Se asigna por partes iguales el trabajo recibido según el número de registradores, esto para que el Registrador le realice tanto el análisis de fondo como de forma al documento. Los Registradores son quienes trasladarán los documentos a cada confrontador, y los regresa a la secretaria para que controle en el Libro a que confrontador le asignó el documento presentado y se los distribuya.

2.3.17 CODIFICACIÓN:

La persona que codifica titulares está en la obligación que previo a crear un código de titular tiene que buscar en la base de datos si ya está creado verifica y agrega datos que faltaren. Crea titular digita generales y documentos de identidad y anota el código en el Documento.

2.3.18 CONFRONTACIÓN-DIGITACIÓN:

Antecedente matricula de Sirc debe confrontar con el antecedente matriculado, naturaleza, situación, titulares y digitar en pre evaluación la siguiente información: documento otorgado en, el día y hora ingresa a datos del acto/contrato, selecciona inmueble o inmuebles a afectar y dependiendo del servicio digita la información: Ejemplo: compraventa debe digitar precio, modalidad de la transferencia, otorgantes (tradente, adquirente) y si se venden varios inmuebles se ingresarán tantos tradentes como inmuebles se marginen y un solo adquirente para evitar que al momento de inscribir en la base de datos permanezcan antiguos titulares o titulares con 200% de porcentaje, es importante que el derecho a digitar sea el correcto propiedad. Hipoteca debe digitar monto, tasa de interés, fecha de inicio, plazo de pago (meses), grado de la hipoteca.

Ingresa otorgantes hipotecante que ya está en la base de datos y acreedor que el derecho debe ser hipoteca. Cancelación de Hipoteca, Cancelación de Embargo, Referencia de cancelación/modificación y selecciona la hipoteca a cancelar. Se recomienda que cuando existen varias hipotecas en texto debe aclararse que la hipoteca que se cancela es la inscrita al asiento número tal.



En este paso el confrontador firma de recibido y procede a colocarlos en orden de llegada y por antecedente inscrito ya sea en Folio Real o Personal. El confrontador se va a apersonar a archivo de expedientes de Folio Real y va a retirar los que necesita sin límite o bien a la sección de libros y solicita los que va a ocupar en el día, no más de 10 libros por persona, y los traslada a su escritorio.

Entonces se va a confrontar para verificar que tanto el titular, como el inmueble afectado guarden identidad tanto en el documento como en los antecedentes y coteja que sea idéntica la información contenida, así mismo señala si encuentra algún error. Al final de su labor, rendirán un informe del estado del acto o contrato y de la situación registral del inmueble en el dorso de la carátula del instrumento presentado, el cual firma al pie y pone lugar y fecha. Devuelve el documento a secretaría, quien controla que pase a calificación. La Digitación es básicamente digitar lo principal del documento para que quede esta información en el Sistema Automatizado.

2.3.19 ANTECEDENTE DE FOLIO PERSONAL.

Trasladar a Siryc y generar matrícula, digitando la información de conformidad a antecedente área, si es apartamento de condominio volumen, seleccionar naturaleza, digitar antecedente seleccionado tipo de libro, inscripción y número de libro, situación, ubicación geográfica, nombre del inmueble y acto/contrato el servicio será siempre inscripción por traslado y debe digitarse en texto la razón de cual registro se está trasladando, numero de inscripción, libro, tipo de libro, fecha de inscripción y si existiere una advertencia en auto deberá hacerse constar en el traslado o si se traslada un resto, o si existe vínculo de bien de familia debe relacionarse el grupo familiar. Titulares con derecho correcto y porcentaje que no puede ser mayor al 100%, fecha a partir de otorgamiento del documento.



Si existieren gravámenes deben trasladarse con estricto orden para garantizar la seguridad jurídica. Si existiere documento marginados y observados deben solicitarse a archivo darles ingreso en Siryc y establecer la prioridad cambiando la fecha y digitando el asiento de presentación anterior.

2.3.20 ANTECEDENTE DE FOLIO REAL.

Trasladar a Siryc generando matrícula y trasladar la información antes explicada con la variante de antecedente y en texto será matriculado de folio real y RIF que es resumen, inscripción y folio; Fecha de inscripción que será la del auto de inscripción y si no está el documento en el expediente la fecha del resumen.

2.3.21 ANTECEDENTE REGISAL I O REGISAL II

Trasladar a Siryc digitando la información en pre-matrícula y en el traslado se especifica si la matrícula de Regisal I o si matricula de Regisal II es del Registro Social de Inmuebles o del Registro de la Propiedad ya que están en base de datos diferentes.

2.3.22 CALIFICACIÓN.

Art. 11 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. La Unidad de Calificación es responsable de que se cumpla el principio de legalidad.

Conforme al principio de legalidad, sólo se inscribirán en el Registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la ley. El Registrador será responsable, mediante la calificación de los documentos, del cumplimiento de este principio.

Recibidos los documentos, los registradores, guardando estricto orden de presentación, procederán a su examen y verán si cumplen con los requisitos legales, generales y especiales; si coinciden con sus respectivos antecedentes y si contienen los datos necesarios para la práctica del asiento respectivo. El



registrador ordenará la inscripción, si no encontrare defecto alguno que la impida. La calificación será integral y unitaria, debiendo puntualizarse en ella todos los defectos que en ese momento contenga el documento.

En esta etapa están implícitos los Principios de Legalidad y Especialidad, por cuanto valora situaciones de fondo y forma del documento, generadas en esta función calificadora.

En esta etapa se pueden dar varias situaciones:

- a) Que el documento sea Inscrito.
- b) Que el documento sea retirado sin inscribir
- c) Que el documento sea observado.
- d) La denegatoria de Inscripción.

2.3.23 FUNCIONARIOS QUE EJERCEN LA FUNCIÓN CALIFICADORA:

El Art. 45 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas dice: Están facultados para ejercer la función calificadora los Registradores y el Director General de Registros, según sea la instancia en que se conozca el documento, siendo esta institución el ente especializado para esta función.

Art. 13 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Calificado el documento por el Registrador, si no existiere defecto alguno, ordenará su inscripción, consignando en él la palabra "Inscríbase"; sin embargo cuando lo estime necesario, podrá razonar su resolución; a continuación consignará los datos de los documentos anexos que conforme a la ley deba relacionar, pudiendo escribir en cifras las fechas y números contenidos en los mismos; firmando y sellando al pie.

Si del examen resultare que el documento adolece de defectos subsanables o carece de alguna de las formalidades que las leyes exigen, el Registrador



suspenderá el proceso de su inscripción definitiva y lo enviará al archivo correspondiente.

Si el documento adoleciere de nulidad absoluta, el registrador denegará la inscripción y notificará su resolución al interesado. Inscripción es el asiento que se practica en el Registro de los títulos sujetos a este requisito con el objeto de que consten públicamente los actos y contratos consignados en dichos títulos, para los efectos que la ley determina. La inscripción es de dos clases: inscripción definitiva que es la que produce efectos permanentes e inscripción provisional, llama también anotación preventiva.

2.3.24 ESCANEO.

Es la encargada de escanear la constancia de inscripción debidamente firmada y sellada por el Registrador.

2.3.25 DESPACHO.

Art. 22 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, la unidad de Despacho de Documentos es responsable de la entrega de los títulos a las personas autorizadas para su retiro del Registro. De ello se llevará un control estricto, que deberá ser firmado por la persona a quien se entrega el documento. Dejándose constancia en el correspondiente asiento del Diario de la devolución que de ellos se haga a los interesados.

Aquí se reciben los documentos y se ordenan por tomo de presentación para cuando el interesado se presente a reclamarlo, le sea requerida la boleta de presentación y un documento que lo identifique, donde contenga su firma o una autorización del presentante, notario o autorizante o interesado debidamente autenticada.



Tal y como lo establece el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Que expresamente dice: “La unidad de despacho de documentos es responsable de la entrega de los títulos a las personas autorizadas para su retiro del Registro. De ello se llevará un control escrito, que deberá ser firmado por la persona a quien se entregue el documento, dejándose también constancia en el correspondiente asiento del Diario, en la Devolución que de ellos se haga a los interesados”.

2.3.26 RESOLUCIÓN REGISTRAL.

Artículo 20 de la Ley de la Dirección General de Registros: “Siempre que el Registrador de la Propiedad Raíz e Hipotecas o el Registrador de Comercio deniegue la inscripción de un documento, lo hará por medio de una resolución puesta al pie del mismo, en la que, autorizándola con su firma y el sello de la oficina. La resolución será notificada al interesado para que, si quisiere subsane la falta o haga uso del recurso que le concede el artículo 22 de esta ley.”

Se encuentra también una disposición bastante parecida a lo que establece el artículo 20 Ley de la Dirección General de Registros, esta es la del artículo 13 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas que regula el tema de las resoluciones dictadas por los Registradores y sus formalidades:

La Resolución Registral a que se refiere los artículos citados anteriormente, básicamente es el resultado del proceso y análisis que se hace de cada documento, el cual debe cumplir con todas las formalidades requeridas para que proceda su inscripción, si existe algún problema para ello, de igual forma el Registrador emite al pie del documento la Resolución de acuerdo a lo examinado, autorizando con su firma y sello al final de la misma, para que se notifique al interesado, quien decidirá subsanar o no lo observado, o presentar un Recurso ante la instancia pertinente, de acuerdo a lo que establece el Artículo 22 de la Ley de la Dirección General de Registros.



2.3.27 CAUSAS QUE FUNDAMENTEN LA DENEGATORIA DE INSCRIPCIÓN.

Después de la calificación de los documentos se pasa a la siguiente etapa que puede ser:

Que se inscriba el documento, y se ponga a disposición del solicitante o que se suspenda o deniegue la inscripción y esta puede ser subsanable o insubsanable; en segundo lugar que es la denegatoria de la inscripción por falta insubsanable, el interesado solo podrá interponer recurso de denegativa de inscripción, que producirá la suspensión del asiento hasta su resolución; y en tercer lugar la suspensión de la inscripción por falta subsanable, es en el caso de que el título haya sido calificado, detectando dichas faltas, El Registrador suspenderá la práctica del asiento solicitado y devolverá los documentos que se hubiesen presentado, para que lo subsanen, el Registrador con una nota indicara la causa o motivos de la suspensión o denegación, artículo 13 del R.L.R.P. R.H.

Ante la calificación que el Registrador hace de los documentos, el interesado puede optar por subsanar el defecto o interponer el recurso de de negativa de inscripción, artículo 88 del Reglamento antes mencionado, al final de cuentas el interesado es el que decide lo que más le conviene dentro del parámetro que la ley establece.

2.3.28 EFECTOS JURÍDICOS DE LAS INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO.

Los Títulos sujetos a inscripción no perjudican a terceros sino mediante su inscripción en el correspondiente registro, la cual empieza a producir efectos contra ellos desde la fecha de presentación del título, en este efecto el artículo 711 del Código Civil, establece lo siguiente: “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.



Sin embargo, los títulos que sirven de antecedente, podrán inscribirse si lo solicitare la persona a cuyo favor estuviere la última inscripción.”Aquí se ve plasmado el principio de Tracto Sucesivo.

Con esto el artículo 711 expone que no se admitirá en los tribunales o juzgados de la República, ni en las oficinas administrativas, ningún título o documento que no esté registrado, siempre que el objeto de la presentación fuera hacer valer un Derecho contra tercero; con esta disposición se evidencia que la inscripción se vuelve casi obligatoria.

El Código Civil en la Sección Quinta, Capítulo Cuarto “DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS”, habla sobre los EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD RAÍZ (Art. 711 al 718 Código Civil.) en este articulado se observa claramente los efectos que tiene un título traslativo de dominio de inmuebles al inscribirlo ante el Registro, estos efectos son los siguientes:

- Inscrito el documento no podrá inscribirse ningún otro que tenga fecha anterior, por el cual se transmita o modifique la propiedad de los inmuebles, siempre se va a preferir la primera inscripción, y por esto el Registro es muy cuidadoso en cuanto a la hora y fecha de presentación, ya que muchas veces hay varias inscripciones sobre un mismo inmueble; esto se hace por el principio de prioridad, ya que como se dice el adagio, Primero en tiempo primero en Derecho. Además es para proteger el Derecho que ya tiene la otra persona que inscribió primero.

Con esto se ve la importancia Jurídica que tiene la inscripción ya que un documento adquiere vida Jurídica al estar inscrito, es decir, de no estarlo el documento se considera inexistente, ya que este documento no tiene plena fe. (Art. 711 Código Civil).



2.3.29 ARCHIVO.

Art. 20 La Unidad de Archivo de Documentos tiene bajo su responsabilidad la guarda de los títulos cuya inscripción sea suspendida por adolecer de defectos subsanables. Los documentos guardados en el Archivo podrán prestarse a los interesados, dentro de la oficina registral a fin de que se enteren de las razones que han motivado la suspensión del trámite de inscripción y realicen los actos encaminados a subsanar los defectos de que adolecen tales títulos. El documento cuyos defectos hayan sido subsanados será remitido al Registrador que lo envió al Archivo, para que sea calificado nuevamente,

2.3.30 PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios que se aplican al sistema registral Salvadoreño son:

2.3.30.1 PRINCIPIO DE ROGACIÓN:

El Principio de Rogación o de instancia es de carácter formal, ya que los asientos del registro se practican a solicitud de parte interesada o por mandato de autoridad judicial o administrativa. La actuación del registrador es rogada, de tal manera que si tiene conocimiento que en la realidad jurídica se ha producido un acto registrable, no podrá actuar de oficio, Los cambios registrales se producen exclusivamente a instancia de parte, o sea que el registrador no puede realizar asientos en los libros si no es a solicitud de quien tenga derecho al asiento.

El procedimiento Registral se inicia a instancia de parte, con la sola petición de inscripción; es decir, que el registrador no actúa de oficio si no que a petición del interesado.

2.3.30.2 PRINCIPIO DE PRIORIDAD:

El principio de prioridad tiene base de sustanciación en la normativa según su materia de nacimiento que es el Código Civil “El primero en tiempo es el primero en derecho” es decir se refiere al orden.



La prioridad, es una manifestación de la legalidad característica del procedimiento registral y cuya importancia es considerable, debido a los múltiples problemas que en orden al tráfico jurídico de los bienes se presenta cotidianamente, Por el principio de derecho registral de Prioridad, de dos instrumentos presentados y sujetos a inscripción, el Registrador debe calificar el instrumento que se presentó primero y sólo que se deniegue su inscripción, podrá calificar el que se presentó después. (Sentencia de Casación Ca. 1194 S. S. de las nueve horas y quince minutos del día veintidós de septiembre de dos mil).

De acuerdo al principio de prioridad registral formal, los documentos que ingresan primero al Registro deben inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado con posterioridad; La norma de procedimiento registral está implícita porque al señalar en el Código Civil los efectos de las inscripciones frente a terceros; estos se producen desde la presentación del documento, siendo consecuencia obligada del orden registral, que se inscriba el documento que primero ingresa, si siguiere inscripción.

2.3.30.3 PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN:

Legitimación en sentido jurídico es el reconocimiento hecho por la norma jurídica de poder realizar un acto jurídico con eficacia. Este principio protege al acto jurídico así como al titular o poseedor del mismo, Conocido también como de exactitud es uno de los más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

El contenido de los asientos en cuanto a la vigencia o extinción de los derechos se presume exacto y concordante con la realidad extra-registral, es decir, de aquellos cambios de titularidad que tienen su origen en un documento público no inscrito o en un documento privado formalizado, en ambos casos, con posterioridad al título que figura inscrito en el Registro de la Propiedad, Existe una presunción en el sentido que los derechos reales inscritos pertenecen a favor del titular que aparezcan en los asientos, presumiéndose que el Registro coincida con



la realidad extra-registral; siendo cierto lo antes expuesto, la doctrina ampara también al tercero que de buena fe contrate, ateniéndose a la fe pública del Registro.

2.3.30.4 PRINCIPIO DE FE PÚBLICA O PUBLICIDAD:

La publicidad desde sus orígenes, tenía por objeto dar a conocer el derecho en cuanto a los bienes inmuebles, ya que en general, para que sea respetado, debe darse a conocer a todas las personas, La publicidad tiene como finalidad, impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción permanezcan ocultos, evitando de esa manera que el contratante de buena fe adquiera sin conocimiento, cargas que pudiera soportar la propiedad.

El llamado Principio de Publicidad, se funda en el supuesto de que todo titular potencial de derechos reales sobre un determinado bien, está en aptitud de conocer el estatus jurídico del mismo a través de los asientos registrales, En éste principio el encargado del Registro, actúa como fedatario, facultad que la Ley le otorga, al Registrador por la expedición de copias certificadas, o cualquier constancia que figuren en los libros del Registro Público, incluyendo cualquier tipo de certificados, los cuales sirven como medio de prueba ante cualquier institución ó autoridad como una verdad legal, emanan de un asiento legítimo como lo es el Registro Público de la Propiedad.

Las declaraciones del Registro son incontrovertibles, para el que ha contratado en determinadas condiciones apoyándose en él. La buena fe del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro, De la fe pública registral, se deducen los aspectos siguientes:

- El Registro es exacto en beneficio del tercero, lo que el Registro proclama es verdad, cualquiera que sea la realidad jurídica.
- El Registro es íntegro, es decir agota la realidad jurídica; Al hablar de la fe pública registral, se hace referencia al valor que la inscripción tiene con respecto a terceros. Bajo este principio, el registro no subsana actos o



contratos que adolecen de nulidad, únicamente expone a terceros la situación del derecho.

- El principio de publicidad, puede examinarse desde los puntos de vista Material y Formal:

2.3.30.5 PUBLICIDAD MATERIAL:

Está concebido como los derechos que otorga la inscripción, y estos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito. El **Art. 46 de Reglamento de Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas**. En beneficio de todo titular de derechos inscritos en el Registro, la fe pública registral protege la apariencia jurídica que muestran sus asientos, contra impugnaciones basadas en la realidad jurídica extra registral. La declaración judicial de nulidad de una inscripción, no perjudicará el derecho que con anterioridad a esa se ha constituido.

Art. 47 Reglamento de Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. La información contenida en los asientos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas es pública y puede ser consultada por cualquier persona; sin embargo, la Dirección General de Registros determinará la forma en que la información podrá ser consultada sin riesgo de alteración, pérdida o deterioro de los expresados asientos. El **Art. 683 C.C.** La tradición del dominio de los bienes raíces y su posesión no producirán efectos contra terceros, sino por la inscripción del título en el correspondiente Registro.

2.3.30.6 PUBLICIDAD FORMAL:

Consiste en la posibilidad de obtener del Registro de la Propiedad, las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como consultar personalmente los libros y los folios.

2.3.30.7 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD



El Principio de especialidad, exige para la inscripción una determinación exacta del inmueble, derecho real y titular y de esto se derivan los efectos jurídicos de la inscripción, es decir su validez, presumiéndose así exactitud del contenido con suficiente fuerza probatoria mientras no se demuestre que la realidad jurídica extra registral no está de acuerdo con el contenido del registro.

Es un principio riguroso, pues en caso de existir falta de determinación exacta del inmueble, conlleva la oportunidad de una sanción concretada en la nulidad de la inscripción y la cancelación de la misma, por manifestar inseguridad absoluta, a éste principio también se le denomina de determinación, esto debido a que la publicidad registral exige la precisión del bien objeto de los derechos.

2.3.30.8 PRINCIPIO DE LEGALIDAD:

Este principio es de alta responsabilidad para el encargado del Registro, ya que en esta etapa, el instrumento será valorado en sus formalidades y requisitos que de acuerdo a la ley, debe contener todo documento presentado a la institución Registral para su inscripción, debiendo calificar dicho documento como válido y perfecto en caso de reunir los presupuestos necesarios, y dar una resolución favorable para su inscripción o rechazarlo en caso de adolecer de falta de requisitos. Permite la inscripción de títulos válidos y perfectos, e impide el registro de títulos viciados o imperfectos; como el registrador tiene a su cargo el examen del documento y mediante ese examen se da cuenta si el título reúne todos los requisitos necesarios para su inscripción; a fin de que este principio tenga plena eficacia, ya que la Ley concede al Registrador la función calificadora que consiste en el examen que el Registrador hace de los títulos presentados al Registro para su inscripción y limita sus efectos a ordenar, observar o denegar la inscripción de as instrumentos que revisa.

2.3.30.9 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:

Este principio tiene por objeto, mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a fin de



formar en todos los actos adquisitivos inscritos, una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que en ello se refleje el historial sucesivo de cada inmueble inscrito. Conforme a este Principio, para inscribir un instrumento es indispensable que la persona que en él aparezca como otorgante, conste como el titular en el Registro, de ello se deduce que los asientos del Registro sean continuos, derivados unos de los otros, y cada acto registrable se manifieste por su correspondiente asiento.

Es decir que para inscribir un instrumento a favor del adquirente es necesaria la inscripción previa a favor de quien hace derivar el derecho; es de aclarar, que una persona puede disponer aun no siendo titular, **Art. 43 Reglamento de Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas**. Al momento de legalizar el acto o contrato ante funcionario autorizado para ejercer el notariado; pero llegando el momento de inscribir el instrumento ya debe ser titular registral, para dar cumplimiento al principio de trato sucesivo.

MARCO CONCEPTUAL

2.4 MARCO DE CONCEPTOS DOCTRINARIOS

2.4.1 EXTINCIÓN DE DOMINIO:

-Según la Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de los Bienes de Origen o de Destinación Ilícita, y conforme a lo que se establece en su artículo ocho, se debe entender por extinción de dominio aquella “consecuencia patrimonial de las actividades ilícitas, consistente en la declaración de titularidad a favor del Estado por sentencia de autoridad judicial sobre los bienes a que se refiere la presente ley, sin contraprestación, ni compensación alguna para su titular o cualquier persona que ostente o se comporte como tal.”

- Para Patricia Jacqueline Feria Bello, la extinción de dominio “Es una acción real, autónoma e independiente de la acción penal, dirigida en contra de los bienes obtenidos en perjuicio de la moral social, el tesoro nacional o como consecuencia del enriquecimiento ilícito”.



-De acuerdo al “Diccionario Jurídico Elemental” de Guillermo Cabanellas de Torres, establece que la palabra “Extinción” significa “Cese, cesación, término, conclusión. Desaparición de una persona, cosa, situación o relación y, a veces, de sus consecuencias también. DE ACCIONES. Toda causa que las anula o las torna ineficaces, por carecer el actor de derecho para entablarlas. DE DERECHOS. Hecho de que cesen o acaben, ya por haberlos satisfecho, por haberlos abandonado o renunciado o por no ser ya legalmente exigibles.”

De igual forma, el “Diccionario Jurídico Elemental” de Guillermo Cabanellas de Torres, determina que la palabra “Dominio” está referida al “Poder de usar y disponer lo propio. (...) Para el Derecho Civil, dominio significa tanto como propiedad o plenitud de facultades legalmente reconocidas sobre una cosa.”

Es así que cuando se unen ambas concepciones, se puede afirmar que la extinción de dominio se puede ver (desde la óptica que interesa) como aquella figura que le da la facultad al Estado de poder extinguir el derecho que un determinado sujeto posee sobre un bien. Esto, dada la facultad que la ley le otorga al Estado de poder ejercer esta acción sobre bienes de origen ilícito, o no conformes con la ley, pues se debe de recordar que la normativa en cuestión es de orden público y de interés social.

En este sentido, es deducible que esta figura puede ser vista como una herramienta primordial para poder transferir bienes a favor del Estado, bienes que no pueden ser otros más que los enunciados por dicha ley en su artículo seis. El hecho de la no contraprestación por parte del Estado a favor del titular del inmueble, se deriva de considerar que el patrimonio objeto de tal acción, fue adquirido de manera ilegal e injusta, es decir, que no hay concordancia con lo establecido por la ley, (justo título).

Es así, que conforme a los enunciados anteriormente descritos, tanto legal como doctrinarios, de la expresión “extinción de dominio”, se puede afirmar que



esta herramienta es parte fundamental de una organización de medidas institucionales y legales adoptadas por parte del Estado para enfrentar con mayor eficacia el crimen organizado, pues se considera que estos grupos integran un alto grado de enriquecimiento derivado de actividades ilícitas.

Un aspecto más que se vuelve necesario identificar en este punto, es el derecho a la propiedad, ya que se considera que el mismo es fundamental en el ejercicio de la extinción de dominio, pues como tal, es un derecho que se le debe de respetar a toda persona, y que en ningún momento le puede ser vulnerado arbitrariamente, en este orden de ideas, la extinción de dominio ratifica el respeto a este derecho, en el sentido de que los bienes que han sido adquirido con capital ilícito, no adquieren en ningún momento legitimidad, y por lo tanto no pueden gozar de protección legal.

Habiendo dejado claro algunas de las acepciones con las cuales se determina la extinción de dominio, se vuelve necesario también, definir cierto conjuntos de figuras o herramientas legales que son de vital importancia para la correcta aplicación de la extinción de dominio, es por ello que a continuación se desarrollará algunos significados dados por autores o instituciones a figuras como Bien Inmueble, Medidas Cautelares, Inscripción Inmobiliaria, entre otras, ello con el fin de determinar la importancia que estos instrumentos poseen con respecto al desarrollo de un proceso de extinción de dominio.

2.4.2 ANOTACIÓN PREVENTIVA:

- De acuerdo a Manuel Ossorio en su Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, esta figura se refiere a “El asiento temporal y provisional de un título en el Registro de la Propiedad, como garantía precautoria de un derecho o de una futura inscripción.”

La anotación preventiva se vuelve importante en cualquier normativa jurídica, y en especial en el derecho registral, ya que representa una garantía de respaldo, legalidad y seguridad jurídica en todos los actos o contratos que realicen



las personas, por ello, de no cumplirse con esta figura, los actos que se vean afectados por dicho incumplimiento pueden resultar nulos.

Dentro del sistema legal salvadoreño, la anotación preventiva puede ser:

- a) De Crédito,
- b) De Demanda, y
- c) En casos regulados en leyes especiales.

En todas, su objetivo principal es inmovilizar el inmueble, sacándolo del tráfico inmobiliario; mientras se legaliza el mutuo por la institución financiera, se dicta la sentencia definitiva, se legaliza una parcelación o se instruye un proceso judicial, según cada caso.

2.4.3 BIEN INMUEBLE:

- Para el autor Guillermo Cabanellas de Torres en su Diccionario Jurídico Elemental, define esta palabra como “Las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas. Todos los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas. Los que no se pueden transportar de una parte a otra sin su destrucción o deterioro.”

- De acuerdo con el Diccionario Jurídico Enciclopédico del Consultor Jurídico Digital de Honduras, “Aquel bien que dada su naturaleza, está fijo en un lugar determinado y en consecuencia es difícil o imposible su traslado.”

Nuestra legislación protege de manera especial la propiedad inmobiliaria dentro de nuestra sociedad, rodeando las transferencias, gravámenes, transmisiones, modificaciones que se dan sobre esta, de una serie de solemnidades, con el objetivo de dar cumplimiento al principio constitucional de garantizar la propiedad privada a su titular registral y al tercero que contrate con este. Siendo esta la regla general, que prevalece en las enajenaciones de los bienes inmuebles, salvo las excepciones legales, una de las cuales la constituye la Extinción de Dominio.

2.4.4 BUENA FE:



- De acuerdo con Guillermo Cabanellas en su Diccionario Jurídico Elemental, esta es la “Creencia o persuasión personal de que aquel de quien se recibe una cosa, por título lucrativo u oneroso, es dueño legítimo de ella y puede transferir el dominio.”

- Según el Glosario de Términos y de Conceptos Jurídicos o Relativos al Poder Judicial de la Academia Judicial Puertorriqueña, la buena fe “impone el deber de lealtad recíproca en las negociaciones. Es la lealtad en el tratar, el proceder honrado y leal; el guardar la fidelidad a la palabra dada y no defraudar la confianza ni abusar de ella.”

-De acuerdo al Código Civil de la República de El Salvador, en su artículo setecientos cincuenta dicta que “La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio”.

Este concepto es visto como un principio general en el derecho, pues representa un estado de honradez, y de convicción en relación a lo verídico de un contenido, situación o problema. También puede ser visto como la correcta conducta en cada acción que es realizada por una de las partes involucrada en un determinado acto, contrato o proceso.

2.4.5 CONFISCACIÓN:

- Manuel Ossorio en su Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales determina esta figura como “Acción y efecto de de privar a un sujeto de sus bienes y aplicarlos al fisco, efectuándose dicho acto sin reparación (Indemnización) alguna.”

- Para Guillermo Cabanellas, en su Diccionario Jurídico Elemental, la confiscación es la “Adjudicación que se hace al Estado, Tesoro Público o Fisco de los bienes de propiedad privada, ajeno, generalmente de algún reo.”

Esta figura como bien lo dicen los autores citados anteriormente, se refiere al acto de incautar o privar de las pertenencias o bienes a las personas, bienes que pasan a ser parte del Estado; este proceso no contempla la indemnización o compensación para las personas que se les despoja de sus patrimonios, y por ello se le considera como una pena principal por la forma en que se da.



2.4.6 DECOMISO:

- Según el Glosario de Términos y de Conceptos Jurídicos o Relativos al Poder Judicial de la Academia Judicial Puertorriqueña, define esta acepción como “La pena consistente en la pérdida de una cosa por comerciar ilegalmente o con géneros prohibidos.”

- Según Manuel Ossorio, en su Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales determina que es “La pérdida de los instrumentos del delito y de los efectos provenientes de él, los que serán *decomisados*, salvo que sean de propiedad de un tercero no responsable.”

El decomiso, contrario a la confiscación, es visto como una pena accesoria, pues con esta figura se representa la pérdida o privación de los bienes producto de la realización de un delito, o de los instrumentos con lo que se cometió el ilícito, por lo general este tipo de objetos o bienes suelen ser confiscados por la autoridad correspondiente.

2.4.7 DERECHO DE PROPIEDAD:

-El derecho de propiedad para Guillermo Cabanellas es “El que corresponde al dueño de una cosa para gozar, servirse y disponer de la misma según la conveniencia o voluntad de aquél sin que este pueda ser perturbado por terceros.”

- El Diccionario Jurídico Enciclopédico del Consultor Jurídico Digital de Honduras, define a este como “Toda aquella que tiene un valor que la ley reconoce como tal, y respecto de la cual el dueño tiene derecho a un recurso en contra de cualquiera que pueda interrumpirlo en su goce.”

- El Código Civil de la República de El Salvador, en su artículo quinientos sesenta y ocho determina a esta figura como “el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”.



Dentro del punto de vista legal, la propiedad o dominio es el derecho real por excelencia, el cual el Estado contemporáneo siempre ha tratado de proteger, porque representa una de las fuentes de riqueza nacional que permite el desarrollo económico de las naciones tanto a nivel nacional como internacional.

2.4.8 DERECHO REAL:

- Según Guillermo Cabanellas, en su Diccionario Jurídico Elemental, este es la “Potestad personal sobre una o más cosas, objetos del Derecho. Facultad que una persona tiene de obtener directamente de una cosa, todas o parte de las ventajas que ésta es susceptible de producir.”

- De acuerdo al Glosario de Términos y de Conceptos Jurídicos o Relativos al Poder Judicial de la Academia Judicial Puertorriqueña, se define a este como “El derecho personal que atribuye a su titular un poder de dominio, completo o parcial, sobre una cosa, de carácter directo y excluyente, protegido frente a todos, sin necesidad de intermediario alguno individualmente obligado.”

En materia inmobiliaria es precisamente respecto a los derechos reales que recaen sobre el bien inmueble que se establece la obligación de su inscripción para efectos contra terceros, así lo establece el artículo 667 del Código Civil.

2.4.9 ENRIQUECIMIENTO ILÍCITO:

- Lo define el Diccionario Jurídico Elemental de Guillermo Cabanellas como el “Aumento de un patrimonio que causa daño o el empobrecimiento de lo ajeno y sin amparo en las normas legales ni en los convenios o actos privados.”

- De acuerdo al Código Civil de la República de El Salvador en su artículo 2046 “si el que por error a hecho un pago prueba que no lo debía tiene derecho para repetir lo pagado.



Representa una de las consecuencias que el Estado de El Salvador quiere prevenir, disminuir, o en su caso erradicar, porque afecta a la economía nacional.

2.4.10 FORMALIDADES EXTRÍNSECAS:

- De acuerdo a Manuel Ossorio, define esta figura como “El cumplimiento puntual y exacto de requisitos llamados de forma, que son exigidos en un acto o contrato, y que deben ser atendidos para la debida validez de un proceso.”

Este concepto se refiere al conjunto de normas que se deben acatar en un determinado proceso legal, normas que son vistas como necesarias para que el acto que se lleva a cabo pueda tener la validez correspondiente.

En el caso específico de la inscripción de un bien inmueble extinguido, la sentencia pronunciada por el Juez Especializado de Extinción de Dominio debe incluir todos los requisitos de forma necesarios para su debida inscripción, tomando como base la situación jurídica registral del inmueble, de tal manera que la sentencia definitiva dictada en el proceso de Extinción de Dominio deberá reunir los requisitos exigidos por la ley para la sentencia como los requisitos registrales regulados en materia inmobiliaria.

2.4.11 ILÍCITO:

- Guillermo Cabanellas en su Diccionario Jurídico Elemental define esta figura como “Lo prohibido por la ley a causa de oponerse a la justicia, a la equidad, a la razón o a las buenas costumbres. Ilegal. Inmoral. Contrario a pacto obligatorio.”

-Según Manuel Ossorio, en su Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales define esta palabra como “Lo prohibido por la ley a causa de oponerse a justicia, equidad, razón o buenas costumbres”.

Concepto que dentro de la presente investigación representa uno de los requisitos para iniciar la acción de Extinción de Dominio, ya que si los bienes



adquiridos por una persona fueron o tuvieron un origen ilícito, cae en los presupuestos establecidos por la ley de la materia.

2.4.12 INDEMNIZACIÓN:

-Guillermo Cabanellas en su Diccionario Jurídico Elemental define esta figura como el “Resarcimiento económico del daño o perjuicio causado, suma o cosa con que se indemniza al perjudicado. En general, reparación, compensación, Satisfacción.”

-De acuerdo a Manuel Ossorio, en su Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales define esta figura como el “Resarcimiento de un daño o perjuicio. En lo *civil*, quien por su culpa o negligencia causa un daño a otro está obligado a reparar el perjuicio causado, y aun no existiendo ni culpa ni negligencia, cuando conforme a la ley se tiene que responder por los daños causados por otras personas tenidas a su cargo o bajo su dependencia, o por el simple hecho de las cosas de que es propietario o guardador”.

En la ley de Extinción de Dominio, no cabe la indemnización por el origen ilícito de los bienes; pero es importante definir su concepto para diferenciar la Extinción de Dominio de otra figuras como la expropiación.

2.4.13 INSCRIPCIÓN:

- Según el Diccionario Jurídico de Manuel Ossorio, la inscripción está referida a la Acción y efecto de inscribir o inscribirse; tomar razón, en algún registro, de los documentos o las declaraciones que han de asentarse en él, según las leyes. Con relación a algunos actos, la inscripción es obligatoria, ya que sin ella carecen de efecto, por lo menos frente a terceros.”

- Según el Glosario de Términos y de Conceptos Jurídicos o Relativos al Poder Judicial de la Academia Judicial Puertorriqueña, esta figura se refiere al hecho de “Tomar razón, en algún registro oficial, de las declaraciones, documentos o escrituras que han de asentarse en él según la ley.”



El concepto de inscripción juega un papel importante en materia registral, ya que con esta figura se le garantiza a un individuo el pleno dominio de la propiedad y demás derechos reales que le puedan pertenecer, es así que no solamente se realiza la función de la publicación de actos y contratos, sino que también se crean titulares de dominio que gozan de la respetiva seguridad jurídica que el Estado les otorga por medio de la inscripción registral.

Dentro de la legislación Salvadoreña, la INSCRIPCIÓN de los actos o contratos de los inmuebles y derechos reales constituidos sobre ellos, es potestativo, ya que el titular de esos derechos es el que acude a la oficina registral correspondiente si quiere favorecerse de los efectos de la Publicidad Registral.

2.4.14 MEDIDAS CAUTELARES:

- Para Manuel Ossorio en su Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales esta figura jurídica significa “Cualquiera de las adoptadas en un juicio o proceso, a instancia de parte o de oficio, para prevenir que su resolución pueda ser más eficaz”.

- Siguiendo la línea de Guillermo Cabanellas, de acuerdo a su Diccionario Jurídico Elemental, define a dicha figura como el “Conjunto de disposiciones tendientes a mantener una situación jurídica o a asegurar una expectativa o derecho futuro.”

En la ley de Extinción de Dominio, estas medidas cobran una gran importancia, ya que permiten que la sentencia definitiva que se dicte en cada caso de investigación que se instruya por el Juzgado de Extinción de Dominio, pueda hacerse efectiva, por lo efectos que las medidas cautelares inscritas en el Registro Inmobiliario han permitido en el resguardo de los bienes inmuebles mientras se pronuncia la sentencia definitiva.

2.4.15 PUBLICIDAD REGISTRAL:

- De acuerdo al Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales de Manuel Ossorio, esta herramienta jurídica es el “Carácter público, como acceso y



consulta, de los registros oficiales, principio hipotecario que establece la realidad de las situaciones jurídicas anotadas o asentadas en el Registro de la Propiedad, en el sentido de que es verdad lo anotado o inscrito.”

- El Diccionario Jurídico Enciclopédico del Consultor Jurídico Digital de Honduras, define esta figura como el “Procedimiento que tiene por finalidad poner un acto jurídico en conocimiento de todos, generalmente con el objeto de que pueda serles de su saber el carácter jurídico que presenta determinado acto o negocio.”

Este concepto representa el objetivo principal del Registro Inmobiliario, en consecuencia, es esencial conocer sus alcances, tanto para el titular registral como para la sociedad en general, que confía en los datos que las oficinas registrales brindan a los interesados en conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles, para los efectos del tráfico inmobiliario.

2.4.16 REGISTRO INMOBILIARIO:

- Para Guillermo Cabanellas, el registro inmobiliario es definido como una institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, en donde tal protección se refleja en los libros y asientos correspondientes donde se anotan o inscriben lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos, para constancia difusa y eficacia entre terceros.

- En cambio, Manuel Osorio, en su Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales cita a esta figura como la “Institución destinada a suscribir la titularidad y condiciones de dominio de un inmueble determinado a efecto de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también en el registro de los derechos reales que pesan sobre el inmueble”.

Constituyendo este registro el medio idóneo que el Estado a través de la acción de Extinción de Dominio utiliza para la investigación de la situación jurídica



de los bienes inmuebles y en base a esta información definir la transferencia de dichos bienes a favor del Estado de El Salvador.

2.4.17 RESOLUCIÓN JUDICIAL:

- Manuel Osorio, en su Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales refiere a esta figura como “Cualquiera de las decisiones, desde las de mero trámite hasta la sentencia definitiva, que dicta un juez o tribunal en causa contenciosa o en expediente de jurisdicción voluntaria”.

- Para Guillermo Cabanellas en su Diccionario Jurídico Elemental este se refiera al “Fallo, auto, providencia de una autoridad gubernativa o judicial”.

La firmeza de las resoluciones judiciales en materia de Extinción de Dominio, implica la obligatoriedad de su cumplimiento por las instituciones correspondientes, y en el caso de la propiedad inmobiliaria, no es la excepción, sobre todo porque los efectos de esas resoluciones derivan en ingresos para el Estado que coadyuvan al desarrollo económico del Estado de El Salvador.

2.4.18 SEGURIDAD JURÍDICA:

- Manuel Ossorio califica esta acepción como la “Condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran. Representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicio. A su vez, la seguridad limita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos. Como es lógico, la seguridad jurídica sólo se logra en los Estados de Derecho, porque en los de régimen autocrático y totalitario, las personas están siempre sometidas a la arbitrariedad de quienes detentan el poder.”

- Para el Diccionario Jurídico Enciclopédico del Consultor Jurídico Digital de Honduras, esta se refiere al “Orden social -sea justo o injusto- e implica como es



evidente, una delimitación de derechos y deberes entre los miembros de la comunidad, por lo tanto, la seguridad no es otra cosa que la protección efectiva de esos derechos y deberes.”

En relación a esta figura, se puede mencionar que representa la garantía que el Estado le brinda a una persona, de tal manera que su integridad, sus derechos y sus bienes no pueden ser violentados en ningún momento, de suceder lo contrario se entiende que deben ser subsanados y asegurados por la institución o persona que los ha violentado.

En este aspecto la institución que garantiza la seguridad jurídica de los titulares registrales en materia inmobiliaria, es el Centro Nacional del Registro por medio del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, así como de los terceros que contratan en base a la información registral. Esto permite el incremento de las inversiones, el mayor tráfico inmobiliario, el movimiento del capital y ello conlleva al crecimiento económico nacional.

La autenticidad de la información jurídica registral da certeza jurídica para cualquier transacción que se verifique sobre los bienes inmuebles debidamente INSCRITOS.

2.4.19 TERCERO DE BUENA FE EXENTO DE CULPA:

- Esta definición es dada por la Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de los Bienes de Origen o de Destinación Ilícita en cuanto determina que esta figura “Es toda persona natural o jurídica declarada por el tribunal especializado en cualquier fase del proceso, exenta de culpa en todo acto o negocio jurídico relacionado con los bienes regulados por la presente ley.”

Dentro de la ley en estudio el tercero de buena fe es protegido y no es responsable del origen ilícito de los bienes, por ende no puede ser despojado del dominio de los bienes así adquiridos por este.



De esta manera diversos autores e instituciones definen algunas de muchas herramientas que son necesarias al momento de poner en funcionamiento un proceso de extinción de dominio, el cual en ocasiones anteriores hemos dejado claro en que uno de sus objetivos primordiales es dar una mayor y mejor respuesta al crimen organizado, atacando directamente los medios por los cuales estos grupos obtienen ingresos económicos para seguir actuando fuera del marco legal y por ende, afectando el flujo económico en nuestro país.

2.5 MARCO JURÍDICO O NORMATIVO

2.5.1 TEORÍA PURA DE KELSEN

2.5.2 Hans Kelsen (1881/ 1973).-

Según la teoría Kelseniana de la jerarquía de las normas a “peldaños” la validez de cada norma vendría sustentada por la existencia de otra norma de rango superior y, así, sucesivamente. Este proceso no puede ser infinito y, para ello, debe existir una norma hipotética (ficticia) fundamental (la llamada Grundnorm). Cualquier Norma Jurídica no podría considerarse aisladamente sino como parte integrante de un marco normativo complejo y unitario (con sus propias reglas de autoproducción, vigencia y derogación). Respetando el orden jerárquico de las normas se formaría, así, un ordenamiento jurídico coherente. La validez de las normas, por tanto, vendría dada por el modo de producción de las mismas y no por su contenido.

Este modelo dogmático de derecho, su juridicismo, significaba que el Derecho se intentaba comprender y justificar sólo desde el propio Derecho; sería una especie de “autismo jurídico” donde se evitarían las impurezas que proviniesen del mundo económico, moral, cultural o político. Parece que el jurista austríaco no quería ver que el Derecho y sus decisiones desbordan lo estrictamente jurídico.



El problema, llevado a sus últimas consecuencias, es que la referida Grundnorm Kelseniana, en la que descansa todo su ordenamiento positivo, está “presupuesta en el pensamiento” y Kelsen no pudo nunca definir dicha norma fundamental. Podría aproximarse a la Constitución o a la Norma fundamental de un ordenamiento jurídico, pero al no poder encontrarle, a su vez, un fundamento último meramente formal de su validez aparece como una importante carencia en el intento de Kelsen de crear una teoría del Derecho completamente formal (“pura”).

En esta Teoría Pura del Derecho Kelsen niega también la distinción categórica entre el Derecho privado (derecho contractual como productor de derecho por acuerdo mutuo) y el Derecho público (derecho constitucional, administrativo y penal, creador de derecho por imposición legislativa), y la califica de distinción ideológica al no querer ver la implicación del Estado en ambas esferas.

En cualquier caso, el Derecho privado sería una reminiscencia del Derecho pasado que sería gradualmente sustituido por el “superior” Derecho público. No es una casualidad que la mayoría de los positivistas vengan del campo del derecho constitucional y administrativo. En su Teoría Pura del Derecho, Kelsen se opuso, una vez más, al dualismo de Derecho y el Estado y defendió su intrínseca unidad (monismo) ya enunciado en sus anteriores obras. Kelsen no concebía más Derecho que el emanado del Estado. El derecho anterior al Estado era concebido por el jurista austríaco como “Derecho primitivo pre-estatal”. El emanado del Estado era un “orden normativo (coercitivo) centralizado” con validez espacial delimitada por el territorio nacional y validez temporal por el tiempo de su vigencia.

2.5.3 PIRÁMIDE DE KELSEN

Sobre lo antes expuesto surge una duda ¿Porque Existe un Orden Jurídico? Su respuesta trata que cada una de esas normas es diferente y va de la



mayor a la menor, por lo cual las inferiores toman su fundamento de las inmediatamente superiores, a esta jerarquización o escalamiento es a lo que KELSEN denomina pirámide Jurídica. Es decir que se le llama Orden Jurídico al conjunto de normas positivas vigentes relacionadas entre sí y escalonadas o jerarquizadas, que rigen en cada momento la vida y las Instituciones de todas clases dentro de una nación determinada.

Esas normas están formadas no solo por la constitución y por las leyes, sino también por los Tratados Internacionales, las Leyes Especiales, los Decretos, Reglamentos, Ordenanzas Municipales, por las disposiciones administrativas, por las sentencias judiciales, y hasta por los contratos en cuanto regulan las relaciones entre las partes contrarias. Lo más importante de recalcar, es que cada una de esas normas es diferente y va de mayor a menor, por lo cual las inferiores toman su fundamento o están subordinadas a la de más jerarquía.

Los elementos que conforman según la teoría aplicada en pirámide de KELSEN en El Salvador en su orden jerárquico son los siguientes:

1. La Constitución de la República.
2. Tratados Internacionales.
3. Leyes Secundarias y Leyes Especiales.
4. Decretos.
5. Reglamentos.
6. Ordenanzas Municipales.

2.5.4 CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Es una ley fundamental del Estado que define el régimen básico de los Derechos y Libertades de los ciudadanos y los poderes e instituciones de la organización política.

El término Constitución, en sentido Jurídico, hace referencia al conjunto de normas Jurídicas, escritas y no escritas que determinan el Ordenamiento Jurídico



de un Estado, especialmente la Organización de los poderes públicos y sus competencias, los fundamentos de la vida Económica y Social, los Derechos de los Ciudadanos.

2.5.5 JERARQUÍA DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA COMO LEY PRIMARIA.

La Constitución de El Salvador DECRETO N^o 38.- vigente desde 1983, reconoce como derechos fundamentales de la persona humana, el derecho a la Seguridad Jurídica, es la base jurídica del fomento y protección del derecho de propiedad y el fundamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas se encuentra en diferentes disposiciones Constitucionales, ya que la *Constitución*, es la fuente formal de mayor jerarquía del ordenamiento jurídico positivo y de la organización del Estado para la persecución de sus fines.

La Constitución de la República es la Ley Principal del país, de ella se desglosa todo el ordenamiento jurídico; por ello es adecuado tomarla como punto de arranque, siendo la doble división de la Cata Magna la que comprende:

- Parte Dogmática.
- Parte Orgánica.

La parte Dogmática, es la que explica los Derechos Individuales y Sociales de sus ciudadanos. (Art. 1 – 120 Con.) Es decir donde se encuentran los derechos que la Ley en mención ataca como lo es el derecho a la propiedad y el supuesto respeto al debido proceso.

La parte Orgánica, es en la que exponen la organización y funciones del gobierno, (art. 121 – 274 Con) la constitución fija los límites y define las relaciones entre los Órganos del estado (modernamente Legislativo, Ejecutivo y Judicial) y el de los ciudadanos, estableciendo así las bases para su gobierno y organización de



las instituciones en el que tales poderes se asientan, también garantiza al pueblo derechos y libertades.

Dentro del principio general del Estado de Derecho Salvadoreño, se reconoce como el origen y el fin de la actividad del Estado a la persona humana, por lo que además le asegura la protección de todos sus derechos, es así como El Art. 1 CN. “El Salvador reconoce a la persona humana como el origen y el fin de la actividad del Estado, que está organizado. El artículo 2, establece que El Salvador reconoce que toda persona tiene derecho de usar, gozar y disponer libremente su propiedad, con las limitaciones que establece la misma Constitución y las leyes secundarias; consagrándose además, la garantía de audiencia, según la cual, nadie puede ser privado de sus derechos incluyendo el de propiedad y posesión, sino después de ser oído y vencido en un juicio.

En este orden de ideas, También se reconoce el derecho a la libre disposición de los bienes, entendiéndose ésta, como la facultad que se tiene de disponer, usar y gozar de cosa muebles o inmuebles, cosas que son de propiedad privada, lo cual es reconocido, fomentado y garantizado por el Estado, por su parte el ARTICULO 22- de la Constitución de la República de El Salvador reza que: “Toda persona tiene derecho a disponer libremente de sus bienes conforme a la ley. La propiedad es transmisible en la forma en que determinen las leyes.

Habrá libre testamentifacción”. disposición desarrollado en el Código Civil de la República de El Salvador en sus artículos 568 en su TITULO II que establece del dominio de la cosa como propiedad y ARTICULO 996 en su TITULO III CAPITULO I, que establece el derecho de disposición de los bienes por medio de la libertad TESTAMENTARIA o ULTIMA VOLUNTAD y que relaciona la DECLARACIÓN UNIVERSAL DE DERECHOS HUMANOS ARTICULO 17 el cual establece que: Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente y Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.



También el ARTICULO105 CN.-estatuye que: “El Estado reconoce, fomenta y garantiza el derecho de propiedad privada sobre la tierra rústica, ya sea individual, cooperativa, comunal o en cualquier otra forma asociativa, y no podrá por ningún concepto reducir la extensión máxima de tierra que como derecho de propiedad establece esta Constitución” El Estado reconoce, fomenta y garantiza el derecho de propiedad privada sobre la tierra rústica, ya sea individual, cooperativa, comunal o en cualquier otra forma asociativa, y no podrá por ningún concepto reducir la extensión máxima de tierra que como derecho de propiedad establece esta Constitución.”

Es pertinente mencionar que en lo establecido en esta disposición pueden darse excepciones, como es el caso de bienes que pueden ser expropiados en circunstancias especiales como lo establece la ley de expropiación y de ocupación de bienes por el estado en sus artículos. 1 al 4, 15, 19 al 24 y 35 en el Decreto - ley N° 33, de 25 de julio de 1939, publicado en el D. O. N° 174, T. 127, de 17 de agosto de 1939.

La Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de los Bienes de Origen o Destinación Ilícita, fue aprobada en 2013, esta Ley tiene como objeto fortalecer y complementar las medidas previstas en la Convención de las Naciones Unidas Contra el Tráfico Ilícito de Estupefacientes y Sustancias Sicotrópicas, la Convención de las Naciones Unidas contra la Delincuencia Organizada Transnacional y las medidas estipuladas en la Convención de las Naciones Unidas Contra la Corrupción.

Dicha Ley, regula la acción de extinción del dominio a favor del Estado sobre bienes que provengan o se destinen a actividades relacionadas o conexas al lavado de dinero y activos, al crimen organizado, maras o pandillas, agrupaciones, asociaciones y organizaciones de naturaleza criminal, actos de terrorismo, tráfico de armas, tráfico y trata de personas, delitos relacionados con las drogas, delitos informáticos, de corrupción, delitos relativos a la Hacienda Pública y todas aquellas actividades ilícitas que generen beneficio económico u



otro beneficio de orden material, realizadas de manera individual, colectiva o través de grupos delictivos organizados o estructurados.

A simple vista, la Constitución Salvadoreña es categórica al afirmar que la Confiscación está totalmente prohibida y que de existir alguna Ley Secundaria o Especial, que contraríe el espíritu de la Constitución sería violatoria a los Principios Humanos y al mismo principio de la inviolabilidad de la Propiedad Privada, regulada en el artículo 2 antes mencionado, sobre este punto el artículo 106 inciso final, la letra dice “Se prohíbe la confiscación ya sea como pena o en cualquier otro concepto.

Las autoridades que contravengan Este precepto responderán en todo tiempo con sus personas y bienes del daño inferido” es decir que en el proceso de Extinción de Dominio se debe esperar que no es violatorio a ningún precepto Constitucional y eso se puede establecer al momento que se estudia la ley misma y se analiza ante el espíritu de esta Ley Especial al momento de analizar solo el punto de la igualdad procesal al momento de establecer que nadie es culpable hasta no ser oído y vencido en Juicio pero en dicha ley aunque no está normado pero se aplica el término que la duda razonable es a favor de la extinción.

Lo anterior es así porque, una de las garantías fundamentales articuladas a la seguridad jurídica, es el respeto al debido proceso, derecho de propiedad privada o particular sobre los bienes personales de uso y consumo y los bienes de producción. Desde la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano y la Declaración de Independencia de los Estados Unidos de Norteamérica (1776), documentos históricos que forman parte de la doctrina política, ética y jurídica del modelo de Estado Democrático de Derecho, se ha venido postulando la relación entre libertad y propiedad.

Ahora bien, sobre la Propiedad Privada, en el Artículo 103 de la Constitución establece que “Se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social”. La Constitución en este sentido es clara, el Derecho de Propiedad, se basa en la utilidad social y por tanto su protección está o debe estar condicionada por esa utilidad social. De esta afirmación resultan importantes



consecuencias, pues este derecho descansa únicamente sobre la utilidad social del bien, y no debe existir sino en la medida de su utilidad social.

El legislador, puede pues, aportar a la propiedad individual todas las limitaciones que sean conformes con las necesidades sociales que ella provee. La propiedad no es un derecho intangible y sagrado, sino un Derecho que continuamente cambia y que debe moldearse según las necesidades sociales que debe satisfacer. Si llega un momento en que la propiedad privada no responde ya a una necesidad social o en beneficio de la colectividad, sino en su detrimento, el Legislador debe intervenir para organizar una u otra forma de apropiación de bienes.

En el caso particular de la Ley Especial de Extinción de Dominio, busca quitarles los bienes a las personas que se enriquecen producto de algún ilícito o que utilizan esos bienes para ocultar, encubrir bienes de ilícita procedencia relacionados al crimen organizado, narcotráfico, lavado de dinero, etc.

Esta Ley reconoce, que la delincuencia en cualquiera de sus formas, afecta gravemente los derechos fundamentales de la colectividad y constituye una amenaza para la defensa y seguridad jurídica, el desarrollo y la convivencia pacífica de la sociedad salvadoreña. Los bienes provenientes de la confiscación, no responden ni responderán a una necesidad social o para beneficio de la colectividad, por lo que se vuelve necesaria la implementación de un mecanismo legal (proceso de extinción de dominio) para prevenir y combatir estas actividades con el supuesto legal puesto que un ente competente lo aplicaba pero era violatorio al Principio de Legalidad es decir al Derecho a un debido proceso siendo este un derecho constitucional inviolable naciendo así un proceso especial de extinción de dominio.

En este caso la extinción de dominio, a pesar de que por obvias razones no puede otorgar una justa indemnización a su propietario debido a su procedencia o destinación comprobada, ha sido constituida no sólo para afectar a una persona en particular, sino también para velar por el interés general de la población, pues reconoce que la única vía que existe en El Salvador para la constitución del



patrimonio y la riqueza, es el trabajo honesto, atacando de frente el patrimonio obtenido por medio de delitos en detrimento de la población.

Por otro lado, la Constitución en su artículo 11 establece que “Ninguna persona puede ser privada del derecho a la vida, a la libertad, a la propiedad y posesión, ni de cualquier otro de sus derechos sin ser previamente oída y vencida en juicio con arreglo a las leyes” y ciertamente, esta Ley ha establecido las etapas procesales correspondientes para oír, tanto al fiscal especializado como a los afectados, por supuesto, la declaratoria de extinción de dominio a favor del Estado para su administración, sólo sucede por medio de Sentencia firme, Además se puede comentar que el ARTÍCULO 11- relacionado con el ARTICULO 15 de la Constitución de la República de El Salvador que van de la mano, determinando la importancia del principio de inocencia, y el principio de legalidad en el momento que se establece el debido proceso como la base para aplicar la normativa correspondiente.

Según DECRETO No. 534, Diario Oficial No: 223, Tomo No. 401, Fecha Emisión: 07/11/2013, Fecha Publicación. 28/11/2013, en el palacio azul de la República de El Salvador se Aprobó la Ley que es una muestra que la normativa misma está homologada con la creación de tribunales Especiales para dicho flagelo, en el cual establece Que para la aplicación de la Ley Especial de Extinción de Dominio, es necesaria la creación de Tribunales que el mismo cuerpo legal indica y erigir la jurisdicción correspondiente, conforme lo disponen los Artículos 131 ordinal 31° y 133 ordinal 3° de la Constitución.

Debiéndose, en consecuencia, introducir las reformas correspondientes a la Ley Orgánica Judicial, de manera que se creen los Tribunales Especializados en Extinción de Dominio, de Primera y Segunda Instancia, respectivamente, razón por la cual por medio del decreto de Creación de Juzgados Especializados 714 DADO EN EL SALÓN AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los trece días del mes de junio del año dos mil catorce, el cual textualmente establece la Creación de Tribunales Especializados por tanto el decreto



establece la creación de los tribunales de primera y segunda instancia estableciendo el decreto antes mencionado.

Teniéndose como decreto legislativo arriba mencionado en el cual en su Art. 1. Reza así: “Créanse los Tribunales Especializados en Extinción de Dominio y eríjase la jurisdicción que corresponde, en primera y segunda instancia, al Juzgado y Cámara respectivamente, los que desarrollarán su función jurisdiccional, según lo establecido en la Constitución de la República, convenios y tratados pertinentes, legislación especial y leyes afines, que tendrán competencia exclusiva para conocer de la acción de extinción de dominio”.
Primera Instancia: Juzgado Especializado en Extinción de Dominio, con residencia en San Salvador, y competencia en todo el territorio de la República.

Se tendrán como tribunales de Segunda Instancia las: Cámara Especializada en Extinción de Dominio, con residencia en San Salvador y competencia en todo el territorio de la República. Conocerá en grado de apelación de las sentencias definitivas y demás interlocutorias que señale la Ley de la materia, pronunciada por el Juzgado Especializado en Extinción de Dominio.

Así mismo establece en su Art. 3 que se Amplíe, de manera transitoria, la jurisdicción y competencia de la Cámara Primera de lo Penal de la Primera Sección del Centro, para que conozca de los recursos presentados contra resoluciones definitivas o interlocutorias pronunciadas por el Juzgado Especializado en Extinción de Dominio, mientras no sea creada una Cámara Especializada, lo cual estará sujeto a consideración de la Corte Suprema de Justicia, atendiendo al incremento de la carga laboral, así también es su Art. 4 inc. 2 establece el compromiso de dichos tribunales informar de los avances y las características que este debe tener y dirigido a la Corte Suprema de Justicia trimestralmente. (Ref. D. O. N° 109 Tomo N° 403 Fecha: 13 de Junio de 2014.)



2.5.6 BASE CONSTITUCIONAL DE LOS TRATADOS INTERNACIONALES (Art.144 -149 Con)

Los Tratados Internacionales consiste en un acuerdo escrito entre ciertos sujetos de derecho internacional y que se encuentran regidos por este pero como acuerdo implica siempre que sean como mínimo dos personas Jurídicas Internacionales quienes concluyen un Tratado Internacional pero los más comunes suelen ser los acuerdos entre Estados. Los Tratados Internacionales pueden ser Comerciales, Políticos, Cultural, Humanitarios, sobre Derechos Humanos etc.

Las personas que intervienen en el proceso de Tratados Internacionales Tiene capacidad para celebrar Tratados Internacionales los representantes de los Estados con plenos poderes pero hay determinados cargos estatales que tiene la potestad y en virtud de sus funciones estos personajes pueden ser:

Jefes de Estado, jefes de Gobierno, Ministros de Asuntos Exteriores, Embajadores.

Los Tipos de Tratados Internacionales se clasifican en:

- Bilaterales (intervienen dos países)
Ej. El tratado de demarcación entre El Salvador y Honduras.
- Multilaterales (intervienen más de dos países)
Ej. El tratado de libre comercio (TLC)

Válgase mencionar que todo tratado internacional está bajo la supervisión o regulado por la Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados de 1969 y 1986, y la Constitución de las partes involucrados en el Tratado.

Es necesario recalcar que la Constitución está arriba jerárquicamente de los Tratados Internacionales, siempre y cuando contradiga o afecte lo que en ella este escrito.

En el tema que ocupa la presente investigación como un claro ejemplo se pueden mencionar los tratado de la Ley de Protección al Consumidor Normativa Internacional, Protocolo de San Salvador, Declaración Universal de los Derechos Humanos, Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales,



Declaración de Vancouver, Convención Americana sobre Derechos Humanos, Carta de la Organización de Los Estados Americanos.

2.5.7 TRATADOS INTERNACIONALES

2.5.8 LA CONVENCIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS CONTRA LA DELINCUENCIA ORGANIZADA TRANSNACIONAL

La Convención de las Naciones Unidas contra la Delincuencia Organizada Transnacional, ratificada mediante Decreto Legislativo N° 164, de fecha 16 de octubre de 2003, publicado en el Diario Oficial N° 211, Tomo N° 361, del 12 de noviembre de ese mismo año. La antes mencionada Convención es el primer indicio y que da Origen a la creación de la Ley Especial de Extinción de Dominio, y que hace referencia de los delitos que internacionalmente afecta el sistema económico y lega en General, Ley que favorece a todos puesto que se ataca la corrupción, el Lavado de Dinero, Narcotráfico, enriquecimiento ilícito son algunos Delitos que comprende dicha Ley como la comisión de estos da lugar a causa probable de iniciar el Proceso Especial de Extinción de Dominio y por consecuencia, como resultado del mismo Resoluciones y Sentencia Judicial para la Extinción de Dominio a favor del Estado.

Como se ha venido sosteniendo, fueron las actividades ilícitas de narcotráfico y enriquecimiento ilícito y lavado de dinero, son unos de los delitos que han motivado para la creación de la Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de los Bienes de Origen o Destinación Ilícita en El Salvador, y que además han motivado la persecución del producto generador de violencia a finales de la década de 1980 y finales de la década de 1990, lo cual hizo que el Estado suscribiera la Convención de las Naciones Unidas contra el Tráfico Ilícito de Estupefacientes y Sustancias Sicotrópicas, en Viena el 20 de diciembre de 1988; y que entre otras motivaciones.

Consientes que es muy difícil el combate a los delitos internacionales, pero que su comisión permite el hecho de subsistir el inicio del proceso de EXTINCIÓN DE DOMINIO, y *“Conscientes de que el tráfico ilícito genera considerables rendimientos financieros y grandes fortunas que permiten a las organizaciones*



delictivas transnacionales invadir, contaminar y corromper las estructuras de la administración pública, las actividades comerciales y financieras lícitas y la sociedad a todos sus niveles, y decididas a privar a las personas dedicadas al tráfico ilícito del producto de sus actividades delictivas y eliminar así su principal incentivo para tal actividad”.

En ese orden de ideas es un imperativo categórico de carácter universal, el compromiso de los estados de perseguir los recursos económicos que genera la economía del narcotráfico y delitos relacionados como capitalismo mafioso, que implica un proceso productivo distinto a otras actividades criminales. En consecuencia, la extinción de dominio es una herramienta más contra la criminalidad en El Estado Salvadoreño, implementada en cumplimiento del compromiso internacional adquirido para la persecución del capital ilícito generado por las organizaciones criminales del narcotráfico principalmente.

Pero existen otros delitos en los cuales le es factible al crimen organizado para crear un enriquecimiento ilícito creando los medios para el acrecimiento de su patrimonio, pero con amplia cobertura a otras actividades ilícitas demarcadas por el legislador y desarrolladas en la ley vigente de Extinción de Dominio, que atentan contra el orden económico y social de la sociedad Salvadoreña y ponen en riesgo la Seguridad Jurídica no solo de El Salvador sino que a Estados aledaños.

En materia del debido proceso, atendiendo la naturaleza especial de este procedimiento, en lo que le es aplicable, se tiene que en el Sistema Interamericano de Derechos Humanos es proclamado el debido proceso y el mecanismo de un procedimiento expedito para la protección de los derechos fundamentales por la violación inminente de alguna autoridad del Estado Salvadoreño.

Haciendo referencia y cumplimiento a lo establecido en el Artículo XVIII de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, aprobada en la Novena Conferencia Internacional Americana en Bogotá, abril de 1948, que establece que: *“Toda persona puede concurrir a los tribunales para hacer valer sus derechos. Asimismo debe disponer de un procedimiento sencillo y breve por el*



cual la justicia lo ampare contra actos de la autoridad que violen, en perjuicio suyo, alguno de los derechos fundamentales consagrados constitucionalmente". Posteriormente, este derecho fue adoptado en el Artículo 14 del Pacto Interamericano de Derechos Civiles y Políticos y además adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en la resolución 2200 A (XXI) del 16 de diciembre de 1966.

El Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos en el numeral 1 del Artículo 14 dispone. *"1. Todas las personas son iguales ante los Tribunales y Cortes de Justicia. Toda persona tendrá derecho a ser oída públicamente y con las debidas garantías por un tribunal competente, independiente e imparcial, establecido por la ley, en la substanciación de cualquier acusación de carácter penal formulada contra ella o para la determinación de sus derechos u obligaciones de carácter civil; pero toda sentencia en materia penal o contenciosa será pública"*.

La Convención Americana sobre Derechos Humanos en el numeral 1. Del Artículo 8 dispone: *"Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter."*

Cuando se hace mención al mecanismo expedito que ampara a las personas contra los actos de autoridad que violen o amenacen sus derechos fundamentales no es otro que la denominada en el Ordenamiento Jurídico Salvadoreño como Acción de Tutela, la cual, los estados comprometidos se obligaron a introducirlo en sus ordenamientos internos, conforme los literales del numeral 3 del Artículo 2º del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y el Artículo 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

El mecanismo de la tutela utilizado contra las autoridades competentes que conocen del proceso de extinción de dominio, cuando de sus actos se configura



vías de hecho Judicial que violan o amenazan los derechos fundamentales al debido proceso en las actuaciones procesales. En el proceso de extinción de dominio debido su poco tiempo de vigencia no hay jurisprudencia de estos mecanismos aun pero se espera que si se utilicen.

El vincular en otras normativas demostrando la integración de las leyes entre sí con La Ley Especial de Extinción de Dominio dan la pauta que se adecuen y reformen los vacíos existentes en las normativas adyacentes como lo son la de la Ley de Lavado de Dinero y Activos, La Convención de las Naciones Unidas contra la Corrupción, ratificada mediante Decreto Legislativo N° 325, de fecha 20 de mayo de 2004, publicado en el Diario Oficial N° 119, Tomo N° 363, del 28 de junio de ese mismo año, permite reformar los artículos 9-b y 10 de dicha ley tomando en cuenta la relación pertinente a los comprendidos en la Constitución de La República de El Salvador aunque es de aceptar que no son suficientes.

2.5.9 DECLARACIÓN UNIVERSAL DE DERECHOS HUMANOS RELACIONADOS CON LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Los Tratados Internacionales, celebrados o ratificados por El Salvador, son leyes de la República, así sean con otros Estados u organismos, siempre cuando estos no contraríen las disposiciones constitucionales; también se reconoce que el dominio del suelo o superficie de la tierra pertenece a quien lo adquiere, de tal forma que el legítimo propietario puede ejercer sobre el Inmueble verdadero dominio, con las restricciones que la misma ley suprema regula.

De igual manera, se establece la protección del derecho individual de propiedad y posesión, para aquellos casos en que arbitrariamente se quiera despojar al individuo de la propiedad que le pertenece, lo que no puede ocurrir, si no es por orden emanada de autoridad competente. Es importante destacar que, dentro de la normativa internacional, también es reconocido universalmente el derecho de propiedad, en la Declaración Universal de Derechos Humanos, en donde se establece lo relativo a los derechos civiles y políticos que poseen todos los seres humanos.



2.5.10 LEGISLACIÓN SECUNDARIA

Es oportuno abordar en esta temática la legislación secundaria que trata lo relativo al área registral inmobiliaria, por consiguiente, cabe establecer que los principios registrales son las bases o fundamentos prácticos, arraigados en la experiencia de la aplicación del Derecho Registral y consecuentemente, son considerados como presupuestos básicos al ordenamiento legal de esta rama que persigue la legalidad de la inscripción, cuyo fin es el de garantizar el fiel cumplimiento de la función registral, desde esta perspectiva se encuentran las siguientes Normativas Especiales.

2.5.11 REGLAMENTO DE LA LEY DE RESTRUCTURACIÓN DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECA

Según el Art. 39 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca (R.L.R.R.P.R.H) en adelante Reglamento. Con el fin de garantizar el fiel cumplimiento de la función registral, el registro deberá observar en sus procedimientos el cumplimiento de los principios generales que rigen el derecho registral, ya que es una Institución Pública, Puesta al servicio de los particulares, siendo éstos quienes desean que sus derechos sean protegidos; esto es así hasta el grado que aun cuando el derecho se ha extinguido por ministerio de ley, se necesita de la solicitud de la parte interesada para proceder a su cancelación, ya que el Registrador no puede de oficio cancelar inscripciones, pues para ello se requiere manifestación de voluntad del interesado.

En cuanto a la Petición de Inscripción, esta va acompañada de documentos que se presentan, como consecuencia, la petición y la presentación generalmente son simultáneas, pero al mismo tiempo y los bienes deben ser diferenciables; De conformidad al Principio de Rogación, además la inscripción podrá pedirse por el Interesado o por la persona que esté autorizada, debidamente legitimada para asegurar el derecho que se trate de inscribir.



Este principio se encuentra regulado en el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, relacionado con algunas disposiciones del Código Civil, donde establece la libertad que el legislador le brinda a la persona, que posee un documento de poder inscribirlo, el Art. 678 C.C. establece que “La inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante, mandatario o encargado. Se presume que el que presenta el documento, tiene poder o encargo para este efecto”, así mismo El Art. 40 del R.L.R.R.P.R.H: establece que: “En virtud del principio de rogación, la inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante, mandatario o encargado.

Lo que representa el motivo de la INSCRIPCIÓN en materia registral inmobiliaria es la CALIFICACIÓN REGISTRAL, que implica el análisis jurídico de los instrumentos y documentos presentados para su inscripción, en donde se verifica que se hayan llenado los requisitos legales de cada acto o contrato de conformidad a su naturaleza. Esta función calificadora que la ley le concede al Registrador y tiene su fundamento en el Principio de Legalidad establecido en el artículo 44 del Reglamento en mención. En armonía con lo anterior el artículo 62 y 63 de la misma ley que establece los requisitos básicos que deben llenar los instrumentos inscribibles en el Registro Inmobiliario.

En vista de lo anterior las resoluciones pronunciadas por el juez de Extinción de Dominio deberán cumplir los requisitos necesarios para su inscripción en los registros, de ahí que debe mantenerse una comunicación entre el funcionario judicial y el funcionario registral, a fin de que el primero conozca la situación jurídica de los Inmuebles objeto de la Extinción de Dominio, para que puedan ser transferidos sin inconvenientes al Estado de El Salvador en el momento Procesal oportuno.

2.5.12 LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES



(Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual). En los considerandos de la ley se señala que el Centro Nacional de Registros (CNR), en virtud de su ley de creación, tiene a su cargo la administración de los Registros de Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, conforme a las facultades que le señalan dicha ley, además del Código Civil, el Código de Comercio y demás legislación aplicable a tales registros.

Cada ordenamiento legal mencionado contempla diferentes normas adjetivas aplicables a cada registro en particular, por lo cual se cuentan con distintos procedimientos para presentar, tramitar, modificar o retirar los instrumentos sujetos a inscripción o depósito. Por lo que el espíritu de la ley, según señala otro considerando, es la urgente necesidad de uniformar los procedimientos de registro, en aras de una mayor eficiencia en los trámites registrales. Otra de las razones que motivó la promulgación de esta ley, es el cúmulo de documentos inscritos que no han sido retirados de las distintas oficinas registrales por diversas razones, situación imputable a los titulares de dichos documentos.

El Art. 2 contiene las reglas para determinar quiénes son las personas facultadas para pedir la inscripción de instrumentos, mencionando en primer lugar, a la persona que tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir; también se señala a su representante legal, mandatario o encargado; y se presume que el notario ante quien ha sido otorgado el instrumento, tiene poder o encargo suficiente para ese efecto. Sobre esta regulación se puede señalar que ya existía una norma que reglamentaba esta situación. En efecto, el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz de Hipotecas, en adelante el Reglamento, presume que el presentante es la persona que posee el poder o encargo suficiente para pedir la inscripción del documento, en lo que se conoce como el “Principio de Rogación”(Art. 40 del Reglamento).



El Art. 16 contempla el caso en el cual se presenta a alguna de las oficinas registrales para su inscripción definitiva o provisional, una resolución judicial y dicho registro no fuere posible por contener errores materiales que lo impidan o hagan inaplicable la sentencia; en estos casos, el registrador que se encuentre calificando el instrumento hará saber el impedimento del registro, dentro de tercero día a la autoridad judicial que ha cursado el requerimiento, puntualizando el problema y aportando la solución registral del caso, si la hubiere.

Esta disposición surge como respuesta a una serie de situaciones que se han presentado en los distintos registros, puesto que a veces el contenido de la resolución judicial, en especial una sentencia definitiva, es incompleta o no concuerda con la información registral que pretende marginar, convirtiéndose en casos verdaderamente difíciles de resolver para los registradores, que podrían ser acusados de desobediencia judicial, cuando en realidad existen razones justificadas de tipo registral, para no inscribir el documento. Por lo que una disposición que faculte a los registradores a aportar una solución registral al caso si la hubiere, es muy ventajosa.

Lo novedoso de esta ley es que vino a establecer plazos para subsanar las observaciones hechas por el registrador a los instrumentos sujetos a inscripción como lo establece el artículo 7 y 8 lo admitieran en base a lo cual el procedimiento de inscripción actual mete es más expedito, dándose oportunidad a los interesados que cuando no esté de acuerdo a un resolución registral, pueden recurrir de la misma estableciendo los recursos de revisión, revocatoria y apelación regulados en la misma base normativa y en el caso específico de la propiedad Inmobiliaria el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

Han existido múltiples críticas en contra de la esta ley por parte de los sectores involucrados diariamente en los trámites registrales, muchas acertadas y otras infundadas, pero la gran deficiencia al aprobar esta ley y en la que todos los sectores coinciden, consiste en la escasa discusión que se tuvo sobre la misma. Esta ley debió consultarse y concertarse con todos los grupos pertinentes, de esta



forma se hubiesen evitado muchas inconsistencias que actualmente contiene, además debió concedérsele un plazo más amplio de VACATIO LEGIS, (VACATIO LEGIS se denomina, en derecho, al periodo que transcurre desde la publicación de una norma hasta que esta entra en vigor. Si bien es habitual que la propia norma establezca el momento de entrada en vigor, puede no ser así, por lo que se establecen normas de aplicación subsidiaria) para que hubiese existido un amplio programa de divulgación y explicación de la misma.

2.5.13 CÓDIGO CIVIL

El Código Civil representa la Ley común que rige lo relativo a la materia inmobiliaria, ya que es precisamente en este código que nace el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca y todavía actualmente en el Título VI se encuentran las normas que cimientan la existencia del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca como lo son los artículos 667, 676 y 686. Se puede establecer que en el artículo 667 inciso 1^a reza que “La tradición del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos, salvo las excepciones legales, se efectuarán 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” y el Art. 676 establece que “Sólo podrán inscribirse: 1º Los instrumentos públicos; 2º Los instrumentos auténticos; y 3º Los documentos privados registrados en la Alcaldía Municipal, conforme a la ley de 19 de febrero de 1881, o reconocidos judicialmente de la manera que expresa el Código de Procesal Civil y Mercantil, o legalizados por Notario conforme lo autoriza el Art. 52 de la Ley de Notariado”

Con respecto a lo anterior el Art. 686. Establece que “En el Registro de la Propiedad se inscribirán: 1º Los títulos o instrumentos en que se reconozca, transfiera, modifique o cancele el dominio o posesión sobre inmuebles; 2º Los títulos o instrumentos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o



cancelen derechos de usufructo, herencia, uso, habitación o servidumbre sobre inmuebles; y 3º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, cuando deban hacerse valer contra tercero” del contenido de estas disposiciones legales se puede establecer que sobre ellos se fundamente la necesidad de inscripción de todos aquellos actos o contratos que recaigan sobre bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos.

Art. 680 C.C. “Los títulos sujetos a inscripción no perjudican a terceros, sino mediante la inscripción en el correspondiente Registro, la cual empezará a producir efectos 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. El heredero se considera como una sola persona con su causante. Esta disposición regula al principal objetivo de los Registros Inmobiliarios que consiste en la Publicidad Registral y dentro de nuestra sociedad la única Institución encargada para ello es el Centro Nacional de Registros.

En el proceso de investigación del presente trabajo es esencial establecer ¿Qué es dominio? Se llama dominio o propiedad el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad, tal como lo establece el Código Civil, así también cuales son los modos de adquirir los cuales están descritos en el Código Civil Salvadoreño.

Es así que uno de los modos de adquirir se puede enuncia en el orden que el código lo describe y en primer punto están aquellos que se determinan como de Ocupación en el cual dichos bienes que no pertenecen a nadie creando una figura al momento de inscribir dichos bienes en el registro correspondiente a títulos supletorios que esta descrito en el artículo 696 y 699 en adelante del Código Civil



Salvadoreño y es en los bienes que Cuando por primera vez se solicite la inscripción del dominio sobre un inmueble, que antes no estaba inscrito.

Se puede mencionar otro modo de adquirir el cual es La Tradición, modo el cual su característica es la entrega del dominio de los derechos de una persona a otra ya esta sea por compra o venta es decir que 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 como ya se había mencionado antes.

La tradición del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos, salvas las excepciones legales, se efectuará por medio de un instrumento público registrable, en que el tradente exprese la entrega 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 correspondiente como ya se ha establecido anteriormente.

Como uno de los modos de adquirir esta la Prescripción es decir 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 pero habiendo transcurrido el plazo que la ley establece de treinta años dicho Derecho nace.

La Accesión es uno de los modos de adquirir que está regulado en el artículo 624 que textualmente establece que *“La accesión es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce, o de lo que se junta a ella. Los productos de las cosas son frutos naturales o civiles”* y este puede ser de frutos el cual se dice que Los frutos naturales que pendientes mientras que adhieren todavía a la cosa que los produce, como las plantas que los produjeron.

La accesión así también puede darse del suelo este se da más que todo cuando se dan fenómenos naturales, el Código habla sobre los Aluviones, como lo



regula el artículo 633 de dicha normativa cuando se refiere a fuerzas naturales y este altera la superficie y en algunas ocasiones los deslaves desplazan porciones de tierra propiedad de un propietario X a una propiedad de un propietario Y.

2.5.14 LEY ESPECIAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO Y DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DE ORIGEN O DESTINACIÓN ILÍCITA.

Creada dicha normativa por medio del DECRETO 534, su Reglamento por medio del DECRETO 72 y la creación de los respectivos tribunales por medio del DECRETO 714 ambos ya antes mencionados. Es así que el día 28 de diciembre 2013 entró en vigencia la Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de los Bienes de Origen o Destinación Ilícita. Y en su artículo 1 dicha Ley establece que su objeto es normar el procedimiento que regula la acción de extinción de dominio a favor del Estado sobre aquellos bienes que se encuentran dentro de los presupuestos de ilicitud, asimismo regula lo concerniente a la administración de los bienes y su destinación.

El primer aspecto que regula la Ley es el procedimiento de investigación a cargo de la Unidad Especial de Extinción de Dominio de la Fiscalía General de la República sobre bienes de origen o destinación ilícita, el inicio de la acción legal de extinción de dominio ante los Juzgados Especializados de Extinción de Dominio y el proceso legal que se sigue hasta el dictado de una sentencia, que puede declarar la extinción del derecho de propiedad sobre aquellos bienes de origen o destinación ilícita y su traspaso a favor del Estado. La acción legal de extinción de dominio procede aun cuando la adquisición de bienes de manera ilegal, provenientes de delitos relativos a las drogas, lavado de dinero, maras, corrupción, crimen organizado, terrorismo, etc., haya sucedido con anterioridad a la vigencia de la Ley (retrospectividad).



La acción legal de extinción de dominio se define en el artículo 8 de la Ley como una consecuencia patrimonial de las actividades ilícitas, consistente en la declaración de titularidad a favor del Estado por sentencia de autoridad judicial sobre los bienes de origen o destinación ilícita, sin contraprestación, ni compensación alguna para su titular o cualquier persona que ostente o se comporte como tal.

El segundo aspecto que regula la Ley es la administración, conservación y destinación de los bienes que han pasado a favor del Estado, cuya responsabilidad corresponde al Consejo Nacional de Administración de Bienes (CONAB), adscrito al Ministerio de Justicia y Seguridad Pública. La Ley también crea un Fondo Especial proveniente de los dineros provenientes de los bienes extinguidos y que serán asignados a las instituciones que tienen competencias legales en el área de seguridad pública.

Por mandato de ley el día 26 de junio de 2014 tuvo que iniciar sus funciones el CONAB, el nombramiento de jueces y magistrados de los tribunales y de los fiscales de la Unidad Especializada de Extinción de Dominio. No se tiene conocimiento si el CONAB, órgano encargado de la administración de bienes ilícitos, cuyo dominio se haya extinguido para sus titulares, ha comenzado sus funciones. Ya se ha nombrado por la honorable Corte Suprema de Justicia a la Jueza Especializada en Extinción de Dominio, pero no se ha nombrado a los magistrados de Cámara Especializada.

La Ley establece que la acción de extinción de dominio será ejercida hasta que entre en funcionamiento los tribunales y cámaras especializadas. También la Fiscalía General de la República ha creado la Unidad Especializada de Extinción de Dominio y se ha nombrado a los fiscales especializados. La Ley también señala que el Director General de la Policía Nacional Civil creará la División de



Investigación Patrimonial de Extinción de Dominio por consiguiente y por lo antes mencionado se da lo siguiente: La ley Especial de Extinción de Dominio de la Administración de Bienes de Origen, Destinación ilícita (LEDAB) es una herramienta Jurídica autónoma e independiente de cualquier otro proceso, dirigido a afectar patrimonialmente a la delincuencia en cualquiera de sus modalidades, por medio de la Extinción de Dominio sobre los bienes Ilícitamente obtenidos o destinados a actividades Ilícitas, teniendo además la posibilidad de declarar la titularidad sobre dichos bienes el Estado, sin condena penal previa, ni contraprestación alguna.

Dicha normativa para asegurar una transparente y eficiente función en la gestión y administración de los bienes sujetos a medidas cautelares o extinguidos por sentencia definitiva, regula lo relativo al organismo autónomo especializado CONCEJO NACIONAL DE LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES (CONAB), así como también establece disposiciones sobre la recepción, identificación, inventario, administración, mantenimiento, preservación, custodia, y destinación de los mismos. Dicha Ley se aplica a todos aquellos bienes que constituyan un incremento patrimonial no justificado cuando existan elementos que permitan considerar razonablemente que provienen de actividades ilícitas.

La acción de extinción de dominio procederá con independencia en cuanto a que los presupuestos establecidos en dicha ley hayan ocurrido con anterioridad a su vigencia. Estos presupuestos se aplicaran para la acción de extinción de dominio. Además la acción de extinción de dominio es de naturaleza jurisdiccional, de carácter real y de contenido patrimonial, en cuanto se dirige contra bienes de origen o destino ilícito y se ejerce mediante un proceso autónomo e independiente de cualquier otro juicio o proceso.

LEDAB, presume la buena fe pero no exime la culpa en la adquisición y destinación de los bienes. En cualquier etapa del proceso, el tribunal especializado, podrá reconocer los derechos de los terceros de buena fe en todo acto o negocio jurídico relacionado con los bienes objeto de extinción de dominio.



Así mismo se aplicara sobre cualquiera de los inmuebles que se encuentran descritos en los presupuestos que se dan lugar a la extinción de dominio o que provengan o se destinen a actividades ilícitas o relacionadas entre otras como el lavado de dinero y activos, crimen organizado, delitos relativos a las drogas, delitos informáticos, de la corrupción, delitos relativos a la hacienda pública y todas aquellas actividades que se encuentran fuera del margen de la ley y que generen beneficios económicos u otros beneficios de orden material individual, colectiva o a través de grupos delictivos organizados o estructurados.

También se aplicara a todos aquellos bienes que constituyan un incremento patrimonial no justificado cuando existan elementos que permitan considerar razonablemente que provienen de actividades ilícitas. Los presupuestos de la procedencia de la acción de extinción de dominio son los siguientes:

- a) Cuando se traten de bienes que sean producto directo o indirecto, instrumento u objeto material de actividades ilícitas realizadas en el territorio nacional o en el extranjero.
- b) Cuando se traten de bienes que provengan directa o indirectamente de la transformación o conversión total o parcial, física o jurídica del producto, instrumento u objeto material de actividades ilícitas.
- c) Cuando se traten de bienes que contribuyen un incremento patrimonial no justificado de toda persona natural o jurídica, por no existir elementos que razonablemente permitan considerar que provienen de actividades ilícitas.
- d) Cuando se trate de bienes de procedencia lícita que han sido utilizados o destinados para ocultar, encubrir, incorporar bienes de ilícita procedencia o que han sido mezclados con bienes de origen ilícito.
- e) Cuando se trate de bienes declarados en abandono o no reclamados y se tenga información suficiente que los mismos guardan relación directa o indirecta con una actividad ilícita.
- f) Cuando se trate de bienes de orígenes lícitos cuyo valor sea equivalente a los bienes que se encuentran considerados dentro de los presupuestos de los



literales anteriores y no haya sido posible una localización incautación o aplicación de cualquier otra medida cautelar.

- g) Cuando se trate de bienes de orígenes lícitos pertenecientes a la persona contra quien se ejerza la extinción de dominio, cuyo valor sea equivalente a cualquiera de los bienes descritos en los literales anteriores y se haya acreditado sobre estos el derecho de un tercero de buena fe.
- h) Cuando los bienes o recursos de que se trate provengan de la enajenación o permuta de otros que tengan su origen directo o indirectamente en actividades ilícitas o sean producto, efecto, instrumento u objeto del delito.
- i) Cuando los bienes y recursos investigados hubieran sido afectados dentro de un proceso penal y que el origen de tales bienes, su utilización o destinación ilícita no hayan sido objetos de investigación o habiéndolo sido no se hubiere tomado sobre ellos una decisión definitiva por cualquier causa la creación de una ley que regule la acción de extinción de dominio sobre bienes de procedencia y destinación ilícita es un presupuesto que lleva varios años en la Asamblea Legislativa. Recientemente el tema ha tomado impulso cuando el Órgano Ejecutivo presentó una nueva propuesta en noviembre de dos mil doce y se tomó en cuenta al estudiarlo en la Comisión de Legislación y puntos constitucionales.

Después de varios proyectos cuya aprobación no se concretó, en 2008 el Ministerio de Seguridad Pública y Justicia presentó otra iniciativa. De hecho, FUSADES se pronunció en dos mil seis desaprobando la propuesta de ley de ese momento la acción de extinción de dominio es la apertura de un nuevo frente de combate al crimen. Se trata de perseguir su poder económico de manera independiente a la persecución penal de sus integrantes, es decir no es necesario que exista una sentencia penal poder de debilitar patrimonialmente a las agrupaciones delictivas.

La Ley modelo sobre la Extinción de Dominio propuesta por las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito, define la Extinción de Dominio como: “una consecuencia patrimonial de actividades ilícitas consistente en la declaración de



titularidad a favor del Estado, de los bienes a los que se refiere esta ley por sentencia de autoridad judicial, sin contraprestación, ni compensación de naturaleza alguna.

La acción de Extinción de Dominio está regulada mediante leyes especiales en varios países de Latinoamérica, por lo que, si bien es novedoso en El Salvador, ya tiene un recorrido en otros ordenamientos jurídicos. En El Salvador puede haber posturas que consideren inconstitucional la figura de extinción de dominio, en cuanto se sustraen bienes de particulares sin ninguna indemnización, para traspasarlos en propiedad al Estado, sin respetar el hecho 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. Sin embargo, los títulos que sirven de antecedentes, podrán inscribirse si lo solicitare la persona a cuyo favor estuviere la última inscripción en Extinción de Dominio este precepto Legal no aplica cosa que no debería ser así.

Como consecuencia de las inscripciones, prioridad y validez registral es decir que de varias inscripciones relativas a un mismo inmueble, preferirá la primera, y si fueren de una misma fecha, se atenderá a la hora de la presentación del título respectivo en el Registro. Salvo que se refieran a un mismo inmueble que esté proindiviso y que así conste en las escrituras respectivas, en cuyo caso todas ellas tendrán la misma fuerza y no habrá preferencia alguna, sin dejar de lado que la omisión o inexactitud de alguna o algunas de las circunstancias exigidas por lo que el Código establece para las inscripciones, no perjudica la validez de ellas. Para que la inscripción sea nula, es necesario que por causa de la expresada omisión o inexactitud, resulte una inseguridad absoluta sobre las personas de los contratantes, su capacidad civil, el derecho adquirido o el inmueble que constituye su objeto al igual que los vicios de consentimiento.



La Ley Especial de extinción de dominio en su artículo 4 y 5 enuncia literalmente que de establecer la naturaleza de la acción al afirmar, que la misma es jurisdiccional y que procede sobre cualquier derecho real o patrimonial, tangible, principal o accesorio, independientemente de quien los tenga en su poder, o lo haya adquirido. Además que se trata de una acción de carácter real y de contenido patrimonial y que se ejerce en contra de los bienes considerados ilícitos por su naturaleza, origen o destino y no contra ninguna persona en particular.

2.5.15 REGLAMENTO DE LA LEY ESPECIAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO Y DE LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE ORIGEN Y DESTINACIÓN ILÍCITA.

El presente fue creado por medio mandato Ejecutivo y por DECRETO 72 DADO EN CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los veintiocho días del mes de mayo de dos mil catorce, y consta de 58 artículos.

EL reglamento de la Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de Bienes de origen y destinación ilícita, tiene como fin primordial facilitar la aplicación de las normas, principios y a su vez los contenidos presentes en la Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de Bienes de origen y destinación ilícita (LEDAB) para así garantizar y asegurar el cumplimiento de sus objetivos, logrando un preciso cumplimiento de los procedimientos de la administración y destinación de los bienes objetos de la Ley.

De igual manera define cada una de las denominaciones establecidas en la Ley para así poder clasificar sus funciones y clasificaciones de la misma, así mismo establecer los principios fundamentales que rigen el mismo siendo estos: la legalidad, transparencia, ética pública, probidad, eficiencia, independencia, responsabilidad, confidencialidad y lealtad. Como otro punto de suma relevancia en el reglamento se encuentra la estructura organizativa del Organismo de Administración de Bienes y nombramiento del Consejo Directivo relacionado y



derivado del artículo 61 de la ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de Bienes de origen y destinación ilícita.

La conformación del Consejo Nacional de Administración de Bienes se regula en el “Art. 61 de dicha Ley Especial que establece que, “El Consejo Directivo estará integrado por seis representantes propietarios y sus respectivos suplentes nombrados por los siguientes funcionarios: a) Ministro de Justicia y Seguridad Pública, quien ejercerá la presidencia, b) Presidente de la Corte Suprema de Justicia, c) Fiscal General de la República, d) Ministro de la Defensa Nacional, e) Ministro de Hacienda, f) Director de la Policía Nacional Civil.

Así mismo en el mencionado Reglamento establece los requisitos a cumplir dichos funcionarios a integrar dicho consejo y ejercer sus cargos, así mismo posee la estructura organizativa de la dirección ejecutiva, nombramiento de Director ejecutivo, la destitución y remoción del mismo en caso de haber alguno de estos incurrido en alguna de las prohibiciones establecidas en la Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de Bienes (LEDAB).

En el artículo 71 de la LEDAB; “Art. 71.- Se prohíbe al Director Ejecutivo: a) Ejercer profesiones liberales fuera del cargo o consultorías, salvo la docencia, b) Desempeñar otros cargos remunerados o Ad Honórem, c) Ejercer cargos de dirección en partidos políticos, d) Adquirir por sí, o por medio de terceras personas, bienes de los regulados en la presente ley, e) Solicitar tarjetas de débito de las cuentas aperturadas, salvo que sea autorizada por el Consejo Directivo en forma expresa, f) Efectuar apertura de cuentas cifradas, g) Realizar operaciones de transferencias de fondos de cuenta a cuenta por medio de banca electrónica sin autorización en forma expresa del Consejo Directivo.

La violación de cualquiera de estas prohibiciones dará lugar a la destitución del director ejecutivo”. Así mismo regula lo relativo a los bienes que se han extinguido mediante la LEDAB estableciendo desde el valúo de los mismos, su



conservación, resguardo y almacenamiento y finalmente lo relativo a las medidas cautelares de los bienes cautelados y la asistencia y cooperación internacional para la administración de bienes por lo tanto se puede decir que: Ahora, más que antes, es importante que al momento de comprar un inmueble, sea importante que se tenga en cuenta la procedencia de los bienes y sus anteriores propietarios constancia y registro el cual el Centro Nacional de Registro de Inmobiliaria puede viabilizar dicha información. En lo posible, una vez obtenga dicha información busque aval ante autoridad competente.

La extinción de dominio se define como la pérdida del derecho de propiedad en favor del Estado, sin contraprestación ni compensación alguna para su titular y esta se da por medio de la Extinción por vía judicial Todo derecho o bien mueble o inmueble, con excepción de los derechos personalísimos, adquiridos de forma ilícita se entenderán como bienes susceptibles de extinción de dominio. Como también el producto, frutos, rendimientos y recursos provenientes de la enajenación o permuta de estos.

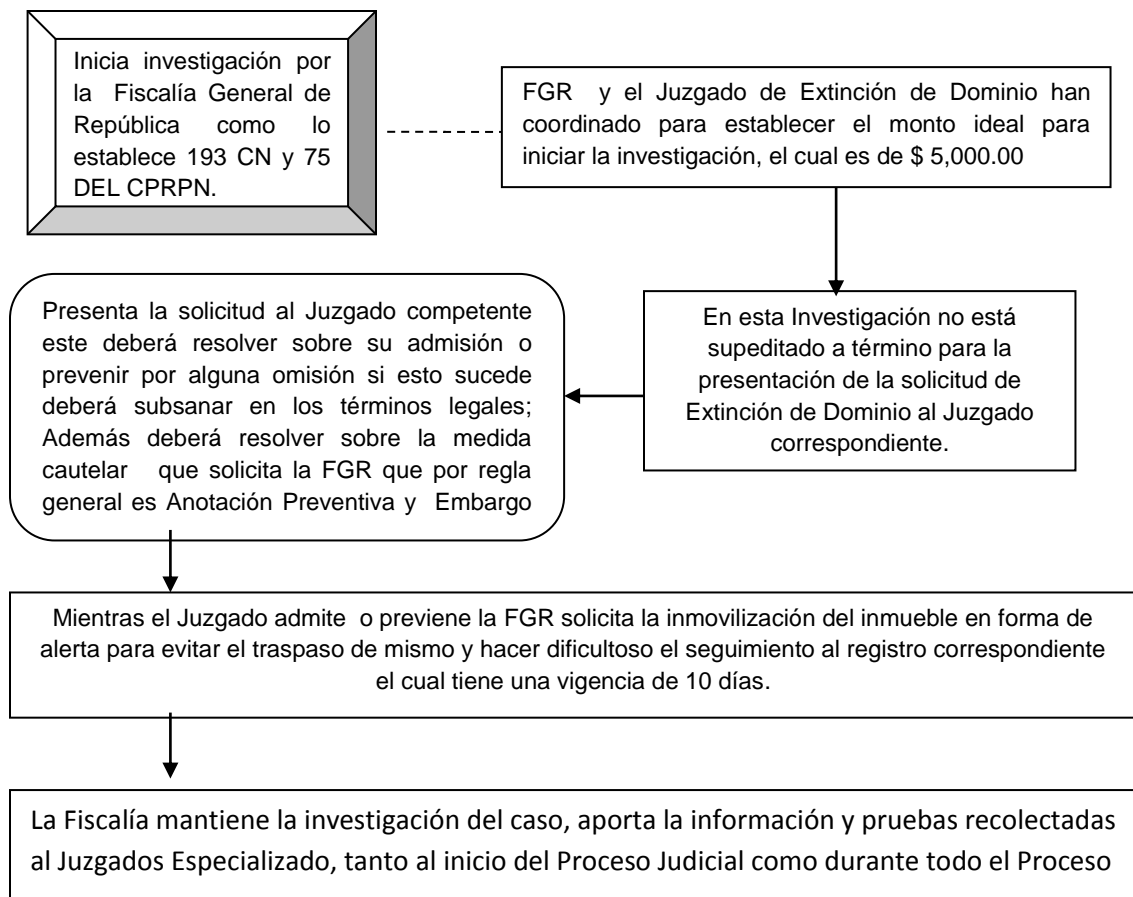
Se aplicará a los provenientes directa o indirectamente de actividades como enriquecimiento ilícito de servidores públicos y particulares, provengan de los delitos de peculado, interés ilícito en la celebración de contratos, contratos celebrados sin requisitos legales, emisión ilegal de moneda y delitos contra el patrimonio que recaiga sobre bienes del Estado, entre otros que contempla en el artículo 6 de la Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de los Bienes de Origen o Destinación Ilícita.

La acción procede contra el titular real o presunto o los beneficiarios reales de los bienes, independientemente de quien lo tenga en su poder o lo haya adquirido y sin perjuicio de los derechos de los terceros de buena fe. Serán los jueces competentes quienes declaren la extinción de dominio. Los bienes y recursos sobre los cuales se declare la extinción serán asignados por el Consejo Nacional de la Administración de los Bienes (CONAB).



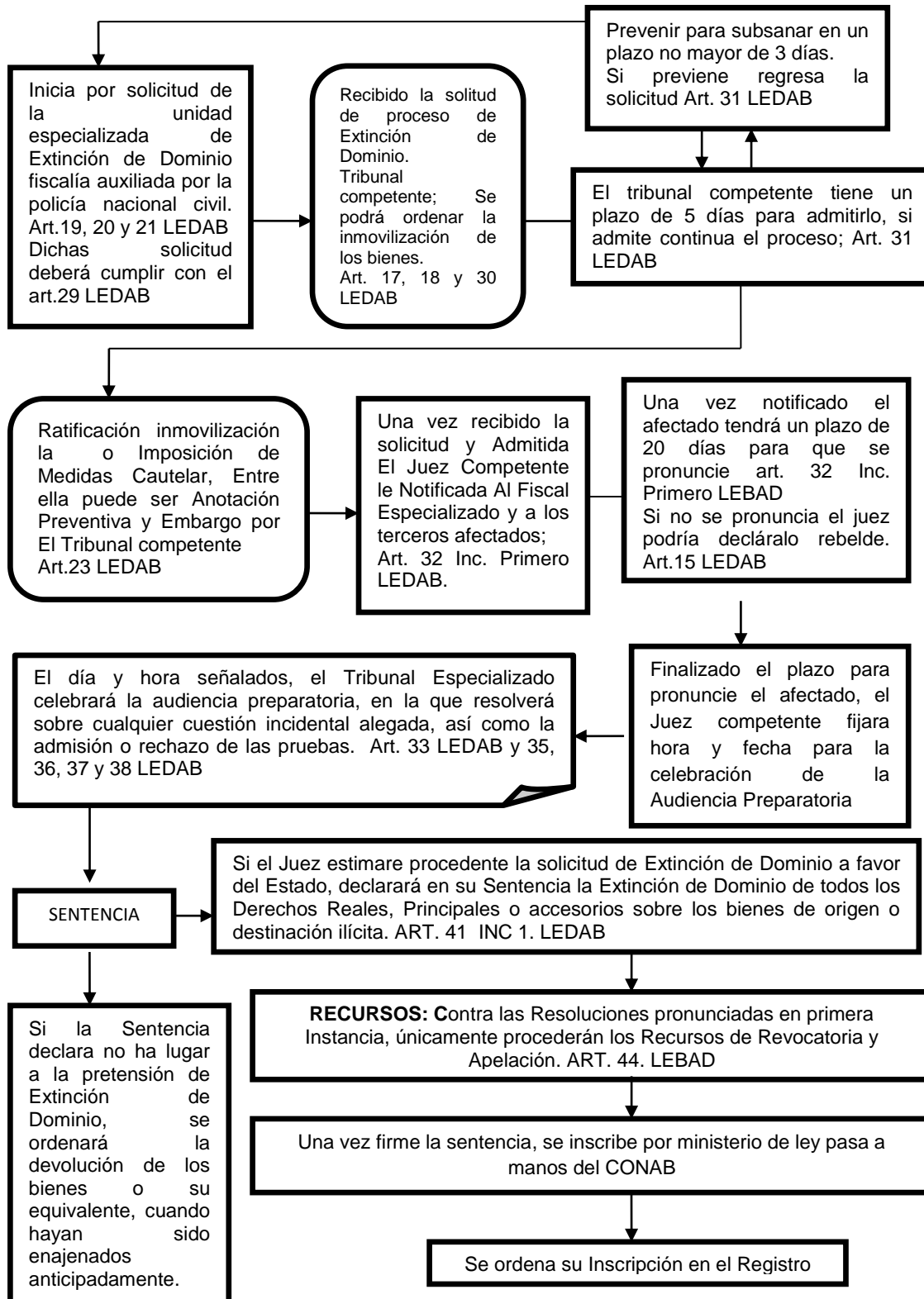
La Ley que rige a partir de su vigencia es decir desde El día 28 de diciembre de 2013. No obstante, se declarará cualquiera que sea la adquisición o destinación aun tratándose de situaciones jurídicas existentes con anterioridad a la vigencia de esta ley de Extinción administrativa. La propiedad tiene una función social por mandato constitucional e implica obligaciones en la que todo propietario de inmuebles dentro del perímetro urbano tendrá que usarlos y explotarlos económica y socialmente de acuerdo con las normas sobre usos del suelo y atendiendo las prioridades contenidas en el plan de desarrollo.

2.6 PROCESO DE FISCALÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA UNIDAD ESPECIALIZADA DE EXTINCIÓN DE DOMINIO PARA SOLICITAR EXTINCIÓN DE DOMINIO.





2.7 PROCESO JUDICIAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO.



CAPITULO

III



METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 MARCO METODOLÓGICO

En el presente capítulo se establece la metodología que consintió la elaboración del presente Trabajo de Investigación, el cual se volvió necesario desarrollar para alcanzar la categoría de Licenciado en Ciencias Jurídicas; aquí se exponen aspectos como las herramientas y procedimientos que fueron esgrimidos para llevar a cabo la temática de investigación.

3.2 TIPO DE INVESTIGACIÓN.

La investigación consistió en una serie de procedimientos donde se describen los diferentes aspectos de la problemática, los cuales permitieron establecer las características del estudio. El método que se utilizó en la investigación fue el cualitativo debido a que, consiste en ofrecer técnicas especializadas para obtener respuestas a fondo acerca de lo que las personas piensan y sienten, este tipo de investigación fue de índole interpretativa y se realizó con grupos pequeños de personas cuya participación, fue activa durante todo el proceso investigativo, y tiene como meta la transformación de la realidad.

Es por ello necesario establecer el tipo de estudio que permitió realizar una investigación interpretativa con base a las respuestas o conocimientos recopilados a través de los instrumentos legales, y conocedores del tema de investigación el cual se refiere a LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DERIVADO DEL PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO.

3.3 ENFOQUE HERMENÉUTICO Y ETNOGRÁFICO.

3.3.1 CONCEPTO DE HERMENÉUTICA:

El término hermenéutica deriva directamente del adjetivo griego que significa (saber) explicativo o interpretativo, especialmente de las Sagradas



Escrituras, y del sentido de las palabras de los textos, así como el análisis de la propia teoría o ciencia volcada en la exégesis de los signos y de su valor simbólico.

Para muchos la hermenéutica es un tipo de análisis de interpretación de los textos o de escrituras que permiten tener bases para encontrar una lógica respuesta a un texto o investigación como la que se realizó durante este proceso, cada vez que se utiliza la interpretación se hace uso del método de la hermenéutica, que en este caso sirvió para encontrar mejores resultados dentro la realidad que se estudió, así mismo los investigadores se refuerzan de esta valiosa herramienta que ha sido por siglos utilizada para llegar a concluir en una realidad verídica en el estudio de una investigación. Haciendo alusión a los grandes conocedores de este método tan importante, se hace referencia a pensamientos plasmados de dos grandes autores como son Baeza, y Vattimo que impulsaron la hermenéutica.

3.3.2 LA ETNOGRAFÍA COMO MÉTODO DE INVESTIGACIÓN.

La etnografía es un método de estudio utilizado por los antropólogos para describir las costumbres y tradiciones de un grupo humano. Este estudio ayuda a conocer la identidad de una comunidad humana que se desenvuelve en un ámbito sociocultural concreto. Cabe mencionar que, si bien fue acuñado por la antropología, también es utilizado en otras ciencias sociales de investigación, como la sociología.

La etnografía implica la observación participante del investigador durante un periodo de tiempo determinado, en el que se encuentra en contacto directo con el fenómeno a estudiar, la investigación puede complementarse con entrevistas para recabar mayor información y descubrir datos que son inaccesibles a simple vista para una persona que no convive directamente con esta realidad. Usualmente el investigador asume un rol activo en las actividades cotidianas de la comunidad o muestra investigada para involucrarse con la comprensión de la cultura. Estas



actividades, además, le permiten pedir explicaciones sobre las acciones y comportamientos a cada uno de los integrantes del grupo estudiado.

Como se puede denotar, este método es muy importante para la realización de la investigación, por su gran utilidad al poder el investigador interactuar con el fenómeno en cuestionamiento y así poder recibir y recolectar la información directamente del informante que se encuentra en contacto directo con el fenómeno estudiado, siendo el investigador en la mayoría de las ocasiones un participante activo y no solo un observador, al estar en contacto con la problemática estudiada, este se torna a ser no solo un investigador más si no una pieza fundamental en la observación directa.

3.4 OBJETO DE ESTUDIO.

Es el fin o meta que se propuso alcanzar, un proyecto de estudio o trabajo de investigación bien ilustrado desde el punto de vista doctrinario, jurisprudencial y práctico, fue preciso conocer qué información se estableció sobre la temática, ya que es un tema nuevo y además se volvió necesario verificar la información que se estableció de dicho tema investigado. Este tipo de objetivo se centró en un área del conocimiento específico que fue enfocado a ampliar de alguna forma el conocimiento que se tiene del tema.

Se trabajó desde el punto de vista teórico y práctico, se requirió aplicar técnicas de investigación científica (Observación Directa, Entrevista a Profundidad, y Fuentes Bibliográficas), por medio de la cual se obtuvo información importante, los cuales fueron verificados en los objetivos planteados en la investigación, la seguridad de los instrumentos, logrando confirmar que la recolección de datos produjo los resultados esperados.

3.5 RECOPIACIÓN DE DATOS.

En el transcurso del proceso de la investigación cualitativa fue necesario utilizar los instrumentos que ayudaron a conocer objetivamente el problema de investigación. Para el logro de los objetivos planteados se requirió:



► La Observación Directa, es cuando el investigador se pone en contacto personalmente con el hecho o fenómeno que trata de investigar, para el caso se basó en la observación a diferentes instituciones que están inmersas en proceso judicial como administrativo de Extinción de Dominio y específicamente aquellas que tiene lugar con la propiedad inmobiliaria y derechos reales.

También cómo es que las instituciones trabajan dicha temática, como lo son la Corte Suprema de Justicia, Consejo de Administración de los Bienes, Centro Nacional de Registro de forma específica el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y derechos Reales, Policía Nacional Civil y Fiscalía General de la República, y además quiénes son los competentes para realizar los Procesos judiciales y administrativos dados por la Ley, dándonos cuenta en esta observación que las instituciones tienen establecidos los procesos por medio de la Ley en estudio, pero que lastimosamente por ser un Derecho Sui Generis y nuevo, existe tanto en la población en general e instituciones encargas de hacerlas aplicables dudas de su implementación a nivel registral, de los terceros adquirentes de buena fe, creando incertidumbre e inseguridad jurídica.

► La Entrevista a Profundidad, es una forma no estructurada e indirecta de obtener información, pero a diferencia de las sesiones de grupo, las entrevistas profundas se realizaron con una sola persona. Lo anterior aplicado a la investigación en cuestión, se realizó mediante una guía con preguntas abiertas y dirigidas a informantes claves, para el caso Jueces y Jefes de Unidades de Instituciones que están inmersa en la materia de Extinción de Dominio y Derecho Registral.

Cuando se habla de la entrevista en profundidad es de admitir la accesibilidad y abundancia de la información, y teniendo tal riqueza informativa existe posibilidad de tener un seguimiento de las preguntas y respuestas donde él o la participante tuvo mayor fluidez de información aun cuando esta hubiese tenido



algún grado de dificultad, así mismo permitió indagar y aclarar palabras, conceptos u opiniones que dan lugar a vacíos dentro de la investigación.

Para las entrevistas se diseñó una serie de preguntas que fueron estratégicamente elaboradas para cada sujeto tomando como base principal el ámbito o entorno en que se desenvuelven; motivo que entienden los investigadores al reconocer que cada sujeto que se entrevistara tiene conocimientos totalmente diferentes y que emiten opiniones en base a su experiencia dentro de la problemática planteada.

Razón por la que se elaboró preguntas abiertas con la intención de obtener la mayor amplitud en la recolección de la información, la cual fue oportuna porque se obtuvieron los resultados que se esperaban.

3.6 BITÁCORA.

Esta técnica sirvió para realizar el conteo y la revisión de los avances obtenidos en la investigación, por el docente director quien fue el responsable del proceso de grado, también sirvió como base para agregar los detalles de mayor importancia para la realización de toda la investigación en concreto.

3.7 EQUIPO ELECTRÓNICO O TECNOLÓGICO.

Para realizar las entrevistas se hizo uso de medios idóneos y tecnológicos como es la grabadora de audio, video cámara para captar y percibir con mayor fidelidad la información proporcionada por el entrevistado, pero cuidando siempre la identidad de los informantes claves que amablemente brindaron las entrevistas para así poder realizar la investigación.

También se manifestó al informante clave el por qué la realización de la entrevista y se les hizo ver que todo sería confidencial.



3.8 ELABORACIÓN DE INSTRUMENTOS:

Se realizó una guía de entrevistas, previa a un cuestionario, con interrogantes que demostraron los objetivos que se persiguieron con la investigación.

3.9 VACIADO DE LA INFORMACIÓN.

Para realizar el vaciado de la información se organizó y clasificó toda la información recolectada y se hizo con la utilización de códigos debiendo guardar con fidelidad lo confidencial de lo aportado hacia la investigación por parte de los entrevistados, para ello se asignó un código que les identifica como es el siguiente: Código: JE1, asignado AL JUEZ ESPECIALIZADO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, para EL JEFE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA, Código: JR1, REGISTRADOR AUXILIAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA, Código: RAR1, JEFE DE LA UNIDAD ESPECIALIZADA DE EXTINCIÓN DE DOMINIO DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA, Código: JUEF1, MAGISTRADO DE CÁMARA DE LO PENAL DE AHUACHAPÁN, Código MCA1, y JUEZ DEL TRIBUNAL PRIMERO DE SENTENCIA DE SANTA ANA, Código JPS1.

Al realizar el vaciado de la información se utilizó matrices que reflejan el contenido intacto de las entrevistas, los aportes obtenidos de los entrevistados, la interpretación realizada de lo Investigado con base a las categorías de análisis como son las siguientes:

- Efectos registrales producidos por el proceso de extinción de dominio,
- Efectos jurídicos contra terceros de buena fe,
- Alcances de las medidas cautelares tomadas en el proceso de extinción de dominio,
- Papel que desempeñan las instituciones participantes en el proceso de extinción de dominio, y



- Limitantes que se pueden presentar en el proceso de extinción de dominio hasta culminar con sus efectos registrales.

3.10 FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

Es el medio por el cual se reflejan, los datos de los autores de libros, artículos o revistas y pagina web.

En esta investigación se utilizó doctrina, jurisprudencia y la visita de páginas web ya que el tema es una innovación en el país y no se cuenta con autores que planteen la temática estudiada.

3.11 POBLACIÓN Y MUESTRA.

Son elementos de utilidad al proceso de investigación y se puntualizan de la siguiente forma:

3.12 POBLACIÓN.

Es el conjunto de entidades o cosas respecto de los cuales se formulan las preguntas de investigación, o lo que es lo mismo el conjunto de las entidades a las cuales se refieren las conclusiones de la investigación.

En esta investigación la población objetiva fue constituida por el Corte Suprema de Justicia como lo es el Tribunal de Extinción de Dominio y Magistrados de Cámara y Jueces del Derecho Penal, Jefe del Registro Inmobiliario, Fiscalía General de la República y Policía Nacional Civil, Consejo de Administración de los Bienes.

3.13 MUESTRA.

La muestra se puede considerar como una fracción o segmento de la población; y es el grupo en el que se realizó el estudio. La muestra para esta investigación se obtuvo mediante la aplicación de un muestreo no probabilístico o intencional, ya que éste es el que se ajusta a la investigación de carácter



cualitativo. El muestreo no probabilístico o de tipo intencional se caracteriza porque no todos los elementos de una población tienen la misma probabilidad de ser seleccionados, puesto que depende de los propósitos del investigador.

Es así que para que se cumplieran los objetivos limitados en la investigación fue necesario desarrollar un trabajo de campo, el cual sirvió para estructurar de manera objetiva la investigación planteada, por lo que fue necesario delimitar el ámbito de acción y tipo de muestra que se utilizó, por lo que las muestras se obtuvieron con la intención de inferir propiedades de la totalidad de la población, para lo cual fueron representativas de la misma.

La muestra en materia fue la siguiente: Juez propietaria de Extinción de Dominio, Magistrado de Cámara de lo Penal de Ahuachapán, Juez de Tribunal de Primero de Sentencias de la Ciudad de Santa Ana, Jefe Registrador del Registro Inmobiliario de la Sede en la Ciudad de Santa Ana, Fiscal de la Unidad Especializada de Extinción de Dominio o un representante fiscal, Unidad Especializada Policía Nacional Civil o un representante, y Registrador Auxiliar del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de la ciudad de Santa Ana.

3.14 ANÁLISIS DE DATOS

3.15 TRIANGULACIÓN COMO ESTRATEGIA DE LA INVESTIGACIÓN

La recopilación de la información, se manejó con el tipo de metodología llamada “Metodología de Triangulación” la cual consiste en una técnica para analizar los datos cualitativos. Al utilizar la técnica de triangulación de resultados obtenidos durante la investigación de campo gozará de un exhaustivo estudio de métodos de investigación social, una gran parte de científicos sociales consideran que, si existe mayor variedad en la utilización de métodos, técnicas, datos e investigadores en el análisis de un problema, mayor será la fiabilidad de los resultados finales y eso conducirá a un resultado favorable por la realización de un buen trabajo investigativo.



Así mismo pudo verificarse que la triangulación de datos empleó distintas estrategias de recolección de datos y su objetivo primordial fue verificar y detectar que la información proporcionada, fuese la correcta al coincidir con la realidad del fenómeno estudiado, por lo que se entendió que la triangulación no es más la acción que realiza un investigador de campo en el preciso momento que se integra a la problemática de investigación, además de ser una herramienta idónea de recolección de información, se convierte en una confrontación entre teoría y método lo cual permitió llegar a lo más importante de la investigación como lo es la comprobación.

La metodología realizada con un sistema híbrido o mixto mostró como en ella, se encontró un tipo de investigación clara, precisa y concisa de un estudio analizado a profundidad que dio como resultado la implementación de metodología útil y eficiente para la recolección de la información con el debido cuidado que merece la información, para que posteriormente fuese vertida fielmente y así mismo comparada con los aportes brindados por los informantes claves y que además de ello pudo ser verificada y comprobada por los investigadores gracias a la utilización de esta excelente Metodología.

Cuando se expresa el método de triangulación se debe entender que es un método de comprobación muy utilizado por los investigadores por ser tan eficiente y de gran utilidad para realizar una comprobación entre teoría y práctica, ya que permite comparar los supuestos teóricos que se incorporaron en el Capítulo II, en nuestro tema de investigación no existen jurista que hablen del tema ya que dicha temática es innovadora por lo tanto el método de triangulación se aplicó en cada doctrina, jurisprudencia investigada, el cual tiene una postura diferente a lo que da inicio al fenómeno estudiado, por ello al realizar la Triangulación se verificó y comprobó los supuestos de la investigación y es ahí donde el cuadro comparativo siguiente enfoca el resultado de una exhaustiva investigación.







3.16 RESULTADOS ESPERADOS.

- Conocer cómo se está aplicando la Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de los Bienes de Origen o Destinación Ilícita, en especial atención a los efectos jurídicos producidos por las inscripciones de estos bienes en registro inmobiliario pertinente.

- Identificar los alcances procesales y materiales que conlleva un proceso de Extinción de Dominio en relación a los efectos registrales que sean producidos por una sentencia pronunciada por el Juez Especializado de Extinción de Dominio.

3.17 ALCANCES Y RIESGOS.

Al emplear el diseño metodológico, este permitió la viable y correcta obtención de información, en donde el medio a investigar y los factores se volvieron indispensables para la recopilación de datos, de lo contrario, al no determinarse estos, se pudo correr el riesgo que no se pudiera obtener la información correcta y necesaria, por lo cual se contó con:

-  Factor jurídico,
-  Factor laboral,
-  Factor social y
-  Factor viabilidad de entrevista.

3.18 PREGUNTAS QUE FUERON REALIZADAS A LOS ENTREVISTADOS

1.¿Según su experiencia existe diferencias en el proceso de extinción de dominio con figura jurídica de la confiscación?

2.¿Existe en la actualidad instituciones especializadas en el área administrativa y/o judicial encargadas de promover, investigar y resolver



las acciones de Extinción de Dominio de bienes inmuebles; Que procedimiento administrativos o judiciales debe seguirse en este caso?

3.¿Qué resoluciones administrativas y/o judiciales se presencia en los Procesos de Extinción de Dominio para asegurar los resultados en esto proceso?

4.¿Qué alcance tiene las inscripciones o derechos reales a favor de terceros de buena fe que recae sobre inmuebles en proceso de Extinción de Dominio y cómo queda los instrumentos que afectan inmuebles en proceso de Extinción de Dominio y han sido presentados a los diferentes Registro Inmobiliario y que ya genera su prioridad Registral?

5.¿Cuáles son las funciones que desarrolla el Consejo Nacional de Administración de los Bienes en el Proceso de Extinción de Dominio?

6.¿Las sentencias definitivas pronunciadas en los Procesos de Extinción de Dominio y que se presenta a los Registro Inmobiliarias son las que han adquirido firmeza, es decir son las que ya agotaron los recursos de la ley o simplemente no se interpusieron?

7.Siendo la Acción de Extinción de Dominio un proceso judicial Sui Generis, ¿se puede hablar de modo de adquirir y de título Traslaticio de Dominio para los efectos registrales?

8.¿Tendría facultades el Registro de la Propiedad Inmobiliaria para observar la presentación de las sentencias que declara la extinción de Dominio, cuando existan instrumentos presentados con prioridad registral o en su caso inscripciones de afectaciones o gravámenes a favor de terceros?

9.Al dictar sentencia a favor del encausado ¿Que efectos jurídicos produce dicha sentencia en el Registros de la Propiedad inmobiliaria?



10. ¿Presenta limitantes la Ley o proceso de Extinción de Dominio, por ejemplo si hablamos de la figura jurídica de prescripción u otros tipos de casos?

3.19 PROCEDIMIENTO

Es todo lo que conlleva el desarrollo de las entrevistas, con el objetivo de alcanzar los fines que se han planteado en el desarrollo de la problemática a investigar.

Dentro de este procedimiento se contó con:

- Selección de informantes claves,
- Redacción de entrevistas,
- Valoración de información,
- Categorización de datos,
- Posibles riesgos, y
- Efectos esperados.

3.20 PRESUPUESTOS Y FINANCIAMIENTOS.

Los recursos que se emplearon en la investigación fueron los siguientes:

RECURSOS HUMANOS:

- a) Grupo de Investigación.
- b) Asesor Director de Trabajo.
- c) Metodólogo.
- d) Sujetos de la Investigación
- e) Sujetos de Entrevistas.



RECURSOS MATERIALES:

- a) Papel Bond.
- b) Libros.
- c) Libreta de Apuntes.
- d) Lápices.
- e) Corrector.
- f) Bolígrafos.
- g) Marcadores.
- h) Grabadora.
- i) Folders
- j) CD'S
- k) Equipo de Computadoras e Impresoras.
- l) Tinta
- m) Anillados.
- n) Memoria USB
- o) Otros.

RECURSOS FINANCIEROS:

Los egresos realizados durante el desarrollo del presente proyecto se estimaron en un aproximado de ciento veinte dólares de los Estados Unidos de América (\$300.00), esto por cada miembro del grupo de trabajo, es de aclarar que estos recursos fueron utilizados durante todo el tiempo que duró la investigación, comprendidos de febrero a agosto de dos mil dieciséis.

CAPITULO

IV



4. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

Se presentó la triangulación de los datos obtenidos de la investigación del tema: LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DERIVADO DEL PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO.

Se presentó cuadro que contiene pregunta, respuesta, interpretación grupal dirigida a la Jueza Especializada de Extinción de Dominio, persona conocedora perfectamente de la ley en estudio y encargada de resolver los distintos procesos judiciales en esta área, dicha información establecido en ANEXO 3.

Consecutivamente se presentaron cuadros en los cuales se ha vaciado la información obtenida en la investigación, en ellos se encuentra cada una de las interrogantes que fue realizada al Jefe de la Unidad Especializada de Extinción de Dominio de la Fiscalía General de la República, y a su vez las respuestas de cada uno de ellos con su interpretación grupal realizando la ubicación en el ANEXO 4 siendo atendidos por el jefe de dicha Unidad.

Seguidamente se presentó cuadro realizado para el vaciado de información obtenida de la entrevista realizada al Magistrado de la Cámara de lo Penal de Ahuachapán, el cuadro de vaciado se encuentra con preguntas y las respuestas que dicho informante aportó a la investigación, ANEXO 2.

Posteriormente se presenta los cuadros en los ANEXOS 5, con sus respectivas preguntas, respuesta e interpretación grupal, el entrevistado fue el Jefe del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del departamento de Santa Ana, siendo él una persona conocedora de la temática en estudio con respecto a los efectos registrales producidos por un proceso de Extinción de Dominio.

Además se presentan cuadros de vaciado de información obtenida de la entrevista realizada a Registrador Auxiliar del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, información que se encuentra detallada en los anexos 6.

Finalmente se exhibieron en anexo 7, los cuadros en los cuales se encuentran las preguntas realizadas al Juez del Tribunal Primero de Sentencia de Santa Ana, respectivamente con su respuesta e interpretación grupal, ya que



también fue necesario conocer la postura e interpretación de un Juez de Sentencia sobre el desarrollo de la temática que ocupó nuestro trabajo de investigación.

4.1 INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

En base al estudio, investigación e información recaba se estable las siguientes consideraciones:

➤ Es importante mencionar que aunque de forma general las respuestas fueron de una estructura homogéneas, es necesario diferenciar el significado entre confiscación y extinción de dominio, determinando que la primera es vista como una figura capaz de privar derechos de carácter pecuniario a los particulares, y los cuales pasan a favor del Estado, además se especifica que la confiscación es aplicada de manera universal, es decir, priva todos los bienes pecuniarios de un determinado sujeto;

Mientras que la extinción de dominio es una figura jurídica consistente en la declaración de la titularidad de bienes de un sujeto a favor del Estado, realizada sin contraprestación o compensación para el individuo que resulta afectado con este proceso, aclarando que a diferencia de la confiscación, la extinción de dominio solo versa sobre bienes que han sido obtenidos ilícitamente por su titular, y para los informantes claves es posible privar del bien a aquel que lo recibió como herencia ya que se persigue bienes y no personas.

Aunque es claro para los entrevistados que la confiscación jurídicamente ya es prohibida, debido a que durante la existencia de este precepto legal “confiscación”, no existía amparo procesal ni respeto al debido proceso para que el estado tomara posesión de estos bienes, por ello se determina que en la actualidad ya existe el proceso a seguir con la ley y el reglamento de la LEBAD Y REBAD asimismo la existencia de un tribunal especializado para ello y creación de unidades especializadas en las diversas instituciones intervinientes, en el proceso.



➤ Se puede establecer que la existencia de estas instituciones administrativas la misma ley las crea y determina sus funciones, entre ellas la Fiscalía General de la República que también tiene su amparo legal de existencia en el artículo 193 de la Constitución de la República de El Salvador y procesalmente sus atribuciones en el proceso de extinción de dominio en el artículo 20 de la LEBAD; la Policía Nacional Civil como agente auxiliar para la investigación por medio de unidades especializadas como lo establece el artículo 21 (LEBAD) procesalmente en materia de extinción de dominio y el Consejo Nacional de Administración de Bienes (CONAB) que tiene su base legal en el artículo 60 de la LEBAD.

Teniendo en cuenta que es un proceso meramente jurisdiccional y funciones meramente administrativas durante y después del proceso; y de forma judicial se encuentran los juzgados comunes los cuales están en la obligación de informar a la Fiscalía General de la República específicamente a la Unidad Especializada de Extinción de Dominio, como lo establece el artículo 49 y 50 de la LEDAB para dar inicio al proceso correspondiente en el juzgado Especializado de Extinción de Dominio, no dejando fuera el Centro Nacional de Registro específicamente el Registro Inmobiliario en razón de materializar la inscripción de medidas cautelares e inscripción de los bienes extinguidos de dominio y pasados favor del Estado.

➤ Existen medidas a tomar tanto en sede administrativa por la Fiscalía General de la República como lo es LA INMOVILIZACIÓN DE INMUEBLES, la cual dura diez días hábiles, y posteriormente en sede judicial su ratificación; LA ANOTACIÓN PREVENTIVA que dura noventa días y prorrogables a ciento ochenta días sobre los bienes en proceso de Extinción de Dominio; así también se puede hacer uso del EMBARGO como una medida cautelar, que válgase aclarar que dicha acción no solo es instrumental si no material a la vez, puesto que no solo se hace el traslado del inmueble bajo la responsabilidad del CONAB sino también el desalojo o desocupación del mismo. Se debe



determinar que la participación del CONAB se vuelve necesaria desde que la autoridad competente materializa la medida cautelar que ha sido solicitada, cabe mencionar que además esta medida debe de ser ratificada por el juez especializado de Extinción de Dominio.

➤ Tomando en cuenta por el Orden Público de esta acción, siempre tendrá prioridad Registral; prevalecerá sobre los derechos reales del tercero, violentando incluso el principio de inocencia, aunque según lo requiera el proceso, el tercero de buena fe tendrá la oportunidad de mostrarse como parte afectada, en la que este deberá comprobar fehacientemente de su buena fe exenta de culpa, es decir la inexistencia de conocimiento ni participación en la procedencia o destinación del bien involucrado en el proceso de Extinción de Dominio, prueba que puede ser demostrada ante el ente correspondiente, la cual posterior a su estudio se respetará su derecho suspendido.

El tercero de buena no correrá el riesgo de que al terminar el proceso de extinción de dominio se le pueda despojar del derecho que se le ha reconocido como lícito; en consecuencia en el caso contrario de no ser favorable, es decir, que no se haya podido comprobar la licitud del acto que pretende el tercero de buena fe, éste podrá formar parte del proceso como afectado, donde deberá juntamente con el resto de sujetos afectados en el litigio, presentar todo tipo de documentos que puedan amparar lo lícito del bien objeto de un proceso de extinción de dominio.

➤ Durante el proceso propiamente administrativo y resguardo con el cuidado de un padre de familia sobre los bienes como lo establece el Código Civil y jurisdiccionalmente al finalizar el proceso y dictada la sentencia firme, se declara titular del derecho extinguido sobre el bien o derecho real al Estado de El Salvador, teniendo la facultad legal de disposición del mismo según lo considere conveniente, así también en los casos de comprobarse el derecho



del tercero de buena fe exento de culpa, es el CONAB quien debe responder por el cumplimiento del derecho de éste.

➤ Según respuestas de los entrevistado, es claro que el Registro siempre conocerá cuando en los procesos haya sentencia firme, es decir cuando han sido agotados todos los medios probatorios y recursos existentes quedando esta sentencia firme y de estricto cumplimiento para que esta tenga asidero legal frente a terceros.

➤ Si, se puede afirmar que existe un modo de adquirir, según el Jefe de Registro Inmobiliario que este modo de adquirir debido a su origen se toma como MODO DE ADQUIRIR POR MINISTERIO DE LEY, debido a que la ley misma establece quien será el nuevo titular de los bienes debidamente extinguidos de dominio además se dice que se tendrá como título traslativo de Dominio la SENTENCIA ESTIMATIVA, de Extinción de Dominio.

➤ Según los entrevistados, existen diferencias considerables en cuanto a que si el Registro tiene la atribución de observar o negar una inscripción proveniente de el juzgado competente de aplicar está ley en estudio, puesto que los entrevistados competentes a materia judicial su respuesta es NO, debido que según su criterio lo que resuelve el tribunal no acepta observación alguna en razón que lo está dictaminado por el juez es de estricto cumplimiento y no acepta observación.

En cambio los funcionarios entrevistados en su rubro administrativo establecen que SI, el registro puede hacer observaciones, por regla general de forma, debido a que por la independencia institucional y especialidad de la materia el registro es la autoridad competente para denegar, observar o inscribir un título o un instrumento sujeto a registro, puesto que la institución que se encarga de publicar los derechos de todas las personas naturales o jurídicas sin excepción alguna y



así mismo los requisitos que estas deben cumplir al momento de presentación y solicitud de inscripción sin excepción alguna.

En todo caso los documentos presentados por la autoridad judicial, es decir, por el juez especializado de Extinción de Dominio, toman absoluta prioridad registral, y por lo tanto, ese deberá ser inscrito aun cuando se hayan presentados documentos con anterioridad al mismo, y que lógicamente se refieran al mismo bien que se detalla en la resolución dictada por el juez y tiene este efecto por el orden publico que emana de la Ley de Extinción de Dominio. Para el grupo investigador hay fragante colisión entre la Constitución y la Ley de Extinción de Dominio ya que los derechos de el tercero de buena fe son violentan así caso omiso al artículo uno de la carta magna en cuanto a la seguridad jurídica.

➤ En el proceso de extinción de dominio no existe el término de encausado, que es propio en materia penal, si no que afectados puesto que no se persiguen personas como el proceso penal si no que bienes y por ello en los casos de que fuese a favor del afectado la sentencia se devuelven los bienes incautados como mínimo en iguales condiciones o mejores como podría ser en los casos de un inmueble bajo la administración del CONAB, institución que puede hacerle mejoras del mismo aumentando la plusvalía entre otros. De igual forma el CONAB puede arrendarlos; Pero en todo caso en la situación en que se encuentra los inmuebles se deberá ejercer mecanismo necesario para su devolución.

➤ Según los entrevistados en sus respuestas se determina que por el carácter público de dicha ley prevalece sobre cualquier otra dentro del territorio, es así que esta no presenta limites alguno tomando en cuenta la jurisprudencia y el derecho comparativo internacional con países en los que ya existe convenio con muchos de ellos, esta ley ha hecho hablar de la existencia de una nueva rama del derecho, tal es así que según la investigación y mencionado por el señor fiscal, Italia y Colombia son países avanzados en esta rama en los cuales ya existe su propio código para la aplicación de dicha ley.



Teniéndose en cuenta que la comisión de esta infracción al referirse específicamente al crecimiento no justificado del patrimonio que es lo que da origen al Proceso de Extinción de Dominio, para determinar así la responsabilidad tanto de él y su patrimonio, es por ello que se debe establecer sanciones según la participación de los intervinientes ya que crea una incertidumbre de cómo se aplica tales precepto legales, por la incursión de muchas instituciones tanto Administrativa como Judiciales dejándose en evidencia que no se puede establecer a que rama del derecho corresponde dicha ley ya que para los entrevistados no encuadra propiamente al Derecho Penal pero tampoco al Derecho Civil ya que tiene varias ramas del derecho intrínsecos en él como lo es incluso el derecho Administrativo.

Así mismo debido a la reciente creación de dicha ley, esta creada de una forma amplia puesto que no hay restricción territorial, ni prescripción, haciendo uso de la aplicación retrospectiva debe entender ver hacia atrás desde antes de su vigencias creada una apariencia de buen derecho disfrazando una precepto legalmente prohibido constitucional como lo es la retroactividad, creado esta situación que si el hecho que en algún momento existió un acto ilícito vinculado con el bien o el derecho real tomando en cuenta el adagio de la “ÓRDAGO ENVENENADO” o el fruto del árbol envenenado, que implica que si el bien o derecho real en la trayectoria de su existencia existió algo ilícito todo lo sobreviniente es ilícito así esto haya sido con anterioridad a la creación de la ley.

CAPITULO

V



CONCLUSIONES

- El efecto jurídico al condenado en Sentencias Estimativa del Proceso de Extinción de Dominio inscrito en el Registro Inmobiliario es la pérdida del uso, goce y disposición del bien extinguido; Aunque en algún momento este proceso se puede dar confusión con la figura de confiscación sin embargo estar prohibida por la Constitución de República de El Salvador creado una apariencia de buen derecho y que algún puede estar en presencia de la violación de un precepto constitucional.
- Que las medidas cautelares que pasa de ser instrumental a material tanto a los poseedores de mala y al tercero buena fe exento de culpa se encuentra un evidente colisión con el artículo 11 de la Constitución en cuanto que a ninguna persona puede privarse de la propiedad y posesión sin antes haber sido oído y vencido en juicio y la aplicación de un Embargo material y estar en dominio de otro ente desplazado al verdadero dueño.
- La ley de Extinción de Dominio está diseñada para presumir en el bien mueble e inmueble su origen y destinación ilícita teniendo un choque de frente en material de Constitucional ya que el artículo 12 nos dice que se presume la inocencia, pero en esta ley al despojar incluso los bienes de manera de medida cautelar crea una presunción prohibida constitucionalmente.
- En materia de Derecho del Registro que las actuaciones deriva Tribunal Especializado tenga absoluta prioridad Registral rompiendo con cualquier presentación inclusive aquellas emanadas por otras sede judiciales es una flagrante colisión con el artículo 1 y 2 de la Constitución en el precepto de seguridad jurídica, propiedad y posesión el cual el Estado está obligado a la conservación y defensa de los mismo.

De alguna manera el Registrador está en la obligación cumplir la sentencias dictada por el Tribunal de Extinción de Dominio por en caso contrario estaría



cometido un delito penal el cual está tipificado en el 322 del Código Penal de El Salvador

- Que en materia registral el modo de adquirir es POR MINISTERIO DE LEY y sentencias emanadas de proceso de Extinción de Dominio es un Título traslativo de Dominio.
- Jurídicamente todos los bienes tiene interés económico siempre que incurran en lo establecido en el artículo 560 del Código Civil estableciendo que: “Se llaman bienes todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se dividen en inmuebles y muebles”, pero para el Proceso de Extinción de Dominio esto cambia debido a que existen restricciones con respecto a la cuantía, teniéndose en cuenta la magnitud del aparato funcional que involucra para la investigación el mínimo de valor económico de los bienes deben ser de cinco mil dólares y no existe limite de máximo.
- El Principio de Prioridad Registral es uno de los preceptos legales del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, enunciado en el art 41 en el cual es importante señalar que en este principio se aplica y hace referencia al adagio Jurídico de “Primero en Tiempo, Primero en Derecho” Principio el cual en el capítulo dos punto tres punto treinta y uno en el apartado del Marco Doctrinario y los Principios Registrales fue desarrollado.
- En razón de la aplicación de la Ley Especial de Extinción de Dominio de la administración de Bienes de Origen o Destinación Ilícita con respecto a la competencia Territorial, desde el momento de la suscripción en los Tratados Internacionales entre El Salvador y otros países tal como ya se menciono en cuanto a los tipos de tratados, los cuales pueden ser Bilaterales y Multilaterales, todos los Estados firmantes de dicho tratado están obligados a colaborar en razón a la persecución del enriquecimiento ilícito, por tanto la territorialidad de la persecución correspondiente y competente a Extinción de dominio se extiende



RECOMENDACIONES

Universidad de El Salvador: Por tratarse de una ley especial, novedosa y ser de orden público, se vuelve necesario programas actividades como lo pueden ser cursos, talleres, diplomados, conferencias, entre otros, que permitan a la comunidad universitaria, en especial la de Ciencias Jurídicas, esgrimir y conocer la importancia que enviste esta cuerpo legal, pues la misma abarca múltiples ramas del derecho, y que como tal debe de ser parte del conocimiento de todo futuro profesional de la carrera de Ciencias Jurídicas, para ser un crítico constructivo y atreves de la creación de estos instrumentos de investigación llegar a incidir de tal manera que la colisión que se crea entre la ley la constitución por medio de la fiscalía universitaria establecer demandas de inconstitucionalidad.

Al Estado: Dotar de mejores condiciones a instituciones como la Fiscalía General de la República, para que se pueda realizar un mejor trabajo en cuanto a la investigación en el proceso de Extinción de Dominio, pues se pudo notar en la investigación que en organismos como éste, se requiere de un mayor apoyo financiero, estructural, organizativo, entre otros, para alcanzar los objetivos que se persiguen con esta ley.

Al Órgano Legislativo: Es importante que dentro de esta normativa, se pronuncie o se aclare la forma en cómo el tercero de buena fe puede comprobar tal condición, ya que hasta el momento la ley no especifica o determina la línea a seguir para que tal situación sea tenida como verídica en un proceso de extinción de dominio; ya que está el momento se violenta con la entrada en vigencias de este cuerpo legal derechos tan importante y consagrados en la Constitución como lo es la presunción de inocencia e la inseguridad jurídica establecidos en el artículo 12 y el artículo 1 de la Constitución respectivamente.

A Instituciones Financieras y al Público en General: Tomar todas las medidas pertinentes en cuanto a las transacciones financieras que pudiesen realizar, todo



con el fin de determinar la licitud del acto que se lleve a cabo, ya que de no tomarse estas precauciones en cuanto a lo que se pretende obtener, se corre el riesgo de que en un futuro, con el proceso de extinción de dominio se nos pueda despojar del bien adquirido ya sea una constitución de hipoteca, compra-venta con pacto de retroventa, compra-venta, usufructo en si todo acto o contrato que tenga que ver con un bien mueble e inmueble.

Al Órgano Legislativo: Que es importante estar en constante revisión a esta normativa, puesto que representa una innovadora y especial legislación y por lo tanto es más susceptible de cambios en su contenido, ya que se involucran varias ramas del derecho y por lo cual necesita un análisis minucioso de cada uno de los instrumentos jurídicos que la conforman; para que en el momento oportuno hacer las modificaciones a la ley y evitar colisiones tanto con la ley primaria como con otras leyes secundarias con la cual tiene constante interacción.

Al Estado e Instituciones Públicas: Para un mejor conocimiento y aplicación de la Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de los Bienes de Origen o Destinación Ilícita, desarrollar estudios sistemáticos que permitan una mejor comprensión de dicha ley, ya que como grupo durante el período de la investigación, se puede notar que existen en ciertas instituciones públicas, deficiencias en cuanto a la aplicación de esta moderna herramienta jurídica, pues al no conocer correctamente esta normativa, se corre el riesgo de crear inseguridad jurídica y falta de confianza para con estas instituciones.

A la Corte Suprema de Justicia: Que a los aplicadores de ley tanto jueces, como magistrado de cámara por medio del control difuso de la Constitución de la República se declara inaplicable ciertos preceptos legales que en algún momento pueda violentar derechos fundamentales de la ley primaria.



BIBLIOGRAFÍA

- Acosta Baires J. E. “Líneas y Criterios Jurisprudenciales Sala de lo Constitucional 2005”, Corte Suprema de Justicia, Centro de Documentación Judicial, El Salvador.
- Becker, Lawrence C. Derechos de propiedad: Fundamentos filosóficos. Londres: Routledge & Kegan Paul, 1977.
- Bertrand Galindo F. y otros, “Manual de Derecho Constitucional” Tomo II. Centro de Información Jurídica Ministerio de Justicia, San Salvador, 1996
- Cafferata Nores, José I., “La Prueba en el Proceso Penal”, Ediciones de Palma, Buenos Aires 1988.
- Camargo, Pedro Pablo. La Acción de Extinción de Dominio. Bogotá: Leyer, 5ª ed., 2007.
- Carbonell, Miguel y Pedroza de la Calle, Susana Thalia. Elementos de Técnica Legislativa, México: Universidad Nacional Autónoma de México, 1ª ed., 2000.
- Carral y de Teresa, L. “Derecho Notarial y Derecho Registral”, 13º ed., Ed. Porrúa, México, 1995.
- Castro Marroquín, M. “Derecho de Registro”, Ed. Porrúa, México, D.F., 1962.
- Chico y Ortiz J. M. “Conceptos Básicos y Formularios Registrales”, Marial Pons Librero, Editor, Madrid, 1987.
- Colina Ramírez, Edgar Iván, Consideraciones Federales Sobre la Ley Federal de Extinción de Dominio, Colección Sistema Acusatorio, 1a ed., Ubijus, México, 2010.
- Cornejo A. A. “Derecho Registral”, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1994.
- Devis Echandía, Hernando, “Compendio de la Prueba Judicial”, Anotado y Concordado por Adolfo Alvarado Velloso, Tomo I, Rubinzal Culzoni Editores, Buenos Aires, 2000.
- Gamboa Montejano, Claudia “Extinción de Dominio.” Estudio de Derecho Comparado a Nivel Internacional y Estatal (Segunda Parte), Dirección de Servicios e Investigación y Análisis, México, Diciembre 2012.



- García de Enterría, Eduardo, “La Constitución Como Norma y el Tribunal Constitucional”, Civitas, Madrid, 1985.
- Goldstein, Raúl, “Diccionario de Derecho Penal y Criminología”, Buenos Aires, Argentina. Editorial Astrea, Año 1993.
- González y Martínez, J. “Estudios de Derecho Hipotecario y Civil”, Ministerio de Justicia, Sección de Publicaciones, Madrid, 1948.
- Guastini, Ricardo. “La Constitucionalización del Ordenamiento Jurídico: El Caso Italiano” en “Neo constitucionalismo(s)”. Madrid: Editorial Trota, Edición de Miguel Carbonell, 2003.
- Feria Bello, Patricia Jacqueline, Lavado de Activos, Acción de Extinción de Dominio, Colombia, año 2013.
- Marroquín Saleta, Jaime Manuel. Extinción de Dominio, 1a ed., Editorial Porrúa, México, 2010.
- Martínez Rave, Gilberto. Procedimiento Penal Colombiano. 1ª ed., Temis, Bogotá, 2002.
- Ovalle Favela, José, “Teoría General del Proceso”, Tercera Edición, Colección, Textos Jurídicos Universitarios, Universidad Nacional Autónoma de México, año 1991.
- Pérez Fernández del Castillo, B. “Derecho Registral”, Ed. Porrúa, México, D.F., año 1995,
- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, “Derecho Registral”, Quinta Edición, Editorial Porrúa S.A., Av. República de Argentina, Buenos Aires, año 1995
- Valero Montenegro, Luis Hernando, “Los Bienes Equivalentes y el Riesgo de Confiscación en la Ley de Extinción de Dominio y en el Comiso Penal”, Área Jurídica, Bogotá, Colombia, 2008.
- www.abogadosconjuicio.com: concepto de vacatio legis.

LEYES CONSULTADAS

- Constitución de la República de El Salvador, Decreto Legislativo Número 38, Publicado en el Diario Oficial Número 234, Tomo 1, con fecha 16 de Diciembre de 1983.



- Código Civil, Decreto Ejecutivo con fecha 23 de Agosto de 1859, Publicado en la Gaceta Oficial Número 85, Tomo 8, con fecha 14 de Abril de 1860.
- Código Penal, D.L. N° 1030, D.O. N°. 105, Tomo 335, del 10 de Junio de 1997.
- Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Legislativo Número 702, Publicado en el Diario Oficial Número 224, Tomo 381, con fecha de 27 de Noviembre de 2008.
- Código Procesal Penal, D. L. N° 733, D. O. N° 20, Tomo 382 del 30 de Enero de 2009.
- Convención de las Naciones Unidas Contra la Corrupción, Ratificada Mediante Decreto Legislativo N° 325, de fecha 20 de Mayo de 2004, Publicado en el Diario Oficial N° 119, Tomo N° 363, del 28 de Junio de 2004.
- Convención de las Naciones Unidas Contra la Delincuencia Organizada Transnacional, Ratificada Mediante Decreto Legislativo N° 164, de fecha 16 de Octubre de 2003, Publicado en el Diario Oficial N° 211, Tomo N° 361, del 12 de Noviembre de 2003.
- Convención de las Naciones Unidas Contra el Tráfico Ilícito de Estupefacientes y Sustancias Sicotrópicas, Ratificada Mediante Decreto Legislativo N° 655, de fecha 14 de Septiembre de 1993, Publicado en el Diario Oficial N° 198, Tomo N° 321, del 25 de Octubre de 1993.
- Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), las Cuarenta Recomendaciones del GAFI, Estándares Internacionales Sobre la Lucha Contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo y la Proliferación, Febrero de 2012.
- Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de Bienes de Origen o Destinación Ilícita, D.L. N° 534, del 7 de Noviembre de 2013, D.O. N° 223, Tomo 401, Publicado el 28 de Noviembre de 2013.
- Ley del Notariado, D.L. N° 218, D.O. N° 225, Tomo 197, del 7 de Diciembre de 1962.
- Ley de Procedimientos Uniformes Para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, D.L. N° 257, D.O. N° 126 Tomo N° 364, del 7 de Julio de 2004.
- Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, D.L. N° 292, D.O. N°. 40-bis, Tomo N° 290 del 28 de Febrero de 1986 (Nueva Publicación).



➤ Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Decreto Legislativo del 14 de Mayo de 1897, Publicado en el D. O. N° 143, Tomo N° 42, del 25 de Junio 1897.

➤ Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, D.L. N° 24, Publicado en el Diario Oficial N° 76, Tomo N° 291, del 29 de Abril de 1986.

➤ Reglamento de Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de Bienes de Origen o Destinación Ilícita D.L N° 72, D.O. N° 98 Tomo N° 403 fecha de Publicación, 28 de Mayo de 2014.

LEGISLACIÓN INTERNACIONAL

➤ Código de Extinción de Dominio de Colombia (Ley N° 1708 de 2014), D. N° 063 de 2014, D.O. N° 49.039, del 20 de Enero de 2014.

➤ Ley de Extinción de Dominio de Guatemala, Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 55-2010, 2010, Publicado el 23 de Diciembre de 2010.

➤ Ley de Extinción de Dominio del Estado de México, D.L. N° 375, Publicado el 15 de Noviembre de 2011.

DICCIONARIOS JURÍDICOS CONSULTADOS

➤ Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, Manuel Ossorio, Realizado por Datascan, S.A. Guatemala, C.A.

➤ Diccionario de Términos Jurídico – Universitarios, Eduardo Gasca Pliego, Hiram Raúl Piña Libien, Jorge Olvera García, Jorge Hurtado Salgado, Universidad Autónoma del Estado de México

➤ Diccionario Jurídico Elemental, Guillermo Cabanellas, Buenos Aires, Argentina.

➤ Diccionario Jurídico Enciclopédico, Consultor Jurídico Digital de Honduras, 2015.

➤ Glosario de Términos y de Conceptos Jurídicos o Relativos al Poder Judicial, Academia Judicial Puertorriqueña, 2015.

PÁGINAS WEB:



- www.biografiasyvidas.com
- www.artehistoria.com
- www.metabase.net
- www.librosjuridicosdigitales.com
- www.casadellibro.com

ANEXOS

ANEXO 1



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR.
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS.

TRABAJO DE GRADO:

Los efectos jurídicos de la inscripción de la propiedad inmobiliaria derivados del proceso de extinción de dominio.

OBJETIVOS:

Analizar los efectos de la ley de extinción de dominio en bienes inmuebles o derechos reales inscritos en el registro de la propiedad raíz e hipoteca.

1. ¿Según su experiencia existe diferencias en el proceso de extinción de dominio con figura jurídica de la confiscación?
2. ¿Existe en la actualidad instituciones especializadas en el área administrativa y/o judicial encargadas de promover, investigar y resolver las acciones de Extinción de Dominio de bienes inmuebles; Que procedimientos administrativos o judiciales debe seguirse en este caso?
3. ¿Qué resoluciones administrativas y/o judiciales se presencia en los Procesos de Extinción de Dominio para asegurar los resultados en esto proceso?
4. ¿Qué alcance tiene las inscripciones o derechos reales a favor de terceros de buena fe que recae sobre inmuebles en proceso de Extinción de Dominio y cómo queda los instrumentos que afectan inmuebles en proceso de Extinción de Dominio y han sido presentados a los diferentes Registro Inmobiliario y que ya genera su prioridad Registral?
5. ¿Cuáles son las funciones que desarrolla el Consejo Nacional de Administración de los Bienes en el Proceso de Extinción de Dominio?
6. ¿Las sentencias definitivas pronunciadas en los Procesos de Extinción de Dominio y que se presenta a los Registro Inmobiliarias son las que han adquirido firmeza, es decir son las que ya agotaron los recursos de la ley o simplemente no se interpusieron?
7. Siendo la Acción de Extinción de Dominio un proceso judicial Sui Generis, ¿se puede hablar de modo de adquirir y de título Traslaticio de Dominio para los efectos registrales?

8. ¿Tendría facultades el Registro de la Propiedad Inmobiliaria para observar la presentación de las sentencias que declara la extinción de Dominio, cuando existan instrumentos presentados con prioridad registral o en su caso inscripciones de afectaciones o gravámenes a favor de terceros?

9. Al dictar sentencia a favor del encausado ¿Que efectos jurídicos produce dicha sentencia en el Registros de la Propiedad inmobiliaria?

10. ¿Presenta limitantes la Ley o proceso de Extinción de Dominio, por ejemplo si hablamos de la figura jurídica de prescripción u otros tipos de casos?



ANEXO 2

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR,

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN
MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA LICENCIADO WILSON SAGASTUME, MAGISTRADO DE LA CÁMARA DE LO PENAL DE AHUACHAPÁN; Código MCA1

FECHA 28/06/2016

PREGUNTA	RESPUESTA	CATEGORÍA O EVIDENCIA	ANÁLISIS GRUPAL
1. ¿Según su experiencia existe diferencias en el proceso de extinción de dominio con la figura jurídica de la confiscación?	Hay muchas diferencias, primero no existe en nuestra legislación una figura jurídica de la confiscación; es más, está prohibida por la Constitución en el Art. 106 Inc. 5°.	LEGISLATIVA	No podemos hablar de figura jurídica con respecto a la confiscación, pues prácticamente con su prohibición en la Constitución termina por desaparecer en nuestro ámbito jurídico.
2. ¿Existe en la actualidad instituciones especializadas en el área administrativa y/o judicial encargadas de promover, investigar y resolver las acciones de Extinción de Dominio de bienes inmuebles; que procedimiento administrativos o judiciales debe seguirse en este caso?	Investiga la Policía Nacional Civil bajo la dirección funcional de la Fiscalía General de la República; promueve la acción la Fiscalía General de la República; y resuelve en sede judicial la jueza de Extinción de Dominio. Se sigue el procedimiento que está en la Ley de Extinción de Dominio.	ADMINISTRATIVO	Estas instituciones deben de trabajar en conjunto para que se obtengan los resultados que se esperan, junto a estas también actúan instituciones como el Registro de la Propiedad Inmobiliaria en materia registral, y desde luego el CONAB como ente administrador de los bienes.
3. ¿Qué resoluciones administrativas y/o judiciales se presencia en los Procesos de Extinción de Dominio para asegurar los resultados en este proceso?	Las resoluciones o medidas que se toman para asegurar los resultados del proceso son las medidas cautelares; que las dictan las jueza y excepcionalmente la Fiscalía General de la República.	LEGISLATIVA	Medidas cautelares que son impuestas de acuerdo al caso en concreto que se ventila, las mismas deben de justificar el porqué de su aplicación en el proceso.
4. ¿Qué alcance tiene las inscripciones o derechos reales a favor de terceros de buena fe que recae sobre inmuebles en proceso de Extinción de Dominio y cómo queda los instrumentos que afectan inmuebles en proceso de Extinción de Dominio y han sido presentados a los diferentes Registro	Durante el proceso se dictan medidas cautelares y el alcance para el tercero de buena fe es que no puede disponer del bien cautelado. Como sabemos los gravámenes impuestos por la jueza de Extinción de Dominio tienen prioridad absoluta.	ADMINISTRATIVO	El registro inmobiliario no puede actuar más allá de lo ordenado por la juez de extinción; la prioridad absoluta cobra su importancia por el hecho de tratarse de viene de interés o prioridad para la normativa en estudio, de ahí la necesidad de prohibirle al tercero de buena fe que pueda disponer de estos

Inmobiliario y que ya genera su prioridad Registral?			bienes.
5. ¿Cuáles son las funciones que desarrolla el Consejo Nacional de Administración de los Bienes en el Proceso de Extinción de Dominio?	Sencillamente administra los bienes que están siendo objeto del proceso de Extinción de Dominio.	JUDICIAL	Esa administración conlleva obligaciones que son dadas por la ley y otras que se adquieren con el transcurso de un determinado proceso.
6. ¿Las sentencias definitivas pronunciadas en los Procesos de Extinción de Dominio y que se presenta a los Registro Inmobiliarias son las que han adquirido firmeza, es decir son las que ya agotaron los recursos de la ley o simplemente no se interpusieron?	La respuesta fue contestada en otras preguntas.	LEGISLATIVO	No se puede hablar de una sentencia definitiva cuando aún faltan instancias que no se han agotado en un proceso, por ello el registro no recibe orden de inscripción de procesos que aun no llegan a su fin.
7. Siendo la Acción de Extinción de Dominio un proceso judicial Sui Generis, ¿se puede hablar de modo de adquirir y de título Traslaticio de Dominio para los efectos registrales?	La respuesta fue contestada en otras preguntas.	ADMINISTRATIVO	Se trata de una ley especial, y sobre todo muy moderna, por tal situación el modo de adquirir debe adecuarse a lo que desarrolla esta normativa de acuerdo a los fines que persigue.
8. ¿Tendría facultades el Registro de la Propiedad Inmobiliaria para observar la presentación de las sentencias que declara la extinción de Dominio, cuando existan instrumentos presentados con prioridad registral o en su caso inscripciones de afectaciones o gravámenes a favor de terceros?	Es una mala práctica que tienen los registros de hacerle observación a una orden judicial. El registrador sencillamente debe obedecer la orden por el juez, so pena de desacato.	ADMINISTRATIVO	El registro inmobiliario debe de actuar de acuerdo a lo que ordena el juez competente, por ser una autoridad administrativa no puede oponerse a cumplir con la resolución dada por un juez.

<p>9. Al dictar sentencia a favor del encausado ¿Que efectos jurídicos produce dicha sentencia en el Registros de la Propiedad inmobiliaria?</p>	<p>En el proceso de Extinción de Dominio no hay “encausados” porque no se juzgan sujetos, sino bienes. En la sentencia se debe ordenar el levantamiento o cese de la medida cautelar dictada sobre los bienes, eso deberá hacer el registrador.</p>	<p>JUDICIAL</p>	<p>El afectado recobra los derechos que tiene sobre el bien objeto de un proceso de extinción de dominio, de igual manera deben de desaparecer los gravámenes inscritos en contra de este bien.</p>
<p>10. ¿Presenta limitantes la Ley o proceso de Extinción de Dominio, por ejemplo si hablamos de la figura jurídica de prescripción u otros tipos de casos?</p>	<p>Tiene muchas limitaciones; pero, como sabemos es imprescriptible y también tiene efectos retrospectivos (un efecto parecido a la retroactividad); sin embargo, no puede afectarse los bienes que han sido obtenidos de buena fe; tampoco, aquellos en los cuales judicialmente se ha declarado el comiso.</p>	<p>LEGISLATIVA</p>	<p>Esta normativa puede ser aplicable en cualquier momento, inclusive desde antes de su creación, dentro de sus limitantes puede presentarse la poca coordinación que existe con instituciones de otros países en los cuales también opera la extinción de dominio.</p>



ANEXO 3

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR,

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA LICENCIADA MIRIAM GERALDINE ALDANA JUEZ PROPIETARIA DEL TRIBUNAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO SAN SALVADOR; Código: JE1

FECHA 28/06/2016

PREGUNTA	RESPUESTA	CATEGORÍA O EVIDENCIA	ANÁLISIS GRUPAL
11. ¿Según su experiencia existe diferencias en el proceso de extinción de dominio con figura jurídica de la confiscación?	<p>Son totalmente diferentes la confiscación son medidas sin causa, son decisiones de carácter político de venir a provocar la pérdida del dominio sin un debido proceso.</p> <p>Por otra parte la Extinción de Dominio si se habla de un proceso, audiencia, contradicción, mediación, publicidad, igualdad de partes, oralidad, decisión en el marco de la prueba.</p>	LEGISLATIVA	En El Salvador se está prohibida constitucionalmente la confiscación en su artículo 106. Además las autoridades que dictaron esta medida responderán con su persona.
12. ¿Existe en la actualidad instituciones especializadas en el área administrativa y/o judicial encargadas de promover, investigar y resolver las acciones de Extinción de Dominio de bienes inmuebles; Que procedimiento administrativos o judiciales debe seguirse en este caso?	<p>Hay Administrativos, judicial e investigación:</p> <ul style="list-style-type: none">• 1° investigación está por la Fiscalía General de la República y 2° para auxiliarla la Policía Nacional Civil con sus unidades especializadas de Extinción de Dominio;• Órgano Judicial como tercero independiente imparciales en que se garantiza todo los principios procesales.• Aquí aparece un ente autónomo que se encarga de mantener ese interés económico, proteger se vuelve administrador y devolver un beneficio económico y en la fase de ejecución la que se deberá cumplir con la decisión judicial pasa la nueva titularidad a favor del Estado.	ADMINISTRATIVO	Podemos ver que es una ejecución de actos para llevar propiamente a la Extinción del Dominio en su afecto desde la investigación por la Fiscal especializado pasando por el Órgano Judicial propiamente encargado de resolver los incidentes como cuando aparece el tercero de buena fe y también el ente autónomo como el CONAB que es el encargado de administrar el bien esto para garantizar el principio de legalidad necesario en los casos administrativos y judiciales.

<p>13. ¿Qué resoluciones administrativas y/o judiciales se presencia en los Procesos de Extinción de Dominio para asegurar los resultados en esto proceso?</p>	<p>Administrativamente se puede aplicar por parte de la Fiscalía General de la República las medidas cautelares con los requisitos que establece el artículos 436 y siguientes de CPCM; Puede ser <u>notación preventiva en el registro inmobiliario también puede aplicarse el embargo</u>, en materia inmobiliario generalmente son las que se usa.</p> <p>Las medidas cautelares son de dos maneras la primera imposición directa estas son medidas excepcionales que las establece la unidad fiscal especializada de Extinción de Dominio y ratificada por este tribunal que tiene una vigencia de 180 días hábiles por disposición de CPCM; estas vía administrativa debe de tener razones de urgencia y necesidad en materia inmobiliaria; porque puede darse así se parte del presupuesto de destinación ilícita por ejemplos hoteles, casa de cambio etc. Lo sé que se pretende es que se evitar se siga cometiendo el ilícito.</p>	<p>LEGISLATIVA</p>	<p>Podemos ver que en material de Extinción de Dominio no solo se establece medidas cautelares de manera formal sino que también se materializa llevado al embargo a tal punto que pedir la desocupación del inmueble a quien los tenga en su poder mientras dure el proceso mientras tanto está en manos del consejo de la administración de los bienes.</p>
<p>4. ¿Qué alcance tiene las inscripciones o derechos reales a favor de terceros de buena fe que recae sobre inmuebles en proceso de Extinción de Dominio y cómo queda los instrumentos que afectan inmuebles en proceso de Extinción de Dominio y han sido presentados a los</p>	<p>Si hablamos de prioridad Registral quiere decir que ya estaban inscritos esos seguirá estando ahí, si los hechos que ampara todas la inscripción previas son de terceros buena fe se respeta ese derecho, es un derecho que viene amparado con la presentación. Si no son de terceros de buena fe lo más</p>	<p>ADMINISTRATIVO</p>	<p>Se puede establece que no tiene en concreto o establece de manera taxativa lo que la se debe entender por tercero de buena fe ya que no estando en el proceso misma al tercero afectado no sabrá si su bien es objeto o no de Extinción de dominio quedado en una inseguridad jurídica</p>

<p>diferentes Registro Inmobiliario y que ya genera su prioridad Registral?</p>	<p>seguro es que les afecte. Eso depende del marco de la prueba y de la intervención porque aquí en los temas registrales, los que depende de los derechos de los otros todo condición de cómo adquirió el derecho, si el derecho fue adquirido en debido forma se respetara ese derecho.</p>		<p>con que parámetros puede tener la certeza que no le limitara el derecho de propiedad establecido y protegido de manera constitucional.</p>
<p>5. ¿Cuáles son las funciones que desarrolla el Consejo Nacional de Administración de los Bienes en el Proceso de Extinción de Dominio?</p>	<p>Administrar provisionalmente en el proceso hasta que se declara y con toda firmeza que tiene nuevo dueño.</p>	<p>JUDICIAL</p>	<p>El CONAB tiene autonomía del proceso su única función de administración nada tiene que ver con el proceso. Su función es velar por la conservación y que genera beneficios económicos al estado y no un gasto para el mismo.</p>
<p>6 ¿Las sentencias definitivas pronunciadas en los Procesos de Extinción de Dominio y que se presenta a los Registro Inmobiliarias son las que han adquirido firmeza, es decir son las que ya agotaron los recursos de la ley o simplemente no se interpusieron?</p>	<p>Si claro la adquisición y de ejecutoria de sentencia las mismas como cualquier otro tipo de proceso no se interpusieron en los plazos legales o que habiendo interpuesto el Tribunal superior en este caso apelación la confirma.</p>	<p>LEGISLATIVA</p>	<p>Una vez firma el estado deberá pasar a favor del Estado Salvadoreño y quien deberá administrarlo es el consejo de administración de los bienes. Mientras se interpone el proceso y se da la resolución tiene un efecto suspensivo esto cuando ya sea favor del afecto como cuando es a favor de Estado.</p>
<p>7. Siendo la Acción de Extinción de Dominio un proceso judicial Sui Generis, ¿se puede hablar de modo de adquirir y de titulo Traslaticio de Dominio</p>	<p>Si hay titulo traslaticio de dominio, la decisión judicial y justamente el oficio comunicarle todo absolutamente todo las descripciones técnicas por que será el nuevo titular.</p>	<p>ADMINISTRATIVO</p>	<p>Aunque si se establece que hay titulo traslaticio como lo establece el artículo 565 del CC. Lo que no se estableció fue el modo de adquirir como lo establece el artículo</p>

<p>para los efectos registrales?</p>			<p>760 del CC. O si estamos en presencia de un modo de adquirir diferente o nuevo.</p>
<p>8 ¿Tendría facultades el Registro de la Propiedad Inmobiliaria para observar la presentación de las sentencias que declara la extinción de Dominio, cuando existan instrumentos presentados con prioridad registral o en su caso inscripciones de afectaciones o gravámenes a favor de terceros?</p>	<p>Si puede, lo que pasa que no será procedente que lo haga por el principio de prioridad y orden público de la ley el registro de la propiedad deberá cumplir con la orden que se le está dando, habrá que ver que presentación estamos hablando por derecho de otro y eso derecho otros ya debe de ser discutido en el proceso de Extinción de Dominio si hay derecho de otros se a segura que ha tenido intervención ya tener mandarse a oír deberá mostrar que su derecho deberá ser respetado.</p>	<p>ADMINISTRATIVO</p>	<p>Se puede concluir que por el único que el Registro puede observar la inscripción por razones de fondo y por ejemplo mal identificación del inmueble, mal relación de nombre aunque en algún momento la autoridad en competencia establezca que debe de inscribir sea de una manera u otra.</p>
<p>9 Al dictar sentencia a favor del encausado ¿Que efectos jurídicos produce dicha sentencia en el Registros de la Propiedad Inmobiliaria?</p>	<p>No hay acusado, no hay sentencia condenatoria se llama afectados titulares de los bienes lo que hay son sentencia estimativas que son declarativa constituida a favor de Estado se cancela el asiento registral y se inscribe la nueva titularidad a favor del estado.</p>	<p>JUDICIAL</p>	<p>Se debes separa lo que el Derecho Penal e incluso civil con el de Extinción de Dominio las sujetos que interviene en el proceso seria imputado si hablamos del penal y en civil demandado en cambio en el proceso de extinción de Dominio se les denomina afectados titulares. Al igual las actuaciones emitidas en el proceso estudio se les denomina sentencias estimatorias o</p>

			Desestimatoria.
10. ¿Presenta limitantes la Ley o proceso de Extinción de Dominio, por ejemplo si hablamos de la figura jurídica de prescripción u otros tipos de casos?	No hay que verlo en función del titular sino del bien si este es ilícito si hay que extinguirlo ahora bien es titular ya no es él si no el Estado por que si bien es ilícito a lo largo de tiempo mantendrá esa ilicitud.	LEGISLATIVA	Al separar del proceso penal aunque de ahí deriva y el mismo es de manera personalísima en el extinción de Dominio es directamente por el bien inmueble o mueble no teniendo ningún inconveniente



ANEXO 4

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR,

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN
MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA LICENCIADO ALEXIS AYALA, JEFE UNIDAD FISCAL
ESPECIALIZADA EN EXTINCIÓN DE DOMINIO; Código: JUEF1

FECHA 15/07/2016

PREGUNTA	RESPUESTA	CATEGORÍA O EVIDENCIA	ANÁLISIS GRUPAL
1. ¿Según su experiencia existe diferencias en el proceso de extinción de dominio con figura jurídica de la confiscación?	Si existen diferencias notables porque a causa de ellas es que la confiscación ya no está legalmente vigente constitucionalmente porque esta no poseía un proceso previo es decir desde el momento que se condenaba al imputado se confiscación y quedaba a disposición del estado e incluso con la posibilidad que esta regresara a manos de los familiares del condenado	LEGISLATIVA	Debido a la respuesta obtenida se llega al análisis que el surtimiento de dicha ley lejos de tratar de combatir el enriquecimiento ilícito por medio de sus modalidades, le da al estado legal y legitima para proceder apropiarse de los bienes que dicha ley establece y de una forma legitima
2. ¿Existe en la actualidad instituciones especializadas en el área administrativa y/o judicial encargadas de promover, investigar y resolver las acciones de Extinción de Dominio de bienes inmuebles; Que procedimiento administrativos o judiciales debe seguirse en este caso?	Si pero no como instituciones puesto que la misma ley de extinción de dominio establece que entidades y que instituciones formaran unidades y que serán parte de la aplicación e investigaciones del proceso así como quienes conformaran el CONAB y por tanto todas estas se tendrán como unidades o aéreas especializadas	ADMINISTRATIVO	Por lo expuesto por el señor fiscal entrevistado se puede decir que todos los intervinientes en los que habla la ley y su respectivo reglamento como intervinientes pero serán unidades que pretensaran a instituciones pero no en si será la institución la que prestara ese servicio pues no es su fin principal
3. ¿Qué alcance tiene las inscripciones o derechos reales a favor de terceros de buena fe que recaen sobre inmuebles en proceso de Extinción de Dominio y cómo	El alcance es el mismo que como en el que el inmueble no esté en el proceso de extinción de dominio porque si estas persona ya sean jurídicas o naturales hagan constar de forma creíble y fehaciente de su desconocimiento y o participación en un hecho el cual está regulado en la ley de extinción de dominio el CONAB responderá por los compromisos del inmueble sobre terceros de buena fe	LEGISLATIVO	Se puede decir que el hecho que las sentencias o resoluciones del tribunal de extinción de dominio tenga prevalencia registralmente o es mas en la apropiación de un mueble, inmueble y o derecho real eso no quiere decir que no habrá responsabilidad del nuevo propietario que sería el estado sobre terceros

<p>quedan los instrumentos que afectan inmuebles en proceso de Extinción de Dominio y han sido presentados a los diferentes Registro Inmobiliario y que ya genera su prioridad Registral?</p>			
<p>4. ¿Cuáles son las funciones que desarrolla el Consejo Nacional de Administración de los Bienes en el Proceso de Extinción de Dominio?</p>	<p>La función de este Consejo no es más que el cuidar, salvaguardar la integridad del bien que se encuentra en el proceso porque este será devuelto si en el caso no hubiese causa suficiente para expropiarlo y este consejo será el responsable de responder e incluso frente a terceros de buena fe</p>	<p>ADMINISTRATIVO</p>	<p>El consejo no es más que un depositario que protege y en su caso asigna el bien sujeto a extinción de dominio, resguarda del mismo como un buen padre como el establece el código civil y responder por el ante cualquier interesado en el mismo</p>
<p>5. ¿Las sentencias definitivas pronunciadas en los Procesos de Extinción de Dominio y que se presenta a los Registro Inmobiliarias son las que han adquirido firmeza, es decir son las que ya agotaron los recursos de la ley o simplemente no se interpusieron?</p>	<p>Estas deben ser las de sentencias firmes y tienen un efecto común y normal como toda sentencia judicial firme, de estricto cumplimiento pues se su pone que si es firme la sentencia ya fueron agotadas todas las instancias, por ende no pueden ser inscritas</p>	<p>JUDICIAL</p>	<p>Se entiende de lo que manifestó en su respuesta el señor fiscal que todo proceso lleva un orden y que este no se debe vulnerar y al momento de la orden de cancelación de inscripción y reinscripción de los bienes a favor del estado debe de verse cumplido todo el proceso</p>
<p>6. Siendo la Acción de Extinción de Dominio un proceso judicial Sui Generis, ¿se puede hablar de modo de adquirir y de título Traslaticio de Dominio para los efectos registrales?</p>	<p>Hasta el momento no hay una figura que pueda ser aplicada como modo de adquirir en materia de extinción de dominio por ende no existe el título traslaticio de dominio pues debe debería ser de extinción de dominio</p>	<p>LEGISLATIVA</p>	<p>De lo que extrajo de la respuesta proporcionada por el señor fisca se concluye que debe existir una homologación de la ley y reformar los términos a utilizar al momento de hablar de extinción de dominio</p>

<p>7. ¿Tendría facultades el Registro de la Propiedad Inmobiliaria para observar la presentación de las sentencias que declara la extinción de Dominio, cuando existan instrumentos presentados con prioridad registral o en su caso inscripciones de afectaciones o gravámenes a favor de terceros?</p>	<p>Pues en materia registral el único ente o institución que está facultado para observar un instrumento o en este caso una orden de inscripción la cual en el instrumento falte u requisito registral es el Registro por ello facultad si tiene y es mas para que esta pueda surtir efecto frente a terceros debe ser debidamente registrado</p>	<p>ADMINISTRATIVO</p>	<p>En el caso de observaciones se debe entender que la independencia institucional se debe respetar, puesto que así como se respetan y se cumplen las sentencias se debe respetar cada institución en su rama y desempeño y más si existe una legislación que lo ampara</p>
<p>8. Al dictar sentencia a favor del encausado ¿Que efectos jurídicos produce dicha sentencia en el Registros de la Propiedad inmobiliaria?</p>	<p>Encausado ese término no se usa en materia de extinción de dominio acá se puede hablar de afectados pero en el caso que sea a favor del afectado pues habrá que devolver lo incautado ya sea muebles o inmuebles, cuentas bancarias y otros</p>	<p>ADMINISTRATIVO</p>	<p>Se entiende que en estos caso en los que no hay razón para la expropiación pues el estado de las cosas vuelven al estado original teniéndose en cuenta que los bienes tendrán que haber estado bien resguardados y preservados.</p>
<p>9. ¿Presenta limitantes la Ley o proceso de Extinción de Dominio, por ejemplo si hablamos de la figura jurídica de prescripción u otros tipos de casos?</p>	<p>No esta ley no establece la figura de prescripción de la acción es por ello que se persigue al inmueble e incluso si ya no lo posee la persona involucrada en el ilícito probable por tanto se puede expropiar e incluso después de generaciones sucesivas o compradores posteriores, e incluso en el acuerdo de creación de la ley establece que cualquier ley que contraríe a esta quedara derogada.</p>	<p>JUDICIAL</p>	<p>De la información obtenida con esta pregunta se evidencia de alguna forma que no está homologada dicha ley con la demás normativa puesto que desde el momento que menciona cualquier otra disposición que la contraríe queda derogada y a la vez la accesibilidad de las instituciones para el colaborar con la aplicación de esta ley</p>



ANEXO 5

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR,
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN MATRIZ DE ENTREVISTA

DIRIGIDA LICENCIADO FRANCISCO QUINTANILLA MÉNDEZ, REGISTRADOR JEFE DE LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA. Código: JR1

FECHA 18/07/2016

PREGUNTA	RESPUESTA	CATEGORÍA O EVIDENCIA	ANÁLISIS GRUPAL
1. ¿Según su experiencia existe diferencias en el proceso de extinción de dominio con la figura jurídica de la confiscación?	La confiscación es una figura que la Constitución la prohíbe, pero sobre la ley de Extinción de Dominio, el procedimiento es muy diferente por estar regulado en una ley especial, en forma excepcional la confiscación se puede dar, por ejemplo cuando detienen a un sujeto con un determinado ilícito. Esta ley regula el derecho de audiencia y de propiedad de los ciudadanos para que puedan demostrar el origen lícito, si no lo pueden demostrar estos bienes pasarían a favor del Estado.	LEGISLATIVO	Ambas figuras pueden tener ciertas semejanzas entre sí, sin embargo son figuras totalmente opuestas, ejemplo claro de este, es el fin que se persigue con cada una de estas instituciones, el procedimiento que se utiliza, el hecho que con la confiscación el origen o destinación no interesa, entre otros.

<p>2. ¿Existe en la actualidad instituciones especializadas en el área administrativa y/o judicial encargadas de promover, investigar y resolver las acciones de Extinción de Dominio de bienes inmuebles; que procedimiento administrativos o judiciales debe seguirse en este caso?</p>	<p>Entiendo que la primera instancia en materia judicial es ese Tribunal de Extinción de Dominio, para garantizar el debido proceso a las personas que sean sometidas a esa jurisdicción; la autoridad administrativa, existe una institución que se crea, como un consejo de administración de los bienes, (CONAB), diríamos que en primer instancia es esta una institución administrativa, ya que el bien una vez deja de ser dominio del demandado, este consejo lo administra, sea cual sea la clase del bien, anteriormente quedaba sujeto a una serie de actividades que el mismo tribunal penal conocía de esto, ahora está mucho más regulado con esta normativa.</p>	<p>ADMINISTRATIVO</p>	<p>Además del Tribunal Especializado de Extinción de Dominio y el CONAB, también participan en este proceso instituciones fundamentales para que el proceso logre su fin, de ahí que es necesaria la participación de la Fiscalía General de la República, Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Unidad Especializada de la Policía Nacional Civil, entre otros.</p>
<p>3. ¿Qué resoluciones administrativas y/o judiciales se presencia en los Procesos de Extinción de Dominio para asegurar los resultados en este proceso?</p>	<p>De los procedimientos habrá una audiencia inicial, una valoración de pruebas, y posteriormente el juez resolverá lo que tenga que decidir de acuerdo a las pruebas, la interposición de una medida cautelar es otra parte del procedimiento, esto se observa en materia de inmuebles, para salvaguardar los resultados del proceso en una situación determinada, las medidas cautelares se ordenan en sede judicial, si fuese un inmueble se informa al registro donde está inscrito, y aquí se da el proceso de inscripción de la anotación preventiva.</p>	<p>LEGISLATIVO</p>	<p>En todo caso la autoridad competente dispondrá de las medidas cautelares que estime conveniente en determinados procesos, de ahí que no solamente se puede adoptar la anotación preventiva como medida cautelar, sino que además se puede disponer de las que dicta el artículo 436 y siguientes del Código Procesal Civil y Mercantil.</p>
<p>4. ¿Qué alcance tiene las inscripciones o derechos reales a favor de terceros de buena fe que recae sobre inmuebles en proceso de Extinción de Dominio y cómo queda los instrumentos que afectan inmuebles en proceso de Extinción de Dominio y han sido presentados a los</p>	<p>Se debe partir de que el inmueble está anotado preventivamente, porque son de las primeras acciones que el Tribunal toma, a partir de ahí es bien difícil que un tercero de buena fe pueda adquirir derechos. El derecho constituido con anterioridad sobre este bien, (una hipoteca), sí está protegido, porque es un derecho que fue inscrito</p>	<p>ADMINISTRATIVO</p>	<p>En todo caso el tercero de buena fe tiene salvaguardado el derecho constituido en un bien objeto de Extinción de Dominio, sin embargo, en el proceso se deberá presentar la prueba suficiente que ampare la buena fe. Se debe hacer la salvedad de que sí se aplicará la Extinción de Dominio sobre el parte</p>

diferentes Registro Inmobiliario y que ya genera su prioridad Registral?	primero, y la anotación preventiva y todo el proceso de Extinción de Dominio vendría después, la regla general es que los derechos constituidos con anterioridad deben respetarse.		del bien que no afecta el derecho anteriormente constituido, pues este segmento del bien en ningún momento se le puede adjudicar al tercero de buena fe.
5. ¿Cuáles son las funciones que desarrolla el Consejo Nacional de Administración de los Bienes en el Proceso de Extinción de Dominio?	Las funciones que desarrolla el Consejo deben de estar reguladas en la ley, el consejo debe de velar porque los bienes se cuiden, ya que si no se cuidan se deterioran y posteriormente no tendrán el mismo valor, si las cosas están inactivas también se deterioran. Estos procedimientos no benefician a nadie si no tienen utilidad los bienes, estas son funciones del consejo además de la principal que es administrar estos bienes, velar por el buen cuidado y uso de estos bienes.	JUDICIAL	Las funciones que desarrolla el CONAB se enmarcan taxativamente en la ley, sin embargo esta institución administrativa debe cumplir con otras funciones que no necesariamente emanan de la norma jurídica, ya que en la práctica se van dando casos en los cuales se ha de desarrollar actuaciones que no se contemplan de forma precisa en la normativa.
6. ¿Las sentencias definitivas pronunciadas en los Procesos de Extinción de Dominio y que se presenta a los Registros Inmobiliarios son las que han adquirido firmeza, es decir son las que ya agotaron los recursos de la ley o simplemente no se interpusieron?	La respuesta fue contestada en otras preguntas.	LEGISLATIVO	En el Registro Inmobiliario solamente se presenta resoluciones definitivas dictadas por la autoridad competente, y solamente se verifica que se cumpla con los requisitos de forma y fondo para poder realizar la inscripción que se ordena.
7. Siendo la Acción de Extinción de Dominio un proceso judicial Sui Generis, ¿se puede hablar de modo de adquirir y de título Traslaticio de Dominio para los efectos registrales?	El título traslativo es la forma en que se adquiere un bien o derecho, podemos decir que es adquirido a título de Extinción de Dominio; el ente administrador adquiere estos bienes a título de Extinción de Dominio; como modo de adquirir, para mí es por ministerio de ley, no es tradición, no es accesión, no es prescripción, aquí no hay que esperar treinta años para adquirir una propiedad.	ADMINISTRATIVO	El título de extinción de dominio debe ser una nueva forma de adquirir un determinado bien, ya que se habla de una normativa especial y moderna, en la cual es inconcebible optar por otra forma de adquirir un bien.
8. ¿Tendría facultades el Registro de la Propiedad Inmobiliaria para observar la presentación de las sentencias que declara la extinción de Dominio, cuando existan instrumentos	Cuando se adquieren derechos con anterioridad, se debe respetar el derecho adquirido, en esta institución se está sujeto a la voluntad del juez especializado, a él le compete el salvaguardar los derechos con	ADMINISTRATIVO	El registro al ser una autoridad administrativa, simplemente debe acatar lo que el órgano judicial competente ordena, y en ningún momento podrá contradecir lo que el juez dicta u ordena, ya que de

<p>presentados con prioridad registral o en su caso inscripciones de afectaciones o gravámenes a favor de terceros?</p>	<p>anterioridad, por regla general el registrador en los despachos judiciales califica las formas extrínsecas de los instrumentos, pero no es responsable del contenido de las sentencias, el registrador es una autoridad administrativa ejecutora, por ejemplo se debe de observar que sea emanado por la autoridad competente, que cumpla con todas las formalidades de ley, que describa el inmueble afectado.</p>		<p>ser así cometería un acto arbitrario que lógicamente traería otras consecuencias.</p>
<p>9. Al dictar sentencia a favor del encausado ¿Que efectos jurídicos produce dicha sentencia en el Registros de la Propiedad inmobiliaria?</p>	<p>Si es a favor del demandado, el juez está en la obligación de ordenar la cancelación de las medidas cautelares, quedará el inmueble en el estado en que se encontraba anteriormente, si estaba libre de gravamen, quedará lícitamente para el tráfico jurídico, el Tribunal debe cancelar las inscripciones emanadas, para que el bien vuelva otra vez a la vida jurídica normal. El Estado no puede apropiarse indebidamente de un bien.</p>	<p>JUDICIAL</p>	<p>Se debe considerar como un derecho fundamental que posee el afectado, pues una vez comprobado la licitud de un determinado bien, no se puede despojar a una persona de un bien que por ley le pertenece, de lo contrario se violentaría con el debido proceso, y ya no se hablaría de extinción de dominio, sino de una especie de confiscación.</p>
<p>10. ¿Presenta limitantes la Ley o proceso de Extinción de Dominio, por ejemplo si hablamos de la figura jurídica de prescripción u otros tipos de casos?</p>	<p>Queda abierto para una acción judicial a cualquier tiempo, porque los bienes habidos ilícitamente, es del fondo de la adquisición, estaría mal el legislador en otorgar la prescripción, no sería lógico con la filosofía de esta legislación. La prescripción no casa con esta legislación, ya que la prescripción es una forma de adquirir, y que con el tiempo las personas por ejemplo que trafican, podrían alegar las excepciones de prescripción.</p>	<p>LEGISLATIVA</p>	<p>La no prescripción en la extinción de dominio juega un papel fundamental, su importancia se vuelve como tal por el hecho de no permitir que en este tipo de proceso la acción perezca en ningún momento, y evitar que estos bienes adquiridos ilícitamente puedan ser legalizados en un futuro.</p>



ANEXO 6

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR,

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA LICENCIADA GLORIA ELBA DE VEGA, REGISTRADOR AUXILIAR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA. Código: RAR1

FECHA 18/07/2016

PREGUNTA	RESPUESTA	CATEGORÍA O EVIDENCIA	ANÁLISIS GRUPAL
1. ¿Según su experiencia existe diferencias en el proceso de extinción de dominio con figura jurídica de la confiscación?	No he visto a la fecha una confiscación; pero es obtener propiedades por dinero ilícito.	LEGISLATIVA	Se omite la prohibición constitucional de confiscación por parte del entrevistado. Por su parte se puede definir la confiscación: "la nacionalización de los bienes por el Estado suele realizarse mediante la confiscación de los mismos"
2. ¿Existe en la actualidad instituciones especializadas en el área administrativa y/o judicial encargadas de promover, investigar y resolver las acciones de Extinción de Dominio de bienes inmuebles; Que procedimiento administrativos o	Tengo conocimiento que las instituciones encargadas son Juzgado de Extinción de Dominio y las administrativa el CONAB (consejo de administración de los bienes) el cual resguardar el inmueble pero no solo inmueble sino también maquinaria, vehículos y otros bienes.	ADMINISTRATIVO	Estas instituciones se organizan de manera autónoma para garantizar el principio de legalidad y el debido proceso. Aunque no se pronuncio sobre las actividades del ente fiscal en este proceso.

<p>judiciales debe seguirse en este caso?</p>			
<p>3. ¿Qué resoluciones administrativas y/o judiciales se presencia en los Procesos de Extinción de Dominio para asegurar los resultados en este proceso?</p>	<p>Reunir requisito: Cumplir con los requisitos registrales oficios, puntual paso a paso (trato sucesivo):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inmovilización, - Embargo, - Notación - Preventiva. 	<p>LEGISLATIVO</p>	<p>Podemos destacar este punto importante la incorporación de la figura de inmovilización en el proceso de Extinción de Dominio como medida cautelar que está vigente hasta que el tribunal ratifique. Podemos definir la inmovilización: La suspensión temporal de cualquier movimiento que involucre enajenación, donación u otros.</p>
<p>4. ¿Qué alcance tiene las inscripciones o derechos reales a favor de terceros de buena fe que recae sobre inmuebles en proceso de Extinción de Dominio y cómo queda los instrumentos que afectan inmuebles en proceso de Extinción de Dominio y han sido presentados a</p>	<p>No está al alcance del Registro Inmobiliario debe de demostrar la buena fe en el tribunal y resolver por vía judicial.</p>	<p>ADMINISTRATIVO</p>	<p>No el registro no tiene mayor injerencia en el proceso solo acatar los oficios emitidos por fiscalía, órgano judicial o CONAB.</p>

<p>los diferentes Registro Inmobiliario y que ya genera su prioridad Registral?</p>			
<p>5. ¿Cuáles son las funciones que desarrolla el Consejo Nacional de Administración de los Bienes en el Proceso de Extinción de Dominio?</p>	<p>Ellos resguardar y preservar y velar por el buen estado y puede darse incluso en pública subasta.</p>	<p>JUDICIAL</p>	<p>Es importante identificar el proceso o figura con el cual el estado puede deshacer el inmueble o el bien. Además establecer el CONAB solo garantiza el resguardo ósea la conservación íntegra del inmueble esto es importante para los intereses económicos del estado ya que si no le garantiza esta situación podría provocar un gasto y no una fuente ingresos.</p>
<p>6. ¿Las sentencias definitivas pronunciadas en los Procesos de Extinción de Dominio y que se presenta a los Registro Inmobiliarias son las que han adquirido firmeza, es decir son las que ya agotaron los recursos de la ley o simplemente no se</p>	<p>Es una pregunta con competencia propiamente judicial.</p>	<p>LEGISLATIVO</p>	<p>La entrevistada considero con la pregunta formula, era nada mas con competencia judicial.</p>

interpusieron?			
7. Siendo la Acción de Extinción de Dominio un proceso judicial Sui Generis, ¿se puede hablar de modo de adquirir y de título Traslaticio de Dominio para los efectos registrales?	Hay título traslativo de Dominio porque deja de poseerlo a los de mala fe y pasa a favor del CONAB.	ADMINISTRATIVO	Nos indica quien será el titular del inmueble con el título traslativo de Dominio emanado del Proceso de Extinción de Dominio, una fe comprobada la mala fe o cuando se le despoja al título que lo adquirió proveniente a actividades ilícitas o destinación ilícita.
8. ¿Tendría facultades el Registro de la Propiedad Inmobiliaria para observar la presentación de las sentencias que declara la extinción de Dominio, cuando existan instrumentos presentados con prioridad registral o en su caso inscripciones de afectaciones o gravámenes a favor de terceros?	Si hubiera una hipoteca con nombre no definidos, matricula mal relacionada, mal ubicación, se debe informar al Juzgador el estado del inmueble.	ADMINISTRATIVO	Se puede considerar si hay facultad del registro siendo propio de su oficio para mantener la seguridad jurídica siempre y cuando este fundamenta esta observación, y enviar oficios al tribunal sobre del porque la observación.
9. Al dictar sentencia a favor del encausado ¿Que efectos jurídicos produce dicha	No se ha tenido el caso, puede darse la solicitud por reparaciones a tercero y reclamar en su momento daños y perjuicios.	JUDICIAL	En este punto estamos enteramente de acuerdo con el entrevistado ya que si mencionamos el

<p>sentencia en el Registros de la Propiedad inmobiliaria?</p>			<p>embargo se le despoja momentáneamente al titular del inmueble y surge situaciones de daño emergente y lucro cesante, el primero de esto probablemente tuvo que pagar alquiler, mudanza, entre otros costo e igual dejo de percibir lucro cuando mencionamos un hotel, casa de cambio o estos tipos de bienes o inmuebles que durante el proceso estuvo en manos del estado. Administrado por el CONAB.</p>
<p>10. ¿Presenta limitantes la Ley o proceso de Extinción de Dominio, por ejemplo si hablamos de la figura jurídica de prescripción u otros tipos de casos?</p>	<p>No prescribe y quedo firme y debe cumplirse.</p>	<p>LEGISLATIVO</p>	<p>El entrevistado hace alusión a que no prescribe la sentencia emitida por el Juzgador de extinción de dominio que debe cumplirse; La pregunta tiene la base si prescribe la acción de dominio independientemente de quien tenga en el poder el inmueble aun estando en manos de la masa sucesoria o legatarios el inmueble o bien</p>

<p>11. Al dictar sentencia a en contra de los bienes ¿Que efectos jurídicos produce dicha sentencia en el Registros de la Propiedad inmobiliaria con respecto a terceros?</p>	<p>No podemos inscribir a favor de Juan Pérez por que el CONAB son ellos los encargados.</p>	<p>JUDICIAL</p>	<p>Podemos ver el respecto que se tiene al principios de derecho registral de prelación de la sentencia dictada por el Tribunal de Extinción de Dominio ya que aunque haya otro compra venta, permita, donación, comodato otro tipos de derecho que el titular haya dado a favor de un tercero no podrá inscribirse ya que el nuevo dueño y señor del inmueble será el CONAB y ello tiene el goce, disfrute y disposición de la cosa.</p>
<p>12. ¿Si el acusado tiene bienes en otros países cual es el proceso para que pasen a manos del CONAB en el salvador?</p>	<p>El Juzgado libra oficios para otros países para convenios y tratados y así proceder.</p>	<p>JUDICIAL</p>	<p>Aunque no se establece por parte del entrevistado cuales tratados internacionales puede aplicarse a este situación pero podemos afirmar que puede ser posible siempre y cuando el país al que se le solicita esta inscripción deberá tener vigente una ley de Extinción igual o equivalente a la nuestras aunque otros países el tema de extinción de</p>

			Dominio no tiene solamente una ley si no que fue creado como un derecho nuevo con su propio código.
--	--	--	---



ANEXO 7
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR,
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN MATRIZ DE ENTREVISTA
DIRIGIDA LICENCIADO RAYMUNDO ALIRIO CARBALLO MEJÍA, JUEZ PRIMERO DE
SENTENCIAS SANTA ANA; Código JPS1
FECHAS 03/08/2016

PREGUNTA	RESPUESTA	CATEGORÍA O EVIDENCIA	ANÁLISIS GRUPAL
1. ¿Según su experiencia existe diferencias en el proceso de extinción de dominio con figura jurídica de la confiscación?	Para mí no existe comparación alguna tomando desde el punto de vista que la confiscación ya no es permitida constitucionalmente porque en la confiscación cuando existía no existía un proceso establecido y extinción de dominio si, teniendo en cuenta que en extinción de dominio ya están pre-establecidas las instituciones beneficiadas	LEGISLATIVO	En el proceso de extinción de dominio todos los entes intervinientes tienen claro que de una u otra forma entre extinción de dominio y confiscación a simple vista o de una forma superficial parecieran similares pero al estudiarlo a profundidad la realidad es otra
2. ¿Existe en la actualidad instituciones especializadas en el área administrativa y/o judicial encargadas de promover, investigar y resolver las acciones de Extinción de Dominio de bienes inmuebles; Que procedimiento administrativos o judiciales debe seguirse en este caso?	Si porque de las dos formas viables de extinción de dominio se puede decir que intervienen entes diferentes porque si es en un proceso administrativo pues será el juzgado especializado en los casos de aumento injustificado de riquezas y si es de manera netamente judicial pues más que todo en los viene por destinación pues de una u otra forma hay instituciones intervinientes diferentes aunque en ambos casos intervenga la policía y la fiscalía pero son aéreas especializadas las cuales se encargaran de la investigación sin dejar de lado que para iniciar un proceso de extinción de dominio es posible por las vías ordinarias denuncia, aviso, etc.	ADMINISTRATIVO	Desde el punto de vista judicial es mucho más práctico el proceso, y con respecto a la existencia de las instituciones es evidente que el entrevistado está consciente que existen tanto en la policía como en la fiscalía y ámbito judicial la existencia de no instituciones sino de unidades especializadas y en el caso de procedimiento es más administrativo porque en la sede judicial común solo informa en los casos de sospecha de la existencia de acrecimiento o destinación de bienes vinculados a ilícitos
3. ¿Qué resoluciones administrativas y/o judiciales se presencia en los Procesos de Extinción de Dominio para asegurar los resultados en este proceso?	Todas las que establecen las leyes civiles, penales y administrativas o las que sean necesarias establecidas en cualquier marco legal vigente puesto que como no existe una rama determinada definida del derecho pues se le aplicaran todas las posibles en razón de cumplir y hacer cumplir la ley.	LEGISLATIVO	Para el sistema judicial es claro que no hay restricciones algunas al momento de asegurar el cumplimiento y alcanzar los objetivos generales y específicos de la ley de extinción de dominio

<p>4. ¿Qué alcance tiene las inscripciones o derechos reales a favor de terceros de buena fe que recae sobre inmuebles en proceso de Extinción de Dominio y cómo queda los instrumentos que afectan inmuebles en proceso de Extinción de Dominio y han sido presentados a los diferentes Registro Inmobiliario y que ya genera su prioridad Registral?</p>	<p>En materia de extinción de dominio siempre tendrá prioridad registral y aplicación es decir que el principio de PRELACIÓN aquí se rompe por que la misma ley así lo establece y su especialidad lo connota debido a las características de la posibilidad de la evasión de incluso la responsabilidad penal o administrativa</p>	<p>ADMINISTRATIVO</p>	<p>Se deriva de los conocimientos del entrevistado que para la aplicación registral no habrá ningún derecho real que pueda antelarse a la de extinción de dominio así este en espera será el de extinción de dominio el que prevalezca y será en el proceso el tercero de buena fe exento de culpas quien tendrá la oportunidad de mostrarse parte y demostrar su derecho y así reconocerlo</p>
<p>5. ¿Cuáles son las funciones que desarrolla el Consejo Nacional de Administración de los Bienes en el Proceso de Extinción de Dominio?</p>	<p>La función del CONAB siempre será el administrar los bienes, cuidarlos y darles mantenimiento es decir conservarlos como todo buen padre como lo establece el código civil, pero es de aclarar que en ningún momento esto será beneficioso para el estado o EL CONAB retener por mucho tiempo estos bienes, es por ello que casi nunca el CONAB va a acumular bienes pues tratara de repartirlos a la mayor brevedad posible</p>	<p>JUDICIAL</p>	<p>Se concluye que el CONAB solo se encargara en su caso el mantenimiento, cuido, preservación, proceder a la destinación institucional y responder por las obligaciones de los bienes sujetos a extinción de dominio ante terceros de buena fe exentos de culpa</p>
<p>6. Siendo la Acción de Extinción de Dominio un proceso judicial Sui Generis, ¿se puede hablar de modo de adquirir y de título Traslaticio de Dominio para los efectos registrales?</p>	<p>Será el registro quien defina a que titulo pasaran los bienes a las instituciones del Estado dichos bienes que válgase mencionar ya están pre- establecidas en la ley pero será el Registro e Inmobiliaria quien creara esa figura o vera que figura será la más adecuada a tomar en cuenta en esos casos</p>	<p>LEGISLATIVO</p>	<p>Por el extracto de la entrevista con respecto a dicha pregunta se llega a la conclusión que será el Registro e Inmobiliaria quien definirá a qué titulo traslaticio de dominio poseerán el estado por medio de las instituciones ya establecidas de estos bienes</p>
<p>7. ¿Las sentencias definitivas pronunciadas en los Procesos de Extinción de Dominio y que se presenta a los Registro Inmobiliarias son las que han adquirido firmeza, es decir son las que ya agotaron los recursos de la ley o simplemente no se interpusieron?</p>	<p>Estas sentencias serán las que ya procesalmente estén finalizadas es decir que haya sentencia firme o ejecutoriada, cuando estas ingresen al registro no habrá ningún recurso pendiente no habrá problema o incidente que resolver es decir una sentencia limpia</p>	<p>ADMINISTRATIVO</p>	<p>Se concluye que no habrá posibilidad que al registro llegue un afectado a poder reclamar por un bien el cual por proceso de extinción de dominio se haya transferido al estado puesto que todas las fases procesales se deberán a ver agotado por tanto serán las sentencias firmes las que serán presentadas en el registro.</p>

<p>8. ¿Tendría facultades el Registro de la Propiedad Inmobiliaria para observar la presentación de las sentencias que declara la extinción de Dominio, cuando existan instrumentos presentados con prioridad registral o en su caso inscripciones de afectaciones o gravámenes a favor de terceros?</p>	<p>Si tiene facultades por la materia lo único que se contradice con el hecho que toda sentencia emitida por un ente judicial es de estricto cumplimiento a nivel nacional, pero como se puede negar que pueden existir errores pues se deberían tomar en cuenta dichas observaciones</p>	<p>ADMINISTRATIVO</p>	<p>Se concluye que si puede el Registro observar las sentencias pues es el encargado de revisar hacer el escrutinio de los requisitos para que dicha sentencia sea válida para ser registrada como un título sujeto de registro</p>
<p>9. Al dictar sentencia a favor del encausado ¿Que efectos jurídicos produce dicha sentencia en el Registros de la Propiedad inmobiliaria?</p>	<p>Es claro que si es a favor del afectado los derechos y obligaciones se rehabilitaran totalmente y revivirán las obligaciones que dicho bien tenía antes de ser incluido en un proceso de extinción de dominio estos pueden ser las hipotecas, entre otras obligaciones</p>	<p>JUDICIAL</p>	<p>se llega al análisis que en este caso aunque es bien difícil que pase por la estructuración de la ley pero en el caso que así sea pues todo volverá a su estado normal desde antes de haberse sospechado que fuese origen o destinación de un ilícito el bien en compendio</p>



UNIDAD FISCAL ESPECIALIZADA EN EXTINCIÓN DE DOMINIO
FISCALÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Antiguo Cuscatlán, 07 de marzo 2016

Oficio: 90-UED-2016/29-y1

Juez(a) Primero de Sentencia
Santa Ana.

Atentamente y de la manera más respetuosa me dirijo a usted para informarle lo **SIGUIENTE:**

I-Que, en esta Unidad Fiscal se recibió oficio No. 206, de fecha 16 de febrero del presente año, con adjunta copia de sentencias e informa que en la causa penal con ref. **252-2015-02** se procesa a los señores Mario Arturo Alas Tenas y Delmy Yanira Lemus Mendoza por el delito de Casos Especiales de Lavado de Dinero y de Activos, previsto y sancionado en el art. 5 lit. a) y b) de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, en perjuicio del Orden Socioeconómico y en el mismo se relacionan los bienes siguientes: **cantidad dineraria consistente en Veinte mil dólares de los Estados Unidos de América (\$ 20,000) y un vehículo que pueden ser objeto de la acción de extinción de dominio.**

II-Tomando en cuenta la vigencia, especialidad, objeto, naturaleza, y finalidad de la Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de los Bienes de Origen o Destinación Ilícita, en adelante LEDAB, con base a los arts.193 ord.1º, 2º, 3º y 11º Cn; 1, 2, 5, 6, 19 y 25 LEDAB, esta Unidad Especializada **aperturó expediente investigativo** para una vez finalizada la misma y determinados los presupuestos de ley ejercer acción en el Juzgado Especializado en Extinción de Dominio, donde se discutirá el origen y/o destinación de los bienes, en razón de ello solicito a usted, que cualquier decisión sobre ellos, requerir a esta representación fiscal la opinión respectiva.

Por otra parte de conformidad al art. 49 LEDAB, solicito a su digna autoridad certificación del proceso para la exclusiva aplicación de la LEDAB, fs. Sigüientes: 1 al 18, 42, 43,45 al 50(ex. administrativo), fs. 37 al 45, 48 al 89 expediente principal, 100 al 110, (expediente principal), 120 al 173, 186 al 193(expediente principal), experticias de Movilidad de Iones, y todos aquellos documentos...

ANEXOS 9
ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

DECRETO N° 534

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I.- Que la Constitución reconoce como derechos fundamentales de la persona, la seguridad, el trabajo, la propiedad privada en función social, que debe ser protegida en la conservación y defensa de los mismos; que no puede ser privada del derecho a la propiedad y posesión, ni de cualquier otro de sus derechos sin ser previamente oída y vencida en juicio con arreglo a las leyes; reconociéndole el derecho a disponer libremente de sus bienes y a transmitir la propiedad en la forma en que determinen las mismas; prohibiendo la confiscación, ya sea como Pena o en cualquier otro concepto.
- II.- Que es necesario fortalecer y complementar las medidas previstas en la Convención de las Naciones Unidas contra el Tráfico Ilícito de Estupefacientes y Sustancias Sicotrópicas, ratificada mediante Decreto Legislativo N° 655, de fecha 14 de septiembre de 1993, publicado en el Diario Oficial N° 198, Tomo N° 321, del 25 de octubre de ese mismo año; la Convención de las Naciones Unidas contra la Delincuencia Organizada Transnacional, ratificada mediante Decreto Legislativo N° 164, de fecha 16 de octubre de 2003, publicado en el Diario Oficial N° 211, Tomo N° 361, del 12 de noviembre de ese mismo año y la Convención de las Naciones Unidas contra la Corrupción, ratificada mediante Decreto Legislativo N° 325, de fecha 20 de mayo de 2004, publicado en el Diario Oficial N° 119, Tomo N° 363, del 28 de junio de ese mismo año.
- III.- Que la delincuencia en cualquiera de sus modalidades afecta gravemente los derechos fundamentales y constituye una amenaza para la defensa y la seguridad, el desarrollo y la convivencia pacífica de la sociedad salvadoreña, volviendo imperiosa la necesidad de fortalecer el combate de toda actividad ilícita, a través de un mecanismo legal que permita al Estado prevenir y combatir más eficazmente esas actividades, procediendo sobre los bienes de origen o Destinación ilícita, incluyendo los bienes de valor equivalente.
- IV.- Que la única vía que existe en El Salvador para la construcción del patrimonio y la riqueza es la del trabajo honesto y con estricto apego a las leyes de la República; en consecuencia, los derechos enunciados en el primer considerando no serán reconocidos por el Estado, ni gozarán de protección constitucional ni legal, cuando se trate de bienes de interés económico, de origen o destinación Ilícita.
- V.- Que es vital establecer una herramienta jurídica, autónoma e independiente de cualquier otro proceso, dirigida a afectar patrimonialmente a la delincuencia en cualquiera de sus modalidades, por medio de la extinción del dominio sobre los bienes ilícitamente obtenidos o destinados a actividades ilícitas, teniendo además la posibilidad de declarar la titularidad sobre dichos bienes a favor del Estado, sin

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Condena penal previa, ni contraprestación alguna.

VI.- Que para asegurar una transparente y eficiente función en la gestión y administración de los bienes sujetos a medida cautelar o extinguidos por sentencia definitiva, se hace necesaria la creación de un organismo autónomo especializado, así como establecer disposiciones sobre la recepción, identificación, inventario, administración, mantenimiento, preservación, custodia y destinación de los mismos.

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa de los Diputados Guillermo Antonio Gallegos Navarrete, Ernesto Antonio Angulo Milla, Yohalmo Edmundo Cabrera Chacón, Carmen Elena Calderón de Escalón, Abel Cabezas Barrera, Norma Cristina Cornejo Amaya, Wilfredo Iraheta Sanabria, Rodolfo Antonio Parker Soto, Carlos Armando Reyes Ramos, Jackeline Noemí Rivera Ávalos, Abilio Orestes Rodríguez Menjivar, Alberto Armando Romero Rodríguez y Jaime Gilberto Valdez Hernández; así como, los Diputados de las legislaturas (2003 – 2006) Renato Pérez; (2006-2009) Federico Guillermo Ávila Qüehl, Fernando Alberto José Ávila Quetglas, José Ernesto Castellano Campos, Carlos Rolando Herrarte, Jorge Ernesto Morán Monterrosa y del Presidente de la República, por medio del ministro de Justicia y Seguridad Pública y con el apoyo de los Diputados: Othon Sigfrido Reyes Morales, José Francisco Merino López, Francisco Roberto Lorenzana Durán, Irma Lourdes Palacios Vásquez, Félix Agreda Chachagua, Ana Vilma Albanez de Escobar, José Antonio Almendáriz Rivas, Dina Yamileth Argueta Avelar, Lucía del Carmen Ayala de León, Blanca Estela Barahona de Reyes, Eduardo Enrique Barrientos Zepeda, Susy Lisseth Bonilla Flores, José Vidal Carrillo Delgado, Ana Vilma Castro de Cabrera, Silvia Alejandrina Castro Figueroa, Ana Marina Castro Orellana, Darío Alejandro Chicas Argueta, Ricardo Humberto Contreras Henríquez, José Álvaro Cornejo Mena, Adán Cortez, Carlos Cortéz Hernández, Blanca Noemí Coto Estrada, Rosa Alma Cruz Marinero, Nidia Díaz, Antonio Echeverría Veliz, René Gustavo Escalante Zelaya, José Edgar Escolán Batarse, Emma Julia Fabián Hernández, Julio César Fabián Pérez, Carmen Elena Figueroa Rodríguez, Santiago Flores Alfaro, Juan Manuel de Jesús Flores Cornejo, César Humberto García Aguilera, Melvin David González Bonilla, Jesús Grande, Iris Marisol Guerra Henríquez, Norma Fidelia Guevara de Ramirios, Carlos Walter Guzmán Coto, Edilberto Hernández Castillo, Estela Yanet Hernández Rodríguez, Rafael Antonio Jarquín Larios, Audelia Guadalupe López de Kleutgens, Mártir Arnoldo Marín Villanueva, Alba Elizabeth Márquez, Mario Marroquín Mejía, Guillermo Francisco Mata Bennett, Douglas Leonardo Mejía Avilés, Juan Carlos Mendoza Portillo, Manuel Vicente Menjivar Esquivel, Rafael Morán Tobar, José Gabriel Murillo Duarte, Sigifredo Ochoa Pérez, Guillermo Antonio Olivo Méndez, Orestes Fredesman Ortez Andrade, Silvia Estela Ostorga de Escobar, José Simón Paz, Mariela Peña Pinto, Mario Antonio Ponce López, Manuel Mercedes Portillo Domínguez, Nelson de Jesús Quintanilla Gómez, Claudia Luz Ramírez García, Lorenzo Rivas Echeverría, Santos Adelmo Rivas Rivas, Patricia María Salazar de Rosales, Marcos Francisco Salazar Umaña, Karina Ivette Sosa de Lara, Manuel Rigoberto Soto Lazo, Mario Alberto Tenorio Guerrero, Enrique Alberto Luis Valdés Soto, Mario Eduardo Valiente Ortiz, Donato Eugenio Vaquerano Rivas, Edwin Víctor Alejandro Zamora, y Ciro Alexis Zepeda Menjivar.

DECRETA, la siguiente:

LEY ESPECIAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO Y DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DE ORIGEN O DESTINACIÓN ILÍCITA

ÍNDICE LEGISLATIVO

**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Objeto de la Ley

Art. 1.- El objeto de la presente ley consiste en normar el procedimiento que regula la acción de extinción de dominio a favor del Estado, sobre aquellos bienes que se encuentran dentro de los presupuestos que dan lugar a la misma.

Asimismo, regula lo concerniente a la administración de los bienes y su destinación.

Ámbito de Aplicación de la Ley

Art. 2.- Esta ley se aplicará a los bienes de interés económico, de origen o destinación ilícitos ubicados dentro o fuera del territorio nacional, cuando su origen, incremento o destino se ubique dentro de los presupuestos contemplados en la misma, siempre que la acción de extinción de dominio sea iniciada en El Salvador.

Cuando se haya iniciado la acción de extinción de dominio en más de un país, se estará a lo dispuesto en el respectivo tratado o convenio internacional.

Naturaleza de la Ley

Art. 3.- Las disposiciones de la presente ley son de orden público y de interés social.

Definiciones

Art. 4.- Para los efectos de esta ley, se entenderá como:

- a) **Bienes abandonados:** son todos aquellos, que no habiéndose podido establecer la identidad de su titular, y que teniéndose información suficiente y probable que guarden relación directa o indirecta con una actividad ilícita, y que transcurrido el plazo señalado en la presente ley, ninguna persona haya comparecido a ejercer sus derechos sobre los mismos;

Como también aquellos que, finalizado el proceso, no hayan sido reclamados;

- b) **Bienes de interés económico:** son todos aquellos con un valor pecuniario susceptibles de administración y que sean generadores de beneficios económicos o de utilidad para el Estado;
- c) **Bienes cautelados:** son todos aquellos que están sujetos a medidas cautelares dictadas por autoridad o tribunal especializado;
- d) **Bienes por valor equivalente:** son aquellos de procedencia lícita y valor similar, cuya extinción de dominio se declara en sustitución de bienes de procedencia o destinación ilícita que hayan sido enajenados, destruidos, ocultados, desaparecidos, alzados o que por

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Cualquier razón resulte imposible su localización, identificación, incautación, embargo preventivo o aprehensión material a efectos de dictar sentencia siempre y cuando pertenezcan al mismo titular;

- e) **"Instrumentos"**: son los bienes utilizados o destinados como medio para realizar actividades ilícitas;
- f) **"Producto"**: los bienes derivados u obtenidos directa o indirectamente de actividades ilícitas; y,
- g) **Tercero de Buena Fe Exenta de culpa**: es toda persona natural o jurídica declarada por el tribunal especializado en cualquier fase del proceso, exenta de culpa en todo acto o negocio jurídico relacionado con los bienes regulados por la presente ley.

Alcance de la Ley

Art. 5.- La presente ley se aplicará sobre cualquiera de los bienes que se encuentran descritos en los presupuestos que dan lugar a la extinción de dominio y provengan de o se destinen a actividades relacionadas o conexas al lavado de dinero y activos, al crimen organizado, maras o pandillas, agrupaciones, asociaciones y organizaciones de naturaleza criminal, actos de terrorismo, tráfico de armas, tráfico y trata de personas, delitos relacionados con drogas, delitos informáticos, de la corrupción, delitos relativos a la hacienda pública y todas aquellas actividades ilícitas que generen beneficio económico u otro beneficio de orden material, realizadas de manera individual, colectiva, o a través de grupos delictivos organizados o estructurados. También se aplicará a todos aquellos bienes que constituyan un incremento patrimonial no justificado cuando existan elementos que permitan considerar razonablemente que provienen de actividades ilícitas.

Presupuestos de Procedencia de la Acción de Extinción de Dominio

Art. 6.- Son presupuestos de la procedencia de la acción de extinción de dominio, los siguientes:

- a) Cuando se trate de bienes que sean producto directo o indirecto, instrumento u objeto material de actividades ilícitas realizadas en el territorio nacional o en el extranjero;
- b) Cuando se trate de bienes que provengan directa o indirectamente de la transformación o conversión parcial o total, física o jurídica del producto, instrumento u objeto material de actividades ilícitas;
- c) Cuando se trate de bienes que constituyen un incremento patrimonial no justificado de toda persona natural o jurídica, por no existir elementos que razonablemente permitan considerar que provienen de actividades lícitas;
- d) Cuando se trate de bienes de procedencia lícita que han sido utilizados o destinados para ocultar, encubrir, incorporar bienes de ilícita procedencia o que han sido mezclados con bienes de origen ilícito;
- e) Cuando se trate de bienes declarados en abandono o no reclamados y se tenga

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

información suficiente que los mismos guardan relación directa o indirecta con una actividad ilícita;

- f) Cuando se trate de bienes de origen lícito cuyo valor sea equivalente a los bienes que se encuentran considerados dentro de los presupuestos de los literales anteriores y no haya sido posible su localización, incautación o aplicación de cualquier otra medida cautelar;
- g) Cuando se trate de bienes de origen lícito pertenecientes a la persona contra quien se ejerza la acción de extinción de dominio, cuyo valor sea equivalente a cualquiera de los bienes descritos en los literales anteriores y se haya acreditado sobre estos el derecho de un tercero de buena fe exenta de culpa, conforme a la presente ley;
- h) Cuando los bienes o recursos de que se trate provengan de la enajenación o permuta de otros que tengan su origen directo o indirectamente en actividades ilícitas o sean producto, efecto, instrumento u objeto del delito; e,
- i) Cuando los bienes y recursos investigados hubieren sido afectados dentro de un proceso penal y que el origen de tales bienes, su utilización o destinación ilícita no hayan sido objeto de investigación; o habiéndolo sido no se hubiere tomado sobre ellos una decisión definitiva por cualquier causa.

La acción de extinción de dominio procederá con independencia en cuanto a que los presupuestos establecidos en la presente ley hayan ocurrido con anterioridad a su vigencia.

Estos presupuestos se aplicarán para la acción de extinción de dominio, salvo a los terceros de buena fe exenta de culpa.

Transmisión por Causa de Muerte

Art. 7.- Los bienes a los que se refiere el artículo anterior, no se legitiman por causa de muerte. En consecuencia, la extinción de dominio procede sobre estos.

CAPITULO II ACCIÓN DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

Concepto

Art. 8.- La acción de extinción de dominio es una consecuencia patrimonial de las actividades ilícitas, consistente en la declaración de titularidad a favor del Estado por sentencia de autoridad judicial sobre los bienes a que se refiere la presente ley, sin contraprestación, ni compensación alguna para su titular o cualquier persona que ostente o se comporte como tal.

Naturaleza de la Acción

Art. 9.- La acción de extinción de dominio es de naturaleza jurisdiccional, de carácter real y de contenido patrimonial en cuanto se dirige contra bienes de origen o destinación ilícita.

Autonomía de la Acción

Art. 10.- La acción de extinción de dominio se ejercerá mediante un proceso autónomo e independiente de cualquier otro juicio o proceso.

Las resoluciones adoptadas en un proceso penal no afectarán el ejercicio de la acción, salvo el supuesto de cosa juzgada en los términos de esta ley.

Presunción de Buena Fe Exenta de Culpa

Art. 11.- Para los efectos de la presente ley, se presume la buena fe exenta de culpa en la adquisición y destinación de los bienes.

En cualquier etapa del proceso, el tribunal especializado, podrá reconocer los derechos de los terceros de buena fe exenta de culpa, en todo acto o negocio jurídico relacionado con los bienes objeto de la acción de extinción de dominio.

Actos Jurídicos

Art. 12.- Ningún acto jurídico realizado sobre los bienes previstos en la presente ley los legitima, salvo los derechos de terceros de buena fe exenta de culpa.

En todos los casos, se entenderá que la adquisición ilícita de los bienes no constituye justo título.

CAPITULO III GARANTÍAS PROCESALES

Garantías

Art. 13.- En la aplicación de la presente ley, se garantizarán y protegerán los derechos reconocidos en la Constitución, tratados y convenios internacionales y demás leyes que resulten inherentes a su naturaleza.

Las acciones que limiten derechos fundamentales serán adoptadas, previa orden judicial. En caso de urgencia u otra necesidad debidamente fundamentada, el Fiscal General de la República directamente o a través de sus agentes auxiliares, podrá ordenar dichas actuaciones y procederá a informar al tribunal especializado dentro de las veinticuatro horas siguientes para su ratificación, quien deberá resolver dentro de las veinticuatro horas posteriores.

Derecho del Afectado

Art. 14.- Durante el procedimiento, se reconocerán al afectado los siguientes derechos:

- a) Tener acceso al proceso directamente y a través de la asistencia y representación de un abogado desde la presentación de la solicitud de extinción de dominio, o desde la materialización de las medidas cautelares;

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

- b) Conocer los hechos y fundamentos que sustentan el proceso en términos claros y comprensibles;
- c) Presentar y solicitar pruebas e intervenir ampliamente en resguardo de sus derechos;
- d) Controvertir las pretensiones que se estén haciendo valer en contra de los bienes; y,
- e) Renunciar al debate probatorio y optar por una sentencia anticipada de extinción de dominio.

Comparecencia al Proceso

Art. 15.- Quienes con ocasión de la acción de extinción de dominio, notificados conforme a la presente ley, ejerciten sus derechos, deberán comparecer mediante abogado o personalmente si lo fuere, ante el tribunal especializado que esté conociendo la acción, bajo la pena de declararse su rebeldía.

Igual regla se aplicará a los menores de edad o a los incapacitados legalmente declarados.

Cosa Juzgada

Art. 16.- El afectado podrá acreditar que se ha dictado una sentencia favorable firme o ejecutoriada que tiene el efecto de cosa juzgada por identidad de sujetos, objeto y causa.

CAPITULO IV COMPETENCIA

Tribunales Especializados en Extinción de Dominio

Art. 17.- Los Tribunales Especializados en Extinción de Dominio son independientes en lo referente al ejercicio de la función jurisdiccional y estarán sometidos únicamente a la Constitución, al derecho internacional y a las demás leyes.

Creación de los Tribunales Especializados en Extinción de Dominio

Art. 18. La Asamblea Legislativa creará los tribunales correspondientes en esta materia a propuesta de la Corte Suprema de Justicia, conforme a lo dispuesto en los artículos 131 ordinal 31º y 133 ordinal 3º de la Constitución de la República.

Ejercicio de la Acción

Art. 19.- En el marco de sus competencias constitucionales, corresponde a la Fiscalía General de la República dirigir, con la colaboración de la Policía Nacional Civil y en la forma en la que determine esta ley, la investigación para establecer y fundamentar la concurrencia de uno o más de los presupuestos de extinción de dominio señalados en la presente Ley, así como promover la acción de extinción de dominio ante los juzgados especializados.

Para el cumplimiento de las atribuciones asignadas por la presente Ley, el Fiscal General de la

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

República organizará y conformará la Unidad Fiscal Especializada en Extinción de Dominio.

Facultad del Fiscal Especializado en la Fase de Investigación

Art. 20.- Además de las facultades señaladas en la normativa procesal penal, el fiscal especializado, en el desarrollo de esta etapa, podrá:

- a) Utilizar cualquier medio probatorio y todas las técnicas de investigación que estime necesarias, siempre y cuando se garantice el respeto de los derechos fundamentales;
- b) Adoptar u ordenar directamente la aplicación de medidas cautelares y disponer de todas las acciones que considere necesarias sobre bienes objeto de investigación, cuando fuere urgente y concurren motivos fundados, conforme a lo señalado en esta ley; o solicitar al juez especializado su aplicación, cumpliendo estrictamente con las formalidades y los plazos previstos en la Constitución y demás leyes;
- c) Presentar la solicitud de extinción de dominio, materializada la medida cautelar, u ordenar el archivo de la investigación de conformidad a lo establecido en esta ley; y,
- d) Solicitar información y requerir la intervención de la Policía Nacional Civil y la colaboración de los funcionarios y empleados públicos.

Atribuciones de la Policía Nacional Civil

Art. 21.- Corresponderá a la Policía Nacional Civil, bajo la dirección funcional del Fiscal General de la República, por medio de sus agentes auxiliares, colaborar en la realización de la investigación a fin de establecer y fundamentar la concurrencia de los presupuestos de la acción de extinción de dominio señalados en la presente ley.

Excepcionalmente, la Policía Nacional Civil podrá de oficio, realizar las primeras indagaciones, debiendo comunicar y proporcionar al fiscal especializado, dentro del plazo de ocho horas, la información recolectada y diligencias efectuadas para la continuación de la investigación bajo la dirección del mismo.

Para lo anterior, el director general de la institución policial creará la División de Investigación Patrimonial de Extinción de Dominio.

Excusas y Recusaciones

Art. 22.- Los incidentes sobre excusas y recusaciones de los jueces, secretarios y fiscales, se sustanciarán conforme a las disposiciones generales previstas en el derecho común.

CAPITULO V ACTOS PROCESALES

Aplicación de Medidas Cautelares

Art. 23.- Sobre los bienes sujetos a la acción de extinción de dominio se podrán decretar las

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Medidas cautelares contenidas en el Código Procesal Civil y Mercantil, bajo las reglas y condiciones establecidas en el mismo, con las modificaciones establecidas en la presente Ley.

Las medidas cautelares se ejecutarán independientemente de quien sea el titular del bien. No se exigirá caución al fiscal especializado para solicitar o disponer medidas cautelares.

SI SE HAN DECRETADO MEDIDAS CAUTELARES EN LA FASE DE INVESTIGACIÓN, EL FISCAL ESPECIALIZADO DEBERÁ PRESENTAR LA SOLICITUD DE INICIO DE LA ACCIÓN DE EXTINCIÓN DE DOMINIO O DECRETAR EL ARCHIVO SEGÚN CORRESPONDA, EN UN PLAZO MÁXIMO DE NOVENTA DÍAS, PRORROGABLE POR EL JUEZ POR UN PERÍODO DE TIEMPO IGUAL, BAJO PENA DE LEVANTARSE LA MEDIDA, PARA EVITAR AFECTAR DERECHOS DE TERCEROS DE BUENA FE EXENTA DE CULPA. LO ANTERIOR SIN PERJUICIO DE LAS MEDIDAS DISCIPLINARIAS Y LAS ACCIONES PENALES A QUE HUBIERE LUGAR. (1)

Actos de Notificación

Art. 24.- Los actos de comunicación judicial a los afectados y terceros en los procesos de extinción de dominio, se sujetarán a lo establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil.

CAPITULO VI PROCEDIMIENTO DE LA ACCIÓN DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

Ejercicio de la Acción de Extinción de Dominio

Art. 25.- Corresponderá al fiscal especializado de oficio, por denuncia o aviso, dirigir la investigación, cuando concurra alguno de los presupuestos previstos en la presente ley.

Tan pronto como un fiscal a cargo de un proceso penal tenga conocimiento de la existencia de bienes susceptibles de la aplicación de las disposiciones de la presente ley, informará a la Unidad Fiscal Especializada responsable de ejercer la acción de extinción de dominio.

Etapas

Art. 26.- El procedimiento consta de dos etapas, una etapa inicial o de investigación que estará a cargo del fiscal especializado, de conformidad a las atribuciones asignadas en la presente Ley y una etapa procesal que se iniciará a partir de la promoción de la acción de extinción de dominio ante el tribunal especializado.

Etapas Inicial o de Investigación

Art. 27.- En esta etapa, el fiscal especializado iniciará y dirigirá la investigación, con la finalidad De:

- a) Identificar, localizar y ubicar los bienes sobre los cuales podría recaer la acción, por encontrarse en un presupuesto de extinción de dominio;
- b) Localizar a posibles afectados en sus derechos sobre los bienes que se encuentran bajo

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Un presupuesto de extinción de dominio, o a terceros de buena fe exenta de culpa;

- c) Recopilar información o elementos materiales que evidencien la concurrencia de cualquiera de los presupuestos de extinción de dominio previstos en la presente ley;
- d) Acreditar el vínculo o nexo de relación entre cualquiera de los presupuestos para extinguir el dominio, la actividad ilícita que corresponde y los bienes objeto de extinción de dominio;
- e) Desvirtuar la presunción de buena fe exenta de culpa; y,
- f) **DECRETAR LAS MEDIDAS CAUTELARES PERTINENTES SOBRE LOS BIENES SUJETOS A LA ACCIÓN DE EXTINCIÓN DE DOMINIO Y SOMETERLAS A RATIFICACIÓN DEL JUEZ ESPECIALIZADO DENTRO DE LOS CINCO DÍAS HÁBILES SIGUIENTES. (1)**

La actuación será reservada hasta la presentación de la solicitud de extinción de dominio o la materialización de las medidas cautelares.

Finalización de la Etapa Inicial o de Investigación

Art. 28.- La fase inicial o de investigación concluirá con la presentación de la solicitud de procedencia de la acción de extinción de dominio o la resolución de archivo de la investigación.

El fiscal especializado podrá ordenar el archivo de las actuaciones cuando después de recabar las pruebas no sea posible fundamentar ninguno de los presupuestos invocados en la presente Ley.

La resolución que ordena el archivo deberá ser ratificada por el fiscal superior.

La decisión de archivo no tiene valor de cosa juzgada. El fiscal podrá reabrir el caso cuando aparezcan nuevos indicios o evidencias que desvirtúen las razones por las que se ordenó el archivo.

Las decisiones de archivo estarán sujetas a las auditorías y controles pertinentes y, para tal efecto, la unidad responsable deberá considerar, dentro de su plan de trabajo anual, auditar una muestra de los casos archivados.

Requisitos de la Solicitud de Extinción de Dominio

Art. 29.- El fiscal especializado formulará por escrito, ante el juez especializado, la solicitud de extinción de dominio, que contendrá lo siguiente:

- a) La narración completa de los hechos en que fundamenta su petición, en orden cronológico, completo y que ilustre al juez especializado sobre lo sucedido;
- b) La descripción e identificación de los bienes objeto de solicitud de inicio de la acción de extinción de dominio;
- c) El presupuesto en que fundamenta su solicitud;

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

- d) El nombre, los datos de identificación y la dirección de residencia o de negocios de las personas que pudieran tener interés en el asunto o, en caso contrario, debe señalar la razón que imposibilitó su localización;
- e) Indicar y ofrecer las pruebas conducentes;
- f) Las medidas cautelares si a ello hubiere lugar; y,
- g) La solicitud de las diligencias o actos urgentes de comprobación que requieran autorización judicial conforme al derecho común.

Si faltare alguno de estos requisitos, el tribunal especializado ordenará que se completen, fijando un plazo de tres días hábiles para ello. Si los datos no son completados, la solicitud será declarada inadmisibile. En caso de declararse inadmisibile la solicitud, el fiscal especializado podrá interponer el recurso de apelación.

Fase Procesal

Art. 30.- La fase procesal iniciará con la presentación por parte del fiscal especializado, de la solicitud de extinción de dominio ante el respectivo juez especializado.

Decisión sobre la Solicitud de Extinción de Dominio

Art. 31.- Recibido el escrito de solicitud de extinción de dominio, el tribunal especializado, resolverá en un término no superior a cinco días; si lo admite a trámite o previene al fiscal especializado para que en el término de tres días subsane los defectos formales, indicando las razones que sustentan su decisión.

En la misma resolución de admisión de la solicitud a trámite, el tribunal especializado resolverá sobre las medidas cautelares solicitadas y su ejecución, la reserva de las actuaciones y ordenará la notificación de su admisión, después de ejecutadas las medidas cautelares.

Traslado de la Solicitud de Inicio

Art. 32.- Una vez notificada la admisión de la solicitud de extinción de dominio, el juez especializado correrá traslado a los afectados, para que estos se pronuncien en el plazo de veinte días poniendo a su disposición las actuaciones.

Finalizado este último plazo, el juez especializado fijará día y hora para la realización de la audiencia preparatoria, la cual se efectuará dentro de los diez días siguientes.

Audiencia Preparatoria

Art. 33.- El día y hora señalados, el tribunal especializado celebrará la audiencia preparatoria, en la que resolverá sobre cualquier cuestión incidental alegada, así como la admisión o rechazo de las pruebas.

En la audiencia preparatoria se procederá a:

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

- a) Plantear incidentes, excepciones y nulidades;
- b) Verificar la legitimación y el interés de las partes intervinientes en el juicio; y,
- c) Resolver sobre la admisión o rechazo de las pruebas ofrecidas.

Finalizada la audiencia, se procederá a la lectura del acta y se señalará día y hora para la audiencia de sentencia, que se llevará a cabo dentro de los quince días hábiles siguientes y se tendrá por notificada a las partes.

Audiencia de Sentencia

Art. 34.- En el desarrollo de la audiencia y siguiendo el orden de intervención de la audiencia preparatoria, las partes presentarán sus alegatos iniciales, producirán las pruebas en la forma prescrita y expondrán los argumentos de hecho y de derecho que sustentan su petición.

La audiencia de sentencia no tendrá una duración superior a treinta días, salvo casos excepcionales de complejidad debidamente motivados, en cuyo caso se podrá prorrogar por una sola vez hasta por el mismo término.

Cumplido lo anterior, el tribunal especializado decretará el cierre de la audiencia y fijará fecha y hora para la lectura de sentencia, en un término no superior a quince días.

CAPITULO VII PRUEBAS

Medios de Prueba

Art. 35.- Serán admisibles todos los medios de prueba que sean útiles y pertinentes para la averiguación de la verdad.

Las pruebas practicadas lícita y válidamente en una actuación judicial o administrativa, dentro o fuera del país, podrán trasladarse y serán apreciadas de acuerdo con la reglas de la sana crítica y con observancia de los principios de publicidad y contradicción.

Carga de la Prueba

Art. 36.- Corresponde a cada una de las partes probar los fundamentos que sustentan su posición procesal.

Valoración de la Prueba

Art. 37.- La prueba será apreciada en conjunto y de acuerdo con las reglas de la sana crítica.

Exclusión de la Prueba Ilícita

Art. 38.- El tribunal especializado excluirá la prueba obtenida con violación de derechos

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Fundamentales, sin perjuicio de aplicar los casos de excepción a la regla de exclusión probatoria previstos en el Código Procesal Penal.

CAPITULO VIII SENTENCIA

Contenido de la Sentencia

Art. 39.- La sentencia que declara la extinción de dominio se fundamentará en las pruebas pertinentes, útiles, legales y oportunamente incorporadas.

El tribunal especializado declarará la extinción de dominio del bien, conforme a lo alegado y probado, de acuerdo con las reglas de la sana crítica.

La sentencia contendrá:

- a) Identificación de los bienes y de las personas afectadas;
- b) Resumen de la solicitud de extinción de dominio y de la oposición;
- c) Expresión de los fundamentos de hecho y de derecho;
- d) Valoración de la prueba;
- e) Declaración motivada sobre la procedencia o improcedencia de la pretensión de extinción de dominio;
- f) Reconocer los derechos de los terceros de buena fe exenta de culpa; y,
- g) Declarar la procedencia de la extinción de dominio sobre bienes equivalentes.

Contra esta sentencia solo procede el recurso de apelación con efecto suspensivo.

Gastos Procesales y de la Administración

Art. 40.- Los gastos que se generen con el trámite de la acción de extinción de dominio, se pagarán con cargo a los rendimientos financieros de los bienes que se pusieron a su disposición para su administración.

Los gastos que se generen por la administración de los bienes, se pagarán con cargo a los recursos provenientes de los bienes extinguidos.

Sentencia

Art. 41.- Si el juez estimare procedente la solicitud de extinción de dominio a favor del Estado, declarará en su sentencia la extinción de dominio de todos los derechos reales, principales o accesorios sobre los bienes de origen o destinación ilícita, absteniéndose de ordenar la cesación de toda medida

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Cautelar, mientras la sentencia no quede firme y ordenará que, la administración de ellos, pase a realizarla o la mantenga el Estado.

Si la sentencia declara no ha lugar a la pretensión de extinción de dominio, se ordenará la devolución de los bienes o su equivalente, cuando hayan sido enajenados anticipadamente, respecto de los cuales el afectado hubiere probado la procedencia legítima de los mismos y los derechos que sobre ellos ejerza, operando en tal caso el efecto suspensivo previsto en el inciso anterior hasta que la sentencia quede firme.

La sentencia firme que declare la extinción de dominio, además de valer como título legítimo y ejecutivo, tendrá por efecto que los respectivos bienes se transfieran a favor del Estado, para que proceda de acuerdo a las disposiciones legales establecidas. Los registros públicos correspondientes están obligados a su inscripción para efectos de oponibilidad frente a terceros.

Sentencia Anticipada

Art. 42.- El afectado podrá allanarse a la acción de extinción de dominio. El tribunal especializado valorará la solicitud y emitirá sentencia.

Regla Especial de Declaratoria de Extinción de Dominio por Abandono

Art. 43.- En el caso de los bienes abandonados, siempre que se cumplan los presupuestos señalados en la causal e) del artículo 6, el fiscal del caso pondrá a la orden del tribunal especializado dichos bienes, independientemente de su valor económico, debidamente identificados, así como la descripción de todas las circunstancias del hallazgo o descubrimiento de los mismos.

El tribunal especializado ordenará que se publiquen edictos, a efecto de conceder un plazo de treinta días hábiles para que aquel que se considere el titular de los bienes abandonados, se presente a reclamarlos y contradecir las evidencias e indicios recabados en la investigación, demostrando la procedencia lícita y su titularidad, y en tal caso, se le devolverán a dicha persona; en caso contrario, se requerirá contra tal persona conforme a lo establecido en esta Ley.

Si transcurrido el plazo antes aludido no se presenta persona alguna solicitando la titularidad sobre los bienes abandonados, el tribunal especializado declarará mediante sentencia la extinción de dominio por causa de abandono y su titularidad a favor del Estado.

CAPITULO IX RECURSOS

Recursos

Art. 44.- Contra las resoluciones pronunciadas en primera instancia, únicamente procederán los recursos de revocatoria y apelación, los cuales se sustanciarán conforme a las disposiciones generales, requisitos y trámites previstos en el derecho común, en lo que fuere pertinente.

En lo relativo a los términos y plazos para la sustanciación de los recursos, se aplicará lo dispuesto en la presente Ley.

ÍNDICE LEGISLATIVO

Resoluciones Recurribles en Apelación

Art. 45.- La apelación podrá interponerse contra las siguientes resoluciones:

- a) La que admite o rechaza una medida cautelar;
- b) La que declara inadmisibile el requerimiento de extinción de dominio;
- c) La que decide una excepción y la nulidad en la audiencia preparatoria; y,
- d) La sentencia que declare la procedencia o improcedencia de la extinción de dominio.

Supuestos de Procedencia de la Apelación

Art. 46.- La apelación procederá por inobservancia, interpretación indebida o errónea aplicación de la presente Ley, siempre que estos motivos se refieran al derecho aplicado, a los hechos o a la valoración de las pruebas.

CAPITULO X NULIDADES

Causas de Nulidad

Art. 47.- Son causas de nulidad las siguientes:

- a) Falta de competencia;
- b) Violación al debido proceso; y,
- c) Falta o defectos en la notificación o el emplazamiento.

La declaratoria de nulidad no afectará las medidas cautelares adoptadas, salvo que la nulidad afecte la fundamentación de estas.

En el caso del literal a), se producirá invalidez de todo el proceso cuando se trate del supuesto de incompetencia material; y en los casos previstos en los literales b) y c), se invalidará el acto o diligencia en que se hubiere producido la infracción y los que sean conexos con estos; en tales casos, deberá reponerse el acto siempre que sea posible, renovándolo, rectificando el error o cumpliendo con el acto omitido.

En todo lo no previsto en este capítulo, se estará a lo dispuesto por la normativa supletoria prevista en la presente Ley.

Oportunidad de las Nulidades

Art. 48.- Las nulidades se podrán invocar en la audiencia preparatoria y en la audiencia de sentencia.

CAPITULO XI

COLABORACIÓN y Acceso a la Información

Art. 49.- Para efectos de la presente Ley, el Fiscal General de la República podrá requerir la colaboración de los funcionarios públicos y de cualquier autoridad del Estado, quienes estarán obligados a brindarla.

Asimismo, podrá requerirle a los organismos e instituciones del Estado y de cualquier autoridad, la información o documentación que considere necesarios para sustentar un proceso de extinción de dominio, quienes tendrán la obligación de expedir, cuando sea procedente, la información que se les requiere sin demora alguna, por escrito o cualquier medio electrónico, en el plazo máximo de tres días hábiles, pudiendo considerar el acceso directo a sus respectivas bases de datos.

Deber del Servidor Público de Informar

Art. 50.- Toda autoridad, funcionario, empleado o agente de autoridad que en razón de su cargo o funciones, tenga conocimiento de la existencia de bienes que puedan ser objeto de la acción de extinción de dominio, está obligado a informar inmediatamente a la Fiscalía General de la República.

El incumplimiento de esta obligación, por parte del servidor público, constituirá una falta disciplinaria, la cual podrá dar lugar a las sanciones administrativas que correspondan, de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente, sin perjuicio de la responsabilidad penal correspondiente.

Colaboración del Particular

Art. 51.- Las personas naturales o jurídicas en el ejercicio de sus actividades comerciales, profesionales o de índole análoga, estarán obligadas a reportar de forma inexcusable, inmediata y suficiente a la Unidad Fiscal Especializada de Extinción de Dominio, cualquier información relevante sobre la existencia de bienes cuyo valor o característica no guarden relación con la actividad económica reportada por las personas con las que realicen negocios o contratos de bienes o servicios profesionales, o se alejaren de los patrones habituales o convencionales de las transacciones del mismo género; y que por ello, pudieren concluir razonablemente la concurrencia de uno o más de los presupuestos de extinción de dominio regulados por la presente Ley.

Colaboración Intrainstitucional

Art. 52.- Para efectos de la presente Ley, las oficinas y unidades fiscales colaborarán con la Unidad Especializada de Extinción de Dominio.

Reserva

Art. 53.- Para la aplicación de la presente Ley, todas las personas a las que se refieren los dos artículos anteriores y las autoridades que por cualquier medio conozcan del asunto, estarán obligadas a guardar reserva.

CAPITULO XII

ASISTENCIA Y COOPERACIÓN INTERNACIONAL Facultad de

Compartir Bienes Extinguidos

Art. 54.- El Estado podrá compartir y solicitar bienes o recursos que resultaren afectados por la acción de extinción de dominio por tribunal especializado nacional o autoridad extranjera, de acuerdo a los principios que rigen la cooperación internacional o acuerdos bilaterales o multilaterales suscritos por El Salvador, y a falta de estos, bajo el principio de reciprocidad.

Aplicación de Convenios Internacionales

Art. 55.- Los convenios y tratados internacionales de cooperación y asistencia legal o judicial recíproca, así como cualquier otro convenio que regule dicha colaboración en materia de localización, identificación, recuperación y extinción del dominio de bienes, suscritos, aprobados y ratificados por el Estado, son plenamente aplicables a los casos previstos en la presente Ley, a través de los procedimientos establecidos en los Convenios de Asistencia Legal Mutua.

No obstante lo establecido en el inciso anterior, el Fiscal General de la República podrá requerir u obtener en forma directa, información de las autoridades del Estado, territorio o jurisdicción en donde se ubiquen o sospeche se encuentran los bienes susceptibles de la acción de extinción de dominio, o bien, podrá trasladarse al lugar en el extranjero o delegar a sus fiscales auxiliares para realizar las investigaciones correspondientes.

La información o documentos obtenidos podrán ser incorporados al proceso de extinción de dominio siguiendo el procedimiento establecido en el ordenamiento jurídico aplicable.

Si un Estado como receptor de una solicitud de cooperación opta por supeditar la adopción de las medidas solicitadas a la existencia de un tratado pertinente, El Salvador invocará el instrumento internacional que resultare aplicable.

Asistencia y Cooperación Internacional

Art. 56.- A fin de prestar asistencia judicial recíproca a la que se refiere el artículo anterior, en lo relativo a las investigaciones y procedimientos, cuyo objeto sea la extinción de dominio sobre bienes de origen o destinación ilícita que se encuentren en el territorio nacional, dictado por el tribunal especializado, en cumplimiento de una orden de incautación, o extinción de dominio dictada por un tribunal de otro Estado y de conformidad a los procedimientos legales establecidos, podrá mediante resolución fundada ordenar cualquier medida cautelar o de aseguramiento de las contempladas en esta Ley, cuando considere que existen razones suficientes para adoptar tales medidas.

Procedencia de la Solicitud de Asistencia y Cooperación

Art. 57.- Se dará respuesta a las solicitudes de asistencia para la extinción de dominio, de conformidad a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico aplicable.

Antes de levantar toda medida adoptada de conformidad con las disposiciones de esta Ley, El

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Salvador como Estado requerido deberá, siempre que sea posible, dar al Estado solicitante la oportunidad de presentar sus razones a favor de mantener en vigor la medida.

Requisitos de la Solicitud de Asistencia y Cooperación

Art. 58.- La solicitud presentada de conformidad con el artículo anterior, contendrá como mínimo:

- a) Una certificación en legal forma de la orden de imposición de la medida cautelar, o de la decisión definitiva de extinción de dominio expedida por el Estado solicitante;
- b) Una descripción de los bienes afectados, su ubicación y, cuando proceda, el valor estimado de los mismos;
- c) Una exposición explícita de los hechos en que se base la solicitud y la información que proceda para ejecutar la orden; y,
- d) Indicar las medidas adoptadas por el Estado Parte requirente para dar notificación adecuada a terceros de buena fe exenta de culpa o a posibles afectados para garantizar el debido proceso.

Trámite de la Solicitud de Asistencia y Cooperación

Art. 59.- Recibida la solicitud de asistencia y cooperación de un Estado con jurisdicción para declarar la extinción de dominio, esta se tramitará conforme a las normas de derecho interno.

CAPITULO XIII CREACIÓN Y NATURALEZA DEL ORGANISMO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES

Del Consejo

Art. 60.- Créase el Consejo Nacional de Administración de Bienes, que en adelante se denominará "CONAB", como una entidad de derecho público, de duración indefinida, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con autonomía en el ejercicio de sus funciones, tanto en lo técnico, administrativo y ejecución presupuestaria.

Estará adscrito al Ministerio de Justicia y Seguridad Pública para efectos presupuestarios.

Será el responsable de la administración, conservación y destinación de los bienes regulados en la presente Ley, así como de establecer los procedimientos para ello.

El CONAB, para el cumplimiento de sus atribuciones, contará con una Dirección Ejecutiva, como órgano administrativo encargado de ejecutar las decisiones del Consejo Directivo, y con las unidades técnicas y administrativas necesarias para su funcionamiento.

Integración del Consejo Directivo

Art. 61.- El Consejo Directivo estará integrado por seis representantes propietarios y sus respectivos suplentes nombrados por los siguientes funcionarios:

- a) Ministro de Justicia y Seguridad Pública, quien ejercerá la presidencia;
- b) Presidente de la Corte Suprema de Justicia;
- c) Fiscal General de la República;
- d) Ministro de la Defensa Nacional;
- e) Ministro de Hacienda; y,
- f) Director de la Policía Nacional Civil.

El funcionario al tomar posesión de su cargo deberá nombrar sus representantes.

El Consejo Directivo desempeñará sus funciones con independencia, transparencia, ética y eficiencia, y será responsable de las decisiones adoptadas, sesionará de forma ordinaria una vez al mes y extraordinariamente cuantas veces sea necesario en el lugar que para tal efecto designe.

El director presidente tendrá la representación legal del CONAB, con las facultades que le otorgue la normativa y las que expresamente le otorgue el Consejo Directivo.

Los suplentes sustituirán a los propietarios en caso de muerte, renuncia, permiso, imposibilidad razonable, por concurrir excusa justificada o cuando exista conflicto de intereses u otra razón válida.

Funciones del Consejo Directivo

Art. 62.- Son atribuciones del Consejo las siguientes:

- a) Establecer las políticas y lineamientos generales que garanticen el cumplimiento de sus fines;
- b) Aprobar la destinación de los bienes propios y los sujetos a su administración; así como las contrataciones de arrendamiento, administración, fideicomisos, enajenación, subasta o donación de los mismos;
- c) Nombrar a los depositarios, administradores, interventores, fiduciarios y terceros especializados;
- d) Nombrar al director ejecutivo, al auditor interno y demás funcionarios necesarios para el funcionamiento del CONAB;
- e) Aprobar su plan anual de trabajo, presupuesto y estados financieros;

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

- f) Conocer el informe financiero del manejo y distribución de los recursos existentes en el Fondo Especial, de conformidad a la distribución establecida en la presente Ley;
- g) Aprobar la estructura organizativa, funcional y salarial necesaria;
- h) Conocer en apelación de los recursos presentados contra las decisiones del director ejecutivo;
- i) Establecer convenios de cooperación con autoridades administrativas y judiciales, nacionales e internacionales;
- j) Aprobar su reglamento interno y demás instrumentos normativos y técnicos necesarios para la aplicación de esta Ley;
- k) Las demás funciones y obligaciones que la presente Ley y las demás normativas le confieran;
- l) Aplicar el régimen disciplinario a los funcionarios de conformidad con las leyes y reglamentos respectivos; y,
- m) Emitir los lineamientos a los que deberán ajustarse los depositarios, administradores, gestores interventores y fiduciarios de los bienes administrados.

Requisitos para los Miembros del Consejo Directivo

Art. 63.- Para ser miembro del Consejo Directivo se requiere ser salvadoreño por nacimiento, mayor de treinta y cinco años de edad, ser de reconocida honorabilidad y probidad, estar en pleno ejercicio de sus derechos civiles, y poseer título universitario y notoria competencia en las materias relacionadas con sus atribuciones.

Deberán además presentar el finiquito emitido por la Corte de Cuentas de la República, así como la declaración jurada del estado de su patrimonio, de conformidad al artículo 3 de la Ley 5 sobre el Enriquecimiento Ilícito de Funcionarios y Empleados Públicos.

Causas de Inhabilidad

Art. 64.- Son causas de inhabilidad para ser electo miembro del Consejo Directivo las siguientes:

- a) Los que fueren legalmente incapaces;
- b) Los cónyuges, convivientes o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad del Presidente o Vicepresidente de la República o de los miembros del Consejo de Ministros, del presidente de la Corte Suprema de Justicia, del Fiscal General de la República o del presidente de la Corte de Cuentas de la República, del director de la Policía Nacional Civil;
- c) El cónyuge, conviviente o pariente hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

De afinidad de los miembros del Consejo;

- d) Los que se encuentren en estado de quiebra, suspensión de pago o concurso de acreedores o quienes hubieren sido calificados judicialmente responsables de una quiebra culposa o dolosa;
- e) Los insolventes por el pago de cuota alimenticia decretada por autoridad competente;
- f) Los insolventes de sus obligaciones tributarias;
- g) Los condenados por delitos de cualquier clase que implique falta de probidad; y,
- h) Los condenados por delitos dolosos.

Prohibiciones

Art. 65.- Los miembros del Consejo Directivo deberán guardar estricta confidencialidad sobre los asuntos tratados y los documentos, que en razón a su calidad de miembro del Consejo, le sean entregados.

Tampoco deberán utilizar ni aprovechar tal información para fines personales, a favor de terceros o en detrimento de las funciones o decisiones en contra del CONAB, en cuyo caso incurrirá en responsabilidad por los daños y perjuicios causados, sin menoscabo de las acciones legales o administrativas que correspondan.

Asimismo, no podrán adquirir a título personal o por interpósita persona cualquier bien bajo los supuestos de la presente Ley.

Causales de Remoción

Art. 66.- Los miembros del Consejo Directivo únicamente podrán ser separados de su cargo por decisión adoptada por la autoridad que los nombró y con expresión de causa.

Son causales de remoción las siguientes:

- a) Incurrir en algunas de las prohibiciones establecidas en la presente Ley;
- b) Incurrir en graves y manifiestos incumplimientos en el ejercicio de sus funciones o no actuar de forma diligente;
- c) Haber sido condenados por delitos dolosos graves;
- d) Haber perdido o sido suspendido de sus derechos ciudadanos; y,
- e) Observar conducta inmoral que pueda comprometer la seriedad o imparcialidad del ejercicio de su cargo o ejercer influencias indebidas prevaliéndose del mismo.

Cuando se produzca alguna de las causales señaladas en este artículo o sobrevenga cualquiera

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

De las inhabilidades establecidas en la ley, se procederá a la remoción del cargo.

Atribuciones del Presidente del Consejo

Art. 67.- El presidente del CONAB ejercerá la representación legal, podrá otorgar poderes y estará facultado para celebrar toda clase de actos y contratos, pudiendo delegar dicha atribución en casos específicos y previa aprobación del Consejo Directivo.

Llevará las relaciones con los órganos públicos, privados, organizaciones no gubernamentales, organismos internacionales, entre otros, debiendo velar por la buena marcha del CONAB de conformidad con los preceptos de esta Ley y su respectivo reglamento.

Le corresponderá además:

- a) Convocar a reunión al Consejo Directivo;
- b) Informar al Consejo de los asuntos de interés y proponer los acuerdos que considere convenientes; y,
- c) Ejercer las demás funciones y facultades que le asigne la presente Ley, el respectivo reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

Dirección Ejecutiva

Art. 68.- La Dirección Ejecutiva del CONAB, es el órgano administrativo subordinado al Consejo Directivo, que estará a cargo de un director ejecutivo nombrado por este.

El director ejecutivo participará en las reuniones del Consejo, con voz pero sin voto.

Funciones del Director Ejecutivo

Art. 69.- Son atribuciones y deberes del director ejecutivo:

- a) Cumplir y velar por que se cumplan las leyes, reglamentos, resoluciones y acuerdos del Consejo Directivo;
- b) Organizar todas las unidades administrativas y garantizar su adecuado funcionamiento.
- c) Elaborar y proponer al CONAB un proyecto de memoria de labores;
- d) Elaborar y presentar mensualmente al CONAB un informe sobre las acciones realizadas;
- e) Elaborar los anteproyectos de presupuesto ordinarios y extraordinarios para el período fiscal correspondiente y las modificaciones respectivas y, una vez aprobados, vigilar su correcta aplicación;
- f) Elaborar y presentar al CONAB para su aprobación, las propuestas de administración y

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Gestión de los bienes;

- g) Presentar al CONAB los estados financieros de los bienes administrados;
- h) Supervisar a los depositarios, administradores, interventores, fiduciarios y terceros especializados y dar informe de ello al CONAB;
- i) Organizar, coordinar y ejecutar las ventas en pública subasta aprobadas por el Consejo Directivo, debiendo suscribir los respectivos documentos de transferencia quien ejerza la representación legal del CONAB;
- j) Organizar, coordinar y llevar a cabo los procesos relacionados con la recepción de los bienes;
- k) Elaborar las propuestas de gestión, administración y destinación de los bienes;
- l) Aplicar el régimen disciplinario a los empleados de conformidad con las leyes y reglamentos respectivos;
- m) Mantener actualizado el inventario de los bienes administrados;
- n) Establecer controles para el eficiente y efectivo manejo de los almacenes y depósitos de bienes administrados; y,
- o) Ejercer las demás funciones y facultades que le asignen el CONAB, la presente Ley, el reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

Requisitos para el Cargo de Director Ejecutivo

Art. 70.- Son requisitos para el cargo de director ejecutivo del CONAB:

- a) Ser profesional en materia de Administración, Finanzas o abogado;
- b) Salvadoreño por nacimiento;
- c) Mayor de treinta y cinco años de edad;
- d) De reconocida honorabilidad y probidad;
- e) Estar en el pleno ejercicio de sus derechos civiles;
- f) Poseer notoria competencia y más de cinco años de experiencia profesional acreditada;
- g) No haber sido condenado con anterioridad por ningún delito doloso;
- h) No tener pendientes juicios de cuentas por actuaciones en instituciones anteriores; e,

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

- i) No tener parentesco alguno hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el presidente de la República, los miembros del Consejo de Ministros, los miembros del Consejo Directivo, ni con ningún otro funcionario o empleado del CONAB.

Prohibiciones

Art. 71.- Se prohíbe al director ejecutivo:

- a) Ejercer profesiones liberales fuera del cargo o consultorías, salvo la docencia;
- b) Desempeñar otros cargos remunerados o ad honorem;
- c) Ejercer cargos de dirección en partidos políticos;
- d) Adquirir por sí, o por medio de terceras personas, bienes de los regulados en la presente Ley;
- e) Solicitar tarjetas de débito de las cuentas aperturadas, salvo que sea autorizada por el Consejo Directivo en forma expresa;
- f) Efectuar apertura de cuentas cifradas; y,
- g) Realizar operaciones de transferencias de fondos de cuenta a cuenta por medio de banca electrónica sin autorización en forma expresa del Consejo Directivo.

La violación de cualquiera de estas prohibiciones dará lugar a la destitución del director ejecutivo.

Régimen Patrimonial

Art. 72.- El patrimonio del CONAB estará constituido por:

- a) Un aporte inicial proveniente del Presupuesto General del Estado en concepto de capital fundacional, suficiente para su establecimiento y funcionamiento inicial;
- b) Las transferencias de recursos que anualmente se deberán consignar en el Presupuesto General del Estado;
- c) Las transferencias provenientes del Fondo Especial creado por la presente Ley;
- d) Aportes extraordinarios que por cualquier concepto le otorgue el Estado;
- e) Herencias, legados y donaciones nacionales y extranjeras destinadas a la consecución de los objetivos del CONAB;
- f) Los bienes muebles e inmuebles y valores adquiridos a cualquier título al inicio de sus funciones o durante su operación; y,

- g) Cualquier otra establecida en las leyes de la República.

Régimen Tributario del CONAB

Art. 73.- El CONAB estará exento de todo tipo de tributo, tasas y cualquier forma de contribución o gravamen, con excepción del pago del impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios.

Asimismo, solicitará la exención del pago de obligaciones tributarias municipales, de conformidad a lo establecido en las disposiciones de la Ley Tributaria Municipal.

CAPITULO XIV ADMINISTRACIÓN Y DESTINO DE LOS BIENES

Administración

Art. 74.- La administración de los bienes tendrá por finalidad destinarlos a actividades rentables de acuerdo a su uso normal y ordinario, garantizando su mantenimiento y conservación.

Para su destinación, los bienes podrán entregarse en administración, concesión, venta, arrendamiento, arrendamiento financiero, constitución de fideicomiso, fondos de inversión, compra de bienes de capital, adquisición de acciones en sociedades reconocidas, cuya clasificación de riesgo represente seguridad para su inversión, y en general, otorgar cualquier acto jurídico sobre los mismos bajo cualquier forma de contratación reconocida por la legislación nacional.

Deber de Colaboración

Art.75.- Todas las instituciones públicas están obligadas a prestar al CONAB la colaboración que este requiera para el cumplimiento de sus funciones.

Administración y Destinación de los Bienes

Art. 76.- Los bienes de interés económico sobre los cuales se hayan decretado medidas cautelares y no estén sujetos a registros, pasarán de inmediato a la administración del CONAB.

En el caso de los bienes objeto de registro, deberá además ordenarse la anotación preventiva en el registro respectivo.

Cuando los bienes hayan sido objeto de extinción de dominio, deberán pasar material y registralmente a favor del Estado, si esto último fuese procedente.

Tanto la transferencia como la inscripción a favor del Estado no generarán pago de impuesto o tasa registral alguna.

Práctica de Diligencias

Art. 77.- Cuando la Fiscalía General de la República o tribunal especializado requieran practicar alguna diligencia que involucre bienes que se encuentren bajo la administración del CONAB, este colaborará y brindará todas las facilidades para la realización de dichas diligencias.

Nombramiento de Depositarios, Administradores, Fiduciarios, Interventores

Art. 78.- El CONAB podrá administrar directamente los bienes o nombrar depositarios, administradores, fiduciarios, interventores, quienes tendrán las facultades y obligaciones que se les otorguen para realizar los actos inherentes a la función encomendada.

Contratación

Art. 79.- El CONAB podrá celebrar contratos de arrendamiento, comodato, administración, fideicomisos, interventores y cualquier otro que sea necesario para el cumplimiento de sus fines; también podrá aprobar procedimientos sustitutivos o especiales de contratación para la administración y conservación de los bienes.

Valúo de Bienes

Art. 80.- El CONAB ordenará el valúo de los bienes bajo su administración, el cual será realizado por peritos de las instituciones públicas del Estado, a quienes deberán concederles el permiso para que estos efectúen la pericia, a fin de darle cumplimiento a la presente Ley.

Sin perjuicio de lo anterior, el CONAB podrá realizar contrataciones de peritos especialistas valuadores, de acuerdo a la naturaleza del bien.

Venta, Destrucción o Donación de Productos y Sustancias Sujetas a Control y Fiscalización Especial.

Art. 81.- Tratándose de productos o sustancias sujetas a control y fiscalización especial sobre las que se han decretado medidas cautelares, previo dictamen técnico, el fiscal podrá solicitar al tribunal especializado la enajenación o destrucción de los mismos, por medio del CONAB. El producto de esta enajenación será depositado en el fondo especial creado por la presente Ley.

Si no se lograre la enajenación, el CONAB procederá, según convenga a los intereses del Estado, a destruirlos.

En el caso que proceda la destrucción, corresponderá al CONAB realizarla de conformidad a los procedimientos y mecanismos establecidos por las autoridades competentes para tal fin, a costa del afectado cuando fuere posible.

Enajenación y Rendimientos

Art. 82.- A solicitud del fiscal, el tribunal especializado ordenará de forma anticipada, la enajenación

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

De los bienes sujetos a medida cautelar que corran riesgo de perecer, perderse, depreciarse, o que su administración y mantenimiento conlleve perjuicio o costo excesivo para el Estado, lo mismo procederá cuando se trate de semovientes u otros animales.

El producto de la enajenación y los rendimientos de los bienes sujetos a medidas cautelares serán depositados por el CONAB, de conformidad a las disposiciones establecidas en la presente Ley, hasta que se declare en resolución definitiva, la procedencia o no de la extinción de dominio.

Gravámenes sobre Bienes

Art. 83.- Cuando se trate de bienes objeto de medida cautelar que se encuentren gravados, el CONAB, a través de la Fiscalía General de la República, podrá solicitar al tribunal especializado proceder a la enajenación anticipada. El producto de la enajenación será depositado en el fondo especial creado por esta Ley hasta que se decida su destino, previa deducción de los gastos en los que incurrió el CONAB para su enajenación.

El CONAB podrá cancelar lo adeudado en concepto de gravámenes mobiliarios o inmobiliarios de buena fe exenta de culpa, que afecten los bienes objeto de medidas cautelares o de extinción del dominio, cuando:

- a) Declarada la extinción del dominio y reconocidos los derechos reales, podrá proceder a la enajenación de los bienes y pagar el crédito. El CONAB podrá también entregar el bien en dación en pago, cuando lo estime conveniente;
- b) Se estime conveniente a sus intereses, podrá apersonarse como tercero interesado en cualquier etapa, en los procesos de ejecución regulados en el Código Procesal Civil y Mercantil, y pagar el monto adeudado a los acreedores de buena fe exenta de culpa; y,
- c) Sea autorizada la enajenación anticipada de bienes objeto de medidas cautelares, cuando corran riesgo de perecer, deteriorarse, depreciarse o cuya conservación irroque perjuicios o gastos desproporcionados a su valor o administración, previo reconocimiento de los derechos reales. Lo mismo procederá cuando se trate de semovientes u otros animales.

Suspensión Temporal del Pago de Obligaciones Existentes

Art. 84.- El pago de los tributos, derechos correspondientes y demás obligaciones existentes sobre bienes objeto de medida cautelar bajo administración del CONAB, quedará suspendido durante el tiempo que dure el proceso, o hasta que el tribunal especializado dicte resolución definitiva de extinción de dominio.

En ese lapso también se suspenderá el término para iniciar o proseguir los procesos de cobro de las obligaciones pendientes, así como la generación de intereses moratorios adicionales a los existentes al momento de adoptarse medida cautelar.

Recibido el oficio del tribunal especializado ordenando la entrega del bien al CONAB, corresponderá a este el trámite de la suspensión señalada en el término de tres días ante las autoridades correspondientes, a fin de que surta efecto.

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

En los casos de enajenación anticipada de los bienes, con cargo al producto de la enajenación, se cancelará el valor de las obligaciones pendientes de pago al momento de la suspensión.

En caso que por resolución judicial se ordene al CONAB la devolución del bien al afectado, este solo estará obligado a cumplir con el pago de las obligaciones existentes al momento de la adopción de medidas cautelares, así como las generadas a partir de su devolución.

La declaración de extinción de dominio a favor del Estado, no extinguirá las obligaciones tributarias y económicas pendientes de pago, siendo responsabilidad del antiguo propietario o titular del derecho del bien extinguido, cancelarlas.

Uso Provisional de Bienes bajo Medida Cautelar

Art. 85.- El CONAB, previo valúo del bien objeto de medidas cautelares, podrá autorizar el uso provisional de los bienes que por su naturaleza, características o valor requieran ser utilizados para evitar su deterioro exclusivamente a las instituciones que participen o colaboren en la investigación y el proceso de extinción de dominio. El procedimiento de entrega para uso provisional de un bien, se efectuará de conformidad a los requisitos y disposiciones establecidas para tal fin en el reglamento de la presente Ley.

Previo a la entrega de los bienes, la institución u organismo que hará uso provisional de los mismos, presentará la correspondiente póliza de seguro contra daños, incendio u otros siniestros, con el fin de garantizar el resarcimiento por pérdida, deterioro o destrucción.

Para el cumplimiento de esta disposición, las instituciones beneficiadas podrán disponer dentro de su presupuesto institucional en cada ejercicio fiscal un rubro específico para cubrir su costo, así como para cubrir los gastos en que incurra por el mantenimiento que se le dé a los bienes en uso.

En los casos de vehículos con placa o matrícula extranjera, no registrados o no nacionalizados, bastará la solicitud del CONAB para que las autoridades competentes otorguen los permisos y la documentación correspondientes para la circulación temporal en el territorio nacional.

Destrucción de Bienes en Estado de Deterioro

Art. 86.- Cuando un bien declarado en abandono o no reclamado presente un evidente estado de deterioro que haga imposible o excesivamente onerosa su administración, mantenimiento, reparación, mejora o utilización, el fiscal especializado, previo dictamen pericial, solicitará autorización al tribunal especializado que ordene su destrucción. El CONAB procederá al cumplimiento de la orden.

Donación de Bienes Perecederos de Consumo

Art. 87.- El CONAB, previo análisis técnico o pericial, podrá donar a instituciones públicas u organizaciones privadas de beneficencia constituidas con fines de asistencia social, aquellos bienes perecederos de fácil y rápido deterioro o que no pueden ser vendidos por su bajo valor pecuniario que se encuentren bajo su administración.

El CONAB remitirá al tribunal especializado, certificación del acta de donación y el dictamen técnico o pericial practicado al bien donado.

Destrucción de Bienes de Consumo Perecederos

Art. 88.- En aquellos casos en que no proceda lo establecido en los artículos anteriores, el CONAB, mediante resolución fundada, procederá a la destrucción de los bienes de consumo perecederos, levantando un acta de destrucción, comunicando al tribunal especializado lo actuado.

Donación de Bienes

Art. 89.- Cuando se trate de vehículos, equipos, naves, aeronaves, armas, municiones, explosivos, artículos similares y otros bienes muebles que sirvan para el cumplimiento de su misión y fortalecer a las instituciones encargadas del combate y la prevención de las actividades ilícitas relacionadas en el artículo 1 de la presente Ley, podrán ser entregados en donación de conformidad a los mecanismos legales establecidos de forma prioritaria a la Fuerza Armada, Unidades Especiales de la Policía Nacional Civil, de la Fiscalía General de la República y al Órgano Judicial; asimismo, a las organizaciones públicas y no gubernamentales legalmente establecidas dedicadas a la prevención, tratamiento y rehabilitación de personas afectas a drogas, previo cumplimiento de los requisitos establecidos.

Cuando se trate de bienes inmuebles bajo la administración del CONAB, la donación deberá realizarse de conformidad a los procedimientos legales establecidos.

Inscripciones Especiales

Art. 90.- En el caso de los bienes sujetos a inscripción que tengan alteraciones de señas y marcas que impidan o imposibiliten su debida inscripción, la autoridad competente responsable del control y registro, concederá una identificación especial para su debida individualización e inscripción a favor del Estado a través del CONAB.

Estos bienes solo podrán ser utilizados o donados por el Estado a través del CONAB y no podrán ser enajenados ni subastados. La misma prohibición tendrán aquellos beneficiarios de la donación.

La resolución del tribunal especializado que ordene la inscripción de bienes con matrículas, placas o números de identificación extranjeras, sustituirá la declaración de mercancías y todos los documentos de aduana, a efecto de que se proceda con su debida inscripción o matrícula a favor del Estado a través del CONAB por medio de la autoridad responsable del control y registro competente.

De igual manera, estos bienes sujetos a inscripción estarán exentos del pago de todos los impuestos, derechos y aranceles a que estén sujetos dichos registros.

Bienes Abandonados

Art. 91.- Ordenada judicialmente la devolución de los bienes afectados con medidas cautelares, y no habiendo sido reclamados en el plazo de un mes, estos serán adjudicados por el tribunal especializado al Estado a través del CONAB, salvo en los casos en que se ordene sean vendidos en pública subasta, cuyo producto ingresará al Fondo Especial creado en la presente Ley.

Subastas Públicas

Art. 92.- Sin perjuicio de las ventas de los bienes bajo su administración, el CONAB deberá efectuar, cuando lo amerite, subastas públicas por lo menos una vez al año, a fin de actualizar los inventarios de bienes bajo su administración.

CAPITULO XV

FONDO ESPECIAL DE DINEROS OBJETO DE MEDIDAS CAUTELARES O DE EXTINCIÓN

Fondo Especial de Dineros Objetos de Medidas Cautelares o de Extinción

Art. 93.- Créase un fondo especial, que en adelante se denominará "el Fondo" que será administrado por el CONAB, y se conformará con los dineros sobre los que han recaído medidas cautelares o han sido extinguidos, así como los recursos monetarios provenientes de la liquidación de los bienes o títulos valores de procedencia ilícita.

El Fondo creado se manejará a través de un presupuesto especial, de conformidad con las disposiciones establecidas en el reglamento de la presente Ley.

Destinación de los Dineros y Rendimientos de la Enajenación de los Bienes Extinguidos

Art. 94.- Los dineros y rendimientos generados por la enajenación de los bienes extinguidos, serán asignados de conformidad a la siguiente distribución:

1. Un quince por ciento (15%) al CONAB, destinado para el mantenimiento y administración de los bienes;
2. Un treinta y cinco por ciento (35%) al Ministerio de Justicia y Seguridad Pública, el cual será utilizado para la ejecución de programas de prevención e investigación y para reforzar la capacidad operativa e investigativa de la Policía Nacional Civil;
3. Un treinta y cinco por ciento (35%) a la Fiscalía General de la República, fondos que deberán ser destinados a las áreas especializadas encargadas de la investigación de delitos de narcotráfico, lavado de dinero, a la Unidad Fiscal de Extinción de Dominio y a las unidades fiscales encargadas de la investigación de los delitos de crimen organizado;
4. Un diez por ciento (10%) será destinado al Ministerio de la Defensa Nacional; y,
5. Un cinco por ciento (5%) a la Procuraduría General de la República.

La transferencia de los fondos a las entidades beneficiarias señaladas en los numerales anteriores, se hará anualmente y estará sujeta a la presentación de un informe de la ejecución financiera y el destino de los fondos entregados en el año anterior.

El director ejecutivo deberá presentar semestralmente al Consejo Directivo o cuando éste lo requiera un informe de los rendimientos generados por el Fondo y su utilización.

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Todas las actividades del Fondo estarán fiscalizadas por la Corte de Cuentas de la República y Sujetas a una Auditoría Interna.

Apertura de Cuentas

Art. 95.- El CONAB abrirá cuentas de depósito a la vista y certificados a plazo, en moneda nacional o extranjera de curso legal, en cualquiera de las instituciones bancarias o financieras, públicas o privadas, supervisadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, a fin que el dinero sobre el que ha recaído medida cautelar o ha sido extinguido, los recursos monetarios o títulos valores sujetos a medidas cautelares, así como los derivados de la enajenación de bienes percederos, animales, semovientes y la enajenación anticipada de bienes, sean depositados, transferidos o administrados.

Asimismo, el CONAB podrá celebrar contratos para adquirir servicios de cajas de seguridad en los Bancos del Sistema Financiero, así como para el transporte de valores.

Depósito del Dinero

Art. 96.- Decretada la medida cautelar sobre dinero y practicados los peritajes pertinentes, el tribunal especializado ordenará en su resolución el depósito inmediato en un plazo no mayor a las veinticuatro horas, en la cuenta abierta por el CONAB para tal fin, a excepción de las muestras que sean necesarias para la realización de peritajes.

Practicado el peritaje y cualquier otra diligencia pertinente al dinero, el tribunal especializado o en su caso el fiscal, ordenará su entrega inmediata al CONAB para su depósito en las cuentas que al efecto se abran.

El tribunal especializado deberá remitir al CONAB constancia del depósito efectuado, señalando el número de causa judicial y el nombre del afectado.

En los casos en los que se haya cautelado dinero y se cumpla alguno de los supuestos de archivo administrativo señalados en el Código Procesal Penal, el fiscal depositará o remitirá en el término de veinticuatro horas al CONAB el dinero para su respectivo depósito en la cuenta abierta para tal fin.

Administración de los Productos Financieros o Bursátiles

Art. 97.- Los frutos o rendimientos generados a consecuencia de operaciones financieras o bursátiles por bienes cautelados administrados por el CONAB, serán objeto de su administración durante el tiempo que dure la medida, lo que se notificará al tribunal especializado para los efectos pertinentes.

En el caso de los frutos generados por operaciones bursátiles, el CONAB solicitará al tribunal especializado, se nombre a una entidad depositaria de los mismos a quien deberá notificarse, al igual que a la Bolsa de Valores, sobre los valores gravados o cuya negociación se ha restringido.

La Bolsa de Valores deberá rechazar todas las operaciones de negociación que sobre los mismos se propongan o concierten, en caso de presentarse alguna transferencia contractual, sucesoral o judicial, la depositaria la registrará hasta que todos los gravámenes o embargos presentados se cancelen o liberen, prevaleciendo la anotación presentada por el CONAB con base a la resolución judicial respectiva.

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

En caso de que los recursos provengan de los bienes que han sido cautelados o abandonados, se dispondrá de los mismos de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley.

Las instituciones financieras como las casas corredoras de bolsa, deberán informar mensualmente al CONAB sobre los saldos y los movimientos que presenten las cuentas administradas por este.

CAPITULO XVI

DISPOSICIONES FINALES, TRANSITORIA, DEROGATORIA Y VIGENCIA

Secreto o Reserva Bancaria, Tributaria u Otra

Art. 98.- No tendrá efecto en un proceso de declaratoria de extinción de dominio la reserva bancaria, cambiaria, bursátil, fiscal y tributaria, ni se impedirá el acceso a la información contenida en las bases de datos, de acuerdo con la normativa aplicable.

La información será utilizada exclusivamente para efectos de prueba y podrá ser ordenada por el Fiscal General de la República, directamente o a través de sus agentes auxiliares, o por el juez o tribunal de la causa.

Asignación Presupuestaria

Art. 99.- Autorízase al Ministerio de Hacienda transferir al CONAB un aporte inicial en concepto de capital fundacional que formará parte del patrimonio de la referida entidad y que servirá para su establecimiento y funcionamiento inicial.

Régimen Especial y Aplicabilidad

Art. 100.- Las disposiciones contenidas en la presente Ley se interpretarán de forma armónica con el ordenamiento jurídico, siempre que ello sea compatible con su naturaleza, y prevalecerán sobre las contenidas en cualquier otra ley.

Normas Supletorias

Art. 101.- En lo no previsto en la presente Ley, serán aplicables las normas y procedimientos contenidos en el Código Procesal Civil y Mercantil, salvo las excepciones establecidas en esta Ley.

Cómputo de Plazo

Art. 102.- Los plazos contemplados en esta Ley, cuando se refieran a días, se entenderán como hábiles. Salvo las excepciones establecidas en esta Ley.

Plazos de implementación

Art. 103.- El plazo para que el CONAB inicie sus funciones será de ciento ochenta días calendario improrrogable a partir de la entrada en vigencia de la Ley.

Estará comprendido dentro del plazo señalado en el inciso anterior la capacitación, selección y

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Nombramiento de jueces y magistrados de los tribunales y de los fiscales de la Unidad Especializada de Extinción de Dominio.

La acción de extinción de dominio será ejercida hasta que entren en funcionamiento los tribunales y cámaras especializadas.

Reglamentos

Art. 104.- El Presidente de la República decretará el respectivo reglamento para la aplicación de la presente Ley, en un plazo no mayor de noventa días contados a partir de la vigencia de la misma.

Corresponderá al CONAB elaborar su reglamento interno, dentro de los sesenta días siguientes al inicio de sus funciones.

Derogatorias

Art. 105.- Quedan derogadas las disposiciones y preceptos legales contenidos en otros ordenamientos que se opongan a la presente Ley.

Vigencia

Art. 106.- La presente Ley entrará en vigencia treinta días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALÓN AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los siete días del mes de noviembre de dos mil trece.

OTHON SIGFRIDO REYES MORALES,
PRESIDENTE.

ALBERTO ARMANDO ROMERO RODRÍGUEZ,
PRIMER VICEPRESIDENTE.

GUILLERMO ANTONIO GALLEGOS NAVARRETE,
SEGUNDO VICEPRESIDENTE.

JOSÉ FRANCISCO MERINO LÓPEZ,
TERCER VICEPRESIDENTE.

FRANCISCO ROBERTO LORENZANA DURAN,
CUARTO VICEPRESIDENTE.

ROBERTO JOSÉ d'AUBUISSON MUNGUÍA,
QUINTO VICEPRESIDENTE.

LORENA GUADALUPE PEÑA MENDOZA,
PRIMERA SECRETARIA.

CARMEN ELENA CALDERÓN SOL DE ESCALÓN,
SEGUNDA SECRETARIA.

SANDRA MARLENE SALGADO GARCÍA,
TERCERA SECRETARIA.

JOSÉ RAFAEL MACHUCA ZELAYA,
CUARTO SECRETARIO.

IRMA LOURDES PALACIOS VÁSQUEZ,
QUINTA SECRETARIA.

MARGARITA ESCOBAR,
SEXTA SECRETARIA.

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

FRANCISCO JOSÉ ZABLAH SAFIE,
SÉPTIMO SECRETARIO.

JOSÉ SERAFÍN ORANTES RODRÍGUEZ,
OCTAVO SECRETARIO.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los veintiséis días del mes de noviembre del año dos mil Trece.

PUBLÍQUESE,

Carlos Mauricio Funes Cartagena,
Presidente de la República.

José Ricardo Perdomo Aguilar,
Ministro de Justicia y Seguridad Pública.

D. O. N° 223
Tomo N° 401
Fecha: 28 de noviembre de 2013

JQ/ie/p 09-
01-2014

REFORMA:

(1) D. L. No. 355, 28 DE ABRIL DE 2016,
D. O. No. 87, T. 411, 12 DE MAYO DE 2016.

DISPOSICIÓN RELACIONADA:

CREACIÓN DE LOS TRIBUNALES ESPECIALIZADOS EN EXTINCIÓN DE DOMINIO, CORRESPONDIENTE A PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA.

D. L. No. 714, 13 DE JUNIO DE 2014,
D. O. No. 109, T. 403, 13 DE JUNIO DE 2014.

JCH
14/07/2014
GM
3/06/2016

ÍNDICE LEGISLATIVO

