

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**  
**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS**



**TRABAJO DE GRADO:**

“RECURSOS EN MATERIA REGISTRAL”

**PRESENTADO POR:**

CLAUDIA ROXANA NOLASCO MARTINEZ

**PARA OPTAR AL GRADO DE:**

LICENCIADA EN CIENCIAS JURIDICAS

**DOCENTE DIRECTOR:**

LIC. RAMON NARCISO GRANADOS ZELAYA

CIUDAD UNIVERSITARIA, DICIEMBRE DE 2015

SAN MIGUEL

EL SALVADOR

CENTROAMERICA.

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**AUTORIDADES**

LIC. JOSÉ LUIS ARGUETA ANTILLON

**RECTOR INTERINO**

PENDIENTE DE ELECCIÓN

**VICE-RECTOR ACADEMICO**

ING. CARLOS ARMANDO VILLALTA

**VICE-RECTOR ADMINISTRATIVO INTERINO**

DRA. ANA LETICIA ZAVALTA DE AMAYA

**SECRETARIA GENERAL**

LICDA. NORA BEATRIZ MELÉNDEZ

**FISCAL GENERAL INTERINO**

**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**

**AUTORIDADES**

ING. JOAQUÍN ORLANDO MACHUCA GÓMEZ

**DECANO EN FUNCIONES**

LIC. CARLOS ALEXANDER DÍAZ

**VICE-DECANO**

LIC. JORGE ALBERTO ORTEZ HERNANDEZ

**SECRETARIO**

**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS**  
**AUTORIDADES**

LIC. ANTONIO ENRIQUE ARGUETA NOLASCO

**JEFE DE DEPARTAMENTO**

**COORDINADOR GENERAL DE PROCESOS DE GRADUACIÓN**

DR. ADOLFO MENDOZA VÁSQUEZ

**DOCENTE DIRECTOR**

DR. RAMÓN NARCISO GRANADOS ZELAYA

**ASESOR METODOLÓGICO**

LIC. CARLOS ARMANDO SARAIVIA

*“Aunque la higuera no florezca, ni en las vides hay frutos, aunque falte el producto del olivo, y los labrados no den mantenimiento, y las ovejas sean quitadas de la majada, y no haya vacas en los corrales, con todo, yo me alegrare en Jehová, y me gozare en el Dios de mi salvación. Jehová el señor es mi fortaleza, el cual hace mis pies como de ciervas, y en mis alturas me hace andar”.*

## **AGRADECIMIENTO**

### **A DIOS TODOPODEROSO:**

Por su infinita misericordia, bondad, por ser mi protector, mi pronto auxilio en las tribulaciones, gracias mi Dios usted sabe cómo ha llevado mi vida y todo ha sido en su tiempo no en el mío.

### **A MI PADRE:**

Ovidio de Jesús Nolasco, por su rigidez al haberme educado y guiado por el camino correcto, porque su esfuerzo, trabajo, empeño hoy se ven materializados.

### **A MI MADRE:**

Ana Francisca Martínez Moreira, por ser mi apoyo mi brazo fuerte, mi protectora, inspiración, no hay ni habrá nunca en el mundo una madre como la que me ha dado Dios, un ser único un ejemplo TE AMO MADRE.

### **A MI HERMANA:**

Cinthya María Nolasco Martínez:

Por su amor, apoyo, por convertirse en una segunda madre para mí.

### **A MI TIA:**

Rosa del Carmen Moreira por todas sus oraciones.

### **A MIS AMIGOS:**

Licenciado Pedro Antonio Avilés, Doctor Héctor Ramón Torres Reyes, Licenciado Abdón Adolfo Funes, seres maravillosos y llenos de luz que con su ayuda han contribuido a que este sueño se haga realidad.

***Claudia Roxana***

## INDICE

<b>I RESUMEN.....</b>	<b>1</b>
<b>1. JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION.....</b>	<b>5</b>
<b>1.0 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....</b>	<b>9</b>
1.1 Situación Problemática.....	13
1.2 Antecedentes del Problema.....	13
1.3 Enunciado del Problema.....	14
1.4 Problema Fundamental.....	14
1.5 Problema Especifico.....	15
<b>2.0 OBJETIVOS</b>	
2.1 Objetivos Generales.....	16
2.2 Objetivos Específicos.....	16
<b>3.0 ALCANCES DE LA INVESTIGACION</b>	
3.1 Alcance Doctrinario.....	17
3.2 Alcance Jurídico.....	17
3.3 Alcance Teórico.....	17
3.4 Alcance Temporal.....	18
3.5 Alcance Espacial.....	18
<b>4.0 MARCO HISTORICO.....</b>	<b>19</b>
4.1. Cultura Egipcia.....	20
4.1.1 Cultura Griega .....	21
4.1.2 Cultura Romana.....	22
4.1.3 Cultura Germánica.....	25

4.1.4 Cultura Española.....	25
<b>4.2 MEDIOS DE IMPUGNACION EN LAS SOCIEDADES ANTIGUAS.....</b>	<b>26</b>
4.2.1 Medios de Impugnación Griegos.....	29
4.2.2 Medios de Impugnación Roma Clásica.....	31
4.2.3 Medios de Impugnación Occidente Moderno.....	33
<b>4.3 NACIMIENTO Y EVOLUCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	
<b>RAIZ E HIPOTECAS.....</b>	<b>33</b>
4.3.1 Primer Periodo.....	34
4.3.2 Segundo Periodo.....	36
4.3.3 Tercer Periodo.....	38
<b>4.4 SISTEMAS REGISTRALES.....</b>	<b>39</b>
4.4.1 Sistema Alemán.....	39
4.4.2 Sistema Australiano.....	45
4.4.3 Sistema Francés.....	47
4.4.4 Sistema Salvadoreño.....	51
<b>4.5 GENERALIDADES DE LOS RECURSOS.....</b>	<b>54</b>
<b>4.6 PRINCIPIOS REGISTRALES.....</b>	<b>60</b>
4.6.1 Principio de Rogación.....	60
4.6.2 Principio de Prioridad.....	60
4.6.3 Principio de Especialidad.....	61
4.6.4 Principio de Tracto sucesivo .....	62
4.6.5 Principio de legalidad.....	63
4.6.6 Principio de Publicidad.....	64
4.6.7 Principio de Legitimación.....	65
<b>4.7 RESPONSABILIDAD DE LOS REGISTRADORES.....</b>	<b>65</b>

4.7.1 Responsabilidad Civil.....	66
4.7.2 Responsabilidad Penal.....	68
4.7.3 Responsabilidad Administrativa.....	69
4.7.4 Responsabilidad Moral.....	69
4.7.5 Responsabilidad Profesional.....	70
4.7.6 Responsabilidad y Transparencia en sus funciones.....	71
<b>4.8 CARACTERISTICAS DE LOS RECURSOS.....</b>	<b>71</b>
4.8.1 Facultativos.....	71
4.8.2 Renunciables.....	72
4.8.3 Perentorio.....	72
<b>4.9 CONCEPTO DE RECURSOS.....</b>	<b>73</b>
4.9.1 Concepto Administrativo.....	73
4.9.2 Jurisdiccional.....	74
<b>5.0 CLASIFICACION DE LOS RECURSOS.....</b>	<b>75</b>
5.1 Recurso de Revocatoria.....	75
5.1.2 Recurso de Apelación.....	78
5.1.3 Recurso de Revisión.....	83
5.1.4 Recurso de Casación.....	85
<b>5.2 REQUISITOS DE LOS RECURSOS.....</b>	<b>101</b>
<b>5.3 ELEMENTOS DE LOS RECURSOS.....</b>	<b>105</b>
<b>5.4 FORMALIDADES DE LOS RECURSOS.....</b>	<b>109</b>
<b>5.5 PRINCIPIOS DEL PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.....</b>	<b>110</b>
<b>5.6 PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.....</b>	<b>115</b>
<b>6.0 HIPOTESIS.....</b>	<b>124</b>



6.1 Hipótesis General.....	124
6.2 Hipótesis Específicas.....	124
PRESENTACION, DESCRIPCION E INTERPRETACIONDE RESULTADOS....	126
<b>7.0 CONCLUSIONES.....</b>	<b>140</b>
<b>8.0 RECOMENDACIONES.....</b>	<b>141</b>
<b>9.0 PROPUESTA CAPITULAR.....</b>	<b>143</b>
<b>10.0 DISEÑO METODOLOGICO.....</b>	<b>144</b>
10.1 Población, Muestra y Unidades de Análisis.....	144
10.2 Nivel y Tipo de Investigación.....	145
10.3 Métodos Técnicas e Instrumentos.....	145
<b>11.0 RECURSOS.....</b>	<b>146</b>
11.1 Materiales.....	146
11.2 presupuesto.....	147
12.0 Bibliografía.....	150

## **CAPITULO I**

### **SINTESIS DEL PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### **1. RESUMEN**

El presente trabajo de investigación, denominado “Recursos en Materia Registral” se desarrollará en tres partes fundamentales.

La primera parte consistirá en el “Proyecto de la Investigación”, en el cual se describirán los lineamientos esenciales para el desarrollo del trabajo teórico y práctico.

Esta parte comprende el presente resumen; la justificación de la investigación, que se centrará en explicar la necesidad del trabajo de grado para la sociedad civil y los profesionales de El Salvador; el planteamiento del problema de la investigación, explicándose en una visión más clara la situación problemática y el enunciado del problema, que serán los que marquen los puntos a investigar y resolver, problematizando la ley en mención a efectos de obtener resultados en cuanto a su aplicación y eficacia.

La situación problemática será el punto de partida para la elaboración de los objetivos de la investigación, tanto generales y específicos, que serán los fines a los cuales aspira el resultado del presente trabajo.

Para cumplir esos fines, es necesario realizar la delimitación del tema de investigación, en primer lugar, el aspecto doctrinario sobre los distintos recursos a

investigar; el análisis de la ley objeto de estudio, la legislación nacional y comparada afines a la materia; las teorías procesales y registrales necesarias para darle el fundamento a la investigación; y su delimitación espacio-temporal, de gran importancia puesto que se estudiarán la aplicación de los recursos registrales en los Registros con sede en la Ciudad de San Miguel, estando asentados únicamente el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente y el Registro de Comercio, por lo cual, se hará el análisis solamente de estos dos registros en su jurisdicción correspondiente.

Marcados los objetivos y los alcances de la investigación, se procederá a expresar el sistema de hipótesis, es decir, las proposiciones que servirán como punto de partida para realizar el posterior estudio, y las cuales pueden verse demostradas o no, de acuerdo a los resultados obtenidos en la investigación teórico-práctica.

Asimismo, y no menos importante es describir el aspecto metodológico aplicado en este trabajo, describiendo la muestra, la población beneficiada y los métodos de estudio a aplicar, y también mencionar el sistema de recursos materiales y presupuestarios a invertir para el éxito de este trabajo.

La segunda parte consistirá en el “Desarrollo de la Investigación”. Este apartado constituye la parte medular de la investigación que comprenderá cinco Capítulos, subdivididos a su vez en distintas temáticas.

En el Capítulo uno se realizará la síntesis del planteamiento del problema, expresando una breve reseña de la situación problemática y el enunciado general y los enunciados específicos planteados en la primera parte de la investigación.

En el segundo Capítulo se desarrollará el Marco Teórico, el cual se compone primeramente del contexto histórico-jurídico de los recursos en materia registral, explicando cómo las distintas sociedades de la edad antigua –Egipto, Grecia y Roma principalmente-, desarrollaban el derecho a la propiedad, y cuáles eran los mecanismos para protegerla. Luego, el estudio se trasladará a la edad media, verificando como se concebía el régimen de la propiedad feudal en la Europa Medieval. También se estudiará la propiedad en la edad moderna, partiendo desde la Revolución Industrial, que representó una transformación drástica al régimen de la propiedad feudal, para pasar a la propiedad burguesa, dándole desde esta época, el carácter privado de la propiedad, y las grandes exigencias al Estado para que crease mecanismos de protección, entre ellos los sistemas registrales, y a su vez los recursos registrales. Más importante será concebir los sistemas registrales de la edad contemporánea, estudiando el sistema registral francés y anglosajón, a la luz de la eficacia de los medios de impugnación contemporáneos.

Es en el escenario nacional donde se hará una reseña de la regulación del sistema registral, comenzando en el Siglo XIX con la implementación en El Salvador del Código Civil, y como a partir de ese momento se fueron regulando y transformando las distintas regulaciones en materia registral.

En segundo lugar, dentro del Marco Teórico se describirán las doctrinas que diversos autores han desarrollado sobre los medios de impugnación propiamente dichos, y los recursos como tal, desde el ámbito del Derecho Procesal, y su ramificación en el Derecho Procesal Administrativo, área del derecho que cubre en análisis de los recursos en materia Registral. Complementaremos este estudio con una base conceptual que contribuirá a despejar dudas y tener una idea más clara de los diversos conceptos que tienen que ver sobre este análisis.

Asimismo, se estudiarán las distintas teorías que amparan el tema de investigación, siendo el caso concreto de la Teoría General del Proceso, estudio fundamental que nos dará la base para comprender por qué la necesidad de la existencia de los recursos registrales para subsanar los posibles errores u omisiones en las resoluciones emanadas de las autoridades registrales.

Por último, dentro del Marco Teórico, se realizará un análisis técnico, descriptivo y comparativo de la legislación vigente que regulan los recursos en materia Registral, con especial énfasis en 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 Inmueble, de Comercio y de Propiedad Intelectual en los Registros con sede en la Ciudad de San Miguel, en relación con la Constitución de la República, el Código Civil, la Ley de la Dirección General de Registros, y leyes afines, estudiando además los aportes del derecho comparado de países iberoamericanos, y una breve reseña al derecho anglosajón y francés, y de los distintos Convenios o Tratados Internacionales que principalmente se relacionan con la materia.

Abandonando el Marco Teórico, corresponde el Capítulo Tres donde se hará la presentación de las Hipótesis, esto es su operativización de cara al trabajo de campo que se realizará en los Registros con sede en la Ciudad de San Miguel.

En el Capítulo cuatro, se realizará la Presentación, Descripción e Interpretación de resultados, comprendiendo en análisis cualitativo y cuantitativo de los resultados de la investigación, que surgirán de los distintos instrumentos utilizados, entre ellos la encuesta con preguntas abiertas y semi-abiertas, y las entrevistas a las personas idóneas en la materia.

Como fruto de esta presentación de resultados, se obtendrán la comprobación de las hipótesis planteadas y presentadas en los Capítulos anteriores, y de esta forma, verificar si también se cumplieron los objetivos de la investigación.

En el último capítulo de la segunda parte del presente trabajo, se expondrán las Conclusiones y Recomendaciones, dirigidas estas a la Asamblea Legislativa, al Centro Nacional de Registros, a los Registradores y a los usuarios de los Registros con Sede en la Ciudad de San Miguel.

En la última parte de este trabajo se incrustarán un conjunto de anexos que se compondrán de los documentos utilizados para este estudio, fotografías, síntesis de entrevistas, notas periodísticas, entre otros.

## **1.- JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

El derecho a la propiedad es una garantía constitucional a favor de la persona humana, que protege los bienes materiales y subjetivos que estas han adquirido. Es

por ello que el Estado debe procurar garantizar el ejercicio de ese derecho a través de un marco normativo e institucional que proteja los intereses de propiedad de cada persona.

En ese sentido, el Estado debe dotar de seguridad jurídica al ciudadano, es decir, la certeza que este tiene sobre el dominio que ejerce sobre sus bienes. Para ello, se han creado instituciones garantes de esa seguridad jurídica, a través de distintos sistemas de Registros Públicos, que han variado en su denominación y forma de operación a lo largo de la historia del derecho salvadoreña.

En la actualidad, tanto la propiedad inmobiliaria, social de inmuebles, intelectual y de comercio se ven protegidos y garantizados a través, respectivamente, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, Registro Social de Inmueble, Registro de la propiedad Intelectual, y Registro de Comercio. Todos ellos fueron creados de forma independiente, con leyes específicas que han regulado todas sus materias y procedimientos.

Pero este cumulo de leyes, reglamentos y regulaciones específicas, en cierta medida han puesto en peligro la seguridad jurídica del ciudadano sobre su propiedad, pues en ocasiones genera confusión y desorden al momento de que el ciudadano hace uso de los diversos registros que existen en el sistema registral salvadoreño. Es por ello que el legislador ha realizado en las últimas décadas, diferentes medidas para unificar y estandarizar los procedimientos registrales.

La primera medida en importancia fue crear la Dirección General de Registros en 1976, como un intento de centralizar la dirección de estas instituciones, en provecho

del grado de certeza registral. Posteriormente, mediante Decreto Ejecutivo numero 62 dado en Casa Presidencial el 5 de Diciembre de 1994 se crea el Centro Nacional de Registros, quien asume las funciones de la Dirección Nacional de Registros y otras instituciones afines a la garantía del derecho a la propiedad.

Pero estas reformas, pese a contribuir a la integración y estandarización del sistema registral, solamente se limitaba a su conjunto orgánico, es decir, a la centralización de las instituciones en una sola dirección, con funcionarios que tenían bajo su jurisdicción la organización administrativa de todos el sistema registral salvadoreño, dejando en el camino unas decenas de leyes dispersas que regulaban materialmente la función registral.

Estas leyes dispersas regulaban todo el procedimiento que debe seguirse desde la presentación de un instrumento hasta su inscripción, previendo también la posibilidad de la denegatoria de estos instrumentos, sea esta por vicios de forma y de fondo en los instrumentos.

No obstante, tomando en cuenta el factor de la falibilidad del ser humano, y en el caso en concreto, de los Registradores, se crea un sistema de recursos registrales, que tienen como objeto subsanar todos los errores y la inobservancia de los preceptos de las distintas leyes registrales, pero dada la segregación de la función registral en distintas instituciones, y los cuerpos normativos dispersos, esta regulación provoca confusiones en los usuarios al momento de saber qué ley o disposición legal aplicaba para cada caso concreto.



Es por ello que en el año 2004, el legislador aprobó la 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 Inmueble, de Comercio y de Propiedad Intelectual, con el fin de no solo unificar la parte orgánica del sistema registral, sino también su carácter material y procedimental.

A partir de su aprobación, los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmueble, de Comercio y de Propiedad Intelectual, tenían un procedimiento en común para resolver sobre los diversos instrumentos presentados para la garantía de la propiedad de los usuarios del sistema.

Esta ley simplifica tres etapas del procedimiento registral: la presentación, la calificación y la inscripción. Surgiendo de esta ultima la posibilidad de prevención o denegatoria de los instrumentos, tras lo cual se regulan una series de recursos aplicables para revertir estas decisiones negativas con el fin de la inscripción de los instrumentos.

Pudiendo verificar así la efectividad, es decir, conocer si los recursos son mecanismos necesarios para que en forma ágil y segura se le dé el reconocimiento legal de los derechos de propiedad de todos aquellos sectores materialmente sin protección jurídica en nuestro país.

Es importante, por ello, realizar esta investigación, para determinar si esta ley cumple con su finalidad, y conocer además los efectos positivos o negativos que ha presentado desde su entrada en vigencia, es decir, si genera o promueve los medios necesarios para evitar que los recursos se retarden y se resuelvan con la mayor brevedad y

calidad posible en cuanto al plazo o tiempo de calificación y aprobación de los instrumentos que se presentan.

Así también es necesario verificar si aún existen residuos de la anterior regulación de recursos que interfieran en el ágil procedimiento de resolución de recursos, y como eso afectaría al ejercicio de los derechos constitucionales de petición, debido proceso, propiedad y seguridad jurídica.

En definitiva, la investigación servirá a todas aquellas personas que necesitan hacer uso de los distintos registros aglutinados en el Centro Nacional de Registros, para inscribir sus derechos a la propiedad, como usuario, así como también será útil al gremio jurídico ya que podrán abastecerse de un conocimiento práctico de la realidad jurídica actual de los recursos regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes conociendo las necesidades y beneficios legales que trajo consigo dicha ley.

## **1.0 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

En El Salvador, el derecho de la propiedad en general, se encuentra garantizado a través de un sistema de Registros Públicos, centralizados por medio del Centro Nacional de Registros, institución que pretende unificar un sistema registral, que históricamente, se ha encontrado disperso y desarticulado.

Tal es el caso, que en más de cien años de historia, se han creado y transformado instituciones encaminadas a esa protección de la propiedad, ya sea por ministerio de Ley o por disposiciones administrativas, teniendo a la entrada de este Siglo, una gama

de leyes, decretos, y reglamentos muy variados que regulan las materias de la presentación, calificación e inscripción de los instrumentos presentados, así también sobre los medios de impugnación en las diferentes materias registrales.

Esa diversidad de procedimientos aislados para cada Registro, llevó al legislador a la necesidad de aprobar mediante Decreto legislativo número 257 del 28 de enero de 2004 la “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 Inmueble, de Comercio y de Propiedad Intelectual”.

Esta Ley, según su propio Artículo 1 establece que su objeto es “regular y observar los procedimientos que deberán observarse por los distintos Registros que administra el Centro Nacional de Registros, para la presentación, trámite, inscripción, depósito y retiro de instrumentos sujetos a inscripción o depósitos en tales dependencias”.

Para el cumplimiento de esta Ley especial, el legislador la dota del principio de especialidad, con el fin que tenga primacía sobre cualquiera de los otros cuerpos legales que regulan esa materia.

Además de las Disposiciones Generales de la Ley, esta regula aspectos como la observación y corrección de instrumentos; denegatoria de las inscripciones; el retiro y devolución de instrumentos; las resoluciones judiciales; y las más importantes para este tema de investigación: los Recursos registrales.

Estos recursos, emanados del derecho constitucional de Petición, son medios para garantizar, en general, derecho constitucionalmente protegido de la Propiedad, dado

que en El Salvador se presentan a diario un número muy grande de solicitudes de inscripción de instrumentos, los cuales en algunos casos no son inscritos por los registradores debido a que se les hace a los usuarios una prevención para que subsanen un defecto de fondo o de forma del instrumento que se presentan en los diversos Registros o simplemente se niega la inscripción del instrumento.

Como consecuencia de la negativa para la inscripción del instrumento por parte del registrador surge la necesidad de la existencia de mecanismos legales que permitan impugnar la resolución que el registrador emite al negar o prevenir la subsanación del instrumento presentado, y a través de esta vía lograr la efectiva inscripción del instrumento.

Esta Ley es innovadora ya que viene a regular en un solo cuerpo normativo los recursos que deben aplicar los registradores al momento de que se pretenda impugnar una resolución.

Sin embargo no satisface todas las expectativas ya que la misma ley nos remite a otros cuerpos legales para lograr una aplicación efectiva de los recursos registrales. Tal situación sucede por ejemplo en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, puesto que la ley en estudio se complementa con disposiciones de la Ley de Dirección General de Registro en materia de recursos, lo cual puede llevar a la confusión de los usuarios de cuál es la ley a aplicar y a esto hay que agregarse también el Código Civil y el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que regulan en su contenido los recursos registrales y estos son dos cuerpos normativo que están vigentes.

En este sentido, si con la Ley de Procedimientos Uniformes se busca “unificar” e “integrar” los procedimientos registrales, parecería que el legislador no la dota de las herramientas necesarias para resolver por sí misma, el procedimiento en la resolución de los recursos.

También es preciso verificar si en la Ley en estudio se profundiza en la regulación de las facultades que los mismos registradores tienen para resolver las peticiones de impugnación, dado que puede esto llevar indirectamente a vicios de parcialidad por parte de estos funcionarios, por llegar a conocer en ambas instancias de los instrumentos.

Es necesario también determinar si la gama de recursos regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes constituye un sistema suficiente y completo de Recursos, pues, como se sabe, los Recursos como tal son medios de impugnación, pero no los únicos, pudiendo preverse la necesidad de reconocer otros medios de impugnación que resuelvan necesidades y situaciones específicas surgidas de la denegatoria de los instrumentos que se pretenden inscribir.

Por tanto, a un poco más de diez años de la vigencia de esta Ley, es necesario determinar si esta ha cumplido con los fines para los cual fue creada, y si en realidad, los recursos previstos en ellas son efectivos a la hora de tratar de subsanar las denegatorias resueltas por los Registradores, y de esta forma, satisfacer las exigencias de los usuarios al momento que tratan de garantizar registralmente el derecho a la propiedad.

### **1.1 Situación Problemática**

Una vez realizado el planteamiento del problema, es necesario definir la situación problemática de esta investigación, siendo este el punto de partida para su desarrollo, y la base para determinar los resultados de la misma.

En este sentido, la situación problemática de la investigación radica en determinar la efectividad de los recursos registrales regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes desde su entrada en vigencia hasta la actualidad y como aporta a la garantía del derecho constitucional a la propiedad.

## **1.2 Antecedentes del Problema**

Es conveniente hacer un breve análisis de lo que ha sido la Legislación Salvadoreña en materia de Recursos Registrales y para ello se necesita referirnos al origen y evolución de estos, ya que son necesarios en cualquier tipo de sociedad y en cualquier sistema de organización jurisdiccional. La historia nos muestra que entre los egipcios había jerarquía judicial y recursos, existiendo un órgano superior formado por treinta miembros elegidos por las ciudades de Menfis, Tebas, Y Heliópolis. En Esparta y Atenas los ciudadanos podían apelar, a la asamblea del pueblo, de las sentencias de los tribunales. En Roma, en donde comienza toda historia científica de las instituciones jurídicas, La evolución de nuestros institutos pasa por diversas etapas, existiendo el *restitutio in integrum* que era beneficio extraordinario y mediante el cual la persona que había sufrido un daño en un acto o contrato, obtenía la reintegración o reposición de las cosas en el estado que tenían antes del daño o perjuicio, pero la verdadera apelación nace en el imperio, era una *Provocatio no ad Populum*, es decir que se recurría no ante el pueblo si no ante el Emperador, en nombre de quien se dictaba la

justicia por los funcionarios, quien en ese caso le devolvían la jurisdicción, lo que constituía el efecto esencial de la Apelación que conocemos como efecto devolutivo. Es conveniente para un mejoramiento sobre el área Registral, impulsar la enseñanza de los recursos como medio idóneo para una difusión efectiva a futuro teniendo mayor conocimiento, esto en materia registral dando comienzo en la población a una tarea de aprendizaje y difusión que trascienda los límites de nuestros propios registros. Siendo que nuestro mundo ha entrado en una etapa de su historia que se caracteriza esencialmente entre otras cosas, por una revolución de la información y de las tecnologías de la comunicación, constituye el área del derecho en materia registral, enfrentarse con las repercusiones y consecuencias del proceso de inscripción frente a las resoluciones que surgen en aquellos casos en que por adolecer de algún requisito formal es observada o denegada su inscripción en los registros. Los medios impugnativos en materia registral se regulan por principios idénticos a los del derecho procesal, proceso que a través del desarrollo del tema iremos abordando.

### **1.3 Enunciado del Problema**

La situación problemática emanada de la presente investigación, se enuncia de la siguiente manera:

### **1.4 Problema fundamental**

Habiendo planteado la situación, el problema objeto de estudio se enuncia de forma general de la manera siguiente:

¿Cuál es el grado de efectividad recursos registrales regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes para garantizar el derecho a la propiedad de los usuarios que hacen uso de los registros con sede en la Ciudad de San Miguel?

### **1.5 Problemas Específicos**

Con el fin de encaminar el desarrollo de esta investigación, es necesario determinar los problemas específicos siguientes.

- a) ¿Es suficiente el sistema de recursos registrales reconocidos la Ley de Procedimientos Uniformes para resolver los problemas específicos que surgen de las denegatorias de los instrumentos de los usuarios que hacen uso de los distintos Registros?
- b) ¿Qué tan efectivo es el proceso de resolución de los recursos en materia registral en cuanto a los funcionarios que conocen de ellos, y las distintas fases que este tiene?
- c) ¿Es la Ley de Procedimientos Uniformes un instrumento legal garante de las garantías de imparcialidad y debido proceso de los usuarios que hacen uso del Sistema Registral Salvadoreño?
- d) ¿En qué medida la Ley de Procedimientos Uniformes abona para la protección del derecho a la propiedad y a la seguridad jurídica de la población salvadoreña?



## **2.0 OBJETIVOS**

### **2.1 Objetivo General**

Determinar la efectividad de los recursos regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes en los trámites realizados las instituciones registrales del Centro Nacional de Registros con Sede en la Ciudad de San Miguel.

### **2.2 Objetivos Específicos**

Estudiar el sistema de recursos registrales reconocidos en la Ley de Procedimientos Uniformes en comparación con los Recursos regulados en otras leyes registrales, y en la legislación de otras ramas del derecho administrativo salvadoreño.

- a) Analizar el proceso regulado para la resolución de los distintos recursos registrales reconocidos por la Ley de Procedimientos Uniformes, para determinar el grado de idoneidad de los funcionarios encargados de conocer de los mismos, y la efectividad de las distintas etapas del procedimiento.
- b) Identificar las ventajas y desventajas que presentan los recursos registrales en relación a la protección de las garantías constitucionales de imparcialidad y del debido proceso, y la protección del derecho a la propiedad y a la seguridad jurídica de la población salvadoreña.
- c) Analizar si los resultados obtenidos desde la aprobación de la Ley de Procedimientos Uniformes en cuanto al trámite y resolución de los recursos en materia registral satisfacen las exigencias de los usuarios que hacen uso de las distintas instituciones registrales.

### **3.0 ALCANCES DE LA INVESTIGACION**

Para delimitar el objeto de estudio de esta investigación, con el fin de obtener resultados favorables, es necesario determinar el ámbito que esta investigación alcanzará desde los ámbitos doctrinal, jurídico, teórico, temporal y espacial.

#### **3.1 Alcance Doctrinario**

El alcance doctrinal de esta investigación recaerá sobre los conceptos y análisis de los tratadistas del derecho en materia, primeramente, de medios de impugnación, y posteriormente, de los recursos como tal, verificando los distintos conceptos, naturaleza, características, aspectos, y demás temas relacionados con dichos recursos. De la misma manera, se realizará una reseña histórica de la evolución en la regulación y aplicación de estos recursos, y como estos se aplican en otras áreas del derecho.

#### **3.2 Alcance Jurídico**

El alcance jurídico se reducirá a la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación Tramite y Registro o Depósito de Instrumentos de los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, principalmente en el Capítulo referido a los “Recursos”, en relación a la Constitución de la República y otras leyes en materia Registral. Así mismo, se realizará un análisis con el derecho comparado en los países más representativos de la región sobre la aplicabilidad de los recursos en sus respectivos sistemas registrales.

#### **3.3 Alcance Teórico**

Teóricamente, los alcances de esta investigación recaerán en la Teoría General del Proceso, desde su rama en el Derecho Procesal Administrativo, la Teoría de los Medios

de Impugnación y en específico de los Recursos, y una breve reseña de la Teoría de los Derechos Fundamentales.

### **3.4 Alcance Temporal**

El alcance temporal de esta investigación estará comprendido desde el mes de enero del año dos mil cinco hasta el mes de diciembre del año dos mil catorce, periodo que coincide con la etapa de vigencia de la ley objeto de estudio.

### **3.5 Alcance Espacial**

El alcance espacial de la investigación dependerá de la jurisdicción de los Registros con sede en la Ciudad de San Miguel, que son el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección de Oriente, este con jurisdicción en los Departamentos de San Miguel y Morazán, y el Registro de Comercio, con jurisdicción en todos los Departamentos de la Zona oriental del país.

## **CAPITULO II**

### **MARCO HISTORICO**

#### **4.0 ANTECEDENTES HISTORICOS**

La posesión de la tierra, tiene primeramente su fundamento en la biblia, y para ello es necesario remontarnos al Antiguo testamento, específicamente cuando Moisés reparte la heredada al pueblo de Israel, fueron herederos de las tierras prometidas por Dios, obteniendo cada tribu su extensión de tierra según los límites que Dios mostro a Moisés. Como cita bíblica, se ha tomado el libro de Josué, en sus capítulos del 13 al 21. Los cuales se transcriben para una mejor comprensión:

Josué 13: 15- 21 “Dio, pues, Moisés a la tribu de los hijos de Rubén conforme a sus familias, y fue el territorio de ellos desde Aroer, que está a la orilla del arroyo de Arnon, y la ciudad que está en medio del valle, y toda la llanura hasta Medeba; Hesbon, con todas sus ciudades que están en la llanura; Dibon, Bamot-baal, Bet-baal-meon, Jashaza, Ceddemot, Mefaat, Quiriataim, Sibma, Zaret-Sahar en el monte del valle, Bet-peor, las laderas de Pisga, Bet-jesimot, todas las ciudades de la llanura, y todo el reino en Hesbon, al cual derroto moisés, y a los príncipes de Median, Evi, Requem, Zur, Hur y Reba, príncipes de Sehon que habitan en aquella tierra”.

Josué 15: 1-2 “la parte que toco en suerte a la tribu de los hijos de Judá, conforme a las familias, llegaba hasta la frontera de Edom, teniendo el desierto de Zin al sur como extremo meridional, y su límite por el lado del sur fue desde la costa del Mar salado, desde la bahía que mira hacia el sur”.

Las anteriores citas bíblicas son un claro ejemplo del derecho de poseer la tierra, bajo delimitación del territorio con el propósito de que se respetare la propiedad asignada a cada tribu y familia consecuentemente.

Otras citas que deben de considerarse son Génesis 23: 16-18 “entonces Abraham se convino con Efron y peso Abraham a Efron el dinero que dijo, en presencia de los hijos de Het, cuatrocientos siclos de plata, de buena ley entre mercaderes. Y quedo la heredad de Efron que estaba en Macpela al oriente de Mamre, la heredad con la cueva que estaba en ella, y todos los árboles que habían en la heredad, y en todos sus contornos, como propiedad de Abraham, en presencia de los hijos de Het y de todos los que entraban por la puerta de la ciudad”.

Levítico 25:24 “por tanto, en toda la tierra de vuestra posesión otorgareis rescate a la tierra”. Ahora se mencionará la evolución histórica en las diferentes culturas como son:

#### **4.1 CULTURA EGIPCIA**

El autor, González Martínez, expresa respecto a la Organización de la propiedad de esta región: “En esta cultura existían dos tipos de oficina las cuales son: la Bibliozeke democión logon (Archivo de Negocios), en donde se conservan las declaraciones hechas cada catorce a los que servían de base la percepción del impuesto, y la enkteseon bibliozeke( archivo de adquisiciones), regida por funcionarios análogos a nuestros Registradores (bibliofilakes) que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter. El caso de una enajenación o gravamen de fincas, se solicitaba autorización del bibliofilakes para realizar el acto

por medio de una instancia (prosangelica), en la que hacía constar la inscripción a nombre del disponente y las circunstancias del contrato proyectado, terminado con la petición de que se ordenaba al fedatario la autenticación del mismo.

Los asientos se verificaban regularmente en virtud de declaraciones (Apografe) presentadas por los interesados en las compras, herencia, adquisiciones, y cancelaciones, habiéndose encontrado papiros que demuestran la existencia de anotaciones preventivas ( Parasezis) de tipo variado.

Los bibliofilakes poseían facultades calificadoras, comprobaban las declaraciones (Apografes) y anotaban los impedimentos en cada uno de los duplicados presentados.

Se llevaba al archivo, por medio de los nombres de los propietarios y en orden alfabético y existía una especie de índices (diastromata), que a la vez eran extractos de la documentación archivada, formados por el sistema de folio personal, es decir, agrupando, bajo el nombre propietario, las fincas, cargos y derechos”.

#### **4.1.1 CULTURA GRIEGA**

Se puede decir que en Grecia se sentaron las bases de los principios más sabios que en materia de derecho debían servir a la legislación universal, acá nace la venta, la donación, el seguro marítimo, préstamos a la gruesa y el mutuo, hasta llegar a la hipoteca.

El autor Gonzales Martínez se refiere a la publicidad de las hipotecas y señala: “Estudiadas fríamente las instituciones griegas”, sin manías arqueológicas, debe conocerse que los oro”(similares en que debían inscribirse los débitos), fueron en un

principio simples mojones (term in di iconfin i), y si más tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipotecas son siempre medios de una publicidad elemental, notarias sin sanción, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros.

LOS PAPIROS: eran una manera más fácil de realización de las tablillas, pues ocupaban cueros o corteza de árboles para hacer las inscripciones.

LAS PIEDRAS HAROI: constituían los mojones hipotecario que posiblemente dieron origen a lo que hoy conocemos como mojones de los terrenos que sirven para delimitar o para reconocer linderos.

#### **4.1.2 CULTURA ROMANA**

En el derecho romano se consideraban los derechos reales como aquellos que otorgaban diferentes beneficios que el hombre podía obtener de una cosa, algunos de ellos organizados por el Derecho Civil, reconociendo este lo referente a la propiedad, siendo esta la más completa en lo pertinente a los derechos reales; en consecuencia los romanos confundían el significado de la palabra cosa con el termino propiedad.

Desde los indicios romanos, existían formas de propiedad, definiendo así los límites de la misma para un mejor entendimiento se citan tres ejemplos:

“la ley de las XII tablas, prohibía al propietario cultivar su campo o edificar hasta la línea divisoria de los feudos vecinos, debiendo dejar libre un espacio de 2 pies y medio por eso, una línea de terreno de 5 pies separaba lo feudos de tierra (confiniun) y las casas (ambitus). No podía adquirirse por Usurpación, es decir que la faja de tierra que

les había sido dada no podrían ser dueños por medio de la prescripción (figura que en la actualidad conocemos).

Los romanos al parecer no conocieron como principio, la expropiación por causa de utilidad pública, aunque se encuentran ciertos casos en que los particulares han sido expropiados por interés general.

El derecho romano consideraba también otra forma de limitación de la propiedad, a través de legados a dos personas, teniendo ambos los mismos derechos; se hace referencia también a que se encuentran en estado de indivisión o de comunidad, que es igual a la denominación de copropietarios, el cual generaba dificultades al momento de disponer de la cosa; es por ello que el mismo Derecho Romano consideraba como salida a este problema el reparto del feudo de manera que cada uno de los propietarios tuviera la mitad sobre la cual ejerciera el solo su propiedad de una manera exclusiva.

Desde los primeros siglos de Roma, la propiedad estaba organizada por el Derecho Civil, dando este una sanción al propietario, que era “todo propietario desposeído de su cosa puede reivindicarla contra el que detiene, para hacer reconocer su derecho y obtener restitución. La reivindicación, era la primera acción, porque era la sanción del derecho de propiedad y gracias a esta un propietario desposeído, podía hacer valer contra todo detentador su derecho de propiedad para obtener la restitución de la cosa que le fue quitada”.

Es importante señalar que después de la fundación de Roma la primera forma de la propiedad territorial, siendo esta una situación oscura y que se resolvió de diversas



maneras, entre ellas, la historia de las sociedades primitivas las que demostraban que la propiedad atravesó tres frases en general:

- A) La comunidad Agraria, cuando el terreno pertenecía en colectividad a todos los miembros de una tribu o de una Gens.
- B) La propiedad familiar, cuando casa familia llegaba a ser la única propietaria de cierta extensión de tierra y que esta era transmitida de varón en varón a los descendientes del jefe de familia.
- C) La propiedad individual, cuando el terreno pertenecía no ya a una tribu o una familia, sino a cada ciudadano, para que pudiera disponer a su antojo de las tierras siendo propietario exclusivo.

Estas fueron las tres fases de propiedad inmobiliaria, aunque no se puede precisar conforme a lo que manifiesta el autor, que la ciudad romana hubiese conocido estos diferentes estados de la propiedad inmobiliaria.

Los romanistas, Coviello y Giantrucco, sostienen “Que en Derecho Romano, la publicidad no solamente se desconoce sino que ni siquiera era puesta en práctica una normal publicidad en las transmisiones inmobiliarias; habían solemnidades para el acto constitutivo, pero sin efectos contra terceros.

#### **4.1.3 CULTURA GERMANICA**

Aquí, la propiedad empieza siendo colectiva de la tribu y por medio de las distribuciones sucesivas nació la propiedad de la casa y de los terrenos ajenos, la posesión temporal de la parte que se atribuye a cada uno en el campo común y continúa siempre la parte que conserva el carácter colectivo.

El verdadero antecedente del Registro de la Propiedad en el Derecho Germánico, en el que las transmisiones inmobiliarias y la constitución de gravámenes se hacían en forma solemne y simbólica, se tomaba nota en los archivos judiciales o del consejo municipal y más tarde en libros de registro, del actual registro de la propiedad. Estos libros al principio solo servían como recordatorio, pero luego sirvieron para hacer prueba.

#### **4.1.4 CULTURA ESPAÑOLA**

Tuvo su influencia en los periodos de Roma y el Germánico, aunque ya se efectuaban transmisiones a través de ritos sacramentales.

Entre los romanos y germánicos se desató una lucha sobre las solemnidades constitutivas de los primeros y la publicidad y las formas solemnes de los segundos; alcanzando un ligero predominio la influencia romana, la falta de publicidad de los actos y casi el total abandono de las solemnidades, dando lugar a la clandestinidad que tantos problemas había causado en la antigüedad, sin embargo, estos males desaparecieron en el siglo XVI en el que se intensificaron las relaciones jurídico-inmobiliaria y comerciales. Lo que dio lugar a una reacción legislativa planteada en las siguientes frases:

PRAGMATICA DE 1539: Dictada por Don Carlos y Doña Juana, posteriormente, complementada por Felipe II en 1558, a petición de las cortes de Valladolid, creando lo que se llamó "Registro de Censos".

Esta práctica fracaso al no observarlo los tribunales de justicia ya que ellos todavía utilizaban al Derecho Romano. Pero Felipe V. Estableció en la Pragmática de 1713, un registro en todos los lugares aunque no fuere cabeza de jurisdicción.

PRAGMATICA DE 1768: Ante la ineffectividad de las pragmáticas anteriores, Carlos III dicto el 31 de enero de los llamados "oficios o contaduría de hipotecas" sustitutos del antiguo registro de censos y tributos, el cual tuvo plena efectividad.

Los registros eran públicos, se expedían certificaciones de los asientos; los instrumentos registrados no carecían de valor ante los tribunales.

Sin embargo el cumplimiento efectivo a este modesto sistema Registral fue cuando se decretó el 31 de diciembre de 1829 el impuesto de Hipotecas, procedente del cual impuesto de derechos reales, que se entrelazo con las contadurías, en virtud del Decreto Real del 23 de Mayo de 1845. Posteriormente se decreta las Leyes Hipotecarias, cuyas fases se retoman más adelante.

#### **4.2 MEDIOS DE IMPUGNACION ENTRE LAS SOCIEDADES ANTIGUAS.-**

En aquel entonces, y hasta antes de la secularización de la política y el derecho, las fuentes primigenias del poder estaban justificadas ideológicamente en la creencia religiosa en una instancia divina trascendente cuya esencia de "justicia" se había manifestado de alguna manera especial o minuciosa en la organización social de la ciudad, y que se encarnaba en las leyes de la misma. Lo divino era la autoridad final y absoluta a la que todo el orden social se remitía.

La función de hacer las leyes era una atribución del rey o soberano, en tanto "elegido" de lo divino. La ejecución de las leyes era también atribución del rey, pero en su calidad de representante de los dioses, en razón de lo cual era considerado el juez primordial, cuyas decisiones judiciales, si bien no estaban respaldadas en un procedimiento técnico-jurídico, están imbuidas de una sabiduría que le habían sido otorgada por la instancia divina, pudiendo llegar a generar el asombro del pueblo. Sin embargo, pese a esta sabiduría que se presumía de origen divino, la naturaleza humana del rey podía llegar a opacarla, dando lugar a actos, mandatos o sentencias injustas, contra las que no podía haber tampoco forma alguna de impugnación o de resistencia por parte de los "gobernados", por las mismas razones de ser el rey el médium en qué lo divino, como autoridad final y absoluta de la comunidad, se encarnaba para la reglamentación y dirección de ésta.

En el Código de Hamurabi, no encontramos ninguna referencia a la posibilidad de dotar a los "gobernados" de un posible derecho de impugnación de los actos administrativos emitidos por el **ensi** o rey. Si existían tales medios de impugnación en la sociedad babilónica, debieron haber sido de hecho más que de derecho, pues no constan formulados expresamente en el citado Código.

No obstante, hubo otras sociedades como la hebrea, donde conocemos la existencia de vías extraordinarias que permitían la impugnación de actos o mandatos injustos, por parte del rey. En el Antiguo Testamento encontramos la figura del rey como el centro donde reside el brazo ejecutor de la divinidad, pero a diferencia de los demás Estados

"totalitarios" asiáticos, también él está sujeto a la ley divina, es decir, debe cumplir con los preceptos contenidos en el Código" sacerdotal hebreo.

La impugnación, en nombre de la transgresión a las normas divinas que el rey debería de observar, podía provenir solamente de otra instancia carismática que también participara de lo divino, que en el caso de Israel lo fueron los profetas, quienes no sólo podían impugnar un acto "injusto" del rey, sino incluso calificarlo de injusto y condenarlo por haber faltado a los preceptos divinos. Los profetas, como instancia de cuestionamiento e impugnación del orden político y sus actos administrativos, constituían vías extraordinarias y extrajudiciales. No tenían manifestación institucional a través de algún cuerpo o cuadro administrativo de coerción bajo su mando, siendo sus actos fundamentalmente morales, más que políticos. El "posible" acatamiento a sus mandatos o consejos, radicaba única y exclusivamente en su autoridad moral, y no en coerción alguna sobre los bienes o sobre la integridad física de los hombres.

Como apreciamos del pasaje anterior, en las sociedades antiguas la fuente formal del poder y del derecho lo era la divinidad, y el rey o monarca, era el instrumento por el que lo divino ejecutaba sus preceptos en la vida social de la comunidad como fuente material de los mismos.

La soberanía no radicaba en el rey o monarca, pues éste no estaba subordinado a la divinidad, sino que radicaba en la propia divinidad, que como autoridad final y

absoluta de la comunidad, no tenía una instancia superior a la cual someterse, y a quien todos los hombres, en cambio, si estaban sometidos.

En tal sentido, si el rey era considerado como un elegido o un instrumento de lo divino, era claro que no era posible pensar, dentro del ámbito de las normas positivas que regían a la comunidad de aquel entonces, en medios de impugnación claramente determinados contra los actos del rey y las funciones administrativas emanadas de éste.

La explicación, la constituía, en el derecho hebreo consuetudinario, la posibilidad de impugnar los actos del monarca a través de la figura carismática del profeta, que también ejercía un poder sobre la comunidad. Pero sin que sus mandatos o consejos pudieran ser impuestas coercitivamente, sino que, eran obedecida en virtud de su autoridad fundamentalmente moral, y no jurídica ni administrativa, pues debido precisamente a su función de "llamamiento" moral, carecía de un cuadro organizado por el que pudiera imponer coercitivamente la obediencia a sus mandatos (y que de haberlo tenido estaría en contradicción con su función profética).

#### **4.2.1 Los medios de Impugnación entre los Griego**

Entre los griegos la máxima unidad política y social estaba dada por la polis, palabra que actualmente traducimos por "ciudad-Estado", y era en ella donde el hombre individual podía alcanzar su más alto desarrollo y desenvolvimiento espiritual, pues para la mentalidad griega del hombre era por esencia un ser social. La polis posibilitaba el desarrollo humano en virtud de que era una entidad, justamente por el

hecho de que era regida por la ley (que se concebía como proyección de la ley divina), y no por, los hombres.

Los individuos estaban sometidos "voluntariamente" a la ley, no en virtud de un pacto entre ellos mismos, sino porque la ley de la polis era concebida como el principio racional que los dioses habían transmitido a los hombres para hacer posible la convivencia fructífera y pacífica de los hombres libres, quienes eran los únicos que de manera activa participaban en el funcionamiento político de la Polis.

La noción posterior de los griegos respecto a lo que eran las leyes, en tiempos del esplendor clásico de la cultura griega, refleja que su comprensión tenía hundida su raíz en un espíritu religioso. La legislación era para la mentalidad griega producto de la sabiduría superior de la divinidad. La ley era de origen divino, no humano, lo que legitimaba el principio de obediencia que los hombres libres particulares debían al cosmo legal y jurídico de la polis.

Para los griegos, las leyes tienen una labor formativa y educativa sobre el alma humana, que permiten el mejoramiento interno del hombre (ethos). En este sentido, la política no era más que una continuación de la ética. La inobservancia de la ley para el griego, no era una falta a las formas de organización de la polis, sino que se trataba de algo que trascendía a la comisión de un delito, se trataba de una verdadera injusticia que el hombre cometía contra los demás y contra sí mismo, que no tenía que

ver solamente con la absolución que la conciencia del hombre pudiera darle a él mismo.

Esta disertación en torno a la relación religión y derecho, y la cosmovisión de las leyes existió en la antigüedad, tiene por objeto mostrar que es difícil hablar del concepto "medios de impugnación" o "recursos" en aquellas épocas, pues no existía una noción diferenciada entre actos humanos y actos divinos en torno a la vida política de la sociedad humana, ni tampoco existía la idea del Estado como una entidad autónoma y con facultades propias independientes de la comunidad, todo lo cual no permitía que se diera la noción de que los actos del "estado" podían ser impugnados procediéndose a su nulidad o modificación si afectaban negativa o injustamente a los "gobernados".

Por el contrario, el Estado (entendiendo por este al detentados o detentadores de poder, y el cuadro administrativo, que lo rodeaban, así como las instituciones que hacía posible la ejecución de sus mandatos) se entendía como una prolongación o extensión de la comunidad, de tal forma que la impugnación de los actos del Estado que afectaban a un particular, tenía que darse dentro del propio proceso de determinación de la culpa, ilicitud o transgresión, pero una vez concluido éste, en cuyo caso, se tenía como "cosa juzgada" y sujeta a ejecución.

#### **4.2.2 Los Medios de Impugnación en La Roma Clásica**

Con la instauración de la república romana a principios del siglo V antes de Cristo, el monopolio del poder es ejercicio por los patricios, lo que se manifiesta en situaciones



como que éstos eran quienes detentaban el monopolio del gobierno al concentrar en sí el beneficio de las magistraturas, es decir el derecho de interpretar a los dioses.

Ante esto cuando un miembro del pópulos romano acudía para mandar justicia y dirimir un conflicto de intereses, el plebeyo habría de sujetarse a las *legis actione*, que constaban de fórmulas verbales rígidas, cuyo menor error al pronunciarlas, podían acarrear consigo la pérdida del proceso y manejadas por los sacerdotes de extracción patricia. En este caso, si bien la fuente formal fundamental de la autoridad y el derecho descansaba en lo divino, el *medium* o fuente material del derecho lo era el senado, a cuyo mando estaba el rey como órgano ejecutor.

Por tal razón se extrae como medio concreto de impugnación contra actos administrativos en Roma encontramos, la *provocatio ad populum*, conforme a la cual todo ciudadano puede apelar ante los comicios en contra de la pena o castigo impuesto por algún magistrado ante los comicios al que se acude. La *provocatio ad populum*, era fundamentalmente, un proceso popular. También esta como medio de impugnación el *auxilium* y la *intercessio*, que se instaura en 494 mediante el tribunado de la plebe, contra los abusos del partido, por el que se concede a los tribunos el derecho de *intercederé*, consiente en paralizar cualquier decisión de un magistrado. Por el *auxilium* el *tribuni plebis* tenía el derecho y la obligación de proteger al plebeyo condenado por la justicia patricia, utilizando para ello la *intercessio* o veto contra la magistratura patricia, lo que puso en manos del tribuno

una potentísima arma con la que podía incluso paralizar el normal funcionamiento del Estado.

La intercesión como medio de impugnación contra actos administrativos se daba al acudir un ciudadano solicitando el auxilium, no sólo del tribuno plebis, sino que podía acudir ante un magistrado para que éste ejerciera su veto o intercesión contra una decisión que le afectara. Como vemos, de lo anterior se desprende que podemos hablar de medios de impugnación propiamente dichos, en el ámbito administrativo, hasta el advenimiento de las instituciones políticas romanas.

#### **4.2.3 Los Medios de Impugnación en el Occidente Moderno**

Las juntas jurisdiccionales reconocidas por el derecho consuetudinario germánico, se transformaron en cuerpos profesionales hacia el siglo XII; gracias al advenimiento del derecho romano a través de la labor de los glosadores, lo que implicó la necesidad de jueces letrados que interpretaran las glosas.

#### **4.3 NACIMIENTO Y EVOLUCION DEL REGISTRO DE LA PROIEDAD RAIZ E HIPOTECAS.-**

El RPRH, es una institución centenaria, que ha brindado sus servicios, dando lugar a la existencia de una gran cantidad de libros que contienen valiosa información sobre los movimientos efectuados en la propiedad inmobiliaria en El Salvador; habiendo adquirido de la experiencia el mejoramiento y desarrollo para prestar un efectivo servicio.

La evolución que a través de los años ha tenido el Registro como institución así como también la actividad registral la podemos ubicar mediante tres periodos esenciales:

#### **4.3.1 PRIMER PERIODO.-**

Se considera como uno de los primeros inicios de la actividad registral, con la primera Ley Hipotecaria, promulgada el 11 de marzo de 1873, la cual no tuvo ninguna aplicación práctica; posteriormente el 21 de marzo de 1881, se decreta otra Ley Hipotecaria fue publicada el primero de mayo del mismo año, y teniendo esta aplicación práctica y dio lugar al establecimiento en el país del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

La Ley Hipotecaria de 1881, regulaba algunos recursos; ya que dicha ley claramente manifestaba en su Artículo 23. "Cuando el Registrador notare faltas en las formas extrínsecas de las escrituras o de capacidad de los otorgantes lo manifestara a los que pretende la inscripción para que si les conviene recojan la escritura y subsanen la falta"; según el artículo 21 si no recogen la escritura o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador devolverá el documento para que puedan ejecutarse los recursos correspondiente sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el art. 72 N ° 8, si se solicita expresamente.

Este artículo señala la oportunidad que el interesado en la inscripción, de interponer un recurso como otra alternativa para subsanar la falta. De acuerdo a la ley en comento, la causa de denegatoria de inscripción de un documento, podría subsanarse o no, lo que dependía de la naturaleza de la resolución que pronunciara el Registrador,

además contra esta resolución se producía el recurso que de acuerdo a la presente ley, se tramitaba en sede judicial.

Por la naturaleza de los instrumentos que se inscribían, estos era susceptibles a ser controvertido en sede judicial, trámite que se seguía en un Juzgado de lo Civil, que mediante sentencia ordenaba la inscripción en conflicto o confirmaba la resolución registral.

El Registrador por medio de un auto firmado y sellado, especificaba las causas de la denegatoria, el cual le servía al interesado para subsanar o interponer el recurso tal como lo establece el art. 23 de la antigua ley hipotecaria.

En la práctica no toda denegativa de inscripción se hacía constar en forma legal, si no que el interesado subsanaba muchas veces el error sin resolución, ya que en el Registro lo notificaba verbalmente el mismo y muchas veces subsanaba dentro del Registro o retiraban el documento sin inscribir, perdiendo el derecho al asiento de presentación para interponer el recurso.

La interposición del recurso era facultativa y por esa razón el artículo empleaba la palabra "podrá", y generalmente era interpuesto cuando el interesado consideraba que la denegativa era infundada.

Los que podían interponer el Recurso eran de acuerdo al art. 678 del Código Civil de la Edición de 1947: el Notario autorizante, las partes contratantes, y aquel al que le favorecía la inscripción. Debían interponer el Recurso dentro de los treinta días al de la devolución del documento, de acuerdo al artículo 694 de la Edición del C.C De 1947; dicha disposición está actualmente considerada en el Artículo 693 del C.C. vigente. El cual expresa "Cuando el Registrador 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 quisiere, subsane la falta o haga uso del recurso que por esta ley se le concede. Cuando la negativa de la inscripción se funde en causas legales diferentes de las expresadas, se especificaran también estas en una razón escrita al pie del instrumento, en la forma dicha, para los efectos de ley”.

El tribunal competente era el Juez de Primera Instancia del lugar en que se encontraba el Registrador tradicional, quedando el interesado sujeto al trámite del Tribunal y a la sentencia.

#### **4.3.2 SEGUNDO PERIODO.-**

Caracterizando por Sistema Registral de Folio Personal, la Ley Reglamentaria del Registro Público fue la que derogo en su totalidad a la Ley Hipotecaria de 1881, comenzó a tener vigencia a partir del 5 de enero de 1885.

Dicha ley regulaba las causas por las cuales el Registrador podía denegar la inscripción de los instrumentos, en su artículo 61 y siguientes, se establecía que la calificación que el Registrador hacia estaba limitada para el efecto de negar o admitir la inscripción, y que podía denegar la inscripción si notare falta en las formas extrínsecas de las Escrituras o de la capacidad de los otorgantes, por lo que existía similitud con lo regulado en el actual Código Civil en su artículo 692; extendiendo la falta que se consideraban subsanadas y otras que no lo eran-, cuando la inscripción se denegaba por la existencia de las primeras, el Registrador manifestaba al que pretendía la inscripción que subsanara la falta en el término de treinta días, contados

estos desde la fecha del mismo asiento, y si no subsanara en dicho termino o si se hacía al criterio del Registrador de manera incorrecta, el interesado podía hacer uso de los recursos correspondientes, solicitando a la vez que se anotara preventivamente sus respectivos derechos.

Cuando la falta no era subsanable, el Registrador denegaba la inscripción y la anotación preventiva; la distinción que se daba entre las faltas subsanables y las no subsanables, atendía a la validez de la obligación consignación en el titulo; si esta era nula por su naturaleza, condiciones calidad o estado de las personas que lo otorguen, independientemente de sus formas extrínsecas se consideraba la falta como no subsanable, si la obligación fuesen valida y el defecto estuviere tan solo en la forma externa del documento que la contenga se tendría por subsanada la falta.

Esta ley regulaba el Recurso de Apelación, el cual era interpuesto ante el Tribunal de Primera Instancia del lugar del Registro, para que este resolviera de conformidad a la ley y así librar el oficio al Registrador que había denegado la inscripción de la cual se estaba recurriendo.

El 14 de mayo de 1897, por Decreto Legislativo-, se decreta la Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca y a la vez se promulgo el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Esta ley trataba de normar la responsabilidad de la calificación por parte de los Registradores, en cuanto a la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras en cuya virtud se solicita la inscripción y la capacidad de los otorgantes.

El procedimiento que se seguía cuando el Registrador notaba faltas en las formas extrínsecas de las escrituras o incapacidades en los otorgantes, de acuerdo al artículo 26, hacia las mismas especificándolas al pie de las escrituras, autorizando la razón con su firma y sello y las devolvía al interesado para que si quería subsanara la falta o hiciera uso del recurso que esta ley le concedía.

Posteriormente hubo una reforma pública el 8 de octubre en el diario oficial del mismo año y aparece con el Art. 693 de la Edición del Código Civil de 1947.

En este Artículo se agrega un inciso más donde la denegatoria de inscripción podía ser cualquier otra razón que el Registrador especificara con una razón escrita.

Es importante señalar que en el mismo artículo, manifiesta que la resolución puede ser favorable o no y que además la resolución del Juez es apelable ante la Cámara.

Es importante señalar también que dependiendo de las circunstancias, se puede interponer dos recursos, primero el de Apelación ante una resolución desfavorable emitida por parte del Juez de Primera Instancia, y el segundo el recurso de queja por denegatoria de inscripción.

Esta ley en el capítulo K/, Art. 79 y 80 se refiere a las disposiciones transitorias, de esta ley forma parte integrante del Código Civil.

#### **4.3.3 TERCER PERIODO.-**

Los avances tecnológicos del Registro, ha permitido que el recurso de apelación haya tenido su mayor auge a fines de la década ochenta y de los noventa hasta en la actualidad.

Las anteriores leyes y hechos señalados fueron sin duda base para la aprobación de nuevas leyes que regulaban de manera más completa lo referente al recurso de apelación. Además no se puede dejar de mencionar la influencia de la Ley Hipotecaria de España del 8 de febrero de 1861. Así como el Código Civil de Chile de 1857, los cuales son base del Derecho Registral en nuestro país.

#### **4.4 SISTEMAS REGISTRALES.-**

Existe en todos los ordenamientos jurídicos de los distintos países, regulaciones sobre el patrimonio inmobiliario, los cuales constituyen verdaderos sistemas registrales con sus propias peculiaridades. Al referirse a los sistemas registrales, estos hacen énfasis en las diferentes formas en que se organiza los registros inmobiliarios; por ello las legislaciones de todo el mundo adoptan de acuerdo a su nivel de desarrollo o a sus necesidades, un sistemas registral con el fin de regular lo relativo a la constitución, modificación, transmisión o extinción sobre derechos inmobiliarios, conteniendo así las mismas normas que regulan los diferentes principios que les orienten, que organizan los registros inmobiliarios y dando a la vez plena seguridad a los actos y contratos que consten en tales registros.

En este capítulo, se analizarán los sistemas registrales más importantes e influyentes, que han sido enmarcados como modelo en las diversas legislaciones, los cuales básicamente se reducen a tres: Sistema Alemán, Sistema Australiano o de Torrens o Acta de Torrens y el Sistema Francés o de Transcripciones.

##### **4.4.1 Sistema Alemán.**

El Sistema Alemán contiene las siguientes características:



En los actos transmisivo inmobiliarios se distingue tres elementos: el acto causal o negocio obligacional, es decir el acuerdo de voluntades; el acuerdo real o abstracto y la inscripción. Sin embargo en los negocios jurídicos se consideran separados, ya que el negocio obligacional es dejado aparte, como una obligación simple de las partes, que actúa como causa pero sin ninguna trascendencia.

En cambio el acuerdo real se considera indispensable al acto transmisivo, es el consentimiento expreso o acuerdo de voluntades dirigidos a transmitir y adquirir, es un negocio de disposición y no un contrato, es decir una convención que se dirige solamente a efectuar el cambio de titularidad, es decir pues que las partes no se obligan a transferir o adquirir, sino que transfieren y adquieren independientemente de las causas obligacionales.

La inscripción es el elemento integrante del negocio y que ostenta un carácter constitutivo, exterioriza el cambio jurídico que se acuerda, dándole así vida al acto.

Los elementos esenciales y suficientes para que opere la transferencia son el acuerdo abstracto o real y la inscripción, a falta de uno de ellos no surge el negocio jurídico real, es decir si es invalido el precedente causal o peor aún, si no existe, la transferencia tiene igualmente lugar. Para José Mario Chico y Ortiz, de dichos elementos surgen los dos principios hipotecarios fundamentales del Sistema Germánico.

**1. Principio del Consentimiento:** Según el cual no es posible técnicamente documento, acto o contrato, o asiento en el Registro sin que conste el consentimiento en el instante final. Con independencia de un posible consentimiento para el contrato

obligacional y otro para el acto real, se exige un nuevo consentimiento en el momento de pedirse la inscripción.

Ahora bien, este consentimiento para verificar la inscripción tiene una doble manifestación.

**a) Consentimiento sustantivo o material.** En cuya virtud transferente y adquirente consiente sobre la modificación real que se produce. A esto Núñez Lagos lo denomina "Acto de Disposición del derecho".

**b) Consentimiento Formal.** Para que se practique la inscripción basta el consentimiento formal del titular inscrito a favor de un actual o potencial adquirente. A esto Núñez Lagos lo denomina "Acto de disposición del asiento".

Para practicar la inscripción basta el consentimiento formal. Para que subsista dicha inscripción es preciso que llegue al Registro el documento público o que entre en la relación jurídica un tercero de buena fe que inscriba. El acuerdo real se verifica en un documento autónomo para ella sola o bien en el mismo documento que contiene el contrato de compraventa. Puede realizarse bien notarialmente, y después, documentado, va al Registro o bien directamente en el Registro, en donde este está a cargo de los notarios.

**2. Principio de Inscripción:** La inscripción es constitutiva. Sin inscripción, el acuerdo traslativo real no produce ningún efecto. La inscripción no es un requisito legal que se añade al acto para que este produzca efecto, sino que es parte integrante del negocio dispositivo real. La constitución del derecho se plantea en dos jornadas que

constituyen un sólo negocio: el acuerdo real y la inscripción. Otra característica fundamental en los efectos que genera la inscripción, los cuales, según José María Chico y Ortiz, "Viene resumido en los dos fundamentales principios que rigen el Derecho Alemán: la presunción de exactitud e integridad del Registro a través de dos principios:

**a) Legitimación.** En cuya virtud se presume que al titular Registral de un derecho le pertenece y puede ejercitarlo. Esta presunción se puede destruir por virtud de prueba en contra y, procesalmente, produce como efecto el desplazamiento de la prueba a quien afirme la inexactitud. Tiene también su aspecto negativo al presuponer que todo derecho que parezca cancelado en el Registro es inexistente.

**b) Fe Pública Registral.** El Registro se presume exacto e integró en beneficio de un tercero adquirente de buena fe. La presunción sólo cede en el caso de que exista algún asiento de contradicción del Registro o cuando la inexactitud sea conocida por el adquirente.

Los efectos de la inscripción se basa en un criterio muy práctico, pues si lo normal es que exista concordancia entre el Registro y la realidad, y lo excepcional es la inexactitud registrales, entonces aunque conste en el Registro una situación jurídica que no es la que existe realmente, la ley, a través de la fe pública registral lo presume exacto y legitimado a favor del titular.

Con todo lo anteriormente expuesto, se puede decir que el acuerdo real o abstracto en el que se manifiesta la voluntad de transferir y adquirir el dominio o cualquier otro derecho real y la obligatoriedad de la inscripción en el registro, en el sistema alemán

es obligación para transferir el dominio o constituir cualquier derecho real sobre un inmueble.

Otra característica consiste en que el acuerdo de las partes vale por sí mismo, independientemente de la causa, es decir título por el cual se transfiere, pues se trata de un acto abstracto. En tal efecto, si se ha efectuado un contrato y se ha hecho la inscripción, el adquirente es propietario, aun en el caso de que el contrato sea declarado nulo. En este punto es donde radica la trascendencia de dicho sistema ya que mantiene la firmeza de la tradición protegiendo de forma efectiva a los terceros, aun en el caso de nulidad del acto, ya que en tal sistema el modo de adquirir prevalece sobre el título, y por lo tanto el encargado del registro para inscribir cualquier transferencia o gravamen, se limita a comprobar la identidad de las partes y la autenticidad del derecho.

La inscripción tiene fuerza probatoria absoluta de que el inmueble pertenece a la persona a cuyo favor se ha hecho la inscripción. El Estado obliga a realizar la inscripción para reconocer la validez de derecho, por lo cual existe una correlativa obligación de indemnizar lo que por negligencia o sólo genere perjuicio, por lo cual el perjuicio puede reclamar al Estado por daños y este está obligado a indemnizar, siempre y cuando el error se debe a negligencias o culpa de los funcionarios del Registro.

Este sistema funciona mediante dos Registros que deben guardar entre si la debida concordancia, estos son: Registro Predial y Registro Catastral.

Registro Predial: En este Registro, cada inmueble tiene una matrícula, en la cual se anotan las transferencia de dominio, gravaciones y desgravaciones del inmueble, cada inmueble con su respectiva matricula se lleva en una hoja.

El Registro Catastral, contiene la configuración topográfica del inmueble, con indicación de su naturaleza, situación, extensión superficial y forma.

Así mismo, se anotan todas las modificaciones que el inmueble que ha sufrido en su dominio y las gravaciones y desgravaciones que lo afecten.

El Registro Catastral, a diferencia del predial, contiene más datos sobre el inmueble, a fin de identificarlo plenamente, ya que representa al inmueble gráficamente con todos los accidentes de su superficie, así como también las modificaciones que en su dominio ha sufrido el inmueble. Importante es aclarar que en ambos registros se anotan las modificaciones del dominio, es por eso que se dice entre ambos tienen que guardar concordancia.

Cuando se trata de un inmueble que será inscrito por primera vez, el interesado presenta una solicitud, antes el funcionario registral, la cual va acompañada de un plano del inmueble levantado por un ingeniero autorizado. Para ello el funcionario registral

manda darle publicidad, a la solicitud presentada, y no habiendo oponentes ordena la inscripción del inmueble la cual otorga el derecho de propiedad al solicitante; si hay oposición el mismo funcionario tiene facultades jurisdiccionales, para resolver el conflicto que surge por la oposición presentada, la cual si presenta prueba validas se deniega al solicitante la inscripción del inmueble.

#### **4.4.2 Sistema Australiano**

Este sistema es conocido como Sistema del acta de Torrens, Sistema Australiano inglés o simplemente Australiano, fue instaurado por Roberto Torrens en la Colonia Australia del Sur; la idea de Torrens es desaparecer el pasado legal de los inmuebles.

El Sistema Australiano, tiene por finalidad la publicidad y la prueba legal de la propiedad; su mecanismo es simple y está dotado de una eficiente seguridad jurídica.

Fue sugerido por la observación de un hecho: Los adquirentes de los inmuebles cuyos derechos emanaban de la corona tenían plena certidumbre, estaban exentos de trabas y de títulos discutibles; no así los que provenían de un acto privado y procedían de un enajenante particular, resultaban siempre expuesto a dificultades del dominio, tanto como lo requerían las dudas. Y de ahí que las investigaciones resultante costosa, complicadas; gastos y confusiones acrecentadas con el transcurso de los años y en razón de la multiplicidad de operaciones de que había sido objeto el inmueble.

La observación de este hecho inspiró la norma que tanta repercusión tuvo: cada enajenación del predio significaría su vuelta al dominio de la corona, de la cual el propietario la obtendría directamente, esto es, el Estado sería en todos los casos el adquirente y el enajenante, obligado, la persona intermediaria en la operación deseada por los interesados.

Es por ello que se dice que el Acta de Torrens era libre de todo antecedente, pues se trataba que el adquirente recibiera el inmueble directamente del Estado.

#### **Características Del Sistema:**

**1. Facultativo u optativo:** El particular no está obligado a su observancia estricta, lo utiliza si lo desea. Y en este supuesto los antecedentes del título desaparecen para ser reemplazados por uno sólo, el certificado que otorga la oficina registradora respectiva. En el caso que no se optara al régimen de Acta Torrens la transferencia se opera igualmente pero despojada de garantías.

**2. Sistema sin antecedentes:** Una vez realizado el procedimiento para inscripción del inmueble, se ordena la expedición de un certificado, el cual reemplaza definitivamente los antecedentes del dominio.

**3. Legitimidad:** La inscripción proporciona una seguridad plena para el titular de un derecho debidamente registrado, por consiguiente;

**4. El Título es inatacable:** Prueba decisivamente que la persona designada como propietaria o titular de un derecho, lo es efectivamente, por lo cual constituye un obstáculo absoluto para cualquier acción persecutoria intentada contra el dueño reconocido por el Registro.

**5. Responsabilidad del Estado:** El Estado es el responsable de los títulos que otorga. Para cubrir la garantía de la legitimidad, El Sistema dispone la creación de un fondo especial destinado a indemnizar a los propietarios perjudicados por la expedición del certificado.

Con respecto al Mecanismo del Sistema, el particular dispuesto a colocar su propiedad bajo la garantía del Estado, dirige su pedido de matrícula al Registro de Título, el cual es inmediatamente anotado.

El pedido debe ir acompañado de los títulos que poseen, antecedentes, planos, y descripción del inmueble, que constituirá el expediente particular, el cual es verificado

y examinado por un funcionario, quien después lo remite al Registrador constituido en comisión con dos asesores encargados de dictaminar acerca de la bondad de aquellas, se establece un plazo de un mes, para deducir oposición por los cual se hace publicaciones en un Diario Oficial, la citación de los propietarios vecinos o linderos, con la receptación de testimonios, etc.

Realizando este procedimiento, si no hay oposición, se ordena la expedición del certificado, que reemplaza definitivamente los antecedentes del dominio.

El certificado o título se expide en doble ejemplar: uno servirá para el interesado y le acreditará en forma fehaciente su derecho de propiedad-, el otro lo retiene el Registro y constituye un folio, la hoja del inmueble, sobre el cual se asentaran ulteriores operarios que se realice (venta, hipoteca, servidumbres, etc.), todo acompañado del plano que le corresponde.

Colocando el inmueble bajo el amparo del sistema Torrens, y expedido el título que acredita su dominio, el dueño realizar las transacciones que desee: si enajena toda la propiedad, bastara el endoso del documento con las anotaciones respectivas en el Registro-, si la enajena parcialmente, es indispensable la medición de la Oficina Registradora, la cual expedirá nuevos Certificados o títulos; si las hipotecas, envían un formulario en doble ejemplar; uno lo retiene la oficina y otro el acreedor, quien negociara su crédito con simple endoso del documento. En todos estos casos las formulas impresas eliminan actuaciones notariales.

#### **4.4.3 Sistema Francés.**



Para comprender el mecanismo de este sistema, resulta necesario abordar la causa que le dieron origen. Antes de la instauración del sistema de transcripciones se practicaba lo siguiente:

Convenida la cosa y el precio, la venta se consideraba perfecta independientemente de la tradición y aún de cualquier cláusula notarial que la supliese; el propietario revestía esta cualidad desde el instante que la cosa debían serle entregada.

El sistema registral, consagrado en el Código Civil Francés, por consiguiente, era clandestino, y que era común y corriente que la propiedad se transfiriera por solo consentimiento de las partes, por documento notariales, los cuales consignaban haberse realizado la transferencia, sin observación en la práctica, se trataba de una cláusula conservadora por una rutina, siempre incumplida.

Para evitar la clandestinidad y darle mayor protección a los acreedores hipotecarios surge el Sistema Francés, conocido como Sistema de Transcripciones, ya que como su nombre lo indica, consiste en transcribir o copiar el documento objeto del contrato, en los libros que lleva el Registro.

Como se ha dicho, en un principio la transcripción nace circunscrita a la hipoteca, es por ello que en su origen se denominaban Registradores de Hipoteca, de los cuales había uno en cada municipio o circunscripción, ampliándose posteriormente a la propiedad inmobiliaria en general.

El Sistema Francés contiene las características siguientes:

Para inscribir un inmueble o cualquier acto que lo modifique, se debe presentar al Registro el documento que ampare el contrato sobre el inmueble y en dicha oficina se debe copiar o transcribir el contenido íntegro del documento que contenga dicho

contrato en los libros que para tal efecto lleva el Registro. La característica esencial de este sistema es que para inscribir los inmuebles o constituir derechos sobre ellos, basta la presentación del documento en el cual se constituye o se modifica el derecho, en el cual debe constar la tradición, es decir, para inscribir un inmueble, es necesario tener un título el cual lo constituye por ejemplo la compraventa y un modo de adquirir que es la tradición, la cual debe constar en el documento. Además los instrumentos que deben inscribirse, deberán constar en documento público, cuyos elementos formales examina el Conservador, la calificación de los documentos está limitada al examen de los requisitos externos de los actos y a su confrontación con los datos que aparecen en el Registro. Si la inscripción es negada, cabe el recurso ante el presidente del Tribunal Civil, en cuya jurisdicción estén situadas las fincas. En El Salvador, como es sabido en el Registro quien ejerce la función calificadora y ante la negativa de la inscripción el interesado puede interponer recurso ante la Dirección General hoy Centro Nacional de Registro.

En este sistema es muy amplia la publicidad formal, permitiéndole al conservador, proporcionar a quien lo solicite, copia o extracto de los documentos y del fichero inmobiliario. Así también deberán certificar a instancia de parte interesada, en copia o abstracto de las inscripciones subsistentes, o de que no existe ninguna.

Otros rasgo característicos es que en este sistema la inscripción es voluntaria, es decir que para que surta efectos contra tercero, el título debe inscribirse, no así para efectos entre las partes contratante, ya que si no se inscribe, el contrato o acto es válido para los otorgantes, aunque no pueda surtir efectos frente a terceros, es por ello que se dice que en este sistema la inscripción tiene un carácter declarativo, pues el acto o contrato

es perfectamente válido por el simple consentimiento de las partes, siendo necesaria la inscripción únicamente para que el contrato surta efectos contra terceros; se excluye del carácter declarativo a la hipoteca, ya que la inscripción en este caso es constitutiva, porque sin este requisito no es válida.

En el sistema en estudio, la inscripción no tiene fuerza absoluta, es decir el modo de adquirir no es en virtud de la inscripción, sino que esta es una fuerza que le da validez a los derechos que ampara el título inscrito. Con relación a lo anterior, dice Linares: El dueño puede enajenar o gravar libremente su finca, pero el Estado le exige una formalidad, la inscripción en el Registro en interés de los futuros adquirentes y del dueño. Mismo, que no verá depreciada su propiedad por el temor del adquirente de que no sea suya la finca o que esté gravada con carga ocultas.<sup>9</sup> Se pone en función los principios de: Rogación, legalidad, Prioridad, Especialidad, y Tracto Sucesivo.

La unidad básica registral no es la finca, sino la persona o titular del derecho real inmobiliario, alrededor de la cual se ordena el registro, aunque también se llevan ficheros de fincas y urbanas que vienen a ser especie de índice. Por cada municipio se lleva un fichero de personas en el que se hacen constar los datos de la misma y los del título y la finca. El fichero personal contiene una ficha por cada uno de los propietarios o titulares de derechos reales limitados en el Registro. En las fichas se menciona todos los inmuebles poseídos por cada titular, y los derechos reales de garantía, es lo que se llama folio personal así mismo existe el folio real, en donde, el fichero real se lleva abriendo una para cada finca rustica o urbana. Estando dicho fichero en íntima convicción con el catastro, pues al Registro no tiene acceso ningún acto sin que se

acompañe un extracto o certificación catastral relativa a las fincas correspondientes. En dicha fichas se consignan todas las características de las fincas.

#### **4.4.4 Sistema Salvadoreño.**

En nuestro país es aplicado el Folio Personal, Real y el Real automatizado. El primero consiste en efectuar una transcripción literal de los títulos sujetos a inscripción del derecho; es decir que la unidad básica registra; es la persona del titular del derecho inscrito, aun cuando existe normas encaminadas a la concreción e identificación de los inmuebles dentro de este sistema es de vital importancia la inscripción de la persona, dejando en segundo plano el inmueble-, pero este sistema en la actualidad no responde a las necesidades registrales que se imponen en el país, en donde ha existido una mora registral, debido a que los documentos se anotan en libros o tomos, haciéndose dificultoso la consulta porque la situación jurídica de los inmuebles como son gravámenes y enajenaciones, no se encuentran anotados en un mismo libro consecuencia de ello se vuelve un trámite engorroso. Es por ello que en el año 1986 que por Decreto Legislativo NI 292 se promulga la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, en la que se adopta el sistema de folio Real; dejando atrás, el sistema de Folio Personal ya que el artículo 5 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, establece: adoptase el sistema de folio real para la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

Por medio del sistema de folio real, el registro de los instrumentos se realizará en forma unitaria todos los negocios jurídicos que se relacionen con una determinada finca. Cada inmueble deberá identificarse de manera inequívoca.

En lo que se refiere al sistema de folio personal, se ha dejado de utilizar, puesto que la modernización del Registro demanda la actualización de la función registral.

Y con la finalidad de modernizar el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, se ha implementado el Sistema de Folio Real Automatizado, integrando los datos recopilados en el levantamiento catastral con la información del Registro de la Propiedad-, luego se transfiere a un sistema computarizado, relacionando siempre de información geográfica.

Además este sistema se orienta a servir de garantía para el titular de dominio o de propietario o para el poseedor legal del inmueble, aparejado con los principios registrales.

Algunos de los propósitos requeridos al implementar el sistema de folio real automatizado son:

- a) Integrar la información del registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca y del Catastro para implementar un nuevo territorio, por medio de la creación de un sistema computarizado que integre la identificación de parcelas a través de medios gráficos, así como la de sus titulares.
- b) Proporcionar seguridad jurídica, a través de la identificación técnica de los inmuebles, de sus propietarios o poseedores, a fin de garantizar la pureza en la tenencia y agilidad en el tráfico de los mismos.

c) Cumplir con los principios de publicidad y legalidad, respecto a la correcta localización de los inmuebles, estableciendo sus medidas, superficie, naturaleza, nomenclatura y demás características con mayor precisión y que consten públicamente los actos y contratos que lo afecten.

**MARCO JURIDICO**  
**IMPUGNACIONES O**  
**RECURSOS REGISTRALES**

**4.5 Generalidades de los Recursos.**

Es importante comenzar éste apartado definiendo lo que son los recursos administrativos debido a que existe un derecho subjetivo del particular de solicitar la anulación o reforma de un acto administrativo ya que es una clara manifestación del derecho de petición que se reconoce en casi todas las Constituciones.

La Sala de lo Contencioso Administrativo ha dicho que "el recurso administrativo es el mecanismo procedimental por medio del cual, el administrado afectado directa o indirectamente por una resolución administrativa, intenta su modificación o eliminación de la vida jurídica, ante el mismo ente que lo dicto, o ante su superior en la escala jerárquica.

Manuel María Díez define a los recursos administrativos como "una pretensión deducida ante un órgano administrativo por quien está legitimado para ello con el fin de obtener la revocación o modificación de un acto administrativo dictado por ese mismo órgano o por el inferior jerárquico".

El recurso administrativo de acuerdo con lo que surge de la definición antes mencionada tiene por objeto la impugnación de un acto administrativo. Por medio del recurso se impugna un acto anterior dando lugar a un nuevo procedimiento en sede

administrativa. La administración examina de nuevo el acto dictado por ella y resuelve revocarlo o reformarlo. También puede resolver confirmarlo. En general la impugnación en vía administrativa es un requisito previo de la impugnación procesal. De allí entonces que para que sea admisible la acción judicial es necesaria en general agotar previamente los recursos administrativos.

La actuación de la autoridad administrativa al interponerse un recurso administrativo consistirá no tanto en llevar a cabo una función materialmente judicial, dado que no existen dos intereses en conflicto en relación a los cuales la autoridad administrativa este por encima para dirimir la composición de los intereses en conflicto."

En el caso del recurso administrativo, interpuesto no se trata de una composición de una controversia, de intereses, dado que quien revisa el acto es la propia autoridad que lo emite, de donde se deduce parcialidad en cuanto al acto a revisar.

Se entiende que en el caso de los recursos administrativos no se acude ante un órgano imparcial e independiente del que dicta el acto impugnado sino más bien es el mismo órgano el que va a resolver el recurso interpuesto.

Sin embargo, en función del principio de legalidad que obliga a la autoridad a hacer solo lo que la ley le permite, la propia ley le otorga el poder de reformar o revocar el acto realizado por ella, e incluso, el deber del reexamen de dicho acto a partir del



derecho correlativo del titular del interés, que se considere lesionado a obtener el reexamen.

El recurso administrativo constituye un procedimiento legal de que dispone el particular, que ha sido afectado en sus derechos jurídicamente tutelados por un acto administrativo determinado con el fin de obtener de la autoridad administrativa una revisión del propio acto que emitió a fin de que dicha autoridad lo revoque, lo anule o lo reforme en caso que en ella encuentre demostrada la ilegalidad del mismo a partir de los agravios esgrimidos por el gobernador.

En el caso del recurso administrativo estamos ante el desenvolvimiento de un interés en conflicto y no ante la composición de un conflicto, ya que la finalidad procesal de una autoridad judicial está precisamente en juzgar una situación en controversia que se le presenta por las partes contradictoria, es decir en la composición de un conflicto. En el caso del recurso administrativo, la finalidad administrativa es la de desarrollar el interés en conflicto contenido en el acto jurídico administrativo hasta contrastarlo, en auto reexamen contra el parámetro legal en el que le está permitido actuar, al grado de confirmar o de revocar el acto en análisis.

El recurso administrativo no es una instancia contenciosa, sino instancia por la que solicita a la autoridad que analice nuevamente la legalidad del acto emitido, revisando o reconsiderando el procedimiento seguido, la valoración y el criterio utilizado para emitir dicho acto. Desde la perspectiva del particular el recurso administrativo es una

clase especial de impugnación que forma parte de la amplia gama de medios de defensa que la propia ley le proporciona como un derecho en contra de los actos unilaterales de la autoridad

Cuando el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas emite una resolución registral que deniega la inscripción de un documento, existe la posibilidad que el usuario que esté inconforme o en desacuerdo con la resolución registral, pueda interponer un recurso; es decir, impugnar un acto administrativo del Registro.

La legislación registra) concede al usuario, los siguientes Recursos: Revisión, Revocatoria y Apelación.

Es de aclarar que este estudio tiene por finalidad investigar el recurso de apelación, aunque se hará referencia de forma general a los recursos de revisión y revocatoria, ya que para agotar la vía administrativa primero se debe de interponer el recurso de revisión y luego el de revocatoria para finalizar con el de Apelación.

El Recurso de Revisión es el que se interpone ante el órgano superior de la Administración y tiene por objeto las impugnaciones de los actos administrativos firmes, también procede contra actos contradictorios que no se encuentren firmes.

Este recurso se encuentra contemplado en la nueva Ley de Procedimiento Uniformes, en el artículo 17 y establece lo siguiente:

En los casos en los que un instrumento haya motivado observaciones, o se hubiere denegado su inscripción, los legítimos interesados podrán interponer por escrito, dentro del plazo de tres días hábiles, recurso de revisión ante el registrador que ha

pronunciado la resolución, exponiendo las causas que motivan el recurso y su fundamento legal.

El Registrador, con la sola vista de la solicitud, la admitirá, señalando día y hora para que el recurrente se presente a alegar su derecho, asentándose en acta sus alegatos y el resultado de la audiencia

La importancia de este recurso, radica en la relación que se tiene con el Principio de Motivación de las Resoluciones Judiciales (administrativas) que no está contemplado formalmente en la Ley General de Registros, y que someramente lo refiere el artículo 88 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, constituyéndose como un eje medular de las resoluciones registrales; en particular de las denegatorias, y aun de las mismas órdenes de inscripción.

Pero la realidad de dicho recurso es diferente ya que se tiene conocimiento que muchos profesionales del Derecho, desconocen la existencia de esta ley, lo cual conlleva a la no interposición de los recursos.

Si el recurrente no se conformare con el criterio del Registrador podrá interponer el Recurso de Revocatoria.

El recurso de revocatoria consiste en el cambio de la resolución no adoptada del acto otorgado, para que la revocación surta efectos deba de provenir de una declaración unilateral válida.

El Recurso de revocatoria se encuentra plasmado en la Ley de Procedimiento Uniformes, en el Art.18, el cual establece:

Si el recurrente no se conformare con el criterio del Registrador, podrá recurrir en revocatoria ante el jefe inmediato del Registrador, consignándose su petición en el acta referida en el artículo anterior.

Impuesto que sea de las razones que motivan el incidente, el jefe mandará oír al registrador y al recurrente dentro de tercero día. Comparezcan o no a la audiencia, fallará dentro de octavo día, sin más trámite ni diligencia.

Si la resolución del jefe fuere favorable al recurrente, se devolverán los autos al Registrador, insertando la resolución de mérito; en tal caso, el Registrador hará la inscripción.

Si la resolución confirmare, la observación, el jefe devolverá los autos al registrador, insertando su resolución, a efecto de que el interesado subsane lo observado dentro del término que para tal efecto señala la presente ley. Si no lo subsanare, el registrador denegará la inscripción.

En el Art. 18 de la Ley de Procedimiento Uniformes, se establece el trámite para la interposición, ¿quién puede interponer el recurso?, ¿ante quién se debe interponer?

En el caso que el recurso de revocatoria deniegue la inscripción de un documento, el usuario tiene la opción de interponer el recurso de apelación. Es importante aclarar que con el recurso de apelación se agota la vía administrativa en el registro. El Art. 20 LPU.

## **4.6 PRINCIPIOS REGISTRALES**

### **4.6.1 Principio de Rogación.**

En virtud del principio de rogación los asientos del registro se practican a solicitud de parte interesada. La actuación del registrador es rogada, pues aunque tenga conocimiento que en la realidad jurídica se ha producido un acto registrable, no podrá actuar de oficio.

El carácter rogado se refiere únicamente al momento de iniciación del procedimiento, pues una vez hecha la presentación los trámites posteriores se efectuarán de oficio.

Al principio de rogación se le denomina de instancia, petición, solicitud.

Este principio se encuentra regulado en el artículo 40 del RLRRPRH el cual nos dice 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. Se presume que el presentante del documento tiene poder o encargo para ese efecto.

La sola presentación del título dará por iniciado el procedimiento registral, el cual deberá ser impulsado de oficio hasta su conclusión.

### **4.6.2 Principio de Prioridad.**

Conforme a este principio todo documento registrable que ingrese al registro deberá inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado posteriormente.

Este principio obliga a ordenar los derechos sometiéndolo a un orden de prelación recogida por la cronológica entrada de los instrumentos.

Además este principio impone al registrador la obligación de despachar los títulos referentes a un inmueble o derecho real en el orden cronológico presentado, esto hace que el título primeramente presentado sea calificado e inscrito.

Este principio se recoge brevemente en la frase quien es primero en tiempo es primero en derecho, así el título que primero acceda al registro se antepone ante otro posterior; en donde la fecha de presentación de un documento en registro es la que determina la prioridad y este es un criterio de preferencia que establece un rango. El principio de prioridad tiene un efecto excluyente en el sentido que el derecho de prioridad no es compatible con el derecho de propiedad de otra persona sobre el mismo bien; a menos que se trate de derechos proindiviso este principio se encuentra regulado en el artículo 41 del RLRRPRH en el cual se establece que de conformidad con la prioridad formal, todo documento registrable que ingrese primero en el Registro, deberá inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado posteriormente.

#### **4.6.3 Principio de Especialidad.**

De acuerdo con este principio los muebles y derechos inscritos en el registro, deberán estar definidos y precisados respecto a su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones o cargas.

El principio de especialidad, exige para la inscripción una determinación exacta del inmueble, derecho real, titular y de este se derivan los efectos jurídicos de la inscripción presumiendo exactitud del contenido con suficiente fuerza probatoria mientras no se muestre que la realidad jurídica extra registral no está de acuerdo con el contenido del registro".

El principio de especialidad se encuentra regulado en el artículo 42 del RLRRPRH el cual literalmente dice: Que en virtud del principio de especialidad, los inmuebles y derechos inscritos en el Registro deberán estar definidos y precisados respecto a su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones. A tal efecto, en el sistema de folio real, los instrumentos que se refieran a un mismo inmueble se registrarán en forma unitaria, para establecer su vinculación con la finca respectiva.

#### **4.6.4 Principio de Tracto Sucesivo.**

Exige que los sucesivos titulares del dominio o del derecho real registrado aparezcan en el registro íntimamente eslabonados, enlazando el causante con el sucesor.

El tracto sucesivo obedece a la finalidad de organizar los asientos de manera que expresen, con toda exactitud la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen

sobre una misma finca determinando el enlace del titular de cada uno de ellos con su causante inmediato.

Este principio se encuentra directamente relacionado a la prioridad registral y es el enlace constante en la transmisión del dominio, exige un concatenamiento en los asientos. En tal sentido el que transmite un derecho debe tener facultades dispositivas para hacerlo. De lo anterior resulta que de los asientos existentes en el registro relativos al mismo inmueble, deberá existir una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del dominio y de los demás derechos registrados así como la correlación entre las inscripciones, modificaciones, cancelaciones y extinciones.

Este principio se encuentra regulado en el artículo 43 del RLRRPRH el cual establece que de acuerdo al principio de tracto sucesivo, en el Registro se inscribirán, salvo las excepciones legales, los documentos en los cuales la persona que constituye, transfiera, modifique o cancele un derecho, sea la misma que aparece como titular en la inscripción antecedente o en documento fehaciente inscrito.

#### **4.6.5 Principio de Legalidad.**

Conforme a este principio solamente se inscribirán en el registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la ley. Este principio consiste en determinar que la función calificadora del registrador debe vigilar la observancia de todos los preceptos jurídicos que sean aplicables al acto objeto de inscripción.



De acuerdo a este principio el registrador solo debe dar cabida para su inscripción a los títulos que sean válidos y perfectos y rechazar los que sean defectuosos o los que aun siendo válidos contienen derechos que por su naturaleza no sean registrables.

Este principio se encuentra regulado en el artículo 44 del RLRRPRH en cual se expresa lo siguiente: 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.

#### **4.6.6 Principio Publicidad.**

Este principio consiste en la función específica del registro que es publicar lo que se inscribe o consta, por lo que en el registro se inscriben títulos y se publican derechos y pueden ser consultados por cualquier persona que tengan un interés para ellos, este es lo que se conoce como publicidad material, en cuanto a la publicidad formal, esta consiste en que la fe única registra; protege la apariencia jurídica que muestra su asiento contra impugnaciones basadas en la realidad jurídica extra registra;. De tal suerte que la declaración judicial de nulidad de una inscripción no perjudica el derecho que con anterioridad a esa declaración haya adquirido una persona que no ha sido parte en el contrato inscrito.

Este principio se encuentra regulado en el artículo 46 del RLRRPRH en el que se establece que: 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 declaración haya adquirido una persona que no ha sido parte en el contrato inscrito.

#### **4.6.7 Principio de Legitimación.**

De acuerdo al principio de legitimación los asientos registrales gozan de una presunción de veracidad, que se mantiene hasta tanto no se demuestre la discordancia entre el registro y la realidad. El principio de legitimación como presunción de derecho (luris Tantum), impone la credibilidad del registro, mientras no se demuestre su inexactitud. Este principio supone que el titular registral estará legitimado para actuar en el tráfico jurídico, o sea, hacer valer su condición de propietario o titular del derecho para realizar actos de disposición.

Este principio no se encuentra regulado en nuestra legislación aunque doctrinariamente si se aborda.

#### **4.7 RESPONSABILIDADES DE LOS REGISTRADORES.-**

El Registrador en su calidad de funcionario público adquiere responsabilidad para el desenvolvimiento y una buena administración en las funciones que por ley le son conferidas tanto en la ley general como en este caso en la legislación en la materia registral.

Para comprender mejor la responsabilidad de los Registradores, se comenzará primeramente por dar el fundamento constitucional que tiene ésta, señalado en el Art. 245 con relación al Art. 7 de la Constitución de la República vigente, en cuyo artículo se establece la responsabilidad que adquiere un sujeto que tiene la calidad de funcionario público. Así mismo se desprende en la ley especial en los Arts. 113 RLR RP R H, relacionado con el Art. 33-35 RRPH, el desarrollo específico es decir, la actuación de éste en la actividad registral propiamente; en cuyas leyes claramente se establece bajo qué circunstancias el Registrador como funcionario público delegado del Estado, es responsable.

Además en la legislación Salvadoreña se considera que un Registrador en el ejercicio de sus funciones, puede incurrir en una Responsabilidad Civil, Administrativa Y Penal; y que pueden concurrir varias responsabilidades por ejemplo, cuando una inscripción es nula por vicios en sus formalidades, esto da lugar a responsabilidad civil y administrativa; o si hay falsedad en los hechos asentados, incurre en responsabilidad penal.

#### **4.7.1 Responsabilidad Civil**

Hay que reconocer que para que se configure la responsabilidad civil se considera tres elementos:

- 1- La existencia de un daño material.

- 2- Que el daño se haya producido como consecuencia de la obstrucción o actuación negligente, falta de prevención o intención de dañar, es decir que haya ilicitud en el sujeto activo.
- 3- Que exista relación de causalidad entre el daño causado y la actuación o abstención ilícita o culpable.

Ante esta situación el sujeto activo es el Registrador, asumiendo que él es un técnico y profesional del derecho, con la capacidad suficiente para desempeñar el cargo. En tal sentido es responsable tanto de la culpa grave como de la leve y levísima.

Debe entenderse por daño, el "Daño Emergente", y por perjuicio, el "Lucro Cesante".  
Art. 1427 C.C.

El primero, o sea el daño emergente, es el restablecimiento patrimonial al estado anterior a la realización de la conducta.

El lucro cesante, es el pago de las cantidades que dejó de percibir la víctima o el interesado para el caso concreto.

En nuestras leyes registrales vigentes la responsabilidad se fundamenta especialmente en el Art. 40 RRPRH, como ya se señaló anteriormente que literalmente dice: "El Registrador será responsable de los daños y perjuicios que por negligencia y por malicia causare a los interesados."

Se establece claramente la responsabilidad que podría incurrir el Registrador; sin embargo si éste notare alguna actuación o conducta tipificada como delito, él debe informar a la autoridad competente en este caso, la ley de Dirección General de Registros en su Art. 11 y siguientes, faculta a la Unidad de Inspección como parte

integrante del Centro Nacional de Registros, cuya unidad se encarga de dar seguimiento a cualquier ilegalidad que se suscite en el Registro, a la Fiscalía General de la República para la continuación de la investigación. Así como también el Registrador responderá además de sus actos por la actuación de sus subalternos, teniendo en cuenta que es responsable del cuidado de los documentos en todos los aspectos, una vez han ingresado a la institución de Registro.

#### **4.7.2 Responsabilidad Penal**

Como anteriormente, ya se ha dicho que el Registradores responsable de los daños y perjuicios ocasionados por él, al interesado, pero es de hacer notar que ésta conducta puede suceder consecuencias de carácter penal; es decir que la conducta identificada sea tipificada como delito, lo que da lugar a que se levante un requerimiento fiscal en su contra, para investigar tal conducta.

El Registrador, en virtud de su cargo no goza de ningún fuero ni trato diferente a lo establecido como le corresponde a un servidor público.

Dentro del cometimiento del delito puede hablarse de un delito común o de carácter fiscal.

Entre los delitos más frecuentes y posibles de cometer por el Registrador podrían considerarse:

- El ejercicio abusivo de sus funciones.
- El tráfico de influencias.
- El ejercicio indebido del servidor público. El uso indebido de sus atribuciones y facultades.

- El abuso de autoridad.
- El cohecho.
- Falsedad Material o Ideología.
- Etc.

#### **4.7.3 Responsabilidad Administrativa**

Al nivel de una organización administrativa existe siempre un poder superior y en escala hacia el inferior, el cual trae implícito el poder de vigilancia y disciplina. El Art. 43 RRPRH "El Registrador como jefe de oficina será responsable de las faltas de sus subalternos, relativas al empleo; cuidarla de la conservación, seguridad y buen orden de la oficina y en caso de que los libros y demás documentos que estén su cargo, corran algún riesgo por guerra, incendio u otra calamidad semejante, tomará las medidas que sean conducentes a fin de evitar el daño".

Un perjuicio o daño ocasionado por el Registrador podría originarse del hecho de haber denegado indebidamente una inscripción de un documento, de cuya actuación tendrá que investigarse si hubo dolo o culpa por su parte con el fin de determinar la existencia de conductas delictivas, en busca de darle seguridad y protección a los derechos que la ley señala para el ciudadano en el Art. 2 de la Cn. En cuál es el derecho a la propiedad.

#### **4.7.4 Responsabilidad Moral.**

La evolución del ser humano como individuo social se logra a partir del establecimiento de los ideales de igualdad y la prevalencia de sentimientos como el

afecto , la amistad, el amor, la cooperación y la solidaridad sobre los instintos tales como la dominación, la jerarquía, el no reconocimiento y la intolerancia. Este Acto de conciencia permitió crear una moral que inspiró la formación de lo social, basado en el carácter libre, autónomo e igual de los individuos. Partiendo de esto surgen conceptos tales como la moral que Según la definición del diccionario se puede decir que Responsabilidad Moral es: la capacidad y la obligación moral que tenemos las personas de responder plenamente por los actos realizados, siempre y cuando tengan su origen en un comportamiento libre y consiente. Tomando dicho concepto como base se puede decir que la Responsabilidad Moral está ligada íntimamente al concepto de conciencia moral es decir aquella imputación o calificación que recibe una persona por sus acciones desde el punto de vista de una teoría ética o de valores morales particulares. Se trata entonces de la responsabilidad que se relaciona con las acciones y su valor moral. Desde una ética consecuencialista, dicho valor será dependiente de las consecuencias de tales acciones. Ya que dicha conducta tendría un valor intrínseco independientemente de sus consecuencias desde esta perspectiva, es un sistema de principios y de juicios compartidos por los conceptos y las creencias culturales, religiosas y filosóficas, lo que determina si algunas acciones dadas son correctas o incorrectas. Refiriéndose principalmente al carácter interno de las conductas sin importar aspectos externos como el hecho de que estas hayan sido descubiertas o sancionadas. Ocupando un lugar importante ante la opinión pública ya que no contiene ninguna implicación jurídica pero si ante dicha opinión.

#### **4.7.5 Responsabilidad Profesional.**

Es tomado como sinónimo de “conciencia”, la obligación de rendir cuenta de los actos propios, debe de ser entendida como la obligación de responder de nuestros actos ante un tribunal. Está íntimamente relacionada con la responsabilidad moral, alcanzando el interior de nuestra conciencia, y así mismo conlleva a aquella obligación de reparar y satisfacer las consecuencias de los actos, omisiones y errores voluntarios e involuntarios.

#### **4.7.6 Responsabilidad y Transparencias en sus funciones.**

La responsabilidad ética se ve implícita la bondad o la maldad de los comportamientos. Tiene como centro de atención las acciones humanas y aquellos aspectos de las mismas relacionados con el bien, la virtud, el deber, la felicidad y la vida realizada. Está dada a aquellos medios que cada persona utiliza para realizar sus funciones morales, siendo necesaria la coherencia para el actuar. Ayudando a una justa aplicación de las normas legales en un estado de Derecho.

### **4.8 CARACTERÍSTICAS DE LOS RECURSOS**

#### **4.8.1 Facultativos:**

En principio se debe establecer una de las características más importantes de los recursos y es precisamente que son facultativos, es decir, que puede hacerse uso o no de los recursos, no hay obligación de interponerlos.



Ante una resolución administrativa el administrado tiene la facultad de decidir si hace uso o no de un recurso independientemente de los efectos de la resolución, es decir, independientemente de que la resolución le cause o no agravio.

Esta característica la confirma el artículo 693 CC. El cual en síntesis dice: "para que si quiere subsane la falta o haga uso del recurso que por esta ley se le concede".

#### **4.8.2 Renunciable:**

Una vez interpuesto, quien lo interpuso puede renunciar a él.

La renuncia puede ser expresa o tácita, siendo necesario establecer que esta renuncia es solo permitida cuando mira el interés particular del renunciante, y en materia registral mientras no se perjudiquen derechos adquiridos por terceros, como en el caso de la apelación.

La renuncia expresa se da cuando los administrados manifiestan su voluntad omisiva, es decir, la decisión de no hacer uso del recurso.

La renuncia tácita se da cuando el administrado deja transcurrir el término establecido por la ley para impugnar la resolución y no hace uso del recurso correspondiente, se entiende que tácitamente ha renunciado al recurso.

#### **4.8.3 Perentorio:**

La perentoriedad consiste en que el recurso solo se puede interponer en el momento oportuno que la ley previamente haya determinado, es decir, que una vez transcurrido el plazo establecido por la ley para interponer el recurso ya no procede.

#### **4.9 CONCEPTO DE RECURSOS.**

Al referirnos a ellos debemos de tomar en cuenta las diferentes definiciones entre ellas están: Eduardo J. Conture lo define así: “Recurso quiere decir literalmente regreso al punto de partida es un recorrer, correr de nuevo camino ya hecho, jurídicamente la palabra denota tanto el recorrido que se hace nuevamente, mediante otra instancia, como medio de impugnación por virtud del cual se recorre el proceso”.

Rene Padilla y Velasco lo define: “La facultad que concede la Ley al interesado en un juicio o en otro procedimiento, para reclamar contra las resoluciones o falta de resolución, ante la autoridad que las dicto o ante otro superior, para que las enmiende, amplíe, reforme, revoque o anule”

Manuel María Diez establece que recurso es: “Una pretensión deducida ante un órgano administrativo por quien está legitimado para ello con el fin de obtener la revocación o modificación de un acto administrativo dictado por ese mismo órgano o por el inferior jerárquico”.

Para Guillermo Cabanellas lo define a los recursos “como los concedidos frente a las leyes y reglamentos para acudir frente al superior jerárquico del que ha dictado una resolución de carácter administrativo, a fin de que la modifique o suspenda”.

##### **4.9.1 ADMINISTRATIVO**

La sala de lo Contencioso Administrativo ha dicho que “El recurso administrativo es el mecanismo procedimental por medio del cual, el administrado afectado directa o

indirectamente por una resolución administrativa, intenta su modificación o eliminación de la vida jurídica, ante el mismo ente que lo dicto, o ante su superior en la escala jerárquica”.

El recurso administrativo de acuerdo a la definición anterior tiene por objeto la impugnación de un acto administrativo. Por medio de este se impugna un acto anterior dando lugar a un nuevo procedimiento en sede administrativa, examinando de nuevo el acto dictado por ella y resuelve revocarlo o reformarlo, también puede resolver confirmarlo. En general la impugnación en villa administrativa es un requisito previo de la impugnación procesal. De allí entonces para que sea admisible la acción judicial es necesario agotar previamente los recursos administrativos.

#### **4.9.2 JURISDICCIONAL-**

Desde el punto de vista de la atribución de competencia al propio órgano judicial autor de la resolución, o su conferimiento a un órgano distinto y superior en grado en función de la importancia de lo resuelto: se contempla, respectivamente, un recurso no devolutivo, como es el de revocatoria; y dos recursos devolutivos, que son los de apelación y casación.

Desde el punto de vista del alcance revisorio: se habla de recursos ordinarios cuando la impugnación puede referirse a todas las facetas del juicio jurisdiccional (hecho y derecho); y de recursos extraordinarios, en cambio, cuando el legislador limita o bien el elenco de resoluciones susceptibles de acceder al mismo, o bien tasa y circunscribe las infracciones jurídicas objeto de control, impidiendo la depuración de otras que se estiman más propias de la instancia. Pues bien: del primer tipo son. Los de revocatoria

y apelación; mientras que el recurso de casación se erige por excelencia en el único extraordinario.

Resulta también extraordinaria, con arreglo a los dos criterios expuestos (restricción de las resoluciones y de los motivos o causas para impugnar) desde luego, la revisión de la sentencia firme, que sin embargo no es un recurso en sentido propio sino un proceso autónomo de naturaleza, eso sí, impugnativa. Sobre esta base el actual Código construye como su predecesor el Código de Procedimientos Civiles un sistema de doble instancia en el orden civil, tanto para las definitivas (apelación), tras la cual todavía es posible en ciertos casos, y cumpliendo con los requisitos exigidos, impetrar un recurso extraordinario que, por ser tal, no es ya una instancia en sentido técnico, lo que implica en estos casos llegar a atravesar hasta tres grados jurisdiccionales, desde luego suficiente para armonizar la garantía de control jurisdiccional con el principio de seguridad jurídica que impone la necesidad de que los procesos tengan un final y no se hallen perpetuamente abiertos, asegurando la pacificación del conflicto y la apertura subsiguiente de las vías de ejecución forzosa que devinieren precisas. Ahora bien una vez dado el concepto de recursos desde el punto de vista Doctrinal, Administrativo y Jurisdiccional pasaremos a ver el ámbito de procedimiento.

## **5.0 CLASIFICACION DE LOS RECURSOS.**

### **5.1 RECURSO DE REVOCATORIA**

El recursos de revocatoria tiene por finalidad la corrección de las infracciones cometidas en la adopción de resoluciones de contenido procesal, tanto respecto de la apreciación de los hechos que fundamenta la aplicación de la norma (procesal) de que

se trate, como de la interpretación y aplicación de esta última y de sus efectos. Lo que se resuelve mediante este son cuestiones de tramitación o incidentales dentro del procedimiento y por tanto no afecta a la cuestión controvertida de fondo. Fuera del ámbito del Código Procesal Civil Mercantil, el recurso de revocatoria puede extenderse, como ocurre en los procesos de familia, a cuestiones sustantivas accesorias a lo resuelto por la sentencia definitiva. La revocatoria es un recurso ordinario, porque en cuanto al problema procesal planteado el órgano competente resuelve con plenitud de Jurisdicción; de efecto no suspensivo (se sigue ejecutando lo ordenado en la resolución recurrida); y de carácter devolutivo porque, como sanciona el Art 503 del Código Procesal Civil Mercantil, este se instara y resolverá ante el propio órgano judicial que dictó la resolución recurrida. El código sigue así la pauta de los ordenamientos procesales actuales que mantienen la existencia de un recurso no devolutivo para la corrección de infracciones menores o no definitivas, con el propósito de no bloquear continuamente la tramitación del proceso lo que ocurriría de contrario si cada resolución de tramite diera lugar a una apelación, por ejemplo; y ello aun a costa de la relativa eficacia práctica de este instrumento impugnativo.

Constituyen resoluciones recurribles a través de la revocatoria, según señala el mismo Art 503 del Código, los decretos de sustanciación y los autos "no definitivos". De esta manera, y teniendo en cuenta como luego veremos que el recurso de apelación cabe a su vez por regla general, contra los autos que si resultan definitivos porque ponen fin al proceso impidiendo su continuación, así como contra las sentencias.

El plazo que se da para este recurso será el de los tres días siguientes a la notificación de la resolución impugnada lo establece el Art 505 del Código Procesal Civil Mercantil, importa destacar una exigencia peculiar de este recurso como lo es la necesaria constancia en el escrito que lo formaliza tal como lo establece el Art 504 “la infracción legal que se estime cometida, con una sucinta explicación” de la misma so pena de acordarse su admisión a trámite sin más. Podría resultar un tanto paradójico, que precisamente en un recurso con vocación legal de sencillez como es este, se incluya un requisito que por su formalidad parece más propiamente llamado a insertarse en recursos de índole más solemne como podría ser el de casación, sobre todo cuando a su inobservancia se anuda la inadmisión insubsanable del mismo. Es necesario que el escrito que motiva el recurso debe traer, desde luego, la explicación del porqué de su interposición, y que esa explicación no puede posponerse para otro momento, ni puede pretenderse que sea el tribunal quien supla los argumentos de oficio al entrar a resolverlo.

La tramitación de la revocatoria es rápida y sencilla, facilitada por el hecho de su carácter no devolutivo: tras su interposición por medio de un escrito que ha de contener todos sus fundamentos y la solicitud correspondiente ( estimación del recurso, revocación del decreto o auto y que en su lugar se dicte otro con el siguiente contenido) y no existiendo obstáculo a su admisión a trámite, se dará traslado a la parte recurrida por el plazo de tres días para que puedan oponerse al recurso Art 505 del Código Procesal Civil Mercantil. Cumplido esto en el plazo de tres días siguientes al de presentación del escrito de oposición o de vencimiento del plazo otorgado a la

parte recurrida el tribunal resolverá lo que corresponda, sin más dilación pero con congruencia a lo alegado por ambas partes.

### **5.1.2 RECURSO DE APELACION**

El recurso de Apelación es un recurso ordinario que tiene por finalidad el re-examen de las infracciones procesales y sustantivas contra resoluciones de primera instancia, a través de un procedimiento único con el que el tribunal competente ejercita una potestad de jurisdicción similar a la desplegada por el órgano inferior. El recurso de Apelación cabe por ley según el Art 508 del Código Procesal civil Mercantil frente a dos tipos de resoluciones judiciales de primera instancia: como regla general las que revistan de carácter de “definitivas”, y en segundo lugar y por excepción, aquellas que no tengan dicha condición pero así se autorice expresamente por el legislador. Con carácter general son las dictadas por los Juzgados de Primera Instancia o por los de Primera Instancia y Menor Cuantía, y en los casos específicamente previstos por el Art 29 del Código Procesal civil Mercantil, las dictadas por las Cámaras de Segunda Instancia.

Son definitivas aquellas resoluciones que impiden o ponen fin al proceso de que se trate, ya sea este declarativo, ejecutivo o cautelar, tanto en vía principal como de incidente. Que la resolución impugnada revista a su vez forma de auto o de sentencia, dependerá del contenido de la decisión y a veces también del momento procedimental en que la misma se adopte. Así, resulta definitiva desde luego la sentencia que tras sustanciarse todos los trámites de la causa, entra a resolver sobre el fondo controvertido. Pero lo es también la sentencia dictada igualmente al final del proceso

pero que no entra en el fondo, al apreciar en ese momento y no haberlo hecho antes, la falta de un presupuesto procesal (competencia, capacidad de las partes) o la concurrencia de un óbice procesal (litispendencia, cosa juzgada). También entran en la categoría de “definitivas”, permitiendo por tanto apelación aquellos autos que:

- a) Impidan el inicio de un proceso principal, mediante la inadmisión a trámite de una demanda. Por excepción el Art 278 del Código en mención, permite solo el recurso de revocatoria y no apelación contra el auto que decreta la inadmisibilidad de la demanda, auto que aunque por su naturaleza deviene a priori una resolución definitiva, en la práctica resulta fácilmente subsanable y en el peor de los casos no impide que pueda presentarse otra a posterior sin los errores que condujeron a aquella inadmisibilidad.
- b) Impiden la continuación de un proceso ya iniciado por decretar el archivo de las actuaciones por motivos procesales, de oficio o en estimación de una excepción opuesta por el demandado.
- c) Ponen fin a un determinado procedimiento incidental.

En cuanto a la apelación de resoluciones no definitivas, como decíamos, ha de ser la ley la que contemple para ellas casuísticamente, el derecho a apelar. Tienen aquel carácter aquellas resoluciones, casi siempre de contenido procesal a través de las cuales:

- a) Se provee sobre solicitudes formuladas por las partes: se apela, entonces cuando se deniega lo solicitado.



- b) Se provee a solicitudes de oposición frente a lo ya concedido a la contraria, apelando la parte perjudicada respecto de lo resuelto en tales oposiciones.
- c) Se provee, en fin sobre la continuación o suspensión del proceso pero sin pretenderse su finalización, lo que entonces las haría definitivas.

En la apelación pueden revisarse, en principio y como se desprende del Art 510 del Código Procesal Civil Mercantil, todas las parcelas de la actuación Jurisdiccional que subyacen a la emisión de la resolución Judicial impugnada. Ello comprende:

- 1) Posibles infracciones en la selección, interpretación y aplicación de las normas procesales para la admisión a trámite y realización de los presupuestos del proceso y de los actos del procedimiento: tanto si dichas infracciones adquieren relieve constitucional por vulnerar garantías reconocidas por la constitución y la jurisprudencia de la Corte en sus Salas Constitucional y Civil, como si únicamente acarrear un error de legalidad ordinaria.
- 2) Entre las infracciones procesales y de manera concreta, la ley se refiere a la inadmisión de medios de prueba Art 504 ordinal 4º del código en mención, a la prueba admitida pero no practicada, la prueba nueva, las cuales pueden dar lugar a una actividad probatoria en la segunda instancia.
- 3) Son también procesales las infracciones cometidas en la sentencia, entendida esta como acto procesal, infracciones que puede traducirse en incongruencia en algunas de sus modalidades, en falta o defecto de motivación o en defectos formales exigidos por la ley para su validez( incumplimiento de las normas para la actuación de órganos colegiados; falta de firma de Juez o Magistrados).

- 4) Concierne ya al juicio de fondo controvertido, pero deviene todavía un problema procesal, el posible error en la fijación de los hechos, en alguna de las cuatro situaciones siguientes:
- a) Por aplicación indebida de las reglas sobre el onus probando o las previstas en las leyes especiales.
  - b) Por uso inadecuado de los instrumentos de fijación de hechos alternativos a la prueba, cuando esta resultaba innecesaria (en concreto, las modalidades de fijación de hechos del Art 314 del Código de Procedimiento Civil y Mercantil: hechos admitidos que gocen de notoriedad general).
  - c) La valoración de medios de prueba prohibidos, sea por conculcar derechos fundamentales Art 316 inciso 2º o por infringir las reglas legales para la aportación práctica en juicio del medio de que se trate
  - d) Errores en la valoración de los medios de prueba lícitos, tanto en los escasos supuestos donde puede hablarse de reglas legales de valoración, como respecto de medios de convicción sujetos a valoración libre pero donde el órgano judicial incurre en juicios absurdos o disparatados.
- 5) finalmente y por supuesto, tratándose también de sentencia sobre el fondo se controlan en apelación los errores en la selección, interpretación y aplicación de las normas sustantivas; así como el error en la subsunción de los hechos en el derecho (calificación jurídica de los mismos) o el error perpetrado en la deducción de las consecuencias jurídicas correspondientes.

El nuevo Código apuesta por una tramitación del recurso de apelación articulada sobre dos criterios fundamentales: a) en lo orgánico, casi todo el recurso se sustancia ante el tribunal as quem (la Cámara de Segunda Instancia), con apenas una primera actuación “instructora” del Juzgado a quo; b) en lo estrictamente procedimental, se apuesta por un modelo mixto de escritura (interposición) y oralidad de las actuaciones, con el que se espera alcanzar la concentración y rapidez de trámites, haciendo girar buena parte de la actividad procesal de las partes en torno al acto de la audiencia.

El recurso debe formalizarse a través de un escrito que se consignara ante el propio órgano judicial que ha dictado la resolución impugnada, disponiendo el apelante para ello del plazo de cinco días hábiles contados desde el siguiente a la notificación de la resolución Art 511 Código Procesal Civil Mercantil.

Este mismo plazo deberá observarse para el condenado en rebeldía, tal como señala el Art 287 párrafo 4° del Código, el rebelde dispone de la prerrogativa de instar en proceso de revisión de sentencia firme, siempre que la resolución llegue a su conocimiento con posterioridad a vencerse en plazos para recurrirla, sin embargo si tal conocimiento se produce dentro del mencionado plazo de cinco días contados desde el siguiente a la notificación de la sentencia, tendrá necesariamente la carga de interponer el recurso, en este caso el de apelación, si es que pretende que se declare su nulidad y se revoque.

De lo contrario, no solo perderá la oportunidad de recurrirla si no que, tras consumársela firmeza, no podrá alegar tampoco su condición de rebelde para instar

contra ella el proceso de revisión. El citado Art 287 párrafo cuarto habla de interponer recurso dentro del plazo legal “sin perjuicio de que pueda plantear la revisión dela sentencia firme”. Sin embargo la dicción del precepto debe interpretarse siempre como el ejercicio de dos derechos impugnativos excluyentes entre sí; únicamente cuando el rebelde no ha podido promover recurso le quedar la vía de la revisión de sentencia firme, no de otra manera.

Una vez recibidas las actuaciones y designado ponente, el tribunal de apelación estudiara la procedencia del recurso interpuesto, a efecto de acordar o no su admisión, así como, en caso positivo, se pronunciara también respecto de la prueba pedida o de los documentos apartados Art 513 Código de Procedimientos Civil Mercantil.

### **5.1.3 RECURSO DE REVISION**

De la sentencia firme, es decir aquella sentencia que ya no admite recurso alguno y que ha pasado en autoridad de cosa juzgada. Antes era imposible revisar la sentencia firme, pues tenía el concepto de cosa juzgada como algo que no se podía cambiar, y se hablaba de la santidad de la cosa Juzgada; pero tales conceptos han venido evolucionando, y a estas alturas del desarrollo del conocimiento jurídico en algunas legislaciones ya es permitido y ha sido incorporado en el texto legal. Desde luego la revisión de las sentencias firmes se permite solo en casos graves, considerando el proyecto cuatro motivos generales para que proceda la revisión de la sentencia: cuando después de pronunciada la sentencia se recobrasen u obtuvieren documentos

decisivos, de los que no pudo disponer por fuerza mayor; si los documentos en que se basa la sentencia hubieren sido declarados falsos; cuando la sentencia tenga como base prueba testimonial o pericial y los testigos o peritos hubieren sido declarados culpables de falso testimonio respecto de las declaraciones que sirvieron de fundamento para la sentencia firme cuya revisión se pide; y cuando la sentencia que se impugna por medio de la revisión hubiese sido obtenida por cohecho, violencia o fraude. Si la sentencia hubiese sido dictada en rebeldía, se establecen dos casos en los cuales el rebelde puede solicitar la revisión. La revisión solo la puede pedir la parte perjudicada, y se establecen plazos de caducidad para poder solicitarla; el primero en carácter general, es de dos años y otro en tres meses desde que se hubiese descubierto los documentos decisivos, el cohecho, la violencia o el fraude.

Resulta lógico que se establezcan estos plazos de caducidad, pues no es posible mantener en la incertidumbre la validez de una sentencia de manera indefinida. En el caso del rebelde, también se establecen plazos de caducidad. El tribunal competente para conocer de la revisión de la sentencia es la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, que podrá acceder o no a lo solicitado; y si estimare procedente la revisión, rescindiré la sentencia impugnada mediante el proceso de revisión. Ahora veremos los Recursos desde el punto de vista que nos atañe tomando la Ley de Procedimientos Uniformes. Ahora desde el punto de vista de vista registral hablaremos de los recursos.

Cuando el Registrador ejerce la función calificadora es decir aplicando el principio de legalidad, emite una resolución registral que deniega la inscripción de un documento,

existe la posibilidad que el usuario que esté inconforme o en desacuerdo con la resolución registral, pueda interponer un recurso, es decir, impugnar un acto administrativo. Que le causa daño y por supuesto agravios. Naciendo un conflicto entre el funcionario registral (registrador) y el usuario que inconforme con la resolución dictada recurre a la ley registral.

#### **5.1.4 RECURSO DE CASACION**

El recurso de casación procede en materia civil y mercantil contra los autos definitivos y sentencias pronunciadas en grado de apelación en procesos comunes, contra los dictados en procesos ejecutivos iniciados con base a títulos valores, quedando siempre sujetas a este recurso las sentencias que se pronuncien en materia de familia y en materia de trabajo, de acuerdo a la legislación respectiva. Se ha establecido que el recurso debe rechazarse cuando se interponga en caso de resoluciones dictadas en asuntos de jurisdicción voluntaria o en procesos especiales cuando la sentencia de la cual se pretende recurrir no produzca efectos de cosa juzgada. Se reconocen motivos de forma y de fondo; en los de fondo se admite la casación por infracción de ley o doctrina legal, entendiéndose que hay infracción de ley cuando hubiese aplicado indebidamente o erróneamente o cuando se hubiere dejado de aplicar la norma que regula el supuesto controvertido, y se determina que se entiende que hay violación de doctrina legal cuando se viole la jurisprudencia de casación de tres o más sentencias constantes uniformes pronunciadas con ocasión de la aplicación de leyes materiales. La casación de forma o, dicho de otra manera, por quebrantamiento de formas esenciales del proceso, se reconoció en los siguientes casos: por abuso, exceso o defecto de jurisdicción; por falta de competencia, inadecuación del procedimiento, falta de

capacidad para ser parte, de actuación procesal y de postulación; por caducidad de la pretensión, litispendencia y cosa juzgada, sumisión al arbitraje o pendiente compromiso, renuncia, desistimiento, allanamiento y transacción y cuando el objeto fuere disponible o se hiciera contra el interés público; por falta de emplazamiento para contestar La demandas; por denegación de prueba legalmente admisible; por no haberse practicado un medio de prueba admitido en la instancia, por practicarse un medio de prueba ilícito; por haberse declarado indebidamente la improcedencia de una apelación y por infracción de los requisitos internos y externos de la sentencia.

El modo de proceder en el recurso de Casación; deberá presentarse en forma escrita, en el plazo de quince días, por la parte que recibe un agravio de la resolución que por este medio se impugna y en el mismo se debe identificar con claridad la resolución impugnada y el o los motivos que constituyen el fundamento del recurso, con mención a las normas de derecho que se consideran infringidas, razonando separadamente la pertinencia y fundamentación de los motivos alegados.

Los recursos que concede la legislación registral conforme a la Ley de Procedimientos Uniformes, los podemos clasificar en:

- ✓ Recurso de Revisión
- ✓ Recurso de Revocatoria y
- ✓ Recurso de Apelación

### **Recurso de Revisión**

Este recurso se interpone ante el mismo registrador que calificó el instrumento, emitiendo la resolución que genera el recurso, y que tiene por objeto la impugnación de los actos administrativos firmes, también procede contra actos contradictorios que no se encuentran firmes.

El Art. 17 de la 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 (en adelante Ley de Procedimientos Uniformes) regula el recurso de revisión, el cual procede en los casos en que un instrumento haya motivado observaciones o se hubiere denegado su inscripción, a petición del particular agraviado, el cual se interpone por escrito dentro del plazo de tres días hábiles ante el registrador que ha pronunciado la resolución, exponiendo las causas que motivan el recurso y su fundamento.

La Ley de Procedimientos Uniformes nos proporciona un breve procedimiento para resolver el recurso; pues el registrador con la sola vista de la solicitud, la admitirá, señalando día y hora para que el recurrente se presente a alegar su derecho, asentándose en acta sus alegatos y el resultado de la audiencia.

La importancia de éste recurso, en la relación que se tiene con el principio de motivación de las resoluciones judiciales (administrativas) que está contemplado someramente en el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (RLRRPRH) constituyéndose como un eje medular de las



resoluciones registrales, en particular de las denegatorias, y aun de las mismas ordenes de inscripción.

Si la resolución es favorable al recurrente el Registrador hará la inscripción.

¿Quién puede interponer el Recurso de Revisión?:

El interesado o recurrente (Art.17 Ley de Procedimientos Uniformes), es decir que interpondrá el recurso el dueño o titular del derecho o su representante legal o el notario ante quien se otorgó el documento, cuando no se conformare con el criterio del registrador exponiendo el peticionario las razones que motivan el recurso y su fundamento legal.

¿Ante quién se debe interponer el Recurso de Revisión?

Ante el Registrador que ha pronunciado la resolución, éste con la sola vista de la solicitud, la admitirá señalando día y hora para que el recurrente se presente a alegar su derecho. Art.17 inc. 2º de la Ley de Procedimientos Uniformes.

La realidad de éste recurso es que se tiene conocimiento que muchos profesionales del derecho, desconocen la existencia de la Ley de Procedimientos Uniformes, lo cual conlleva a la no interposición del Recurso de Revisión, es así como los usuarios tiene poco conocimiento ya que el RLRRPRH contempla dicho recurso someramente, debido a que éste sólo regula expresamente el recurso de denegatoria de inscripción y el de responsabilidad.

## **Recurso de Revocatoria**

Primeramente debemos establecer la definición de lo que quiere decir revocación, palabra que proviene del latín "revocatio", nuevo llamamiento. Dejar sin efecto una decisión. Anulación, sustitución de una orden o fallo por autoridad superior. Acto con el cual el otorgante dispone en contra del anterior.

Revocar es dejar sin efecto una resolución y revocación es la anulación de un mandato o decreto para Guillermo Cabanellas el Recurso de Revocatoria consiste en la anulación de la disposición adoptada del acto otorgado, para que la revocación surta efectos deba provenir de una declaración unilateral válida.

El Recurso de Revocatoria se encuentra plasmado en la Ley de Procedimientos Uniformes en el artículo 18, el cual expresa que si el recurrente no se conforma con el criterio o resolución del Registrador, podrá recurrir en revocatoria ante el jefe inmediato del Registrador, consignándose su petición en el acta referida en el artículo anterior.

El Recurso de Revocatoria se interpone contra resoluciones de los registradores y es resuelto por el jefe inmediato del registrador (implica un conocimiento de grado), lo cual va en contra de los conceptos y terminología académica tradicional en materia de recursos. El legislador comete un error al incorporar un recurso de revisión y a la vez un recurso de revocatoria, ya que ambos, según la doctrina, se interponen ante la autoridad que dictó la resolución y ésta misma es quien lo resuelve.

El recurso de revocatoria se encuentra plasmado en la Ley de Procedimientos Uniformes en el Art. 18, en la cual nos establece el trámite a seguir para la interposición de dicho recurso el cual se describe a continuación:

Profundizando ahora en lo que establece el Art. 18 de la Ley de Procedimientos Uniformes detallamos el procedimiento a seguir para la presentación y trámite de este recurso, ya que manifiesta que éste en un primer momento se debe interponer ante el jefe inmediato del Registrador cuando el recurrente no se conformare con el criterio del Registrador, a la vez debe plasmar las razones que motivan el incidente, hecho esto el jefe mandará oír al registrador y al recurrente dentro del tercer día, comparezcan o no a la audiencia decreta el fallo dentro del octavo día, sin más trámite ni diligencia.

Si la resolución fuere favorable al recurrente, se devolverán los autos al Registrador, anexando la resolución de mérito; para éste caso el Registrador hará la inscripción expresando en ella que lo hace en virtud de providencia emitida por el Jefe del Registrador. Si por el contrario esta resolución confirmare la observación, el Jefe devolverá los autos al Registrador, insertando su resolución, esto para que el interesado subsane lo observado dentro del término que para tal efecto señala la ley en estudio en su art. 22 de Ley de Procedimientos Uniformes, si en caso no se subsanaren las observaciones se denegara la inscripción.

¿Quién puede interponer el Recurso de Revocatoria?

Al igual que en el Recurso de Revisión, el interesado o recurrente puede interponer el Recurso de Revocatoria (Art.18 Ley de Procedimientos Uniformes), es decir que interpondrá el recurso el dueño o titular del derecho o su representante legal o el notario ante quien se otorgó el instrumento cuando no se conformare con el criterio del registrador exponiendo el peticionario las razones que motivan el incidente.

¿Ante quién se debe interponer el Recurso de Revocatoria?

Ante el Jefe del registrador que ventilo la revisión, este mandara oír al registrador y al recurrente dentro de tres días, comparezca o no a la audiencia fallara dentro del octavo día, sin más trámite ni diligencia. Art.18 inc. 2° de la Ley de Procedimientos Uniformes.

En cuanto a los procedimientos para resolver el recurso de revisión o revocatoria, debe valorarse la conveniencia del desarrollo de audiencias, puesto que ante la necesidad de calificar y dar trámite a los documentos presentados para inscripción "lo que constituye el trabajo diario del registrador", el mismo puede ser entorpecido, por el hecho de tener que desarrollar una gran cantidad audiencias. Es de suponer, que las audiencias limitarán sustancialmente el tiempo que los registradores destinen a la calificación integral de los documentos, que a veces demanda el análisis reflexivo de cada caso.

### **Recurso de Apelación**

El recurso que doctrinariamente se interpone para ser resuelto por una instancia superior es el de apelación.

El Doctor Francisco Arrieta Gallegos hace referencia al Recurso de Apelación en los términos siguientes: "es el concedido a un litigante que ha sufrido agravio por sentencia del juez inferior, para reclamar de ella y obtener su revocación por un superior".

En materia administrativa Guillermo Cabanellas lo define a los recursos como los concedidos frente a las leyes y reglamentos para acudir frente al superior jerárquico del que ha dictado una resolución de carácter administrativo, a fin de que la modifique o suspenda.

El Recurso de Apelación está contemplado dentro de la Ley de Procedimientos Uniformes en el Art. 19, éste se interpone en los casos en que se hubiere denegado la inscripción de un instrumento, por escrito que se presenta ante el jefe de la oficina que conoció de la revocatoria, pero lo resuelve el Centro Nacional de Registros. Lo que significa que la apelación procede después del recurso de revocatoria; y éste después del recurso de revisión.

Para evitar contradicciones y en aras de volver más expedita la vía administrativa, la Ley de Procedimientos Uniformes debió contemplar sólo el recurso de revocatoria, interpuesto y resuelto por el mismo registrador que dictó la resolución y el recurso de apelación, en los términos previstos en la ley. Ya que como está planteado el recurso de apelación se vuelve juez y parte no debiendo de ser de esta manera la mera

correcta es que en apelación no conozca el CNR o que sea derogado, el recurso de apelación debería de conocer un tribunal de primera instancia que tenga competencia en materia civil mercantil y de la resolución definitiva que este tome a través de una sentencia estimatoria o desestimatoria se le dé oportunidad a las partes para recurrir a la Sala de lo Contencioso Administrativo, ya que el recurso de apelación causa estado es decir dándole razón a cualquiera de las partes y en vista que con la apelación nace un conflicto o controversia el CNR no tiene facultades jurisdiccionales para dirimir además el registrador que emitió la resolución a través de la función calificadora que hace del instrumento, suspendiendo o denegando la inscripción es parte del registro y si la misma institución resuelve se convierte en juez y parte dejando en desventaja al usuario representado casi siempre por el notario por lo que se hace necesario la reforma a la ley en dos formas o aspectos: a) que el Registro no más conozca de los recursos de revisión y revocatoria mas no en apelación b) que el recurso de apelación no conozca o sea sometido ante una autoridad jurisdiccional con competencia en materia civil y mercantil e implementar un recurso de casación para que conozca la sala de lo contencioso administrativo.

Es importante hacer la aclaración que en el Código Civil, la LDGR y el RLRRPRH el recurso de apelación se conoce como recurso de denegatoria de inscripción, pero debe entenderse que se está haciendo alusión al recurso de apelación ya que en éstas leyes se hace referencia a la interposición del recurso en donde se dictó una resolución por un inferior para que el superior jerárquico conozca de él y revoque el acto o lo confirme.

El plazo para la interposición del recurso es dentro de los treinta días hábiles contados a partir del siguiente al de la notificación de la providencia que deniega la inscripción del acto, se interpone el recurso por escrito ante el Jefe de la Oficina que conoció de la revocatoria para que éste la remita a la Dirección General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca para que conozca de él; en el escrito se expresan las razones que tiene el interesado para estimar que la resolución es indebida. Art. 19 de la Ley de Procedimientos Uniformes, relacionado con el Art. 22 de la LDGR y el Art. 88 del RLRRPRH.

El Jefe del Registrador que conoció de la revocatoria remite el escrito junto con el documento que lo motiva a la Dirección General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca dentro de los tres días siguientes a la interposición del recurso sin más trámite ni diligencia. Art. 23 LDGR.

La Dirección General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca resolverá el recurso dentro de los quince días siguientes a la fecha en que reciba el escrito y el documento, sin más trámite que la vista de éstos; el Dirección General de Registro pronuncia la resolución en donde ordena si debe hacerse o no la inscripción. Art. 25 LDGR.

Si la resolución de la Dirección General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca es favorable al interesado, ésta devolverá el documento a la Oficina del Registro correspondiente con un oficio en el que inserta su resolución y en éste caso el

Registrador hará la inscripción expresando en ella que lo hace en virtud de providencia emitida por la Dirección General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca. Por el contrario si se confirma la denegativa, la Dirección General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca devuelve el documento a la Oficina del Registro correspondiente con un oficio en el que inserta su resolución, a efecto de que el Registrador cancele el asiento de presentación respectivo y entregue el documento al interesado. Art. 26 LDGR.

Es importante hacer la aclaración que el Art. 19 de la Ley de Procedimientos Uniformes expresa que: ...podrá interponer recurso de apelación de la misma (resolución) para ante la Dirección del Registro respectivo, por escrito que presentará al jefe de la oficina que conoció de la revocatoria..., se debe entender que el Recurso de apelación le interpone ante el Jefe del Registrador pero quien va a resolverlo es el Tribunal de Apelaciones a través de sus resolutores y la resolución del Recurso será firmada por el Director o Directora de la Dirección General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

¿Quién puede interponer el Recurso de Apelación?

Al igual que en el Recurso de Revisión y el Recurso de Revocatoria, el interesado o recurrente (art.19 Ley de Procedimientos Uniformes), es decir que interpondrá el recurso el dueño o titular del derecho, su representante legal o el notario ante quien se otorgó el instrumento, cuando no se conformare con el criterio del Jefe del Registrador que conoció del Recurso de Revocatoria.



¿Ante quién se debe interponer el Recurso de Apelación?

Ante la Dirección General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca mediante un escrito que presentará el interesado al Jefe de la Oficina que conoció del Recurso de Revocatoria, éste remitirá el escrito junto con el documento que lo motiva a la Dirección General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca dentro de los tres días siguientes a la interposición del recurso sin más trámite ni diligencia. Art. 19 de la Ley de Procedimientos Uniformes en relación con el Art. 23 LDGR.

De acuerdo al artículo 20 de la Ley de Procedimientos Uniformes el ejercicio de los recursos antes mencionados agotara la vía administrativa.

### **Procedimiento para notificar las resoluciones registrales**

Debido a que para interponer cualquiera de los Recurso que anteriormente se han estudiado es preciso que se haya notificado la resolución emitida por parte del Registrador, del Jefe del Registrador o por el Director de la Dirección General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca respectivamente, es por ello que resulta necesario hablar sobre el procedimiento que se sigue para notificar una resolución registral.

El artículo 34 de la LDGR establece que las resoluciones proveídas por los Registradores y de las pronunciadas por la Dirección General de Registros se hará en la Oficina correspondiente, es decir, en la oficina del Registro donde se pronunció la

resolución, mediante edicto que se fijará en el tablero por setenta y dos horas, pasadas las cuales se tendrá por hecha la notificación.

Es factible hacer la aclaración que todas las atribuciones y facultades que poseía la Dirección General de Registros fueron conferidas por Ministerio de Ley al Centro Nacional de Registros (Art.3 del Decreto que Autoriza al Centro Nacional de Registro para que asuma las Funciones Hasta hoy Encomendadas a la Dirección General de Registros y al Instituto Geográfico Nacional, así como Transferirle los Recursos Originalmente Asignados a dichas Instituciones y la Capacidad de Captarlos Fondos Operativos que Garanticen su Autosostenibilidad), es por ello que las resoluciones emitidas por esta institución deben ser notificadas al igual que las resoluciones proveídas por los Registradores.

El Art. 95 del RLRRPRH regula el procedimiento para realizar las notificaciones de las resoluciones registrales, en donde se establece que se hará en la forma que prescribe el Art. 220 del Código de Procedimientos Civiles por un auxiliar de la respectiva oficina de Registro. En caso de hacerse por edicto, pasadas setenta y dos horas de su fijación en el tablero de la Sección, se entenderá hecha la notificación.

Cuando los términos que establece la ley finalicen en día de fiesta legal, el acto para el cual se conceden podrá realizarse en el día hábil siguiente.

Adaptando el artículo 220 inc. 1º y 2º del CPrC. Con la actividad del registro de la Propiedad, debe comprenderse que dichas notificaciones las realiza una persona auxiliar designada por el mismo Registro ya sea que se realice a través de edicto en un tablero del Registro o personalmente por medio de un empleado del Registro; si se hace por edicto el término será de setenta y dos horas y vencido éste se tendrá por realizada la notificación a la parte interesada.

El Art. 95 del RLRRPRH señala una ampliación a la forma de realizar las notificaciones de las resoluciones registrales en relación a lo regulado por el artículo 34 de la LDGR, ya que éste solo regula como forma de notificación el edicto, sin embargo el Art. 95 del RLRRPRH da lugar a interpretar que las notificaciones se pueden hacer también de otra forma que no sea a través de edicto, diciendo "...en caso de hacerse por edicto..." Por tanto existe otra forma de realizarse las notificaciones de las resoluciones registrales y ésta es conforme a lo que regula el artículo 210 del CPrC.

En la práctica las notificaciones de cualquier resolución registral se hacen siguiendo las reglas que establece el Art. 5 de Ley de Procedimientos Uniformes en donde la Unidad de Notificaciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas puede notificar cualquier resolución de los registradores o de la Dirección del Registro de la Propiedad raíz e Hipotecas a través de medios electrónicos, vía fax, o mediante la notificación del propio interesado en la oficina registral correspondiente.

Como hemos visto con anterioridad existen ciertos mecanismos de impugnación en materia registral para los actos administrativos que en esta materia se suscitan y que son dictados dentro de las oficinas registrales.

No obstante dichos procedimientos, existe en los tribunales la posibilidad de revertir la validez o la existencia de los actos administrativos dictados por el Registro, mediante los procedimientos de Nulidad y Cancelación de los Instrumentos.

El artículo 103 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas literalmente establece: "la cancelación parcial o total de los asientos del Registro, así como la nulidad de los mismos, se regirá por lo establecido en el Código Civil.

Este cuerpo legal faculta al interesado a acceder a los Juzgados de lo Civil para el inicio de los procedimientos de Cancelación de instrumentos o de Nulidad, los cuales son regidos por el Código Civil.

Al tratar el tema de la nulidad nos remitimos al Art. 713 del Código Civil, que nos dice que para que una inscripción sea nula, es necesario que por causa de omisión o inexactitud, resulte una inseguridad absoluta sobre las personas de los contratantes, su capacidad civil, el derecho adquirido del inmueble que constituye su objeto.

Para que proceda la nulidad de un instrumento es necesario que se omita alguna circunstancia o requisito de los expresados en el Art. 686 CC o del Art. 62 RLRRPRH para que se declare nula una inscripción si resulta una inseguridad.

Para que la inscripción sea nula es necesario que a causa de la omisión o inexactitud resulte una inseguridad absoluta sobre las personas de los contratantes. La inseguridad absoluta puede resultar ya sea por no haber identidad con respecto al transferente por no estar debidamente autorizada la persona para celebrar el contrato sujeto a inscripción.

De lo establecido por el Código Civil se deduce que la Nulidad de un instrumento es un mecanismo que permite intentar la impugnación de una inscripción que se presume adolece de algún vicio, de un elemento intrínseco, vicios que pudieran generar nulidad en la inscripción en razón de existir omisión o error en la circunstancias o datos que la ley prescribe para ella, haya inseguridad absoluta sobre las personas de los contratantes o titulares de los derechos, su capacidad civil, o el derecho o derechos que se han requerido garantizar con el asiento.

Por tal razón consideramos que la nulidad es un vicio de índole material o formal, que causa una situación de inseguridad e incertidumbre jurídica, a raíz de ello es que el interesado realiza una actuación tendiente a alegar dichos vicios como causales para la anulación de la inscripción de un determinado derecho o acto dentro del registro en estudio, dicho incidente sólo será promovido dentro de los tribunales competentes, es

decir, en los Juzgados de lo Civil, no obstante se impugnen resoluciones dictadas en el ejercicio de las facultades administrativas.

El artículo 714 nos establece literalmente que: "Declarada judicialmente la nulidad de una inscripción, mandará el Juez cancelarla y extender otra nueva, en los casos en que tenga lugar"

Es importante aclarar que pueden existir dos clases de nulidades ya sea esta nulidad absoluta o nulidad relativa, definidas en el Art. 1552 CC, la primera puede ser declarada aun de oficio por el juez mientras que la relativa sólo a petición de parte; acarrea nulidad absoluta la omisión de un requisito o formalidad que la ley prescribe para darle validez al acto de la inscripción.

La nulidad relativa es aquella que no puede ser declarada sino sólo a petición de parte y tendrá lugar cuando en la inscripción se haya omitido la circunstancia que si bien no es esencial da lugar a una inseguridad y la cual no ha sido rectificada.

Ya sea la nulidad absoluta o relativa cometida en la inscripción, una vez comprobada el juez mandara a cancelarla y extender otra nueva inscripción en la cual conste subsanada o en debida forma la circunstancia o inexactitud de lo cual resulto una inseguridad que motivo la nulidad.

## **5.2 REQUISITOS DE LOS RECURSOS**

La doctrina sostiene que para que la administración, al resolver un recurso examine la cuestión de fondo que en el recurso se plantea, es necesario que concurra una serie de circunstancias que son los requisitos del recurso administrativo las circunstancias que han de concurrir para que pueda ser examinada la cuestión de fondo que en él se plantea. Por supuesto el examen de si el recurso cuenta con los requisitos necesarios se hará de oficio por el órgano ante el que se interpone.

Los Requisitos de los Recursos se pueden clasificar en:

- a. Requisitos referentes al sujeto.
- b. Requisitos referentes al objeto.
- c. Requisitos referentes a la Actividad del Recurrente.

#### **5.2.1. Requisitos referentes al sujeto.**

En todo recurso administrativo hay que tener en consideración dos tipos de sujetos: los que deciden el recurso y los que lo interponen, aparte de otros posibles interesados que pudiera intervenir en el procedimiento.

Habrán dos clases de sujetos:

- La Administración Pública y
- El recurrente.

#### **5.2.2 Requisitos correspondientes a la Administración Pública:**

Es necesario que se trate de una materia que este dentro de las atribuciones de la misma administración y no sean competencia de otro órgano del estado como el legislativo o el judicial. Por supuesto al decidir el recurso la administración resolverá si el órgano que dicto el acto actuó dentro de la esfera de su competencia. Si el acto se dictó en mérito de una delegación administrativa, el recurso deberá interponerse ante el órgano delegado pero si la delegación hubiera cesado antes de interponerse el recurso el órgano que lo dicto no podrá resolverlo y habrá que recurrir al superior jerárquico. En cuanto al funcionario no podrá intervenir en la resolución del recurso si fuera recusado, y se hizo lugar a la recusación o si se excusara de intervenir por razones particulares.

### **5.2.3 Requisitos correspondientes a los particulares:**

Podrá decirse que deberán ser capaces, que el particular este habilitado por el ordenamiento jurídico para intervenir en virtud de que tiene capacidad para actuar si no que se requiere del requisito de la legitimación, es decir, que el particular debe tener una aptitud especial para interponer el recurso, el particular ha de haberse visto afectado en sus derechos subjetivos o en sus intereses legítimos por el acto en que recurre, tener la edad que fija la ley.

### **5.2.4 Requisitos referentes al objeto**



El objeto de un recurso administrativo puede ser solamente un acto administrativo. Para que el acto administrativo sea recurrible es necesario que se den dos condiciones: que el acto administrativo no cause estado y que el acto administrativo no sea firme.

En doctrina se distinguen los términos de definitividad, causar estado y firmeza. Ha habido mucha confusión entre resolución definitiva y resolución que causa estado. La resolución que causa estado es aquella que no es susceptible de recurso administrativo, mientras que el acto administrativo definitivo implica la resolución del fondo de la cuestión sometida a conocimiento de la administración pública en alguna de sus niveles.

Puede decirse que una resolución es firme cuando aun siendo susceptible de acción esta no ha sido utilizada en tiempo y forma o cuando habiendo sido utilizada ha sido resuelta en un sentido desestimatorio.

La ley señala términos dentro de los cuales pueden interponerse los recursos. En consecuencia el acto causa estado una vez vencidos los términos para recurrir contra él o en el supuesto en que habiéndose hecho uso del recurso la resolución final ha sido contraria a la petición del interesado.

#### **5.2.5 Requisitos referentes a la actividad del recurrente**

El recurrente debe presentar el recurso por escrito y firmado.

El recurso debe indicar con claridad el nombre y el domicilio del recurrente, para los efectos de su identificación.

### **5.3 ELEMENTOS DE LOS RECURSOS**

Los elementos de los recursos se pueden clasificar en:

- ✓ Elementos Esenciales y
- ✓ Elementos Secundarios

#### **5.3.1 Elementos Esenciales:**

Los elementos esenciales son los que determinan la existencia del recurso y son aquellos que necesariamente deben Cumplirse para la procedencia de los mismos.

#### **5.3.2 Que el Recurso este contemplado en una Ley:**

Que exista un procedimiento para resolverlo, al cual se debe apegar la autoridad en base al principio de legalidad, que provee de seguridad jurídica al gobernado. Si no existiera contemplado formalmente el recurso en la ley, la autoridad no estaría obligada a contestar el escrito de interposición del mismo, siguiendo un procedimiento para la valoración de las pruebas y de los agravios que alegue el recurrente en apego al principio de legalidad, lo que haría que en la resolución que ponga fin al procedimiento administrativo que sustancia al recurso interpuesto hubiera una valoración discrecional en detrimento a los intereses del afectado.

En la Ley de Procedimientos Uniformes se encuentran regulados tanto los recursos registrales como el procedimiento en los artículos 17, 18 y 19.

### **5.3.3 Que exista un Acto Administrativo previo que sirva de causa y antecedente del Recurso:**

El recurso para existir debe tener como causa un acto administrativo que incida en los derechos legalmente tutelados del gobernado de otra forma no existe interés jurídico para promover un recurso administrativo pues no existe lesión al interés privado ni actuación de la autoridad en tal sentido. Por tanto no existe sustancia alguna sobre la cual proponer agravios.

El acto de autoridad previo es el parámetro a partir del cual el particular habrá de elaborar y estructurar sus argumentos de ilegalidad refiriéndose a él en sí mismo.

El artículo 17 de la Ley de Procedimientos Uniformes determina que el acto administrativo por el cual procede un recurso es ya sea porque se haya observado un instrumento o por denegarse su inscripción.

### **5.3.4 Que exista una Autoridad Administrativa que deba tramitarlo y resolverlo:**

Debido a la naturaleza del recurso administrativo, es la propia autoridad administrativa quien debe resolverlo determinando si existieron ilegalidades o no en el procedimiento de formación del acto.

Así mismo la ley debe contemplar quien debe resolverlo si la propia autoridad emisora del acto o un superior jerárquico, o bien una instancia administrativa especial que este facultada para tales fines.

Todo esto otorga seguridad jurídica al contribuyente sobre la autoridad receptora competente del recurso administrativo que se interponga y sobre la autoridad responsable para el caso de que siendo ilegal el acto administrativo este sea indebidamente confirmado.

El interés jurídico debe entenderse como aquel que tienen las partes con relación a los derechos o a las cosas materia del juicio en el que intervienen es decir la facultad que le asiste para solicitar que el procedimiento del que forma parte se siga en término de ley.

El artículo 17 expresa que el funcionario encargado de resolver el recurso de revisión es el registrador que ha pronunciado la resolución, en el recurso de revocatoria (art. 18) va a ser el jefe inmediato del registrador y para el caso del recurso de apelación (art. 19) será el Director del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

### **5.3.5 Que afecte un derecho del recurrente:**

El acto administrativo debe afectar algún bien del gobernado tutelado legalmente.

### **5.3.6 Que exista una obligación de la autoridad de dictar una resolución en cuanto al fondo.**

En virtud que el recurso administrativo debe estar contemplado en la ley, dentro de esta también debe contemplarse la obligación de la autoridad para resolverlo y sustanciar el recurso ya interpuesto, es consecuencia de la obligación que tiene de ajustar sus actos a lo que está previsto en la ley (principio de legalidad), que le determina y compele en su actuación en tales casos a resolver el recurso administrativo interpuesto por un particular. La obligación de resolver el recurso administrativo interpuesto por un particular.

La obligación de resolver no es solo consecuencia del principio de legalidad sino que también deriva del derecho de petición.

En nuestra constitución nacional está regulado el derecho de petición. Toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido la cual tiene obligación de hacerlo saber en breve término al peticionario. Al Hablar de petición el precepto no limita la naturaleza de la instancia por lo que la garantía es aplicable a cualquier escrito de petición en cualquier clase de instancia, lo que naturalmente incluye los recursos administrativos. Cuando un particular interpone un recurso, es

manifiesto que está pidiendo la resolución legal de una cuestión, es decir, que se resuelva sobre la validez de su pretensión. Y siendo esa como individualmente lo es una petición, la misma debe ser contestada en breve término, como legalmente proceda y en la misma forma deben ir dictando todas las resoluciones de trámite, que el procedimiento exija y al final se deberá dictar la resolución.

#### **5.4 FORMALIDADES DE LOS RECURSOS**

##### **a) El nombre del recurso que se interpone:**

Si en las promociones se llegase a omitir determinados formulismos que son los que dan la certeza de que trata de un recurso no pueden desecharlo por esa razón, sino que deben prevenir para que cumpla con tales requisitos o formulismos y en su caso tratarlo como impugnaciones.

##### **b) Domicilio para recibir y nombre de los autorizados**

Si bien existe criterio en el sentido que en algunos casos no existe obligación del particular para designar el domicilio para oír o recibir notificaciones, debe tenerse presente de no haberlo presentado se puede dar una justificación a la autoridad para que si no emite la resolución administrativa correspondientes.

##### **c) Autoridad a la que se dirige y propósito de la promoción.**

Al señalar a la autoridad a la que se dirige el recurso se obliga a esta a contestar la promoción y hacerlo dentro del marco de legalidad. Cuando se promueve y se tiene por presentado el recurso se obtienen beneficios al particular como lo son la

interrupción de los plazos de ejecución en su contra (siempre que garantice el interés de la administración pública), la interrupción de la prescripción y el de señalar el principio (lo que significa grado de conocimiento y no meramente promoción o gestión ante las autoridades).

**d) El acto que se impugna.**

El acto se demuestra normalmente de manera documental mediante la resolución y la constancia de su notificación. Al respecto cuando dicha documental mediante la resolución y la constancia de su notificación. Al respecto cuando dicho documento no es exhibida junto al recurso administrativo interpuesto debe recurrirse al particular para que lo haga.

De cualquier forma si existiese duda sobre la naturaleza del recurso que interpuso el particular en virtud del nombre que lo denomina, siendo otro el que procede dicho recurso, no debe desecharse lo que se deduciría una trampa procesal que violaría la garantía de audiencia del gobernado.

**5.5 PRINCIPIOS DEL PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.-**

a) Principio de contradicción

El juicio contencioso administrativo es un verdadero proceso en el cual las partes tienen una verdadera calidad de sujetos procesales. Así pueden participar activamente presentando prueba incluso distinta a la vertida en sede administrativa.

b) Principio de audiencia

La Ley de Jurisdicción Contencioso Administrativa recoge la protección jurisdiccional de los sujetos que pudieren verse afectados en sus derechos o intereses legítimos con la sentencia que recayere. Establece en el artículo 13 que podrán mostrarse parte en el juicio los terceros beneficiados con el acto impugnado; en realidad no se regula expresamente que el tribunal debe notificarles la existencia del proceso a aquellos que se pudieren ver afectados en sus derechos subjetivos con la sentencia que se emita, pero tal obligación deriva de la Constitución de la República, ya que en el artículo 11 establece que nadie podrá ser privado de ninguno de sus derechos sin ser previamente oído y vencido en juicio con arreglo a las leyes.

c) Principio de defensa

Existe la posibilidad de ejercer la defensa presentando prueba pertinente para todas las partes en el proceso, así mismo tiene oportunidad de presentar sus alegatos cuando se les corren los respectivos traslados. (Art.28.L.J.J.A.)

d) Principio anti formalista

La Sala de lo Contencioso Administrativo ha abordado expresamente este principio en los siguientes términos "Verificada por la Sala de lo Contencioso Administrativo la falta de algún requisito de la demanda se notifica esta situación al impetrante concediéndole un plazo para subsanar defectos y solo si no se subsanan en el plazo concedido es cuando procede a declarar la inadmisibilidad. Evidentemente contraria el principio anti formalista. El hecho que no habiendo esta sala por una omisión realizando la prevención Se considere tal hecho imputable al impetrante. Es decir no



ocurre que ante la falta de un requisito de la demanda deba declararse automáticamente su inadmisibilidad.

e) Principio de congruencia judicial

El artículo 32 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa establece para dicho proceso el principio de congruencia: "La sentencia recaerá exclusivamente sobre los asuntos que han sido controvertidos", con ello las pretensiones y resistencias sostenidas por las partes delimitan el ámbito sobre el cual debe pronunciarse el tribunal.

f) Principio de ejecución judicial

Cuando la sentencia definitiva no es cumplida voluntariamente por la administración la ley prevé las medidas subsidiarias que van desde el requerimiento al superior jerárquico hasta el cumplimiento coactivo y la posibilidad de mandar a procesar al funcionario desobediente. (Arts.36 y 37 L.J.C.A).

Por otra parte dado que en la Ley actual no existen procesos especiales para casos de menor cuantía, no se regula la oralidad e inmediación que en otros ordenamientos impera para dicho tipo de procesos.

El objeto de la Jurisdicción Contencioso Administrativa es la pretensión procesal administrativa. La pretensión base es la declaratoria de ilegalidad del acto administrativo que se impugnan.

La declaratoria de ilegalidad de un acto administrativo constituye la pretensión del Juicio Contencioso y se resolverá en sentencia definitiva.

La Sala de lo Contencioso Administrativo ha abordado también la naturaleza de la pretensión y sus elementos, en términos detallados: "La pretensión se define como un acto emitido por el actor en ejercicio de su derecho de acción, que se interpone ante el órgano jurisdiccional pero que se dirige contra el adversario y mediante el cual se solicita de dicho órgano que se desarrolle una actividad frente a una persona determinada en relación con un bien de la vida.

Los elementos subjetivos son: el órgano jurisdiccional cuya intervención le solicita y las partes: el actor de quien emana la pretensión y el demandado es el órgano de la administración que realizó la acción sometida a revisión jurisdiccional.

Por otra parte los elementos objetivos de la pretensión pueden enumerarse así:

- a) El Petitum: consiste en la actuación determinada que se solicita al tribunal en la formulación concreta de la petición en nuestro Proceso Contencioso Administrativo, la petición consiste en la declaratoria de ilegalidad del acto impugnado y su consecuente anulación.
- b) La Causa Pretendí: la causa o título a pedir.
- c) La argumentación fáctica y jurídica.

El hecho que la pretensión debe contener los elementos fácticos y jurídicos que la sustenten tiene respaldo en los requisitos que la Ley de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa establece que debe contener toda demanda.

Así el Art. 10 LJCA señala en los literales ch) y f) que la demanda deberá expresar el derecho protegido por las leyes o disposiciones generales que se considera violado la exposición razonada de los hechos que motivan la acción y la petición en términos precisos.

Como se ha expuesto anteriormente la pretensión base en el Procedimiento Contencioso Administrativo es la declaratoria de ilegalidad de un acto administrativo (Pretensión de Anulación)

Junto a esta el demandante también puede pretender:

- a) Que se dicten las providencias pertinentes para el pleno restablecimiento del derecho violado.
- b) Indemnización por daños y perjuicios.

El Art. 32 de la Ley de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa señala en su inciso final que cuando en la sentencia se declare la ilegalidad total o parcial del acto impugnado se dictaran en su caso las providencias pertinentes para el pleno restablecimiento del derecho violado.

Tales medidas son un mecanismo para hacer efectivo el restitutorio del fallo, mediante estas el tribunal puede:

- ✓ Ordenar a la administración un hacer: por ejemplo otorgar la autorización ilegalmente denegada. Con medidas de este tipo, el administrado pretende el reconocimiento de un derecho que le ha sido indebidamente denegado.
- ✓ Un dar: como devolver la cantidad cobrada ilegalmente en concepto de multa.
- ✓ Un no hacer: no imponer una limitante contraria a derecho etc.

El administrado puede solicitar, que de emitir sentencia se condene a la administración al pago de los daños y perjuicios que se le hubiere causado.

La Ley de la Jurisdicción contencioso Administrativa regula en el art. 7 que no se admite la acción contenciosa administrativa en los siguientes casos:

- a) Los actos contenciosos expresamente y aquellos que no se haya agotado la vía administrativa.
- b) Los que sean reproducción de actos anteriores ya definitivos o firmes y los confirmatorios de acuerdos consentidos por haber obtenido estado de firmeza.

#### **5.6 PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.-**

El artículo 20 de la Ley de Procedimientos Uniformes señala que el ejercicio de los recursos regulados por ésta (Recurso de Revisión, Recurso de Revocatoria y Recurso de Apelación) agota la vía administrativa.

Una vez agotada la vía administrativa se puede acceder a impugnar judicialmente la legalidad de un acto administrativo a través del Procedimiento Contencioso Administrativo, para ello es preciso haber interpuesto previamente los recursos que la Ley de Procedimientos Uniformes prevé, a esto se le denomina agotamiento de la vía administrativa.

El art. 7 lit. "a" de la Ley de la Jurisdicción Contencioso administrativa señala que no procede la acción contenciosa respecto de los actos que no hayan agotado la vía administrativa entendiendo esta como "la interposición en el tiempo y forma de los recursos que el ordenamiento jurídico respectivo establece", es decir, que es necesario agotar previamente los recursos ante la misma administración.

La jurisdicción contencioso administrativo es la función jurisdiccional, que tiene por objeto resolver los conflictos o contiendas que surgen por virtud de la acción administrativa y que se suscitan entre la Administración Pública y los administrados o entre entidades administrativas. Dicho conflicto jurídico es provocado por la presunta violación que realiza el poder administrador de una norma jurídica que concede al particular o a entidades administrativas, un derecho subjetivo, el acto que genera la contienda son los mismos actos de la administración pública.

Entenderemos por acto administrativo: la decisión general o especial que en ejercicio de sus funciones toma la Autoridad Administrativa y que afecta a derechos, deberes e intereses de particulares o entidades públicas, es de agregar también a las entidades privadas previo al inicio de la acción contencioso administrativa, es decir, se deben agotar todas las instancias administrativas.

La jurisdicción contencioso administrativo tiene un procedimiento judicial de carácter especial, que se distingue del ordinario, por la razón que se busca la nulidad o confirmación del acto administrativo impugnado.

En el Juicio Contencioso Administrativo rara vez la Administración Pública es parte actora sin embargo adquiere este carácter cuando ella impugna un acto administrativo emanado de otra entidad, la generalidad es que un particular promueva el juicio debiendo de juzgar el Tribunal competente que en nuestro país es la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia, ésta se va a pronunciar sobre la legitimidad del acto impugnado.

En el Procedimiento Contencioso Administrativo las partes principales que intervienen son:

- 1) El administrado, que en el ejercicio del derecho de acción acude al Órgano Judicial a entablar su pretensión.
- 2) El funcionario u órgano de la Administración contra quien esta se dirige.

La Jurisdicción Contencioso Administrativa tiene por objeto:

- ✓ El control de la legalidad de la actuación seguida por la Administración Pública.
- ✓ El asegurar la protección y tutela judicial de los derechos y libertades legítimas de los ciudadanos.

El art. 172 Cn. señala expresamente "La Corte Suprema de Justicia, las Cámaras de Segunda Instancia y los demás tribunales que establezcan las leyes secundarias integran el órgano judicial. Corresponde exclusivamente a este órgano la potestad de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado en materias constitucional, civil, penal, mercantil, laboral, agraria y de lo contencioso administrativo.

La Ley de la jurisdicción Contencioso Administrativo señala en el art. 1 erígese la jurisdicción contencioso administrativa como atribución de la Corte Suprema de Justicia de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado en esta materia corresponde a la Sala de lo Contencioso Administrativo.

El Procedimiento Contencioso Administrativo en El Salvador es un verdadero juicio y como tal se encamina a la defensa de los derechos o intereses del administrado que han sido vulnerados por el accionar que reputa ilegal. Sin embargo lo anterior no es obstáculo para aceptar que con dicho control se fortalece también la legalidad de la misma.

La Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa denota que no nos encontramos ante un mero revisor de lo actuado en sede administrativa sino que se trata de un verdadero proceso, en el cual puede presentarse todo tipo de prueba.

El artículo 48 inc. 2º de la ley antes mencionada señala que la Sala podrá ordenar de oficio para mejor proveer la recepción de cualquier clase de prueba, solicitar los informes y dictámenes que estime pertinente y la remisión de los expedientes originales.

La jurisdicción contencioso administrativa es además una jurisdicción especializada en razón de la materia.

Como ya se mencionó anteriormente la normativa en estudio regula tres clases de recurso los cuales son el recurso de revisión, revocatoria, apelación en los cuales mediante la investigación realizada podemos asegurar que a raíz de la entrada en vigencia de la Ley de Procedimientos Uniformes ha venido a agilizar el procedimiento en cuanto al cumplimiento de los plazos; ya que si bien es cierto no existe una instancia que vele por el cumplimiento de los mismos y del procedimiento en sí, la ley en mención permite que se agilice el trámite de los recursos interpuestos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro.

Si bien es cierto que no todas las personas que han sido perjudicadas por una resolución registra) hacen uso de los recursos regulados por la Ley de Procedimientos Uniformes, estos recursos hoy en día son más efectivos que los regulados por la Ley de la Dirección General de Registro, por el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el Código Civil.

Hoy en día los recursos regulados por la Ley de Procedimientos uniformes son desconocidos por algunos usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas sin embargo esto no afecta la eficacia que estos tienen, ya que el procedimiento establecido en la Ley en comento permite que la resolución de los funcionarios ante los cuales se interpone cualquiera de los recursos regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes permite que se tenga una resolución del recurso en un término corto, lo cual conlleva a agilizar la inscripción de los instrumentos.



De acuerdo con la información que los Registradores de la Dirección General de Registro, estos manifiestan que con la entrada en vigencia de la Ley de Procedimientos Uniformes la resolución de los Recursos que se interponen ante el Registro es ágil y se está dando cumplimiento a los plazos que la Ley en mención establece en cada una de las etapas.

Es importante determinar el grado de efectividad que tiene el Procedimiento Contencioso Administrativo, cuando se conoce en este de las resoluciones pronunciadas por la Dirección General del Registro, el cual tiene como fin principal declarar o no la ilegalidad de los actos administrativos emitidos por el Registrador del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Para poder determinar su efectividad es necesario hacer referencia a la celeridad con que se tramita dicho juicio, si se da o no cumplimiento a los términos y plazos establecidos para dicho proceso; el grado de imparcialidad con la que pueden juzgar los Magistrados de la Sala Contencioso Administrativo; a la frecuencia con que es ejercida la acción contencioso administrativo por las partes que se consideren agraviadas de las resoluciones referida, y si establece demasiadas formalidades la ley para promover dicho juicio.

Se ha podido constatar, y siendo uno de los tantos defectos de nuestra administración de justicia, la falta de celeridad o mora de procedimientos, situación que aqueja al Proceso Contencioso Administrativo, incumpléndose en este los plazos y términos.

El grado de imparcialidad de los magistrados de dicha Sala depende muchas veces de quienes constituyan la referida Sala, teniendo mucha incidencia el ambiente político del momento; situación que no debería ser así, pero lamentablemente en nuestro país por la manera de elección de los Magistrados que conforman la Corte Suprema de Justicia, los cuales son elegidos por la Asamblea Legislativa (art. 131 Ord. 19 Cn.), lo político está íntimamente relacionado con la actuación.

La frecuencia con que es ejercida la acción contencioso administrativa y los recursos regulados por la Ley de Procedimientos Uniformes, no son utilizados frecuentemente por los interesados, para tratar de solucionar los problemas de negativa de inscripción, tratando los interesados de solucionar los problemas de manera informal, utilizando los mecanismos ya considerados, por lo que siendo requisito para promover la acción contencioso administrativa, agotar los recursos administrativos. Podemos determinar que la frecuencia con que se promueve el Procedimiento Contencioso Administrativo es muy mínima.

En cuanto a si existe demasiadas formalidades por la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativo, es de determinar que no, ya que solo basta en presentar la demanda en el tiempo determinado, que lo pretendido corresponda a la Jurisdicción Contencioso Administrativo y que se cumpla con los demás requisitos del art. 10 mencionados con anterioridad.

Partiendo de lo antes relacionado, se puede concluir que el juicio Administrativo no tiene una plena aplicación de efectividad en el área registral.

Además, existe otros mecanismos que se pueden utilizar como la facultad que tienen el usuario de solicitar audiencias y de que los Registradores les otorguen tal y como lo establecen los artículos 85 Inc. 2º, 30 Inc. 3º literal "C" del Reglamento de la Ley de Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, Art. 32 literal "F" de la misma ley, en los cuales puede hacerse notar que cada uno de los Registradores, desde el Jefe hasta los auxiliares, una de sus funciones es conocer y atender audiencias a personas que las soliciten por algún motivo de los planteados con anterioridad.

Así también se identifica como mecanismos lo que se refiere a las divergencias de criterios, Art. 85 el Reglamento de la Ley de Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, aquí el interesado puede solicitar que se le resuelva y lo puede hacer lo dice el inciso 2º, que será de forma oral.

Los mecanismos señalados son los que utilizan con mayor frecuencia los usuarios, es importante señalar, que no se encuentra un procedimiento legal claro que regula abusos de poder por parte de los Registradores, o que el usuario aproveche la oportunidad y busque a la problemática de inscripción por una vía no muy adecuada, como lo es el chantaje, ya que la audiencia puede dar lugar a ello, ya que la ley no regula en qué momento dará la audiencia y para qué motivos.

En la práctica el usuario solo pide hablar con el jefe Registrador y su petición no se resuelve de inmediato, es por ello que muchas veces en ese momento se da solución a diversos problemas registrales, sin que pase por un largo proceso de interposición de un Recurso que resultaría aún más tardado.

Finalmente podemos decir que los usuarios resuelven una gran cantidad de denegativa de inscripción, por medio de un escrito dirigido al jefe Registrador o si no a través de una audiencia directa con el Registrador encargado del trámite, lo que resulta beneficioso, en términos de la aplicación de los principios generales del derecho de Celeridad y Economía aplicados en este caso al ámbito administrativo.

## **CAPITULO III**

### **PRESENTACION DE HIPOTEISIS**

#### **6.0 HIPOTESIS**

##### **6.1 Hipótesis General**

Los recursos registrales regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes son efectivos para resolver las impugnaciones de los usuarios a los cuales les fueron denegadas las inscripciones de instrumentos.

##### **6.2 Hipótesis Específicas**

- a) El sistema de Recursos registrales reconocidos por la Ley de Procedimientos Uniformes es suficiente para solucionar los problemas específicos que surgen de las denegatorias de los instrumentos, y los que se generaron por la regulación dispersa de las instituciones registrales en materias de recursos.
- b) El procedimiento regulado para la resolución de los recursos en materia registral facilita la pronta y cumplida justicia de los peticionarios.
- c) El sistema de Recursos registrales reconocidos por la Ley de Procedimientos Uniformes es adecuado para el cumplimiento de las garantías y derechos constitucionales de los usuarios que hacen uso del sistema registral salvadoreño.

d) Desde la aprobación de la Ley de Procedimientos Uniformes se han visto reducidos en números de inscripciones denegadas por el error o la inobservancia de las leyes registrales por parte de los registradores.

## CAPITULO IV:

### PRESENTACIÓN, DESCRIPCION E INTERPRETACION DE RESULTADOS

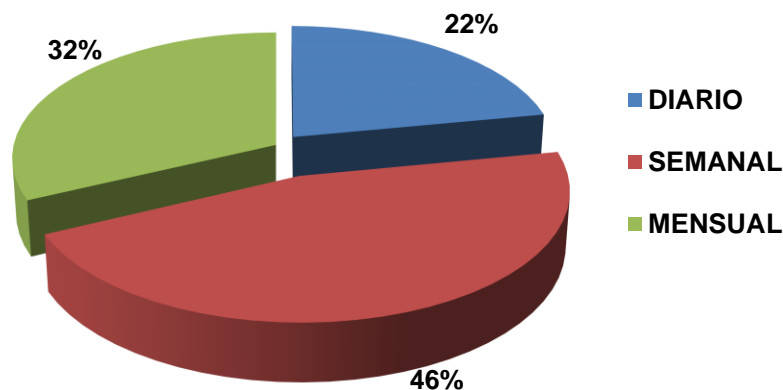
#### 1. ¿Con que frecuencia visita el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas?

**Objetivo:** Conocer el grado de experiencia que tiene el visitante sobre la materia en estudio

**TABLA DE DATOS**

DATOS DE CLASIFICACION	MASCULINO									FEMENINO						TOTALES				
	PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			PROFESIONAL		EMPLEADO		ESTUDIANTE		FR	%			
	EDAD			EDAD			EDAD			EDAD		EDAD								
	ALTERNATIVAS	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años				
<b>DIARIO</b>	2	1	1				2			1	1		1			2			11	22
<b>SEMANAL</b>	2	6	2		1	1	1			2	1		1			3	3		23	46
<b>MENSUAL</b>	4	6	1				1	1		1			1			1			16	32
<b>TOTAL</b>	8	13	4	0	1	1	4	1	0	4	2	0	3	0	0	6	3	0	50	100

**GRAFICOS DE DATOS**



**ANÁLISIS:** De la población encuestada, el 46% respondió que visita las oficinas del Registro de la propiedad de San Miguel, semanalmente; el 32% respondió que lo visita mensualmente; mientras que un 22% respondió que lo visita diario.

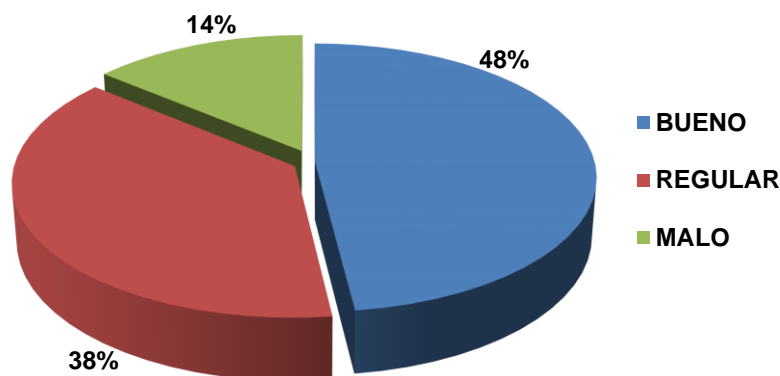
## 2. ¿Cómo califica el servicio prestado por el registro?

**Objetivo:** Comprobar si los cambios estructurales en el registro han sido efectivos con respecto al servicio para la inscripción de los documentos y otros trámites.

**TABLA DE DATOS**

DATOS DE CLASIFICACION          ALTERNATIVAS	MASCULINO									FEMENINO									TOTALES	
	PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			FR	%
	EDAD			EDAD			EDAD			EDAD			EDAD							
	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años		
BUENO	2	6					5			2	2		2			4	1		24	48
REGULAR	6	3	3		1	1				1	1		1			1	1		19	38
MALO	1	3	1							1						1			7	14
TOTAL	9	12	4	0	1	1	5	0	0	4	3	0	3	0	0	6	2	0	50	100

**GRAFICOS DE DATOS**





**ANÁLISIS:** De la población encuestada, el 48% respondió que el servicio prestado por registro de la propiedad de San Miguel, es bueno; el 38% respondió que es regular y un 14% respondió que es malo

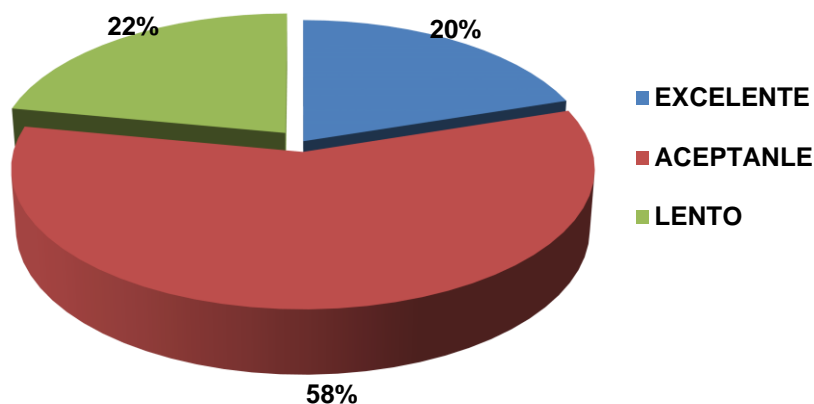
### 3¿Cómo considera usted el periodo que utiliza el registro para inscribir los documentos?

**Objetivo:** Conocer la eficiencia del registro en cuanto al trámite legal de los documentos.

**TABLA DE DATOS**

DATOS DE CLASIFICACION    ALTERNATIVAS	MASCULINO									FEMENINO									TOTALES			
	PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			FR	%		
	EDAD			EDAD			EDAD			EDAD			EDAD									
	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años				
EXCELENTE	2	3					1						1			1	1		10	20		
ACEPTANLE	4	8	3				2						3	2		1			5	1	29	58
LENTO	2	2	2		1	2										1			1		11	22
TOTAL	8	13	5	0	1	2	3	0	0	4	2	0	3	0	0	7	2	0	50	100		

**GRAFICOS DE DATOS**



**ANÁLISIS:** De la población encuestada, el 58% respondió que la eficiencia de las oficinas del Registro de la Propiedad de San Miguel, en cuanto al trámite de los documentos es aceptable, y un 22% respondió que es lento; mientras que un 20% respondió que es excelente.

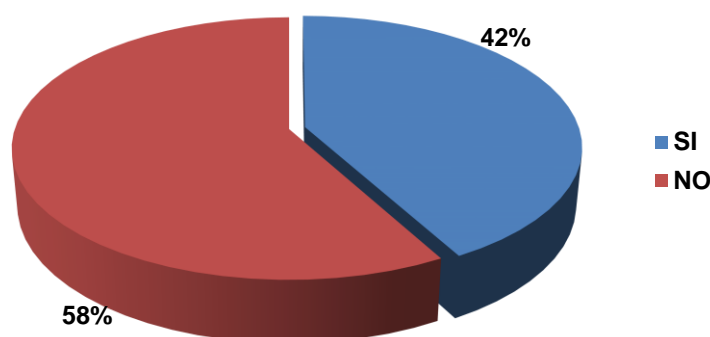
#### 4. ¿Le han denegado alguna vez la inscripción de un documento?

**OBJETIVO:** Identificar cuáles son las causas más frecuentes de denegatoria de inscripción.

**TABLA DE DATOS**

DATOS DE CLASIFICACION  ALTERNATIVAS	MASCULINO									FEMENINO									TOTALES				
	PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			FR	%			
	EDAD			EDAD			EDAD			EDAD			EDAD										
	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años					
<b>SI</b>	5	5	1			1	3			2									4			21	42
<b>NO</b>	8	4	3		1		2			2	2		3			3	1					29	58
<b>TOTAL</b>	13	9	4	0	1	1	5	0	0	4	2	0	3	0	0	7	1	0				50	100

**GRAFICO DE DATOS**



**ANÁLISIS:** De la población encuestada, el 58% respondió que no le han denegado ninguna vez la inscripción de un documento en el registro de San Miguel; y el 42% dice que si le han denegado la inscripción de más de algún documento.

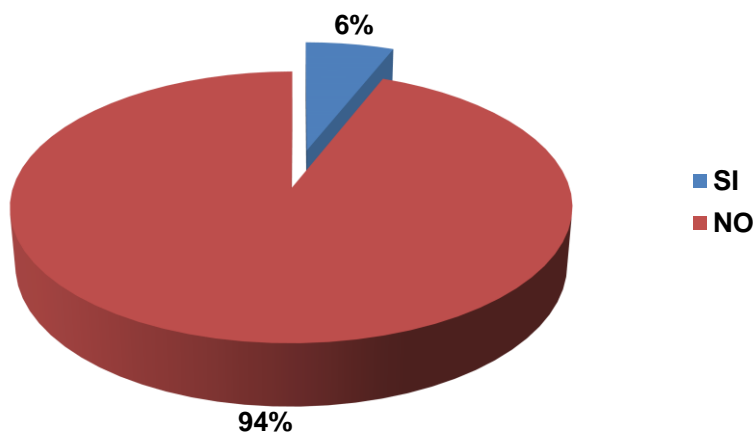
**5. ¿Le han notificado formalmente de alguna resolución emitida por el registro?**

**OBJETIVO:** Saber si esta es una causa de acumulación de documentos con problemas en el archivo.

**TABLA DE DATOS**

DATOS DE CLASIFICACION	MASCULINO									FEMENINO						TOTALES			
	PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			PROFESIONAL		EMPLEADO		ESTUDIANTE		FR	%		
	EDAD			EDAD			EDAD			EDAD		EDAD							
	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años				
ALTERNATIVAS																			
SI				1			1						1				3	6	
NO	9	14	4		1		4			4	1		2			6	2	47	94
TOTAL	9	14	4	0	1	1	5	0	0	4	1	0	3	0	0	6	2	50	100

**GRAFICO DE DATOS**



**ANÁLISIS:** De la población encuestada, el 94% respondió que no le han notificado ni una resolución pronunciado por el registrador de la Propiedad de San Miguel, mientras que el 6% respondió que sí.

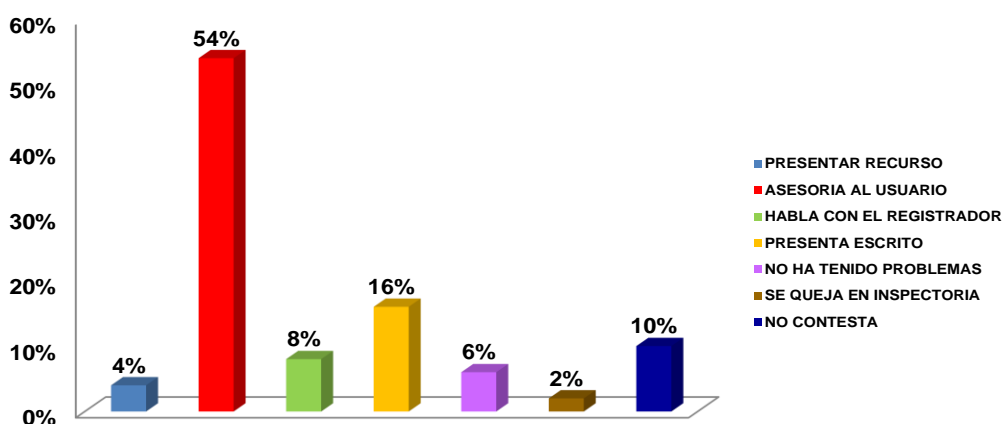
## 6. ¿Qué hace usted al presentársele una inconformidad de denegatoria de inscripción de un documento?

**Objetivo:** Saber cuál es la solución más frecuente para resolver el problema que se enfrente.

**TABLA DE DATOS**

DATOS DE CLASIFICACION	MASCULINO						FEMENINO						TOTALES							
	PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			FR	%
	EDAD			EDAD			EDAD			EDAD			EDAD							
	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años					
ALTERNATIVAS																				
PRESENTAR RECURSO	1	1																	2	4%
ASESORIA AL USUARIO	5	6	3		1		3					2	1			6			27	54%
HABLA CON EL REGISTRADOR		1	1				1					1							4	8%
PRESENTA ESCRITO	2	1	1			1						1	1		1			8	16%	
NO HA TENIDO PROBLEMAS	1	1										1						3	6%	
SE QUEJA EN INSPECTORIA							1											1	2%	
NO CONTESTA		2										2				1		5	10%	
<b>TOTAL</b>	9	12	5	0	1	1	5	0	0	0	0	0	7	2	0	7	1	0	50	100

**GRAFICO DE DATOS**



**ANÁLISIS:** De la población encuestada, el 54% respondió que acude a Asesoría al usuario de las oficinas del registro de la Propiedad de San Miguel, frente a una inconformidad de denegatoria de inscripción; el 16% respondió que presenta un escrito al mismo Registrador el 10% no contestó a la pregunta; un 8% respondió que habla con el registrador el 6% manifiesta que nunca ha tenido problemas de esa índole, un 4% dice que presenta recurso registral, mientras que un 2% interpone queja en inspectoría del registro.

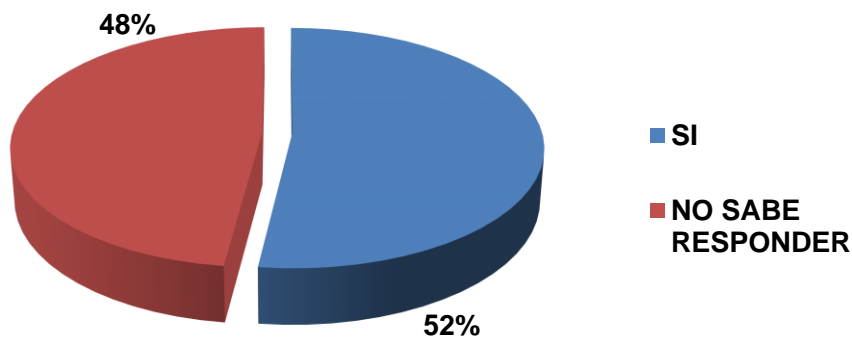
**7. ¿Conoce usted de la existencia de mecanismos inmediatos que le ayuden a subsanar problemas de inscripción?**

**Objetivo:** Determinar que mecanismo conoce el usuario para resolver un problema y saber si no violenta el principio de legalidad.

**TABLA DE DATOS**

DATOS DE CLASIFICACION          ALTERNATIVAS	MASCULINO									FEMENINO						TOTALES				
	PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			FR	%
	EDAD			EDAD			EDAD			EDAD			EDAD							
	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años					
SI	5	7	2		1	4				1	1					3	2		26	52
NO SABE RESPONDER	4	5	3		1	1				3	1		3			3			24	48
<b>TOTAL</b>	9	12	5	0	1	1	5	0	0	4	2	0	3	0	0	6	2	0	50	100

**GRAFICO DE DATOS**



**ANÁLISIS:** De la población encuestada, el 52% respondió que si conoce de mecanismo que ayuda a solucionar problemas de registro; mientras el 48% respondió que no sabe responder.

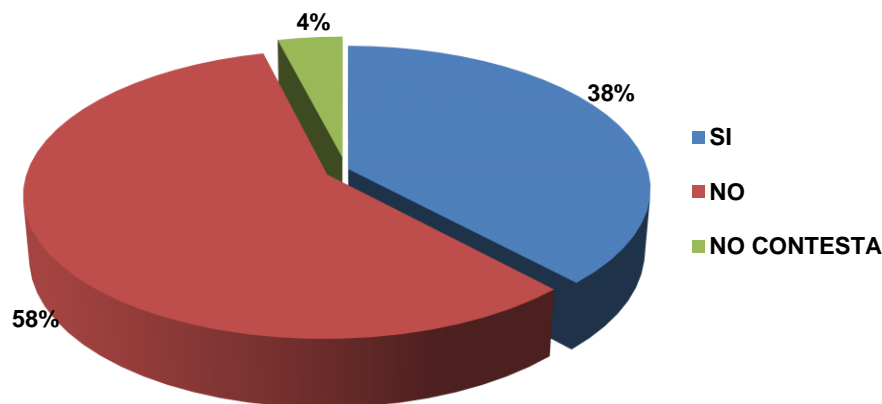
**8. ¿Conoce que clase de recursos regula la normativa registral?**

**Objetivo:** Identificar el grado de conocimiento que tiene el usuario ante la existencia de los Recursos en Materia Registral.

**TABLA DE DATOS**

DATOS DE CLASIFICACION	MASCULINO									FEMENINO						TOTALES	
	PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			PROFESIONAL		EMPLEADO		ESTUDIANTE		FR	%
	EDAD			EDAD			EDAD			EDAD		EDAD					
	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años		
ALTERNATIVAS																	
SI	3	6	5		1	1	1			1						19	38
NO	7	4	2						4	2	2		2			29	58
NO CONTESTA												2				2	4
TOTAL	10	10	7	0	1	1	5	0	0	3	2	0	4	0	0	50	100

**GRAFICOS DE DATOS**



**ANÁLISIS:** De la población encuestada, el 58% respondió que no conoce de los recursos en materia de registro, el 38% respondió que si los conoce; mientras que el 4% no contesta.

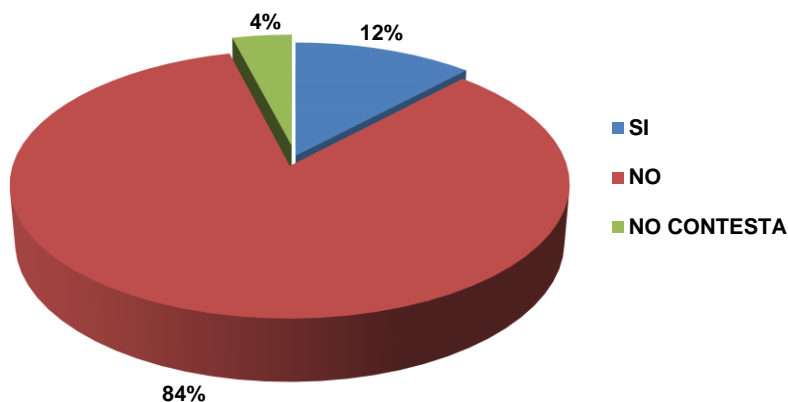
**9. ¿Ha tenido la necesidad de interponer algún recurso?**

**Objetivo:** Determinar con qué frecuencia el usuario hace uso de los recursos frente a la de negativa de inscripción.

**TABLA DE DATOS**

DATOS DE CLASIFICACION	MASCULINO									FEMENINO						TOTALES						
	PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			FR	%		
	EDAD			EDAD			EDAD			EDAD			EDAD									
	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años							
ALTERNATIVAS																						
SI	2	2	2																		6	12
NO	7	10	3		1		7			3			3				4	2			42	84
NO CONTESTA						1				1											2	4
TOTAL	9	12	5	0	1	1	7	0	0	4	2	0	3	0	0	4	2	0		50	100	

**GRAFICOS DE DATOS**



**ANÁLISIS:** De la población encuestada, el 84% respondió que no ha tenido necesidad de interponer recurso de denegar de inscripción, el 12% dijo que sí; mientras que el 4% no respondió.

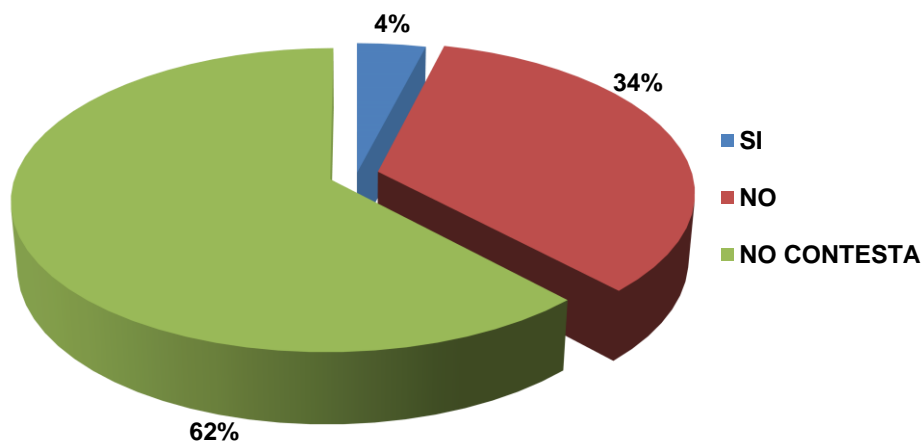
**10. ¿Considera usted que se cumplen los plazos legales en el trámite del recurso interpuesto?**

**Objetivo:** Verificar el Cumplimiento del Artículo 95 del R.L.R.R.P.R.H.

**TABLA DE DATOS**

DATOS DE CLASIFICACION	MASCULINO									FEMENINO						TOTALES		
	PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			PROFESIONAL		EMPLEADO		ESTUDIANTE		FR	%	
	EDAD			EDAD			EDAD			EDAD		EDAD						
	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años			
ALTERNATIVAS																		
SI		1	1														2	4
NO	6	3	1		1	1	2			1	1				1		17	34
NO CONTESTA	7	5	2				3			3	1		3		5	2	31	62
TOTAL	13	9	4	0	1	1	5	0	0	4	2	0	3	0	6	2	50	100

**GRAFICOS DE DATOS**





**ANÁLISIS:** De la población encuestada, el 62% no contestó sobre la pregunta de si se cumple el plazo en el trámite de los recursos en materia de registro; el 34% dice que no; mientras que el 4% dice que si se cumplen.

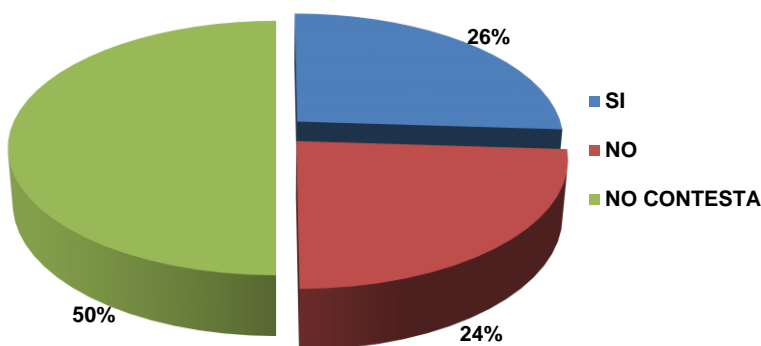
**11. ¿Considera que debe de haber apertura a prueba en el trámite del recurso?**

**Objetivo:** Identificar si el usuario conoce del procedimiento del recurso y especialmente en la etapa de la aprobación de prueba y que argumento necesita o no de la prueba en dicho proceso.

**TABLA DE DATOS**

DATOS DE CLASIFICACION  ALTERNATIVAS	MASCULINO									FEMENINO						TOTALES				
	PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			FR	%
	EDAD			EDAD			EDAD			EDAD			EDAD							
	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años					
SI	3	2	4				3			1								13	26	
NO	6	1			1		1			1	1					1		12	24	
NO CONTESTA	3	5	1			1	1			2	2		3			5	2	25	50	
TOTAL	12	8	5	0	1	1	5	0	0	4	3	0	3	0	0	6	2	0	50	100

**GRAFICOS DE DATOS**



**ANÁLISIS:** De la población encuestada, el 50% no respondió a la pregunta sobre si debe haber apertura a pruebas en el trámite del recurso y el 26% respondió si debe haber plazo, mientras que un 24% respondió que no.

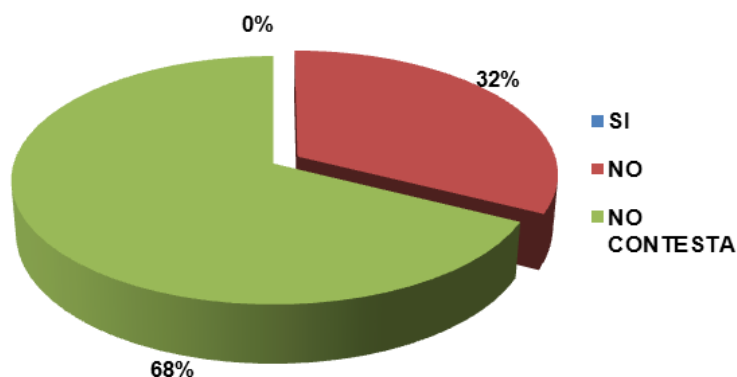
## 12. Le han notificado en legal forma de la resolución final del recurso?

**Objetivo:** Verificar si se cumplen el proceso legal de notificación para no violentar el derecho que tiene el usuario a interponer la demanda para un Juicio Contencioso administrativo.

**TABLA DE DATOS**

DATOS DE CLASIFICACION	MASCULINO									FEMENINO									TOTALES			
	PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			FR	%		
	EDAD			EDAD			EDAD			EDAD			EDAD									
	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años				
ALTERNATIVAS																						
SI																					0	0
NO	6	4	2		1		1			1								1			16	24
NO CONTESTA	4	8	2			1	4			3	2		3				6	1			34	50
TOTAL	10	12	4	0	1	1	5	0	0	4	2	0	3	0	0	7	1	0			50	100

**GRAFICOS DE DATOS**



**ANÁLISIS:** de la población encuestada, el 68% no respondió a la pregunta si le han notificado alguna resolución por parte del registro; el 32% respondió que no, y el 0% es decir nadie respondió que sí.

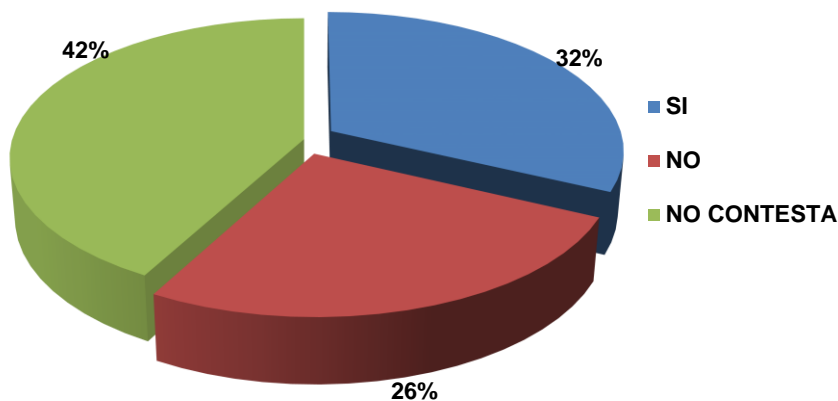
**13. ¿Considera que al hacer uso de un recurso ante la denegatoria de inscripción obtendrá un resultado confiable?**

**Objetivo:** Saber qué grado de confianza tiene el usuario frente al trámite del recurso en el CNR.

**TABLA DE DATOS**

DATOS DE CLASIFICACION	MASCULINO									FEMENINO									TOTALES			
	PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			PROFESIONAL			EMPLEADO			ESTUDIANTE			FR	%		
	EDAD			EDAD			EDAD			EDAD			EDAD									
	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años	20 A 30 Año	31 A 40 Año	41 a más años							
ALTERNATIVAS																						
SI		9					4			2						2				16	32	
NO	4	1	4		1	1				1						1				13	26	
NO CONTESTA	5	3	1				1			1	2					3	2			21	42	
TOTAL	9	12	5	0	1	1	5	0	0	4	2	0	3	0	0	6	2	0	50	100		

**GRAFICOS DE DATOS**



**ANÁLISIS:** De la población encuestada, el 32% respondió que sí es confiable el recurso de negativa de inscripción, el 42% no respondió a la pregunta, mientras que el 26% respondió que no es confiable.

#### **ANÁLISIS:**

En atención al problema de Investigación que nos ocupa y que se ha planteado con anterioridad siendo este el de la comprobación de la efectividad o no de los recursos y mecanismos que la Normativa registral concede al usuario ante una denegatoria de inscripción, se pudo comprobar de acuerdo a las encuestadas realizadas en agosto/2015, que el 58% de los usuarios, entre ellos Profesionales, estudiantes y Empleados, no conocen la existencia del recurso, consecuentemente busca otros medios o simplemente deja el documento en el registro para Archivo.

En esta parte de la encuesta, es muy importante recalcar que las personas que son usuarias del registro, en especial los Abogados desconocen en su mayoría las Leyes registrales, contribuyendo así a que se degenere los procedimientos legales ya que muchos registradores no tienen claro también como debe interpretarse esta Normativa. Situación que por consecuencia la sufre el propietario del inmueble que se quiere inscribir.

En relación al Servicio que presta en cuanto a la inscripción de documentos en la actualidad.

## **CAPITULO V**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **7.0 CONCLUSIONES**

Luego de haber realizado el presente trabajo de investigación referente a “ Los Recursos en Materia Registral” se puede concluir que los Recursos Registrales que regula la Ley de Procedimientos Uniformes han surgido históricamente dada la necesidad de darle solución al problema de retardación en el procedimiento de inscripción de los instrumentos presentados al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que se ha venido dando debido a una creciente demanda de inscripción pronta y ágil; siendo en un tercer periodo histórico comprendido entre finales de la década de los ochenta y los noventa hasta la actualidad, en la que se ha dado una evolución tecnológica y la promulgación de una ley que le dé fin a los diferentes problemas registrales, como lo es la Ley de Procedimientos Uniformes.

Se concluye a la vez que a medida la norma jurídica nacional ha venido evolucionando, también la normativa en materia registral lo ha hecho para facilitar al usuario las inscripciones y los demás trámites a seguir dentro del registro y a la vez los diferentes recursos oponibles ya estudiados.

Con la Ley de Procedimientos uniformes la cual dota de recursos específicos y claros que los interesados pueden hacer uso al momento de una resolución que le ocasione un perjuicio, tales como el Recurso de Revisión, Revocatoria y Apelación, los cuales ya

se estudiaron con claridad y por lo que se concluye que si existen los mecanismos necesario para poder recurrir las resoluciones registrales, si bien es cierto que existe el mecanismo pero están mal planteados.

Con el estudio realizado también podemos concluir que a pesar que la Ley de Procedimientos Uniformes fue promulgada el diecisiete de junio del año dos mil cuatro aún existe desconocimiento de esta ley, debido a que en muchos casos los usuarios no hacen uso de los Recursos que están en la Ley.

## **8.0 RECOMENDACIONES**

Se recomienda a los miembros de la Honorable Asamblea Legislativa que se haga las reformas pertinentes a los referidos artículos de la Ley de Procedimientos Uniforme, ya que de la manera en la que se encuentran regulados es el mismo Centro nacional de Registro se vuelve Juez y pate de la causa, causando una afectación al usuario en los derechos reales que estos tienen. Que dichas reformas vayan planteadas en el siguiente sentido: a) que el Registro no más conozca de los recursos de revisión y revocatoria mas no en apelación b) que el recurso de apelación no sea sometido ante una autoridad jurisdiccional, y no a las mismas autoridad del Centro Nacional de Registro; en vista que las características de dicho recurso que es la última instancia del usuario debería ser sometido o conocer una autoridad que no tenga vínculos con una de las partes por tal razón no se ve desde el punto de vista de una justicia pronta y eficaz que el mismo registro sea parte y al mismo tiempo dirima el conflicto es necesario una reforma concluyente, para evitar el atropello de los derechos de los usuarios del CNR. Y sería recomendable que este recurso sea conocido por tribunales

de Primera Instancia o como dice la misma Ley Registral por la sala de lo Contencioso Administrativo; de todas formas al final es el Órgano Jurisdiccional quien dirime el conflicto en su ultima instancia; en vista que no se han creado los tribunales que conozcan sobre lo Contencioso Administrativo en Primera Instancia y en Segunda Instancia, que tanta falta le hace a El Salvador no solamente en materia registral sino también en materia Tributaria y otras legislaciones.

Los Registradores al darle cumplimiento al Principio de Legalidad a través de la función calificadora en el cual suspende o deniega una inscripción si bien es cierto deben de fundamentar esta (resolución) lo hacen; utilizando una terminología Jurisdiccional; haciendo señalamientos de incapacidad, inexperiencia y parte de técnica jurídica al notario autorizante del instrumento, situación que no debe de ser aceptada ni permitida por un funcionario administrativo; en vista que la legislación registral no resiste un conflicto de la magnitud de la resolución que desearían se entablaran por parte de algunos registradores; ya que han encontrado en la institución y detrás del cargo para hacer uso de este para medir fuerzas con los notarios que su único propósito y objetivo es cumplirle a su cliente y entregarle su escritura debidamente legalizada e inscrita; y no medir fuerzas con funcionarios que deberían dedicarse al ejercicio de la abogacía y no estar detrás de un institución lanzando retos en forma prepotente de sabiduría arrogantes que son profesionales recién envejecidos en una institución que fue creada para garantizar y proteger los derechos reales de los inmuebles.

Se recomienda realizar una divulgación de los diferentes recursos regulados por la Ley de Procedimientos Uniformes a nivel del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas para que los usuarios que acceden a la institución y se vean afectados ante la resolución del Registrador puedan hacer uso de los recursos ahí planteados.

Además se recomienda a la Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas que se brinde orientación a los usuarios, ya sea por medio de folletos o a través de medios electrónicos como es la página web de la institución, en caso que haya observaciones o se deniegue la inscripción de un documento para que los usuarios puedan hacer uso de los mecanismos legales que concede la legislación registral en caso de existir inconformidad con la resolución del Registrador.

Se recomienda a las autoridades del Registro que velen porque los Registradores de dicha institución estén en una continua preparación, capacitación y evaluación en la cual se les proporcione un conocimiento amplio de las diferentes Leyes Registrales para así lograr una eficiente aplicación del Derecho Registral y por consiguiente una eficaz y ágil aplicación de los Recursos Registrales.

## **9.0 PROPUESTA CAPITULAR**

El Desarrollo de la Investigación, que corresponde a la Parte II de esta investigación, comprenderá Cinco Capítulos, los cuales se describen de la manera siguiente:

### **CAPITULO I: SINTESIS DEL PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**



Es la síntesis de la Parte I de la investigación, resumiendo la situación problemática que da origen al presente trabajo.

## **CAPITULO II: MARCO TEORICO**

Se dividirá en cinco temas principales: Marco Histórico; Marco Doctrinal; Marco Teórico; Marco Jurídico-Procedimental.

## **CAPITULO III: PRESENTACIÓN DE HIPOTESIS**

Materialización y Operativización de las proposiciones que sirven como punto de partida del trabajo de investigación.

## **CAPITULO IV: PRESENTACIÓN, DESCRIPCION E INTERPRETACION DE RESULTADOS**

Procesamiento de los datos obtenidos en la investigación de campo.

## **CAPITULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

Postulados resultantes de la investigación y propuestas de acción a sectores específicos de la vida nacional.

### **10.0 DISEÑO METODOLOGICO**

#### **10.1 Población, muestra y unidades de análisis**

La eficacia de los recursos en la Ley de Procedimientos Uniformes, los Registros Públicos del Centro Nacional de Registros con Sede en la Ciudad de San Miguel, tiene como población a toda persona que esté en la posibilidad de hacer uso de esta, es decir, aquellas que se vean afectadas por una resolución registral.

La investigación se delimita como se planteó anteriormente a las resoluciones registrales que sean emitidas por el Registro de la Propiedad de la Primera Sección Oriente. Por lo tanto la muestra que se estudia en el desarrollo de nuestra investigación estará determinada y conformada, por los sujetos activos y pasivos que durante el periodo de tiempo del año 2005 al 2014 interpusieron los recursos establecidos por la ley en estudio.

### **10.2 Nivel y Tipo de la Investigación**

La presente investigación pretende cubrir los tres niveles de conocimiento científico, descriptivo, explicativo y predictivo.

Descriptiva ya que se plantean los aspectos generales de los recursos establecidos en la Ley de Procedimientos Uniformes. El nivel explicativo se cubre al identificar la eficacia o no de estos recursos y los factores que incide en esta problemática y postular a la vez las hipótesis tratando de llegar a la esencia.

El nivel predictivo se cubre al postular las recomendaciones o medidas de solución para generar la mayor eficacia de los recursos establecidos en la Ley de Procedimientos Uniformes, una vez se obtenga las conclusiones en base al estudio realizado.

### **10.3 Métodos y Técnicas e Instrumentos**

En nuestra investigación se requiere de la aplicación de los métodos generales como síntesis, inducción, deducción y elaboración de matriz de congruencia. Como método específico utilizaremos, estudio del caso, fichas bibliográficas y fichas de contenido

## **11.0 RECURSOS**

### **11.1 Materiales**

Los materiales a utilizar en esta investigación se dividen en los siguientes grupos:

#### **a) Recursos Didácticos**

Entre estos recursos se emplearán toda la papelería, material de escritura, hojas de encientas, borradores de entrevistas, accesorios y todos los relacionados para plasmar físicamente los resultados de la investigación.

#### **b) Recursos Electrónicos**

Estos recursos comprenden el equipo informático necesario para procesar toda la información recolectada por la investigación, en este caso el uso de programas procesadores de texto, procesadores de datos y de presentaciones; medios de almacenaje de información como memorias USB y Discos compactos; medios de captura tales como grabadoras de audio, cámara fotográfica y de video, entre otros; medios de comunicación, principalmente teléfonos celulares y correo electrónico para realizar los enlaces pertinentes con las personas entrevistadas y los orientadores; y por último, dispositivos de impresión, para plasmar físicamente los avances y el trabajo final.

#### **c) Recursos Bibliográficos**

Los recursos bibliográficos a utilizar corresponden a las siguientes categorías:

- Doctrina: Implica la consulta a las obras de autores que desarrollan contenido y teorías relacionadas a los recursos registrales, al Derecho Procesal, sobre el Derecho Constitucional y el Derecho Administrativo.
- Legislación: La consulta de todas las leyes, decretos y reglamentos legislativos y administrativos nacionales, la legislación comparada, y los Convenios y Tratados Internacionales que relacionados con el tema objeto de estudio.
- Jurisprudencia: El análisis y los extractos de las resoluciones emitidas por las Salas que componen la Corte Suprema de Justicia, en especial la Sala de lo Contencioso Administrativo, que se relacionen con los recursos en materia registral y el derecho a la propiedad.
- Revistas: La consulta de publicaciones en periódicos, revistas y portales digitales en calidad de noticias, artículos de opinión, monografías relacionados con los recursos en materia registral.
- Tesoros: La revisión de Tesis de grado que de forma similar han investigado sobre el tema de los recursos en materia registral, resolviendo situaciones problemáticas en esas aéreas.

### **11.2 Presupuesto**

El trabajo de investigación, el cual será desarrollado desde el mes de enero hasta septiembre de dos mil quince, comprende una serie de etapa, en cada una de las cuales, se debe invertir recursos personales y materiales, así también gastos en transporte, alimentación, pago de papelería e impresión, alquiler y acondicionamiento de espacios físicos, los cuales requieren, para cada una de sus etapas, el presupuesto económico siguiente:

### **a) Recopilación de Información**

Comprenderán las consultas bibliográficas necesarias para sustentar el Marco Teórico, realizando las siguientes actividades: Consulta en Biblioteca Judiciales y Universitarias; Consultas en Bibliotecas Digitales; Almacenamiento físico y digital de información obtenida.

Presupuesto Aproximado: Cien dólares.

### **b) Procesamiento de Información**

Esta etapa consistirá principalmente la elaboración del Marco Teórico, realizando las siguientes actividades: estructuración de los temas de la investigación; elaboración digital del trabajo; incrustación de citas bibliográficas; impresión del borrador del trabajo.

Presupuesto Aproximado: Cincuenta Dólares.

### **c) Investigación de Campo**

En esta etapa, se elaboraran e imprimirán los cuestionarios y los demás instrumentos de investigación de campo; se practicarán las encuestas y las entrevistas, siendo necesario viajar a las oficinas centrales del CNR en San Salvador y a la sede en la Ciudad de San Miguel.

Presupuesto Aproximado: Trescientos dólares.

### **d) Tabulación de Resultados**

Comprende la recolección y procesamiento de los resultados obtenidos en el trabajo de campo, a través de la tabulación (cuadro de datos) y elaboración de gráficas, así

también el análisis cualitativo de las entrevistas realizadas y de la revisión de libro de registros del CNR. Incluirá también una presentación de borrador a los orientadores.

Presupuesto Aproximado: Cien dólares.

#### **e) Elaboración y presentación del documento final**

Esta parte de la investigación conlleva primeramente reunir todas las partes en que consta la investigación en un único documento digital, e imprimir el contenido de más de ciento cincuenta hojas para su revisión por parte de los orientadores, dejando el trabajo en calidad de borrador. Una vez hechas las correcciones por parte de los orientadores, se debe elaborar el documento final en tres ejemplares, debidamente empastado y rotulado, así también en formato de disco compacto, para darle cumplimiento a los requisitos de Administración Académica.

Presupuesto Aproximado: Doscientos dólares.

#### **f) Defensa del Trabajo de Investigación**

Es la parte expositiva semi-publica de la investigación ante el jurado calificador previamente designado por los encargados del proceso de graduación, en el Auditorium de la Facultad Multidisciplinaria Oriental, para lo cual se debe acondicionar el lugar, prestar o alquilar sonido, computadora y equipo de proyección de diapositivas, y proveer de refrigerio al jurado y a los invitados.

Presupuesto Aproximado: Cien dólares.

En total, el presupuesto de gastos que conlleva el desarrollo de todo el trabajo de investigación es de **Ochocientos Cincuenta dólares.**

## **12.0 REFERENCIA**

### **Libros**

CABANELLAS, GUILLERMO “Diccionario Jurídico Elemental” Editorial Heliasta, Buenos Aires, 1993.

CABANELLAS, GUILLERMO “Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual” Tomo IV 26° edición, Editorial Heliasta, Buenos Aires 1998.

CHICO Y ORTIZ, JOSE MARIA Y OTRO “Apuntes de Derecho Colombiano Registral” 2° Edición, Madrid, 1967.

DIEZ, MANUEL MARIA “Manual de Derecho Administrativo” Editorial Plus Ultra 2° edición, Tomo II, Buenos Aires, 1980.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA “Líneas y Criterios Jurisprudenciales de la Sala de lo Contencioso Administrativo”, 2003 – 2004.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. “Derecho Registral” 5° edición, Editorial Porrúa, México, 1995.

### **Legislación**

DECRETO N° 24 “Reglamento de la Ley de Restructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas”, San Salvador, 1986, Publicado en el Diario Oficial N° 76, Tomo 291 del 29 de abril de 1986.

DECRETO N° 38 “Constitución de La Republica de El Salvador” San Salvador, 1983, Publicado en el Diario Oficial N° 234, Tomo 281 del 16+ de diciembre de 1983.

DECRETO N° 62 “Decreto de Creación del Centro Nacional de Registro y su Régimen Administrativo”, San Salvador, 1994, Publicado en el Diario oficial N° 227, Tomo 325 del 7 de diciembre de 1994.