

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES  
ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS**



**“ANÁLISIS DE LA UNIFORMIDAD DE LOS PROCEDIMIENTOS DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL SEGÚN LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRÁMITE Y REGISTRO O DEPÓSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL”**

**TRABAJO DE GRADO PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS**

**PRESENTADO POR:**

ACOSTA ARGUETA, NELSON MAURICIO

PÉREZ ROSALES, ÁNGEL ALEXANDER

RUÍZ CERÓN, RENÉ ANTONIO

**DOCENTE ASESOR:**

LIC. JOSÉ MAURICIO COLINDRES ESCOBAR.

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, MAYO DE 2019

**TRIBUNAL CALIFICADOR**

**DR. RUTILIO ANTONIO DÌAZ MARTÌNEZ.  
PRESIDENTE**

**DRA. ALICIA ZELAYA QUINTANILLA.  
SECRETARIO**

**LIC. JOSÈ MAURICIO COLINDRES ESCOBAR.  
VOCAL**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**MSC. Roger Armando Arias Alvarado.**  
**RECTOR**

Dr. Manuel de Jesús Joya.  
**VICERRECTOR ACADEMICO**

Ing. Agr. Nelson Bernabé Granados Alvarado.  
**VICERRECTOR ADMINISTRATIVO**

Lic. Cristóbal Hernández Benítez.  
**SECRETARIO GENERAL**

Lic. Rafael Humberto Peña Marín.  
**FISCAL GENERAL**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

Dra. Evelyn Beatriz Farfán Mata.  
**DECANA**

Dr. José Nicolás Ascencio Hernández.  
**VICEDECANO**

MSC. Juan José Castro Galdámez.  
**SECRETARIO**

Lic. Rene Mauricio Mejía Méndez.  
**DIRECTOR DE ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS**

Licda. Digna Reina Contreras de Cornejo.  
**DIRECTORA DE PROCESOS DE GRADUACIÓN**

Licda. María Magdalena Morales.  
**COORDINADORA DE PROCESOS DE GRADUACIÓN DE LA ESCUELA  
DE CIENCIAS JURÍDICAS**

## ÍNDICE

RESUMEN.....	i
ABREVIATURAS Y SIGLAS.....	ii
INTRODUCCIÓN.....	iii
CAPÍTULO I MARCO DE REFERENCIA HISTORICO DE LA INVESTIGACIÓN.....	1
1.1. Historia de los registros a nivel nacional.....	1
1.1.1. Creación del centro nacional de registros.....	2
1.1.2. Registro de la propiedad raíz e hipotecas.....	4
1.1.3. Registro de comercio.....	5
1.1.4. Registro de la propiedad intelectual.....	6
1.1.5. Registro de garantías mobiliarias.....	6
1.1.6. Finalidad de los registros.....	7
1.2. Antecedentes históricos del ordenamiento jurídico del registro de la propiedad raíz e hipotecas de El Salvador.....	8
1.2.1. Código civil.....	8
1.2.2. Primera ley hipotecaria.....	8
1.2.3. Segunda ley hipotecaria.....	9
1.2.4. Ley reglamentaria del registro público y ley del registro de la propiedad raíz e hipotecas.....	9
1.2.5. Ley de restructuración del registro de la propiedad raíz e hipotecas y su reglamento.....	10
1.2.6. Ley de creación del registro social de inmuebles.....	10
1.2.7. Creación del centro nacional de registros.....	11
1.2.8. Creación de la ley de procedimientos uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en los	

registros de la propiedad raíz e hipotecas, social de inmuebles, de comercio y de propiedad intelectual .....	11
1.3. Principios registrales.....	15
1.3.1. Principio de rogación.....	16
1.3.2. Principio de prioridad.....	18
1.3.4. Principio de fe pública o publicidad.....	20
1.3.5. Principio de especialidad.....	22
1.3.6. Principio de legalidad .....	23
1.3.7. Principio de tracto sucesivo .....	25
CAPITULO II MARCO DOCTRINARIO.....	28
2.1. Los Sistemas registrales.....	28
2.1.1. .Sistema francés.....	29
2.1.2. .Sistema alemán.....	31
2.1.3. Sistema australiano .....	33
2.2. Sistemas registrales en El Salvador .....	35
2.2.1 Sistema de inscripción tradicional o de folio personal.....	35
2.2.2. Método de inscripción por transcripción .....	36
2.2.3 Sistema de folio personal .....	37
2.2.4. Sistema de folio real .....	38
2.2.5. Sistema regisal .....	39
2.2.6. Sistema regisal II.....	40
2.2.7. Sistema de información de registro y catastro (SIRYC) .....	41
2.3. Sistemas registrales en el registro de comercio.....	42
2.4. Registro de la propiedad intelectual y sus sistemas registrales .....	46
CAPÍTULO III ANÁLISIS DE LA UNIFORMIDAD DE LOS PROCEDIMIENTOS DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL.....	49

3.1. Base constitucional.....	49
3.2 Objeto de la Ley de procedimientos uniformes .....	51
3.2.1 Sujetos de la ley .....	52
3.3 Comentarios generales de la Ley de procedimientos uniformes .....	52
3.4 Aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes en El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.....	55
3.4.1.Procedimiento para inscribir instrumentos en el Registro de la Propiedad e Hipotecas .....	55
3.4.2 Proceso de calificación de los instrumentos .....	57
3.4.3 Formas de subsanación .....	58
3.5. Criterio para la calificación de instrumentos.....	58
3.6. Aplicación de la Ley de procedimientos uniformes en el Registro de Comercio de la primera sección del centro .....	61
3.6.1 Efectos de la inscripción de instrumentos en el Registro de Comercio.....	64
3.7. Cuadro comparativo de procedimientos de inscripción de instrumentos según Ley de Registro de Comercio y la Ley de procedimientos uniformes.....	67
3.8 Aplicación de la Ley de procedimientos uniformes en el Registro de la Propiedad Intelectual .....	73
3.9 Características del Registro de la Propiedad Intelectual .....	73
3.10. Procedimiento del Registro de Propiedad intelectual .....	75
3.11 Recursos que regula la Ley de procedimientos uniformes .....	76
3.11.1 Recurso de revisión.....	77
3.11.1.1. Procedimiento del recurso de revisión.....	81
3.11.2 Recurso de revocatoria .....	79
3.11.2.1 Procedimiento del recurso de revocatoria.....	83
3.11.3 Recurso de apelación.....	81

3.11.3.1 Procedimiento del recurso de apelación.....	85
<b>CAPÍTULO IV PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LAS ENTREVISTAS .....</b>	<b>85</b>
4.1. Entrevista al Licenciado Pedro Balmore Henríquez. Registro de Propiedad Intelectual.....	85
4.2. Entrevista al Licenciado Julio palacios Registro de Comercio .....	102
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>112</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>113</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>115</b>

## RESUMEN

El análisis de la uniformidad de 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 es importante, pues a partir de la presente investigación jurídica se determina que la uniformidad que plantea la Ley de Procedimientos Uniformes no es aplicable a todas las especies de Registros que se encuentran regulados en dicha normativa.

No obstante la Ley de Procedimientos Uniformes a pesar de no aplicarse en su totalidad en todos los Registros, ha contribuido a la celeridad de los procedimientos, especialmente en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ya que la Ley en estudio genera la impresión de que fue creada especialmente para este Registro.

Por lo tanto debido a la naturaleza de cada registro la Ley de Procedimientos Uniformes se aplica en mayor medida en algunos registros en comparación a otros, donde su aplicación es mínima como en el caso del Registro de Propiedad Intelectual.

Cabe destacar que en materia de recursos, es el aporte más significativo de esta Ley, debido a que regula los recursos de Revisión, Revocatoria y Apelación.

## ABREVIATURAS Y SIGLAS

Art.	Artículo
Cn.	Constitución
CNR.	Centro Nacional de Registros.
LPU.	Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación Tramite y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de Propiedad Raíz e Hipotecas Social de Inmuebles de Comercio y de Propiedad Intelectual.
LRC.	Ley de Registro de Comercio.
LRRPRH.	Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
RC.	Registro de Comercio.
RLRC.	Reglamento de la Ley de Registro de Comercio.
RLRRPRH.	Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
RPI.	Registro de la Propiedad Intelectual.
RPRH.	Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

## INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo titulado “Análisis de la Uniformidad de los Procedimientos de los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, de Comercio y de la Propiedad Intelectual, según la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Tramite y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad de Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual” se dan a conocer los diferentes procesos que se siguen en cada uno de los registros para la inscripción de instrumentos, y si estos son aplicados de una manera uniforme.

El contenido de este trabajo es el siguiente: “Planteamiento del problema y manejo metodológico de la investigación” se explican las diferentes etapas que se han seguido para la elaboración de la investigación, en éste apartado se plasman el planteamiento, enunciado y delimitación del problema, la justificación de la investigación, los objetivo de la investigación, las hipótesis planteadas al inicio del trabajo así como la metodología Utilizada durante la investigación de donde se puede desmembrar la población, muestra y unidades de análisis, el nivel y tipo de Investigación, los métodos, técnicas e instrumentos.

En el capítulo uno titulado “Marco de Referencia Histórico de la Investigación”, el cual para un mejor entendimiento se ha dividido en dos partes, la primera dirigida a la historia de los registros a nivel nacional, como lo son el Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro de Comercio, Registro de Propiedad Intelectual y Registro de Garantías Mobiliarias, en

donde se indaga sobre los orígenes y la creación de los registros, así como una breve referencia sobre la finalidad de los registros.

En una segunda parte se hace mención a los antecedentes históricos del ordenamiento jurídico del registro de propiedad raíz e hipotecas en el salvador. En donde aborda cuales han sido las leyes que se ha promulgado antes de la entrada en vigencia de la ley de procedimientos uniformes, así como también se hace mención de los principios registrales que inspiran todo el ordenamiento jurídico registral, en el cual se describe en qué consiste cada uno de ellos.

Luego se analiza el capítulo dos en el cual se presenta el marco doctrinario, en donde se analizan los sistemas registrales, como lo son el sistema francés, sistema alemán, sistema australiano, además de ello se hace mención de los sistemas registrales en el salvador, como lo son el sistema de inscripción tradicional o de folio personal, sistema de folio real, sistema regisal, sistema regisal ii, sistema de información de registro y catastro (siryc), además de su origen y evolución y en qué consiste cada uno de ellos.

En el capítulo tres, se hace un análisis de la uniformidad de los procedimientos del registro de la propiedad raíz e hipotecas, de comercio y de propiedad intelectual, en donde se hace mención de los sujetos y objetos, un análisis de la uniformidad que se aplica en cada uno de los diferentes registros, los procesos para inscribir un instrumento así como la forma de la calificación de los mismos, además de hacer una mención de los diferentes recursos de los cuales el interesado puede hacer uso en los diferentes registros en el momento que este considere que se le está violentando un derecho, de esa manera se busca tener más claro si hay uniformidad de procedimientos en los registros, con base a la ley de procedimientos

uniformes para la presentación y trámite y Registro o Depósito de instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipoteca, de Comercio y de Propiedad Intelectual.

En el capítulo cuatro denominado “presentación y análisis del resultado las entrevistas”, se analizarán las entrevistas realizadas a profesionales del derecho registral, específicamente a registradores de registro de propiedad intelectual, y registro de comercio de la primera sección del centro, en donde dan su postura sobre diferentes puntos de vista sobre la uniformidad de la ley de procedimientos uniformes. Además de hacer un comentario como grupo sobre las respuestas obtenidas en dichas entrevistas.

Finalmente se presentan en el trabajo de investigación las conclusiones a las que se han llegado con la elaboración de la investigación para luego dar las recomendaciones que se pueden tomar en cuenta sobre la Uniformidad de la Ley de procedimientos uniformes.

## **CAPITULO I**

### **MARCO DE REFERENCIA HISTORICO DE LA INVESTIGACIÓN**

El presente capítulo tiene como propósito indagar sobre los orígenes del registro en El Salvador, las fechas de creación, los motivos por el cual se crearon los diferentes registros, así como la evolución histórica de los diferentes registros hasta la actualidad, se inicia con el origen y evolución del registro de Propiedad Raíz e hipotecas, hasta la creación de los registros que hoy en día se conoce.

#### **1.1. Historia de los registros a nivel nacional**

El origen y la evolución que ha tenido el Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas en El Salvador comienzan a partir de la consolidación de la Colonia, anteriormente todo lo relativo al Registro de Propiedad era controlado por los cabildos o ayuntamientos que eran los entes encargados de la dirección de los municipios que estaban sujetos a la autoridad de los Magistrados nombrados por el Consejo de Indios y del Representante personal del monarca español.

El Registro de la Propiedad nace a raíz de una serie de factores económicos, sociales y políticos, que fortalecieron la necesidad de proteger el derecho de propiedad; se recibió más tarde influencia por parte de la economía mundial, del liberalismo y capitalismo moderno a quienes les interesaba el consolidar una institución, que llevara un registro de su riqueza inmobiliaria que sentaría las bases para implementar un sistema financiero fuerte.

Es por ello que en esta primera etapa de la Historia del Registro de la Propiedad, que se inicia con las llamadas Notarias, creadas en el título tercero de libro cuarto del Código Civil decretado el 23 de agosto de 1859, y que entró en vigencia en mayo de 1860; en estos tiempos el propio Notario Público era el que llevaba un registro personal de las propiedades.

Años después, el 26 de Mayo de 1881, nace a la vida Jurídica el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas como una institución novedosa y protectora de las propiedades de la clase pudiente del país, estableciendo así el Registro Inmobiliario.

En la inscripción de documentos y mora presentados a las oficinas registrales, generando retrasos e inseguridad jurídica al interesado, debido a esto y por la gran demanda, en el año de 1994 se crea el Centro Nacional De Registros, como un órgano director y rector del que hacer registral.<sup>1</sup>

### **1.1.1. Creación del centro nacional de registros**

En El Salvador, durante la década de los 90, una de las mayores preocupaciones era la seguridad jurídica sobre la propiedad. Debido a esto y con el apoyo del Órgano Legislativo, el Estado decidió crear la instancia adecuada que pudiera garantizar este servicio a la población salvadoreña.

Nace, entonces, la idea de una institución con un nivel técnico jurídico de calidad, que brindara un servicio ágil y eficiente al país, es entonces que se

---

<sup>1</sup> Luisa Margarita Calderón Lovos, et, al, "Efectividad de la aplicación de la Ley de procedimientos uniformes para la presentación, trámite, registro o depósito de instrumentos en el registro de la propiedad raíz e hipotecas de la primera sección del centro Agosto 2004 - Agosto 2005", (Tesis para obtener el grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas, Universidad de El Salvador, 2007) 20.

crea el Centro Nacional de Registros (CNR), entidad con autonomía en lo administrativo y financiero, como una unidad descentralizada adscrita al Ministerio de Justicia esto permitió consolidar las funciones registrales en una sola institución.

Al transferirse todas las atribuciones y facultades al CNR, se fortaleció la auto sostenibilidad y la prestación de servicios eficientes, mediante nuevas tecnologías, garantizando la seguridad jurídica de la propiedad de los salvadoreños.

Para el año de 1999, el Centro Nacional de Registros experimento ciertos cambios administrativos, por lo que a través del Decreto Ejecutivo No. 06, de fecha 01 de junio de 1999, se determinó como una unidad descentralizada administrativa y financiera y cuyo Director Ejecutivo, a partir de ese momento, sería nombrado por el Presidente de la República.

Para el año 2002, con la vigencia de la nueva Ley de Marcas y Otros Signos Distintivos, el CNR, para dar cumplimiento a la ley, separó las funciones correspondientes a la propiedad intelectual del Registro de Comercio y creó el Registro de la Propiedad Intelectual como tal, bajo acuerdo de Consejo Directivo.<sup>2</sup>

El centro nacional de registro es una institución centralizada siendo el superior jerárquico en materia registral, al respecto la ley en su artículo 2 establece que “El Centro será el encargado de asumir oportunamente las facultades y atribuciones que las leyes confieren a la Dirección General de Registros, incluyendo el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el Registro de Comercio; y al Instituto Geográfico Nacional; consideradas de

---

<sup>2</sup>Centro nacional de registros, historia de la creación del CNR. <http://www.cnr.gob.sv/historia-de-la-creacion-del-cnr/> consultado 06/03/2018.

interés nacional, por garantizar la seguridad jurídica sobre la propiedad y/o los derechos ciudadanos.<sup>3</sup>

El Centro Nacional de Registros es un órgano centralizado que tiene como función principal liderar y coordinar los registros en El Salvador, con el objeto de otorgar un mejor servicio a los interesados. También es importante destacar que dicho órgano reemplazó a la antigua Dirección General de Registros.

### **1.1.2. Registro de la propiedad raíz e hipotecas**

El 26 de mayo de 1881, se crea la Ley Hipotecaria, ordena jurídicamente la inscripción de documentos de la propiedad y de obligaciones hipotecarias, poniendo paro a la anarquía de los registros privados; y se ponen en práctica los principios registrales universalmente aceptados como son la legalidad, publicidad y la seguridad jurídica.

Se inicia el inventario de la riqueza inmobiliaria del país. Para el 5 de abril de 1991 fue creado el Registro Social de Inmuebles, según Decreto Legislativo No. 734, dependencia del Ministerio de Justicia, que tiene como competencia la inscripción de actos referentes a inmuebles en los que se desarrollan proyectos de interés social, sean ejecutados por el sector público o privado.

El fin de esta unidad de inmuebles es inscribir los instrumentos que transfieren dominio, derechos reales y otros actos inscribibles de forma ágil, eficiente y segura para garantizar, a través de la norma positiva que rige, el nacimiento, modificación, adquisición, transmisión y extinción de los derechos de propiedad inmobiliaria y gravámenes de los negocios jurídicos.

---

<sup>3</sup> Presidencia de la República, Ley del Centro Nacional de Registros, Decreto Ejecutivo N° 62 de fecha 5 de diciembre de 1994; Emisión: 1994. Art. 2.

La estructura geográfica del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipoteca encuentra su fundamento legal en las siguientes normas jurídicas vigentes, la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Decreto N° 292. y el Reglamento de La Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

De acuerdo a lo anterior la primera de ellas indica en su artículo 2 que “El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, como institución estatal, Administrativamente depende del Ministerio de Justicia, siendo el Director General de Registros, el Jefe de la Institución.

En cada uno de los departamentos que se divide el territorio nacional, existirá una oficina Registral a cargo de un Registrador Jefe. Estas oficinas dependerán directamente de la Dirección General de Registros. Los límites jurisdiccionales de cada oficina, salvo las excepciones que contempla esta ley y su reglamento, serán los mismos del respectivo departamento o departamentos que comprenda.

El órgano ejecutivo en el ramo de Justicia, a propuesta de la dirección general de registros, queda facultado para formar secciones de dos o más departamentos, según conviniere a la prestación de un buen servicio. Además de lo prescrito en los anteriores incisos, el Reglamento establecerá la organización del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.<sup>4</sup>

### **1.1.3. Registro de comercio**

El Registro de Comercio fue fundado el 1º de Julio de 1973, construyéndose como una oficina administrativa en la que se inscriben matrículas de

---

<sup>4</sup> Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Asamblea Legislativa de la República de El Salvador; Decreto número 292; Emisión: 1986. Art.2

comercio de las diferentes empresas establecidas, balances generales, contratos mercantiles, constituciones, modificaciones, disoluciones y liquidaciones de sociedades, poderes de nombramientos y credenciales; así como otros documentos mercantiles sujetos por la Ley a esta formalidad.

#### **1.1.4. Registro de la propiedad intelectual**

La primera ley de marcas es del 11 de mayo de 1910, la cual se llamaba Ley de marca de fábrica, derogada por la nueva Ley de Marcas de Fábrica, del 30 de junio de 1921, la cual tuvo vigencia hasta el 6 de abril de 1989, y derogada por el Convenio Centroamericano para la Protección Intelectual, que entró en vigencia el 7 de abril de 1989 hasta el 16 de julio de 2002, el cual fue derogado por la nueva Ley de Marcas y Otros Signos Distintivos, con vigencia desde el 17 de julio de 2002 a la fecha.<sup>5</sup>

#### **1.1.5. Registro de garantías mobiliarias**

El Registro de Garantías Mobiliarias es el de más reciente creación con respecto a los otros Registros que se encuentran bajo el control del Centro Nacional de Registros. Específicamente inicio operaciones el 14 de octubre del 2014, casi seis meses después de la entrada en vigencia de la Ley de Garantías Mobiliarias, que fue aprobada mediante Decreto legislativo N°488, de fecha 19 de septiembre de 2013, inspirada en la Ley Modelo Interamericana sobre Garantías Mobiliarias elaborada por la Organización de Estados Americanos (OEA) en el año 2002.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Centro nacional de registros, historia de la creación del CNR. <http://www.cnr.gob.sv/historia-de-la-creacion-del-cnr/> consultado 06/03/2018

<sup>6</sup> <https://enfquejuridico.org/2017/03/09/el-nuevo-registro-de-garantias-mobiliarias-y-sus-principales-caracteristicas/> Fecha de consulta: 17 de septiembre de 2018.

El registro de garantías mobiliarias tiene por objeto la inscripción de la constitución, modificación, prórroga, extinción y ejecución de garantías mobiliarias y consecuentemente, la publicidad de las mismas. La garantía mobiliaria es el derecho real constituido por un deudor garante y a favor de un acreedor, para garantizar el cumplimiento de una o varias obligaciones suyas o de un tercero.

Cabe mencionar que este derecho es preferente respecto del acreedor garantizado, para la posesión y ejecución de los bienes muebles dados en garantía, sin perjuicio de los créditos privilegiados previstos en la Constitución.

#### **1.1.6. Finalidad de los registros**

El Registro es la institución encargada de dar publicidad de la situación en la que se encuentran los derechos de los titulares. En ese sentido Bernardo Pérez Fernández Del Castillo<sup>7</sup> “manifiesta que el Registro tiene como finalidad el Proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles”, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público.

Se suele confundir la finalidad del registro con la del derecho registral sin embargo la diferencia radica en que la del Registro es dar publicidad de los actos como se dijo con anterioridad y la del derecho registral abarca la organización y funcionamiento de los Registros a través de las normas jurídicas pertinentes.

---

<sup>7</sup> Bernardo Pérez Fernández Del Castillo, “Derecho Registral”, (Editorial Porrúa, México 1995) 64.

## **1.2. Antecedentes históricos del ordenamiento jurídico del registro de la propiedad raíz e hipotecas de El Salvador**

### **1.2.1. Código civil**

La institución registral en forma incipiente y para efectos de publicidad en el salvador surge en el código civil de 1860, en donde se regula el derecho real de hipoteca en cuanto a la forma de anotación y publicidad.

Se crean las llamadas notaría de hipoteca en donde tal registro quedaba en cargado un escribano público, estos llevaban un libro donde tomaban razón de todos los instrumentos públicos que contenían expresa hipoteca, el cual debía foliarse del mismo modo que los protocolos, se tomaban los datos de los documentos que contenían hipotecas en el orden en que estos le eran entregados, poniendo un nota tras otra y sin ningún intermedio, en ellas no podían usarse abreviaturas, fechas en números ni nombres con iniciales o cifras<sup>8</sup>.

### **1.2.2. Primera ley hipotecaria**

El 11 de marzo de 1873 se promulgo la primera Ley Hipotecaria, que fue llamado código hipotecario, tenía 383 artículos que derogaban todas las disipaciones relativas a anotación y cancelación de hipotecas contenidas en el código civil de 1860. Esta ley intento derogar la notaria de hipotecas, no tuvo efecto ya que estas siguieron funcionando, y dicha ley no tuvo aplicación práctica.

---

<sup>8</sup>Dr. Jorge Alberto Berriare López, "Guía de Derecho Registral, "facultad de jurisprudencia y ciencias sociales, Universidad de El Salvador, (1976) 39.

### **1.2.3. Segunda ley hipotecaria**

Fue promulgada el 15 de marzo de 1881, emitida por decreto de la cámara de senadores y aprobada por la cámara de diputados la cual establecía en su artículo primero un registro general de la propiedad inmueble de toda la república estableciendo un oficina en las tres zonas del país una en la sede capital de república; una en santa Ana y otra en san miguel, así como también que los registros dependerían bajo el Ministerio de Justicia y se ordenaba la creación de una Dirección General de Registro de la Propiedad.<sup>9</sup>

### **1.2.4. Ley reglamentaria del registro público y ley del registro de la propiedad raíz e hipotecas**

La Ley Reglamentaria del Registro Público fue decretada en 28 de enero de 1884, bajo la administración del doctor Rafael Zaldívar, lo trascendental de esta ley, es que adopto de forma clara el sistema de folio personal.

La Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y su reglamento fueron decretados el 14 de mayo de 1987, el proyecto de esta ley fue elaborado por una comisión de juristas, en donde se reformaron varios artículos del código civil y se recomendó la inclusión de esta ley como parte el mismo código.

Es por eso que aparece incorporada en el código civil de 1904, es por ello que tiene plena vigencia legal actualmente el reglamento del registro de la propiedad raíz e hipotecas y sus posteriores reformas.

---

<sup>9</sup>Ibid. Art.40

### **1.2.5. Ley de reestructuración del registro de la propiedad raíz e hipotecas y su reglamento**

Fue creada mediante decreto No 292, y entro en vigencia el veintiséis de mayo de mil novecientos ochenta y seis. Con el objeto de regular el registro de los bienes inmuebles y el de los negocios jurídicos que los afecten, aprovechando las técnicas modernas para la conservación y resguardo de la información.<sup>10</sup>

La ley se adopta el sistema de folio real, para la inscripción de documentos, Por medio de este sistema, el registro de los instrumentos se realizará en razón de cada inmueble y no de su propietario, y se deberá registrar en forma unitaria todos los negocios jurídicos que se relacionen con una determinada finca. Cada inmueble deberá identificarse de manera inequívoca.<sup>11</sup>

### **1.2.6. Ley de creación del registro social de inmuebles**

Mediante decreto legislativo número 734 del 5 de abril de 1991, se crea la unidad de registro social de inmuebles, cuya misión en un primer momento fue la inscripción de proyectos de interés social.

En su etapa inicial la institución tuvo que implementar nuevos procedimientos administrativos registrales relacionados con el sistema computarizado, mediante reformas posteriores se amplió la competencia en razón de la materia a esa unidad y muchos actos jurídicos que reúnen los requisitos técnicos, serán presentados e inscritos únicamente en el registro social de inmuebles sin necesidad de declaratoria de interés social.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, Decreto número 292; Emisión: 1986. Art.1

<sup>11</sup>Ibid art. 5

<sup>12</sup> Guillermo Diaz, Manual del Registro, grupo de diseño y desarrollo del sistema de información del registro y catastro, diciembre 1998.

### **1.2.7. Creación del centro nacional de registros**

En el año de 1994, por Decreto Ejecutivo No. 62, de fecha 5 de diciembre, publicado en el *Diario Oficial* No. 227, Tomo No. 325 del 7 de diciembre de dicho año, cuyo objeto principal es organizar y administrar el Sistema Registral y Catastral del país.

Mediante decreto legislativo No. 462 de 1995, se complementó del Decreto Ejecutivo N° 62, que creó el CNR, transformándose por ministerio de ley todas las atribuciones y facultades conferidas a la Dirección General de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro Social de Inmuebles, Instituto Geográfico Nacional y el Registro de Comercio. Su importancia radica en la unificación de los Registros de Propiedad Raíz e Hipotecas; de Comercio, Propiedad Intelectual, Garantías Inmobiliarias y el Instituto Geográfico Nacional de catastro.

### **1.2.8. Creación de la ley de procedimientos uniformes para la presentación, trámite Y registro o depósito de instrumentos en los registros de la propiedad raíz e hipotecas, social de inmuebles, de comercio y de propiedad intelectual**

A la Ley de Procedimientos Uniformes, le preceden otros ordenamientos jurídicos, que a través de los tiempos han regulado el procedimiento y requisitos del proceso de inscripción y de los diversos instrumentos que deben inscribirse, entre estos cuerpos normativos se mencionan:

La institución registral en forma incipiente y surge en El Salvador con la vigencia del Código Civil de 1860, respecto a la regulación del Derecho Real de Hipoteca, en cuanto a la forma de su anotación y publicidad.

En el Título 39 del Libro IV se crearon las llamadas “Notarías de Hipoteca” en donde tal registro quedaba encarado a un “Escribano Público”, según mencionaba el artículo 2336, ya derogado del Código Civil que prescribía: “En cada capital de departamento habrá un Registro de Hipotecas y estará a cargo de algún escribano público nombrado por el Presidente de la República”.

La preocupación en aquel tiempo fue la de no permitir hipotecas ocultas. Los escribanos llevaban un libro en donde tomaban razón de todos los instrumentos públicos que contenían expresa hipoteca, el cual debía foliarse del mismo modo que los protocolos, la inscripción del acreedor y las mismas generales del deudor, la fecha con expresión de hora, día, mes y año de la inscripción y la firma del anotador, generales del apoderado o representante legal que se había designado; la fecha, con expresión de hora, día, mes y año de la inscripción y la firma del anotador.

El procedimiento era el siguiente: Se tomaban los datos de los documentos que contenían hipotecas, en el orden en que estos le eran entregados, poniendo una nota tras otra y sin ningún blanco intermedio. En ellas no podían usarse abreviaturas, fechas con números, ni nombres con iniciales o cifras.

Los escribanos tenían la obligación de pasar al Gobernador del Departamento al fin de cada mes de enero, una matrícula circunstanciada de todas las anotaciones no canceladas en el Registro del año anterior, para su publicación en el Diario Oficial, en un apartado bajo el título “Sección Judicial”.

Fue hasta el año dos mil cuatro en el que la Asamblea Legislativa, en uso de

sus facultades constitucionales decretó la “Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Social de inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”, por medio de decreto legislativo número 257 del día 28 de enero de 2004.

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

Cada ordenamiento legal mencionado contempla diferentes normas adjetivas aplicables a cada registro en particular, por lo cual se cuentan con distintos procedimientos para presentar, tramitar, modificar o retirar los instrumentos sujetos a inscripción o depósito. Por lo que el espíritu de la ley –según señala otro considerando-, es la urgente necesidad de uniformar los procedimientos de registro, en aras de una mayor eficiencia en los trámites registrales<sup>13</sup>

Otra de las razones que motivó la promulgación de esta ley, es el cúmulo de documentos inscritos que no han sido retirados de las distintas oficinas registrales por diversas razones, situación imputable a los titulares de dichos documentos; además, también existen otros instrumentos detenidos, cuyas observaciones nunca fueron subsanadas por los interesados.

---

<sup>13</sup> Boletín de estudios legales. Fundación Salvadoreña para el Desarrollo Económico y social. Comentarios a la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en los registros de la propiedad raíz e hipotecas, social de inmuebles, de comercio y de propiedad Intelectual. Boletín número 45. (2004) 27.

En ambos casos, se necesitaba de una herramienta que permitiera disponer de dichos instrumentos en custodia, eliminando así los costos que causa su injustificada retención.

Es así como en el art.1 de esta ley se establece su objeto, el cual es regular y uniformar 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 depósito en tales dependencias<sup>14</sup>

Por lo que se consideraba que en cada oficina registral del país se aplicaban procedimientos diferentes en los trámites de inscripción de documentos, es una buena medida tratar de uniformar los procesos que demanda un registro público, pues con ello se fomenta una mayor seguridad jurídica para los usuarios de los diferentes registros del país, en cuanto se garantizan sus derechos y se fijan reglas claras para la consecución de sus intereses, por parte de los respectivos funcionarios.

Es importante notar que el articulado de esta ley aplica en su totalidad a los trámites que se siguen en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y Registro Social de Inmuebles de San Salvador, lo que hace pensar que dicha normativa fue elaborada con el objetivo de crear nuevos procedimientos.

La ley no contiene régimen de derogatorias, lo que no abona en nada a la certidumbre jurídica que por regla general debe existir, en cuanto no se conoce con exactitud qué disposiciones se encuentran derogadas por la nueva normativa, cuando es de todos conocido la gran dispersión legislativa que existe en materia registral.

---

<sup>14</sup> Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, Decreto Legislativo n°: 257, d. oficial: 126 tomo: 364, art.1

Por ejemplo, algunas disposiciones de las aún vigentes especiales para estos registros en particular, y para que el resto de los registros se adecuaran en la medida de lo posible, a los primeros.

Las Leyes registrales se deberán considerar derogadas tácitamente por contrariar esta ley, que es especial y posterior. Al tratar de regular materias para las cuales ya existían normas aplicables, sin mencionar expresamente qué disposiciones son derogadas, es sumamente inconveniente para el proceso de difusión de las leyes, que son de obligatorio cumplimiento para los ciudadanos.

Siempre se tiene el riesgo que se desprendan múltiples interpretaciones para determinar cuáles artículos de la gran diversidad de leyes registrales ya no tienen vigencia y cuáles la conservan, situación que puede solucionarse, simplemente con un capítulo destinado a enunciar todas las disposiciones que se derogan con la nueva ley.

### **1.3. Principios registrales**

Para poder entender y analizar una institución es importante saber los principales principios que inspiran todo el ordenamiento jurídico registral.

Al respecto los autores nacionales Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldan manifiestan que “Los principios registrales, conocidos como principios hipotecarios en España, son las ideas principales que inspiran el ordenamiento del sistema registral, los cuales explican el contenido y función del Registro de la Propiedad.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Nery Roberto Muñoz, Rodrigo Muñoz Roldan, “Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco”, (Editorial Infoconsult, Guatemala, 2005)19, 20.

Se manifiesta que “no obstante la bastedad del contenido, y lo complejo del problema, el derecho registral se puede esquematizar mediante presupuestos básicos”.

Los principios registrales son esos presupuestos que se definen como las orientaciones principales, líneas directrices o bases fundamentales que dan como resultado la sintonización del ordenamiento jurídico registral. Pese a la bastedad de su contenido y a lo complejo de su problemática pocas disciplinas pueden ser esquematizadas por medio de presupuestos básicos como el derecho registral.<sup>16</sup>

“Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro”.<sup>17</sup>

### **1.3.1. Principio de rogación**

El principio de rogación indica que el “registrador está incapacitado para actuar de oficio, aun si conoce el hecho o acto jurídico que válidamente haya de dar origen a un cambio en el asiento registral”.

Es necesario que una persona lo solicite. Esta necesidad de instancia es lo que se conoce como el principio de rogación. Este principio tiene una

---

<sup>16</sup>Raúl García Coni, Ángel A. Frontini, “Derecho registral aplicado”, (Buenos Aires, Argentina: Depalma, 1993) 127.

<sup>17</sup> Fernández del Castillo, *Derecho Registral*, 71.

relación muy estrecha con el principio de consentimiento llegando en un momento a confundirse el uno con el otro.<sup>18</sup>

Establece que el fundamento de este principio registral consiste en la naturaleza pública del Registro de la Propiedad. Es por dicha naturaleza pública que explica que el Registro está al servicio de los particulares y de los entes públicos, por lo cual la inscripción es voluntaria.<sup>19</sup>

Se concuerda con lo que establecen los autores citados, ya que cualquier inscripción que se quiera realizar en el registro debe realizarse por cualquier persona que tenga interés en el asunto. Por lo que el registro no puede actuar de oficio, debe ser siempre a requerimiento de parte interesada en que el derecho se inscriba.

El Principio de Rogación o de instancia es de carácter formal, ya que los asientos del registro se practican a solicitud de parte interesada o por mandato de autoridad judicial o administrativa.

La actuación del registrador es rogada, de tal manera que si tiene conocimiento que en la realidad jurídica se ha producido un acto registrable, no podrá actuar de oficio. Los cambios registrales se producen exclusivamente a instancia de parte, o sea que el registrador no puede realizar asientos en los libros si no es a solicitud de quien tenga derecho al asiento.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup>Luis Carral y de Teresa, "Derecho Notarial y Derecho Registral", (Editorial Porrúa, nº18 México 1983) 215.

<sup>19</sup>Ramón María Roca Sastre, Derecho Hipotecario, Tomo I, nº 5 (Barcelona: Boesch, 1954) 795.

<sup>20</sup> Eduardo Escobar Caicedo, "Derecho Inmobiliario Registral", (Editorial S.A., Santa Fe, Bogotá-Colombia, 1997), pag. 46

El principio de rogación está regulado en el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, donde establece las personas facultadas para iniciar el procedimiento registral.<sup>21</sup>

### **1.3.2. Principio de prioridad**

Se indica que “El principio de prioridad o rango establece que el acto registrable que primeramente ingresa en el registro tiene preferencia a cualquier otro que ingrese con posterioridad, aunque el título fuese de fecha anterior.

Este principio gradúa la preferencia de los derechos según la máxima “prior in tempore potior in jure” (el primero en el tiempo es el más poderoso en el derecho). La prioridad viene dada por el momento de la presentación del título en el registro”.<sup>22</sup>

También manifiesta que “El principio de prioridad actúa en dos aspectos: el sustantivo y el formal. El aspecto sustantivo o material hace mención a la preferencia excluyente o de superioridad de rango de los títulos que ingresan primero en el registro con respecto a los posteriores.

El aspecto formal hace referencia al modo de proceder en la práctica registral, bien ordenando al registrar cerrar los libros registrales cuando el acto posterior sea incompatible con otro anterior (supuesto en que el principio actúa en forma excluyente), o bien ordenando que la inscripción de los títulos que contengan derechos no incompatibles sobre una misma finca se efectúa por el orden de presentación (supuesto en que el principio actúa con superioridad de rango).<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup>Vid. Art. 40 R.L.R.R.P.R.H.

<sup>22</sup>José Luis Pérez Lasala, “*Derecho inmobiliario registral: su desarrollo en los países latinoamericanos*”, (Buenos Aires: Depalma, 1965) 151.

<sup>23</sup>*Ibid.*, Págs. 151 y 152

El principio de prioridad encuentra su fundamento en la afirmación que primero en tiempo primero en derecho, por ello es muy importante que el registro haga contar la fecha, y hora exacta en que un documento es presentado para su inscripción, ya que el derecho primeramente inscrito prevalece sobre los inscritos posteriormente.

El principio de prioridad es el más claro ejemplo del aforismo jurídico “El primero en tiempo es el primero en derecho”, se refiere al orden registral y en cuanto a la fecha de presentación del documento, trata de evitar la coexistencia de títulos contradictorios.<sup>24</sup>

La prioridad, es una manifestación de la legalidad característica del procedimiento registral y cuya importancia es considerable, debido a los múltiples problemas que en orden al tráfico jurídico de los bienes se presenta cotidianamente.

De acuerdo con el principio de prioridad registral todo documento registrable que ingrese al registro deberá inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado anteriormente, esto no es más que la aplicación legal de los artículos 680, 712, 728, 739 del Código Civil y 41 del Reglamento de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

### **1.3.3. Principio de legitimación**

Legitimación en sentido jurídico es el reconocimiento hecho por la norma jurídica de poder realizar un acto jurídico con eficacia. Este principio protege al acto jurídico así como al titular o poseedor del mismo.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Guillermo Colin Sánchez, “Procedimiento Registral de la Propiedad”, Tercera Edición, (Editorial Porrúa, S.A., Av. República Argentina, 15, México, 1985), pág. 83.

<sup>25</sup> María Elena Luna Campos, “Problemática del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Puebla y su necesaria reestructuración”, (Tesis para obtener el título de Licenciado en Ciencias Jurídicas, México) 10

Conocido también como de exactitud es uno de los más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

Existe una presunción en el sentido que los derechos reales inscritos pertenecen a favor del titular que aparezcan en los asientos, presumiéndose que el Registro coincida con la realidad extra-registral, siendo cierto lo antes expuesto, la doctrina ampara también al tercero que de buena fe contrate, ateniéndose a la fe pública del Registro.

#### **1.3.4. Principio de fe pública o publicidad**

Este es el principio registral por excelencia, “pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos”.<sup>26</sup>

En el mismo sentido se indica que “La publicidad es la razón de ser y el objeto primordial de los registros inmobiliarios, dado que éstos nacieron para combatir la clandestinidad, pero en su evolución han superado la etapa meramente publicista y su tesis comprende también otros efectos, como la oponibilidad a terceros, la reserva directa e indirecta de prioridad, la prevención sobre negocios no concretados, el valor supletorio del asiento inscrito, etc.”.<sup>27</sup>

La publicidad “es la razón de ser y el objetivo primordial de los registros

---

<sup>26</sup>Carral, “Derecho Notarial”. 243

<sup>27</sup>Coni, “Derecho Registral” 131.

inmobiliarios, dado que éstos nacieron para combatir la clandestinidad, pero en su evolución ha superado la etapa meramente publicista y su tesis comprende también otros efectos, como la oponibilidad a terceros, la reserva directa e indirecta de prioridad, la prevención sobre negocios no concretados, el valor supletorio del asiento inscriptivo, etc.”.<sup>28</sup>

Así como señalan los autores, el principio de publicidad es la base por la cual los registros existen, si el registro no fuera público no tendría razón de ser. Se podrá ver durante la elaboración del presente trabajo que es de los únicos principios que se encuentra regulado en forma literal dentro de normas de derecho vigentes.

En éste principio el encargado del Registro, actúa como fedatario, facultad que la Ley le otorga, al Registrador por la expedición de copias certificadas, o cualquier constancia que figuren en los libros del Registro Público, incluyendo cualquier tipo de certificados, los cuales sirven como medio de prueba ante cualquier institución ó autoridad como una verdad legal, ya que emanan de un asiento legítimo como lo es el Registro Público de la Propiedad.

Las declaraciones del Registro son incontrovertibles, para el que ha contratado en determinadas condiciones apoyándose en él. La buena fe del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registral.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup>Ibíd.

<sup>29</sup>Vid. Art. 46 R.L.R.P.R.H. 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

### **1.3.5. Principio de especialidad**

La denominación es más acertada que la de especialidad, nacida en contraposición al de “generalidad” de las hipotecas. Al efecto manifiesta que “Se le ha llamado también principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos”.<sup>30</sup>

Además, de lo anterior se indica que en el asiento registral debe consignarse en forma precisa tres elementos, primero la finca, para lo cual se debe abrir un folio registral y dentro de él debe describirse las cualidades físicas del bien inscrito.

En segundo lugar el derecho, en el cual se determina la extensión y el alcance del acto jurídico inscrito. Por último debe individualizarse de forma efectiva al sujeto titular del derecho real inscrito.<sup>31</sup>

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

En caso de existir falta de determinación exacta del inmueble, conlleva la oportunidad de una sanción concretada en la nulidad de la inscripción y la cancelación de la misma, por manifestar inseguridad absoluta.

---

<sup>30</sup>Carral, “Derecho Notarial”, 244.

<sup>31</sup>Mariana Mariani de Vidal, Derechos Reales, Séptima Edición, (Buenos Aires: Zavalia, 2004) 481.

A éste principio también se le denomina de determinación, esto debido a que la publicidad registral exige la precisión del bien objeto de los derechos. Su finalidad consiste en la importancia de la inscripción registral de algún crédito garantizado o la inscripción de algún inmueble gravado con hipoteca, así también al señalamiento de la inscripción de propiedad de otros derechos reales recaídos sobre el inmueble, en la que se especifiquen características del inmueble, objeto del derecho real, tales como su valor, la naturaleza del derecho, el acto jurídico que le dio origen, los nombres y generales de los participantes que intervinieron en el acto, también la fecha del título y el funcionario que lo autorizó.<sup>32</sup>

Con lo antes expuesto se puede concluir que el principio de especialidad está fuertemente vinculado al principio de publicidad ya que para que la publicidad pueda hacerse valer debe de estar complementados la información sobre la finca, el derecho inscrito y el sujeto titular de dicho derecho. Por lo que se define al principio de especialidad como aquel que consiste en determinar de forma indubitable el derecho real que se inscribe.

### **1.3.6. Principio de legalidad**

Se manifiesta al respecto que solamente con el cumplimiento de todos los requisitos registrales se satisface el principio de legalidad. Con ello culmina el proceso de inscripción. Si se omiten algunos de los requisitos legalmente establecidos, implica la inobservancia del derecho que se pretende inscribir.

---

<sup>32</sup>Vid. Art. 42 R.L.R.P.R.H. “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”

Asimismo el principio de legalidad tiene por objeto por medio de la clasificación, asegurar el cumplimiento de los demás principios. Por lo que el principio de legalidad es en forma resumida el cumplimiento de todos los demás principios.<sup>33</sup>

el principio de legalidad es una actividad registral que debe estar muy bien reglamentada y que comprende el acceso al registro de los actos inscribibles, la rectificación de los asientos, la cancelación de los registros y la publicidad registral.<sup>34</sup>

El registrador tiene un papel muy importante al momento de dar cumplimiento al principio de legalidad, ya que él es el encargado de calificar la formalidad y los requisitos que de acuerdo a la ley, debe contener todo documento presentado a la institución Registral para su inscripción, para lo cual se tendrá que calificar dicho documento como válido y perfecto en caso de reunir los presupuestos necesarios, y dar una resolución favorable para su inscripción o rechazarlo en caso de adolecer de falta de requisitos.

El registrador permite la inscripción de títulos válidos y perfectos, e impide el registro de títulos viciados o imperfectos; como el registrador tiene a su cargo el examen del documento y mediante ese examen se da cuenta si el título reúne todos los requisitos necesarios para su inscripción; a fin de que este principio tenga plena eficacia, ya que la Ley concede al Registrador la función calificadora que consiste en el examen que el Registrador hace de los títulos presentados al Registro para su inscripción y limita sus efectos a ordenar, suspender o denegar la inscripción.

---

<sup>33</sup>Coni, "Derecho Registral".,223

<sup>34</sup> Francisco Luces Gil, "Derecho Registral Civil", Tercera Edición, (Casa Editorial, , Barcelona, España , 1986) 17,

Por lo que cumplir con los requisitos legales para inscribir un derecho real es algo necesario e imperativo. Es interesante lo que los autores manifiestan en cuanto a que el principio de legalidad es una suma de principios, ya que es una afirmación que se comparte, en el sentido que si las normas legales están inspiradas en los principios registrales y el de legalidad es el observar dichas normas, su correcta aplicación da como consecuencia la aplicación de todos los demás principios.

### **1.3.7. Principio de tracto sucesivo**

El principio de tracto se define como “un mecanismo técnico que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscriptos, una continuidad perfecta en orden al tiempo sin saldo alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca matriculada.”<sup>35</sup>

Esto quiere decir que entre los registros que afecten un mismo bien debe existir un orden por temporalidad para con ello saber quién tiene el derecho real actual.

La finalidad del principio de tracto sucesivo y encasilla la misma al orden de los asientos para que estos reflejen los cambios sucesivos de la realidad jurídica del bien registrado.<sup>36</sup> Roca Sastre indica que este principio se cumple de dos maneras distintas.

La primera es al consignar un asiento independiente a cada acto jurídico

---

<sup>35</sup> Américo Atilio Cornejo, “*Derecho Registral*”, (Buenos Aires: Depalma, 1994) 109

<sup>36</sup> José Pérez, “*Derecho inmobiliario*” 160.

registrable, por lo que el Registro no inscribirá un derecho a favor de una persona que no aparezca como titular del derecho en una inscripción anterior, a esto lo denomina trato formal. La segunda indica que es cuando varios actos jurídicos registrables se inscriben en un mismo asiento de forma ordenada llamándolo trato abreviado.<sup>37</sup>

Conforme a este Principio, para inscribir un instrumento es indispensable que la persona que en él aparezca como otorgante, conste como el titular en el Registro, de ello se deduce que los asientos del Registro sean continuos, derivados unos de los otros, y cada acto registrable se manifieste por su correspondiente asiento. Es decir que para inscribir un instrumento a favor del adquirente es necesaria la inscripción previa a favor de quien hace derivar el derecho; es de aclarar, que una persona puede disponer aun no siendo titular registral, pero es indispensable que si lo sea al momento de practicarse la inscripción a favor del adquirente.

Este principio tiene por objeto, mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a fin de formar en todos los actos adquisitivos inscritos, una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que en ello se refleje el historial sucesivo de cada finca matriculada.<sup>38</sup>

Este principio consiste en que todas las inscripciones registradas deben de realizarse bajo un orden cronológico que permita a toda persona el revisar la historia registral de la finca o derecho inscrito así como le permite al propio registro el verificar si el derecho que se pretende inscribir es en efecto un derecho inscribible sobre la finca y si el titular de la misma es el que aparece

---

<sup>37</sup>Roca, Derecho Hipotecario, 795.

<sup>38</sup> Ibíd. pág. 87

en el derecho que se desea inscribir, tiene relación con la certeza y seguridad jurídica que debe brindar el registro.

## **CAPITULO II**

### **MARCO DOCTRINARIO**

En el presente capítulo se pretende dar a conocer los diferentes tipos de sistemas registrales, y la forma en cómo estos regulan las actividades de los entes encargados de la función pública registral, así como también de los registradores y la forma en cómo se evalúa la inscripción o denegatoria de un instrumento. Además de ello se analizará los sistemas registrales que se llevan a cabo o que se implementan en los diferentes registros.

#### **2.1. Los Sistemas registrales**

Los sistemas registrales son el conjunto de normas que regulan la función pública registral y su actividad (el acto jurídico registral) desarrollado por el funcionario registral (registrador) así también la forma de cómo se hace el proceso de inscripción, la manera de llevar los registros y los efectos que pueden tener las inscripciones, en cuanto a ser de naturaleza constitutiva o de naturaleza declarativa.<sup>39</sup>

Los sistemas registrales como “conjunto armónico de principios que aspira a producir, mediante la institución del Registro de la Propiedad, la necesaria seguridad del tráfico de los bienes inmuebles y a la constitución de relaciones reales sobre los mismos, ofreciendo con ello sólidas bases en que asentar el crédito hipotecario”. Se destacan, pues, las dos notas de seguridad del tráfico inmobiliario y de garantía para los terceros que contraten con el titular registral<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Calderón “Efectividad de la Aplicación) 15, 16.

<sup>40</sup> Antonio Manzano Solano, María del Mar Manzano Fernández, “Instituciones del Derecho Registral Inmobiliario”, 3ª edición, (Editorial Civitas, España, 2008), 71.

Los sistemas y el Registro como institución en materia Inmobiliaria han evolucionado debido a la necesidad de las diferentes sociedades de contar con un sistema organizado de registro y de contribuir al desarrollo económico y social, fomentando la protección y seguridad a sus bienes inmuebles y del derecho que posee sometiendo así la constitución y transmisión de la propiedad raíz a un régimen especial de solemnidad y publicidad de los actos jurídicos y declarativos de derechos.

### **2.1.1. .Sistema francés**

Es el prototipo de los llamados sistemas latinos, antes de la revolución, las transmisiones y gravámenes se formalizaban sin publicidad, con algunas excepciones como el nacimiento de las provincias del norte o entrega judicial de la posesión verificada por el Tribunal; la aprópiense de Bretaña o publicación mediante pregones.

Los registros de la propiedad franceses reciben el nombre de conservation des hypotheques u Oficinas de Hipotecas, a cuyo frente están los Conservadores de las Hipotecas o Registradores. Si tomamos como base los criterios antes utilizados para clasificar los sistemas registrales inmobiliarios, el régimen registral francés respondería a las siguientes características generales:

- a) Organiza un sistema de Registro como requisito de posibilidad.
- b) Sigue el sistema de folio o fichero personal, sin perjuicio de la llevanza de un fichero inmobiliario, para facilitar las buscas de fincas.
- c) La técnica utilizada en la práctica de los asientos es de transcripción, archivo o colección de los documentos inscribibles.

d) Adopta el principio de publicidad registral cerrada o de numerus clausus, de actos y derechos inscribibles<sup>41</sup>.

En cuanto a los derechos inscribibles, se publican los actos relativos a los derechos incluidos en listas cerradas y los relativos a ciertos derechos personales como los arrendamientos sobre inmuebles por más de 12 años; quedan fuera los simples hechos jurídicos (accesión, usucapión, consolidación del dominio por muerte del usufructuario, etc.).

La inscripción es obligatoria y debe procurarse en un plazo de tres meses, bajo sanción de multa y responsabilidad civil por los Notarios, Procuradores y demás titulares de oficios públicos. La titulación inscribible ha de ser pública de acuerdo al artículo 4 del Decreto de 1955.

En cuanto a los efectos de las inscripciones, el principal efecto sustantivo es que la inscripción funciona como condición de oponibilidad a terceros: los títulos no inscritos no perjudican a terceros, siempre que se trate de un tercero adquirente de derechos concurrentes sobre el mismo inmueble, por adquisiciones sometidas a la obligación de publicidad registral, sin que concurra fraude.

Por lo que no puede obligarse a que la adquisición sea a título oneroso, ni tampoco la previa inscripción del título del transferente, pero se exige que la adquisición del tercero sea inscrita. Sin embargo, indirectamente, se reclama la previa inscripción, porque sin ella, a virtud del principio de tracto, no será posible la inscripción de la adquisición del tercero. El principio de prioridad se

---

<sup>41</sup>Rubén Guevara Bringas, "Sistemas y Técnicas Registrales: Una Visión Comparatista", <http://www.jurisprudencia.ues.edu.sv/seminario%20de%20Graduacion/MANUAL%20DE%20ESTILO%20CHICAGO%2016%20EDICION.pdf>

establece en sentido material, con toda su fuerza: “prior tempore, potior iure”. La inscripción constitutiva se aplica, no obstante, en el Derecho francés en el caso del bien de famille.

La publicidad formal se hace efectiva mediante expedición de certificaciones registrales de los actos inscritos, que tienen carácter de documento auténtico y prevalecen sobre el contenido del Registro cuando omiten cargas inscritas. No existe la manifestación directa de los documentos a los particulares.

### **2.1.2. Sistema alemán**

Surge de la armonización entre el registro predial o territorial y el registro catastral, conteniendo el primero la matricula del inmueble donde constan originalmente los datos específicos del inmueble y los datos generales del propietario, y se van anotando todos los actos que dentro del tráfico del inmueble se realizan.

En el segundo se tiene la configuración topográfica del inmueble, conteniendo la descripción técnica del mismo, y también se anotan las transformaciones que sufre el inmueble.

En este sistema el modo de adquirir la tradición prevalece sobre el título, por lo tanto para inscribir cualquier transferencia o gravamen el encargado del registro se limita a comprobar la identidad de las partes y la autenticidad del derecho; obteniéndose así, fuerza probatoria absoluta de que el inmueble pertenece a la persona a favor de quien se hace la inscripción y tiene fuerza probatoria absoluta<sup>42</sup>.

---

<sup>42</sup>Calderón “Efectividad de la Aplicación “. 77.85

El código civil general para toda Alemania lleva fecha de 18 de agosto de 1896 y está completado con la Ordenanza del Registro Inmobiliario de 24 de marzo de 1897, redactada de nuevo el 1 de abril de 1936. El Código Civil, completado por leyes especiales, contiene el derecho hipotecario material (principio de acuerdo real, consentimiento formal, extinción de los derechos, fe pública, etc.); la Ordenanza, las normas puramente formales (libros, organización del Registro, competencia, publicidad formal, etc. Y este sistema tiene las características siguientes:

a) Organiza un Registro con efectos de presunción de exactitud, plena protección de terceros e inscripción constitutiva, como regla general; en los Registros del Norte la inscripción produce plena eficacia formal y sustantiva.

b) Sigue el sistema de folio real, sobre la base de abrir un folio o registro particular a cada finca que concentra todo su historial jurídico.

c) Adopta el sistema de inscripción o extracto de las circunstancias del título que ha de contener el asiento, por medio de la orden de inscripción.

d) Es un Registro de numerus clausus, en el que los derechos inscribibles no sólo están tasados o limitados, sino que, además, son derechos tipificados y la voluntad no puede alterados.

e) Formula con terminología técnica las reglas básicas o principios registrales que constituyen la esencia jurídica del sistema, en este sistema, cuando se solicita inscribir un inmueble por primera vez, se debe observar un procedimiento específico que consiste en que el interesado debe presentar ante el funcionario registral su solicitud, acompañada de un plano del inmueble, luego el funcionario manda darle publicidad a la solicitud

presentada y si no hay oposición, se ordena la inscripción del inmueble; una vez inscrito, el asiento de este, es plena prueba para legitimar la propiedad sobre el inmueble; por lo tanto la inscripción en este sistema es obligatoria.

Por otra parte, para que la transferencia del dominio o para constituir sobre los inmuebles inscritos cualquier otro derecho, es obligatorio:

a) La existencia de un acuerdo de voluntades entre el tradente que exprese la voluntad de hacer la tradición y del aceptante que la acepta; y

b) La inscripción en el correspondiente, por lo tanto una vez inscrito, el adquirente se vuelve legítimo propietario y puede oponer ante el tradente o ante terceros su derecho, aun así se declarara nulo el contrato ya que la inscripción sigue siendo válida. Como se puede observar, en este sistema prevalece la tradición o el modo de adquirir y no el título, por lo que en este sistema para inscribir un derecho sobre inmuebles, basta probar la identidad de las partes y la autenticidad del derecho sobre el inmueble.

### **2.1.3. Sistema australiano**

Este sistema registral llamado también “Torrens” debido al nombre de su creador, Sir Robert Richard Torrens<sup>43</sup>, quien antes de crear el sistema Torrens, se desempeñaba como oficial de aduanas marítimas y lo que hizo fue aplicar el sistema de Registro de Buques a los inmuebles, copiando las normas de la Merchant Shipping Act de 1854, en la Ley fundamental que es el Acta de la Propiedad de Australia del Sur de 27 de

---

<sup>43</sup> Alfonso R. Castelao, “Siempre el Galiza versión castellano”, (akal editorial, Madrid España, 1977), 126

enero de 1858 o Real Property Act pero cada Estado australiano tiene su propia Ley, este sistema posee las siguientes características:

a) Folio Real. El Registro se lleva por fincas, pero el folio real y el libro de Registro se forman archivando los certificados de título y concesiones de la Corona (Crown grants).

b) Duplicado del certificado de título. La inscripción-archivo o encuadernación va seguida de la entrega al interesado de un ejemplar duplicado del certificado de título que, en operaciones fuera del Estado, es utilizable en lugar del Libro-registro (título real).

c) Inscripción Constitutiva. Según la Jurisprudencia, se sustituye la transmisión por deed o título por la transmisión por registración.

d) Principio de invulnerabilidad (indefeasibility). Presunción iuris et de iure de validez, integridad, exactitud y posesión.

e) Fondo de seguro o indemnización a las Personas que, por aplicación del sistema, hayan sido privadas de su propiedad.

El sistema australiano, también se caracteriza por el riguroso procedimiento de ingreso de la finca en el registro que da lugar a unos trámites muy largos y caros; este procedimiento pretende asegurarse de que quien quiere in matricular, sea el verdadero propietario, y se trata de hacer indiscutible el derecho de propiedad con la in matriculación.

Con el procedimiento de in matriculación se crea un nuevo y único título de propiedad que sustituye los anteriores y que en ella quede perfectamente identificada la finca, lo cual se hace constar en el título de propiedad con un plano topográfico de la finca.

El registro se hace mediante la elaboración de dos títulos idénticos y debe contener un plano de la propiedad, uno de ellos queda archivado en el registro y el otro es entregado al interesado.

Tales certificados contienen las transferencias y gravámenes que experimenta el inmueble.

La matrícula que se le asigna al inmueble es intachable, no puede ser objeto de reivindicación ni puede reclamársele ninguna carga o gravamen que no aparezca en el certificado del título. Se tomaron en cuenta estos tres sistemas registrales, ya que guardan ciertas similitudes con el sistema registral salvadoreño.

## **2.2. Sistemas registrales en El Salvador**

Los sistemas registrales han ido evolucionando desde sus inicios hasta la actualidad, adecuándose a las necesidades que se han presentado a través del tiempo. Se adoptaron diversos sistemas registrales de inscripción de los Derechos que se inscriben sobre los bienes inmuebles, para ser exactos han sido cinco que son los siguientes.

### **2.2.1 Sistema de inscripción tradicional o de folio personal**

El sistema de folio personal consiste en que las propiedades están asociadas a una persona natural o jurídica, que es el propietario o titular del dominio del bien inmueble.

Este sistema lleva un ordenamiento o índice de los registros de propiedad conforme al nombre del titular del derecho, se lleva un orden cronológico por

la hora de presentación de los documentos en la oficina del registro, esto fue retomado en los registros salvadoreños en los años de 1906, con la creación de la ley del registro de la propiedad raíz e hipotecas y su reglamento<sup>44</sup>.

Durante la utilización de este sistema se observaron diversas deficiencias que comprometían de forma negativa, futuras modificaciones con la finalidad de agilizar los trámites registrales. La deficiencia que más se resentía era la “dispersión de la información” ya que como se menciona anteriormente las inscripciones se hacían de forma cronológica, y esta información se plasmaba en libros, que inicialmente se hacían de forma manuscrita y posteriormente con copia fotostática.

La dispersión a la que se hace referencia se debía a que esta información para un mismo inmueble se encontraba en diferentes libros o tomos lo que traía consecuencias como retardos en las inscripciones, pérdida de tiempo,

inseguridad jurídica, repetición de inscripciones, incluso hasta una posible dualidad de propietarios.<sup>45</sup>

### **2.2.2. Método de inscripción por transcripción**

Este método fue llamado Método de Transcripciones por los Franceses, ya que ellos utilizaban el método de transcribir todo el documento público, que modificara la posesión de los inmuebles, lo transcribían íntegramente en los

---

<sup>44</sup>Ester Aguilar, Edith Solís, Ulises Abrego, *“Efectos de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, tramitación y registro o depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas”* (Tesis para obtener el grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas, Universidad de El Salvador, 2006), 30

<sup>45</sup> Flora Jacqueline Henríquez Reyes, *“Efectos jurídicos resultantes del proceso de modernización del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca del departamento de San Salvador en el periodo del 2002 al 2004.”* (Tesis de grado, facultad de jurisprudencia y ciencias sociales, Universidad de El Salvador, San salvador 2008) 43.

libros, que eran almacenados con fines de publicidad, en los Registros Públicos.

Sistema que fue retomado en El Salvador y tuvo aplicación con algunas desventajas ya que al colocar las marginaciones en los libros lo vuelven dificultoso y lento al querer saber el estado jurídicos de los documentos presentados para ser inscritos en el Registro, ya que para hacerlo es necesario revisar varios libros.

Por otra parte, el hecho de estar transcribiendo manualmente los documentos presentados para su inscripción al libro en el cual se da publicidad y seguridad jurídica a las partes contratantes o aquellas que quieren hacer valer cualquier Derecho real sobre determinados inmuebles; por otra parte cuando se marginaban las afectaciones se llegaba a un momento que no se tenía espacio físico al margen de las páginas del libro en el cual estaba consignado el documento que amparaba la propiedad del inmueble que se quiere afectar.<sup>46</sup>

### **2.2.3 Sistema de folio personal**

Por decreto legislativo el 24 de junio 1955, publicado en el Diario oficial número 28 del mismo mes y año se ordena que las inscripciones se realicen utilizando fotocopias, ya que la transcripción manuscrita a los libros del registro hacia demasiado lentos los tramites de inscripción y generaba cierta inconformidad entre los usuarios debido a la tardanza en la inscripción y difícil manejo de los libros manuscritos.

---

<sup>46</sup>Aguilar “*Efectos de la Ley de Procedimientos Uniformes*”, 31.

Mediante este decreto resulta el sistema de inscripción por fotocopias, que al igual que al método de inscripción por transcripción, no son más que derivados del sistema de folio personal ya que ambos sistemas realizaban las inscripciones atendiendo al nombre del propietario o titular del inmueble que se inscribe.

El sistema de folio personal estuvo en vigencia desde el año 1906 con la creación de la Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y su Reglamento, siendo modificado por el decreto ejecutivo que ordenaba la inscripción utilizando fotocopias en el año de 1955 y manteniéndose el sistema de folio personal hasta el año de 1986.

#### **2.2.4. Sistema de folio real**

En este sistema prevalecía la inscripción por inmueble o fincas, es decir que el interesado presentaba su acto o contrato para su inscripción y se hacía un traslado a un expediente en el que se elaboraba un resumen en concreto por cada uno de los inmuebles inscritos en el folio personal y se matriculaba; es decir, que se le daba un número de matrícula a cada inmueble.

El sistema de Folio Real se implementa a partir del año 1986 y tuvo su vigencia hasta 1997, amparándose como marco normativo la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, así se adoptó este sistema, por mandato de ley. Por medio de este sistema, el registro de los instrumentos se realizaba en razón de cada inmueble y no de su propietario, y se deberá registrar en forma unitaria todos los negocios jurídicos que se relacionen con una determinada finca. Cada inmueble deberá identificarse de manera inequívoca.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Calderón, *“Efectividad de la Aplicación”*, .22.

Se autorizaba que se hicieran los traslados del folio manual todos aquellos instrumentos presentados a partir del 26 de mayo de 1986 y durante un plazo de seis años en forma progresiva, de manera que se trasladaba manualmente a partir de la ley, pero también se trabaja el sistema tradicional pendiente, por lo que se amplió el decreto legislativo N° 290 por un período de tres años<sup>48</sup>.

En el sistema de folio real la primera inscripción se hace por medio de matrículas o matriculación y submatrícula en el caso de que haya más de un propietario y se expresa en forma de notas la situación y descripción del inmueble, su naturaleza, extensión, linderos, nomenclatura catastral y planos si lo hubiere, así como todos aquellos datos que sean necesarios para su identificación. También se hacen constar el nombre y demás datos personales del titular o del dueño del Inmueble.

Este sistema en su momento representaba un gran avance, ya que aparte de dar seguridad jurídica, se esperaba que este sistema agilizará las inscripciones de los títulos y así acabar con el problema de la mora registral pero dicho sistema no dio el resultado que se esperaba por carecer de apoyo por no existir un plan de apoyo por parte del gobierno y de las autoridades registrales.

### **2.2.5. Sistema regisal**

En la década de los años noventa, cuando el aparato gubernamental comenzaba a familiarizarse con la tecnología, y viendo la difícil situación en cuanto a la tenencia de la tierra, ya que muchas personas poseían tierras al margen de lo que estipulaba la ley debido al conflicto armado, se crearon diversos asentamientos urbanos entre las personas de escasos

---

<sup>48</sup> *Ibíd.* 23.

recursos económicos y el Registro con el sistema actual no daría abasto ante tal carga de trabajo que se le avecinaba.

Se creó en 1991 un instituto paralelo para hacer frente a las inscripciones, siendo este el Registro Social de Inmueble. Viéndose en la necesidad de cambiar de un sistema manual, a un sistema computarizado, siendo este el sistema REGISAL, que era llamado también “Automatizado del Folio Real”.

En este sistema se encuentra la inscripción jurídica y catastral tal como lo señala el artículo 10 del Reglamento de la Ley de Creación, tomando en cuenta que la historia registral de cada uno de los inmuebles será estructurada por el conjunto de asientos relacionados con el mismo inmueble, los que serán grabados en la base de datos de cómputo, tomando en cuenta las matrículas y un orden cronológico INSCR lo establece el Artículo 11 en su ordinal 3º de la misma ley.<sup>49</sup>

Es un sistema computarizado que funciona con una red de computadora conectadas a un centro de informática donde se encargan de dar mantenimiento a toda la información relativa a inmuebles, propietarios, presentaciones de documentos, ingresada por los usuarios llámense a estos Registradores, colaboradores jurídicos, técnicos o digitadores.

Este sistema a pesar de ser automatizado, enfrentó una serie de dificultades por lo que el registro se vio obligado a modificarlo y fue llamado REGISAL II.

#### **2.2.6. Sistema regisal II**

Sistema similar a su antecesor, con la diferencia que este sistema tenía una mayor capacidad de producción y lograba cubrir las necesidades para hacer frente a gran número de inscripciones.

---

<sup>49</sup>Henríquez, “*Efectos jurídicos resultantes*”, 46,47

Era igual al primero en cuanto a su procedimiento de inscripción, con la diferencia de que en regisal I no se puede marginar el número de inscripción del Registro tradicional que ha sido trasladado, el regisal II si, además los números de matrícula en regisal I siempre empieza su numeración MO10 ó MO11, en cambio en regisal II empiezan con MO12.El procedimiento para inscribir en este sistema tanto como en el regisal I y II eran los siguientes:

El procedimiento que se utiliza para inscribir instrumentos o títulos bajo este sistema se encuentra establecido en el Artículo 36 de la Ley de Creación del Registro Social de Inmuebles:

- a) Se hace una relación de datos principales del instrumento o título presentado Artículo 9 incisos 1 y 2 de la ley antes mencionada.
- b) La fecha y número de presentación la fecha de inscripción
- c) Cada asiento será autorizado por el Registrador por un código personal y autorizará la constancia de inscripción que será generada por el sistema de Cómputo tal como lo dispone el Artículo 36 y 38 de la referida Ley

Este sistema tuvo gran aceptación por lo que se tomaron unas características de este, para migrarlas al nuevo sistema registral conocido como SIRyC.

### **2.2.7. Sistema de información de registro y catastro (SIRYC)**

Este nuevo sistema es multidisciplinario, ya que vino a unificar lo jurídico en lo que se refiere a la información del registro de la propiedad inmobiliaria con la planimetría a través del mantenimiento de la información catastral y

geográfica del país, así como también los mecanismos para proveer información a los ciudadanos y a las instituciones que lo requieran.

El proyecto SIRyC se inició en el año 1996 en la zona occidental del país y se consolidó en el año 2005 con la implementación total del sistema en los Departamentos de Ahuachapán, Santa Ana, en el área metropolitana de San Salvador, La Libertad, La Paz y San Vicente.

Este sistema registral proporciona información de cada uno de los títulos que se pretenden inscribir, conteniendo identificación del titular con todas sus generales, tipo de transacción o el acto o contrato celebrado a manera de ejemplo: ventas, donaciones, embargos, hipotecas, usufructos, etc., y la localización geográfica de los linderos que se refieren a datos topográficos con los cuales pueden ser identificadas, tales recursos que trae consigo este nuevo sistema son la COTA o la medida por cinta, la FOTOGRAMETRÍA o la medida tomada desde un aeroplano y el Sistema de Posicionamiento Global, conocido también como GPS, que consiste en un aparato para medir grandes extensiones de terreno de difícil acceso, este instrumento recibe señal Satelital la cual muestra exactamente los rumbos y distancias.<sup>50</sup>

### **2.3. Sistemas registrales en el registro de comercio**

En referencia a los Sistemas registrales Comerciales que han tenido influencia en el que hacer registral comercial de El Salvador se debe poner especial atención a las dos siguientes clasificaciones:

La primera de ellas es la clasificación que toma en consideración la autoridad encargada del Registro, por lo que se diferencia entre:

---

<sup>50</sup>Calderón "*Efectividad de la Aplicación*", 48.

a) Sistema judicial: Siendo el sistema judicial quien asignaba a los tribunales que se encargaban de llevar a cabo la actividad registral comercial, siendo exponentes de este sistema países como: Alemania, Argentina, Italia, Suiza, Ecuador, Venezuela Uruguay y El Salvador desde el año de 1885 hasta el año de 1970.

En el caso de El Salvador, según el Art. 11 del Código de Comercio de 1904 los instrumentos susceptibles a inscripción en materia mercantil (El artículo 12 del C. Com de 1904 especifica cuáles son esos documentos) debían inscribirse en los Juzgados de Primera Instancia Civil, cada uno de los cuales llevaba su propio registro público de comercio.

Ante el silencio de este Código de Comercio, la competencia registral de los tribunales se regulaba conforme las reglas generales de competencia jurisdiccional establecidas en el Código de Procedimientos Civiles, principalmente por la regla del domicilio del reo, referida al comerciante.

b) Sistema administrativo: Los exponentes de este sistema son Brasil, Francia, España, Colombia, Chile, México, Honduras Holanda y El Salvador a partir del Código de Comercio de 1971. Como se ha mencionado en líneas anteriores esta clasificación es respecto a la autoridad a cargo de la actividad comercial y en este caso este sistema se caracteriza por tener una oficina registral que se encarga de la actividad registral comercial.

En el caso de El Salvador se dio paso a este sistema con la entrada en vigencia del Código de Comercio de 1971 y la ley del registro de comercio de 1973. El registro de comercio fue fundado el 1° de julio de 1973, construyéndose como una oficina administrativa en la que se inscriben matriculas de comercio de las diferentes empresas establecidas, balances

generales, contratos mercantiles, constituciones, modificaciones disoluciones y liquidaciones de sociedades, poderes de nombramientos y credenciales; así como otros documentos mercantiles sujetos por la ley a esta formalidad.

La otra clasificación es la que diferencia a los sistemas en tres, a) Germánico, b) Angloamericano y c) Romanista.

a) Sistema germánico: Cuyo ejemplo más completo, por lógica, se encuentra en la legislación alemana y se caracteriza por tener un registro general de comercio, donde se cumple la obligatoriedad de las inscripciones y el denominado principio de publicidad, para el cual se distinguen dos efectos que se presentan a continuación:

Uno negativo y otro positivo; el primero determina que mientras no se haya efectuado la inscripción y publicación de un hecho a inscribirse, la parte interesada solamente podrá invocar el acto no inscrito frente a un tercero, probando que este sujeto lo conocía con anterioridad.

El segundo, por su parte, determina que la inscripción y la publicación de un acto a inscribirse producen efectos frente a terceros y por tanto, le es oponible. Además, el sistema germánico reconoce en casos especiales efectos constitutivos y confirmatorios de la inscripción.<sup>51</sup>

b) Sistema romanista: Este sistema se caracteriza porque los efectos de su publicidad registral son meramente declarativos y carecen asimismo, de facultades para verificar la exactitud de las declaraciones de voluntades y

---

<sup>51</sup> Manuel del Valle Menéndez, “*El Registro de Comercio y sus funciones*”, consultado: 08 de abril de 2018, [http://www.cnr.gob.sv/documentos/rc/El\\_Registro\\_de\\_Comercio\\_su\\_significado\\_y\\_sus\\_funciones.pdf](http://www.cnr.gob.sv/documentos/rc/El_Registro_de_Comercio_su_significado_y_sus_funciones.pdf)

solamente pueden rehusar la inscripción cuando el documento o el acto jurídico que contiene no reúnen todas o algunas de las condiciones indispensables prescritas por la ley para la validez del acto; la competencia registral solo alcanza para examinar los aspectos extrínsecos del documento y del acto contenidos en el mismo.

c) Sistema angloamericano: Los países de la “Common Wealth” o Comunidad Británica, así como en los Estados Unidos, no existen registros organizados de comercio generales en los que deban registrarse actos de comercio; sin embargo, en Inglaterra y Escocia, existe la Oficina de Registración de Compañías, la cual es de naturaleza administrativa, donde se inscriben o registran las sociedades, que adquieren personalidad jurídica con motivo de la inscripción; es decir, la inscripción produce efectos constitutivos.

no puede afirmarse que en la actualidad exista un sistema puro y diferenciado en forma contundente de los demás, el sistema en materia registral comercial en El Salvador es un sistema mixto, debido a las notables influencias en el sistema registral comercial, del sistema germánico y romano respectivamente.

En la regulación legal de los registros mercantiles de la presente época, a pesar de mantenerse la distinta naturaleza administrativa o judicial de algunos, en cuanto a sus efectos puede identificarse un cierto predominio en los registros seguidores del sistema germánico, de un mayor número de facultades para controlar la veracidad de los documentos y declaraciones contenidas en ellos, así como de conceder a sus inscripciones efectos constitutivos y en algunos casos confirmatorios.

En contraposición a ello aparecen los registros pertenecientes al sistema romano, cuyas inscripciones son declarativas y sus autoridades carecen de facultades para verificar la exactitud de las declaraciones de voluntad y únicamente pueden rehusar la inscripción cuando el documento o el acto que contiene, no reúne las condiciones esenciales de validez requeridas por la ley vigente.

Es claro que se percibe en los países seguidores, del sistema romanista, la tendencia de adoptar algunas disposiciones concebidas por el sistema germánico; tal es el caso de El Salvador, en donde algunas inscripciones mercantiles producen efectos constitutivos y no solamente declarativos, la constitución de una sociedad mercantil, el aumento y disminución de capital social en la sociedad anónima, la fusión y transformación de sociedad.<sup>52</sup>

#### **2.4. Registro de la propiedad intelectual y sus sistemas registrales**

El Registro de Propiedad Intelectual, que fue desligado del Registro de Comercio por Consejo Directivo del CNR. Se autoriza la separación de las materias concernientes al registro de Propiedad Intelectual y las del Registro de Comercio, por lo que se conforma la Dirección de Registro de Propiedad Intelectual.

Los sistemas registrales que han influenciado la actividad registral en materia de la propiedad intelectual, básicamente son los mismos que influenciaron la actividad registral comercial.

Claro ejemplo de lo anterior es que hasta el año de 1973, la Propiedad Intelectual, era administrada por los juzgados de 1ª Instancia con jurisdicción

---

<sup>52</sup>Ibíd.

en Materia Civil; a partir de ese mismo año se crea el Registro de Comercio como una dependencia del Ministerio de Justicia, uno de sus departamentos es el de Propiedad Intelectual.

Esto en similitud al Sistema Registral Comercial que en sus inicios fue judicial y eran los mismos tribunales los competentes para conocer en materia comercial como en materia de propiedad intelectual, ya que se entendía que la actividad de la propiedad intelectual derivaba de la actividad comercial.

La actividad concerniente a la propiedad intelectual pasa del sistema judicial al administrativo, cuando se crea el Registro de Comercio y uno de los departamentos del Registro de Comercio era el departamento de la Propiedad Intelectual.

Con el fin de especializar e impulsar la materia de Propiedad Intelectual, el departamento de la propiedad intelectual, se constituye en el Registro de la Propiedad Intelectual, lo que coincide con la entrada en vigencia de la Ley de Marcas y Otros Signos Distintivos, siendo desde esa fecha el Registro de la Propiedad Intelectual el competente para administrar estos bienes.

Actualmente, los Signos Distintivos están regulados en la Ley de Marcas y otros Signos Distintivos que entró en vigencia en enero de 2006, reformada en mayo del 2013. Las Patentes y Derechos de Autor están regulados por la Ley de Propiedad Intelectual, antes Ley de Fomento y Protección de la Propiedad Industrial, que entró en vigencia en agosto de 1993 y ha sido reformada en marzo de 1994 y posteriormente en marzo de 2006.

Predomina también la influencia de los sistemas germánicos y romanistas en el la actividad registral del Registro de la Propiedad intelectual por la similitud con la que funciona el Registro de la Propiedad intelectual y el Registro de Comercio.

### **CAPITULO III**

## **ANÁLISIS DE LA UNIFORMIDAD DE LOS PROCEDIMIENTOS DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL**

Este capítulo tiene como propósito determinar la base constitucional en la que se regula el Derecho Registral y por ende la ley de Procedimientos Uniformes, así como detallar los objetos y sujetos, el análisis de la uniformidad que se aplica en los registros de Propiedad Raíz e Hipotecas, Registros de Comercio y Propiedad Intelectual, con el propósito de llegar a una respuesta sobre qué tan uniforme es la Ley de Procedimientos Uniformes.

### **3.1. Base constitucional**

La base constitucional se ve reflejada en su artículo 2: “Toda persona tiene derecho a la vida; a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, a la propiedad y posesión, y a ser protegida en la defensa y conservación de los mismos”.

En artículo dos habla del reconocimiento al derecho a la Propiedad. Se reconoce que todo salvadoreño tiene derecho a la propiedad, lo cual tiene relación con el derecho registral porque es el derecho que puede registrarse, con la finalidad de hacerlo valer ante terceros. La propiedad es un derecho humano, una garantía constitucional y un derecho real de naturaleza civil. En el artículo 11 Inc. 1° Cn., nos manifiesta el reconocimiento a la no privación de la propiedad, de esa manera es que en el Registro se deben tomar en

cuenta, los requisitos de forma y de fondo del instrumento presentado antes de inscribir algún derecho; ya sea porque esta inscripción afecte a una persona o a su derecho de propiedad. La no privación de la propiedad lo hace una garantía constitucional.

El artículo 22 reconoce la libre transmisión de la propiedad, que puede efectuarse en cualquier manera que no contravenga ninguna ley, ya sea de manera onerosa o gratuita, a título singular o universal, etc.

En el artículo 103 Cn., se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social, en cambio el artículo 104 Cn., hace mención a los bienes inmuebles propiedad del Estado, los cuales se transfieren en las formas que establece la ley. .

De todo lo anterior se deduce que es obligación del Estado garantizar el derecho de propiedad inmobiliaria y la posesión a todos los habitantes del país, siendo que para lograr ello debe velar porque de los inmuebles tengan la correcta localización, estableciendo sus medidas lineales, y áreas exactas, pero sobre todo brindando certeza, seguridad y protección jurídica de los derechos inscribibles e inscritos, frente a todo el mundo y en consecuencia de los terceros interesados<sup>53</sup>, así como la facilitación de las relaciones jurídicas, sociales y económicas, especialmente las del tráfico jurídico, para la paz y el bienestar social, por tal motivo el Estado por medio de la Asamblea Legislativa trata de crear los medios necesarios para brindar la seguridad

---

<sup>53</sup> Samuel Roberto Aparicio Pénate, Bonner Francisco Jiménez Beloso, Óscar Mauricio Lemus Guerra, "La eficacia del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera sección del centro en la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual" (tesis de grado, facultad de jurisprudencia y ciencias sociales, Universidad de El Salvador, San Salvador, El Salvador, 2006), 75.

jurídica y facilitar el derecho que tiene frente a todo el mundo y terceros interesados.

Por tal motivo se crea la Ley de Procedimientos Uniformes, para solucionar los diferentes problemas que existen en la Inscripción de documentos registrales en los diferentes Registros del CNR, para poder hacer un poco más rápido la Inscripción y retiro de documentos, así poder aliviar la carga administrativa en la que se encuentra la Administración Registral.

Es decir, el Estado al tener dentro de sus fines la protección del derecho de propiedad, tiene como principal objeto regular las relaciones, efectos y procedimientos que permitan asegurar un derecho para el caso el de propiedad, frente a terceros. Es decir, que el Estado para garantizar el derecho de propiedad, lo hace por medio del registro del mismo, para hacerlo efectivo frente a terceros, en otras palabras para brindar la seguridad jurídica necesaria creando las normas jurídicas que aseguren esos derechos así como creando instituciones para tener seguridad jurídica.

### **3.2 Objeto de la Ley de procedimientos uniformes**

Regular y uniformar los procedimientos de los diferentes registros del CNR, para la presentación, trámite, inscripción, depósito y retiro de instrumentos para su inscripción o depósito, es decir, estandarizar los procedimientos de los registros. Al considerar que en cada oficina registral del país se aplicaban procedimientos diferentes en los trámites de inscripción de documentos, es una buena medida tratar de uniformar los proceso que demanda un registro público, pues con ello se fomenta una mayor seguridad jurídica para los usuarios de los diferentes registros del país, en cuanto se garantizan sus derechos y se fijan reglas claras para la consecución de sus intereses, por parte de los respectivos funcionarios.

La regulación y uniformidad de los procedimientos se dan en razón de leyes registrales dispersas que establecían diversos procedimientos para la presentación, trámite, modificación o retiro de instrumentos sujetos a inscripción o depósito de los diferentes registros y más de 60,000 documentos inscritos o denegados no retirados por los interesados que se encuentran en los archivos del CNR.<sup>54</sup>

Asimismo de 250,000 documentos inscritos o denegados no retirados por los interesados que se encuentran en el CNR. Lo cual motivó la aprobación de la nueva ley.

### **3.2.1 Sujetos de la ley**

a) Interesados en asegurar el derecho (o su representante legal Mandatario encargado). Estas personas pueden ser: el dueño del inmueble o los legalmente.

b) Autorizados por el notario subscriptor, el cual realizará todos los trámites correspondientes para la presentación, subsanación en caso de resultar observado el instrumento o retirar el instrumento al ser inscrito.

c) Notario del instrumento o funcionario autorizado para el ejercicio del Notariado (o su delegado autorizado). Registradores (auxiliares, jefes)

d) Directores del registro.

### **3.3 Comentarios generales de la Ley de procedimientos uniformes**

La Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro

---

<sup>54</sup> *Ibidem*.

o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad intelectual, según el legislador vendría a dar solución a la dispersión existente en materia registral, debido a que los procedimientos de cada uno de los registros se encontraban regulados en distintos cuerpos normativos, y con el objetivo de uniformar todos los procedimientos de los Registros que se encuentran bajo la Jurisdicción del Centro Nacional de Registros, nace a la vida jurídica esta Ley de Procedimientos Uniformes.

En el artículo uno de la Ley de Procedimientos Uniformes deja claro su cometido, que dice de la siguiente manera: “La presente ley tiene por objeto regular y uniformar 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 depósito en tales dependencias”

La Ley de procedimientos uniformes desde que entró en vigencia, lejos de uniformar, lograr una certeza jurídica y complementariedad entre ella y las normas preexistentes, lo que genera es confusión, ya que no tiene un régimen de derogatoria y por eso existe una confusión sobre que normas pueden considerarse derogadas por la Ley de procedimientos uniformes y cuáles no<sup>55</sup>.

Un ejemplo de esta situación se encuentra en el Código de Comercio que regulaba los procedimientos a seguir para la inscripción y depósito de instrumentos en referido registro y con la entrada en vigencia de la Ley de procedimientos Uniformes no queda claro aún que disposiciones del código de Comercio son aplicables y cuáles no.

---

<sup>55</sup>Fundación Salvadoreña, Boletín de estudios, n° 3.

Las disposiciones de la Ley de procedimientos uniformes no se aplican en su totalidad al Registro de Propiedad intelectual, ya que este registro tiene sus procedimientos especializados en sus respectivas leyes, no habiendo una complementariedad, ya que por la naturaleza del Registro de Propiedad Intelectual, no se le puede aplicar cualquier ley general.

En la práctica la Ley de procedimientos uniformes no deja duda en que la totalidad de sus disposiciones son aplicables al Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas y también parte de sus disposiciones son aplicables al Registro de Comercio. Lo que se pretende dar a entender es que las disposiciones de la Ley de Procedimientos uniformes son aplicables cuando se trabaja con instrumentos, pero no hay que perder de vista que no todas las naturalezas de los registros son iguales.

Si bien es cierto que la naturaleza de los registros de Propiedad Raíz e Hipotecas y de Comercio son similares, en lo que respecta al Registro de la Propiedad Intelectual, donde no se trabaja solo con documentos sino con marcas, logos, distintivos comerciales, Jingles (composiciones musicales) que son utilizados como distintivos de marcas o acompañan ciertos comerciales difícilmente, en estos casos podría aplicarse íntegramente las disposiciones de la Ley de procedimientos uniformes<sup>56</sup>

Los profesionales del área registral se encuentran con la situación de que la Ley de Procedimientos Uniformes regula situaciones que ya otros cuerpos normativos regulaban con anterioridad, siendo un ejemplo de esto el Artículo dos de Ley de Procedimientos Uniformes que determina quiénes son las personas autorizadas para solicitar la inscripción de los instrumentos,

---

<sup>56</sup>Ley de Registro de Comercio, El Salvador, Asamblea Legislativa de El Salvador, Decreto número 271, emisión: 1973.

mencionando en primer lugar a las personas que tengan interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, también se señala a su representante legal, mandatario o encargado y en su caso el notario ante quien se celebró el acto que trata de inscribir.

Para esta situación ya se encontraba una regulación en el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas, donde se presume que el que se presenta a inscribir el instrumento es la persona que posee o tiene el encargo suficiente para pedir la inscripción, en lo que se conoce como “Principio de Rogación” en el Art. 40 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro la Propiedad Raíz e Hipotecas <sup>57</sup>, se considera que esta ley es más expedita y práctica desde cualquier punto de vista, en comparación al Art. 2 de la Ley de procedimientos Uniformes.

Del Artículo 1 de la Ley de procedimientos uniformes se desprende un amplio ámbito de aplicación, por lo que en la misma se debió delimitar claramente qué disposiciones son aplicables a cada registro.

### **3.4 Aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes en El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas**

En las oficinas del Centro Nacional de Registros se aplican procedimientos diferentes en los trámites de inscripción de instrumentos, es una buena medida tratar de uniformar los procedimientos que demanda un registro público, pues con ello se fomenta una mayor seguridad jurídica para los usuarios de los diferentes registros del CNR en cuanto se garanticen sus derechos y se fijan reglas claras para la consecución de sus intereses por parte de los profesionales del Derecho Registral.

---

<sup>57</sup>Reglamento de la ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, El Salvador, asamblea legislativa de El Salvador Decreto número 33, emisión; 1986, artículo 40.

Es importante recalcar que los artículos de la Ley de procedimientos uniformes se aplican en su totalidad a los trámites que se realizan en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del CNR, por lo cual se genera la percepción de que esta ley se formuló pensando especialmente en el referido registro.

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas ofrece los siguientes servicios: Inscripción de instrumentos de compraventa, hipotecas, reunión de inmuebles, partición de inmuebles, donaciones, testamentos, cancelación de hipotecas, remediación de inmuebles, daciones en pago etc. y para todos ellos se aplica el procedimiento establecido en la Ley de procedimientos uniformes regulado desde el artículo 2 hasta el 20 de la referida ley, a su vez logrando una complementariedad entre la Ley de procedimientos uniformes y otros cuerpos normativos relacionados al procedimiento de inscripción de instrumentos en este registro.

#### **3.4.1 Procedimiento para inscribir instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas**

Al presentar un instrumento en la Oficina del Registro, entra en aplicación de la Ley de Procedimientos uniformes, se le asigna un número de identificación del instrumento y la matrícula del inmueble objeto del acto, si no tiene número de matrícula, se le asigna con posterioridad obligadamente, ingresándose el mismo al SIRyC.

Sobre la base de tal consideración, es que se dice que a) Asiento de inscripción matrícula, desde el momento en que el instrumento se ingresa al sistema, su recorrido, se identifica a través un sistema llamado CONTROL DOC., mediante el cual se hace la distribución del mismo. La distribución de

los documentos, consta, b) Escaneo del documento, este regresa a distribución y luego a confrontación, que es donde se verifican los datos del mismo, y si estos coinciden con los del antecedente. Después de confrontado el documento, pasa a manos del registrador, quien lo recibe y acepta para su análisis; c) El registrador lleva a cabo un proceso de confrontación, esto es en cuanto a la identificación del inmueble y su titular, se verifican las formalidades del otorgamiento del instrumento y si cumple con todos los requisitos de legalidad del mismo tal y como está regulado en el Art. 3 de la Ley de Procedimientos Uniformes.

Si el documento a criterio del registrador es inscribible, se imprime la hoja en la cual deja constancia de la inscripción del mismo, y al ser revisado por la persona encargada de imprimir, se devuelve materialmente al registrador para que lo firme. El registrador los envía al encargado para que sea escaneado nuevamente y luego se transfieren a despacho.

### **3.4.2 Proceso de calificación de los instrumentos**

El registrador puede encontrar defectos en el instrumento, y como la calificación es integrada el registrador nos señala, y se le hacen los señalamientos de todas las disposiciones legales que han sido infringidas, y en la medida de lo posible se le sugiere que es lo que puede y debe hacer.

Con una resolución de este tipo, el instrumento presentado, queda en el estado de observado, y su efecto solo es la suspensión del proceso, y lo novedoso con la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes, es la notificación, a tal grado que la misma se puede hacer por cualquiera de los medios reconocidos por la ley, y en cualquier lugar del territorio nacional

En caso de que el instrumento ha sido observado, posterior a haber sido

notificado el interesado, tiene 30 días para subsanar, pero si en alguno de los casos el interesado estima que el registrador no tiene razón, tiene que hacer uso de sus recursos; si, el interesado no recurre o no subsana los errores, entonces al instrumento le es denegada su inscripción, y esta resolución es recurrible dentro de los 30 días hábiles, posteriores a la notificación de la misma, sino se recurre, la presentación de pleno derecho se cancela y se desvincula de la matrícula, lo cual no impide que se vuelva a presentar, cancelándose los derechos registrales, ello como sanción.

### **3.4.3 Formas de subsanación**

El funcionario autorizante del instrumento observado, puede hacer una escritura de rectificación o aclaración, para que sea presentada por el interesado, pero nunca un escrito, ello porque con la presentación de un escrito se considera que los instrumentos que han sido presentados, quedan mutilados, en cuanto al defecto que en ellos consta.

### **3.5. Criterio para la calificación de instrumentos**

En los casos en que los requisitos no generan nulidad del instrumento, es decir que el defecto no es tan trascendente, de ahí que un registrador pueda observar el instrumento que posee esa clase de defectos, y otro registrador por considerar que el defecto no produce la nulidad del instrumento, puede impulsar el procedimiento hasta la inscripción del mismo, solo en casos como este es que puede existir la diversidad de criterios de registrador a registrador.

El registrador debe tener sumo cuidado por su vinculación con la interpretación y aplicación de la ley. Ejemplo: De conformidad con el

Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro, en una escritura de desmembración debe detallarse la ubicación del inmueble, el área original, el área que se desmiembra, el rumbo en el cual se desmiembra, y la descripción del área restante.

Con la aplicación del criterio para calificar instrumentos, por parte de los registradores, es que si la escritura no expresa el área a la cual ha quedado reducido el inmueble general del cual se desmembró el otro, un registrador, podría observar dicho instrumento; pero, como se dijo antes como la falta de ese requisito no produce la nulidad del instrumento, otro registrador bien podría impulsar el proceso de inscripción, en virtud que considera que en términos generales se entiende que es el inmueble del cual se hizo la desmembración, y ambos aunque resolviendo con criterio distinto, estarían en lo correcto, porque lo harían apegados al derecho.

Sobre la base de lo anterior, se ha establecido que por la interpretación del derecho, el responsable es el registrador, y el criterio propio no se puede aplicar por la interpretación y aplicación, pero la implementación de los criterios no es solo a nivel de cada una de las sedes del registro sino que se transmiten, consultan y se realizan consensos de registro a registro, de ahí que los registradores de San Salvador, discutan dichos criterios de con los del interior del país.

Pero, además de los registradores, en el proceso de inscripción intervienen también el llamado “grupo de asesores”, quienes son los encargados de interpretar las observaciones que los Registradores hayan hecho a los instrumentos que hayan sido presentados, siendo ellos capacitados constantemente por el Registro, y lo por ellos expresado no debe diferir de lo

considerado por los Registradores, ya que si se da el caso, la proveído por los registradores es lo que prevalece.

La Ley de procedimientos uniformes, en el caso del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas no solo regula el procedimiento que se debe seguir con el Derecho que se busca inscribir sino también los recursos que el usuario puede presentar en el caso de que un instrumento haya sido observado por parte del registrador. Otorgando la oportunidad de presentar cualquiera de estos recursos:

- a) Revisión. Este recurso está regulado en el artículo 17 de la Ley de Procedimientos Uniformes, recurso que faculta al interesado a interponerlo por escrito dentro de los cinco días hábiles cuando se hayan motivado observaciones o se haya denegado la inscripción de un instrumento.
- b) Revocatoria. Este recurso está regulado en el artículo 18 de la Ley de Procedimientos Uniformes. Este recurso es interpuesto por el interesado ante el jefe inmediato del registrador que hubiere denegado la inscripción del instrumento.
- c) Apelación. En lo referente a este recurso existe una particularidad, ya que a pesar de que en la Ley de Procedimientos Uniformes, en su artículo 19 menciona el recurso de apelación realmente no lo regula. Lo que el artículo hace es referirse a la Ley de la Dirección General de Registros para que el recurso de apelación sea interpuesto, conocido y sea resuelto conforme a esta ley, específicamente se encuentra regulado en el artículo 22.

### **3.6. Aplicación de la Ley de procedimientos uniformes en el Registro de Comercio de la primera sección del centro**

Para determinar la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes en el Registro de Comercio, se llevó a cabo un estudio que consiste en determinar la aplicación de la referida ley, así como la comparación de las semejanzas entre la Ley de Procedimientos Uniformes y la Ley del Registro de Comercio.

Las normas que se siguen para la aplicación de determinados procedimientos, los registradores manifiestan que aplican en su totalidad la Ley de Procedimientos Uniformes a los instrumentos que se presentan diariamente en el Registro de Comercio, desvirtuando así la creencia de que solo en el Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas se aplica en su totalidad la Ley Procedimientos Uniformes.

En el Registro de Comercio, cada registrador aplica la Ley de procedimientos uniformes en todos los trámites posibles en los que se trabajan con instrumentos y en los casos que la Ley de Procedimientos Uniformes no regule una situación específica, los registradores se apoyan en la Ley del Registro de Comercio y otros cuerpos normativos.

De esta manera se logra refutar otra teoría que se manejaba al principio de la investigación, la cual consistía en que no había complementariedad entre la Ley de Procedimientos Uniformes y otras normas pre existentes situación que generaba confusión entre los profesionales del Derecho Registral ya que se suponía que no sabrían que normas debían aplicar en determinados casos pero en la práctica trabajan de forma fluida aplicando tanto la Ley de

Procedimientos Uniformes y las otras normas pertinentes en forma simultánea.

La aplicación de la Ley de procedimientos uniformes inicia desde la presentación del instrumento a las oficinas registrales dando así cabida al principio de rogación, en virtud del cual la inscripción puede solicitarse por quien tenga el interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir o por su representante, mandatario o encargado, en conformidad a lo regulado en el Art. 2 de la Ley de Procedimientos Uniformes y Arts. 1 y 2 de la Ley de Registro de Comercio.

Presentado el instrumento se someterá a una calificación jurídica realizada por el registrador, en la cual minuciosamente evaluará si el instrumento presentado cumple con los requisitos de forma y de fondo. Posterior a la calificación el registrador según el Art. 3 de la Ley de Procedimientos Uniformes puede realizar cualquiera de estas acciones:

- a) Ordenar su inscripción.
- b) Observar los vicios, errores, inexactitudes u omisiones de los que adolezcan, y
- c) Denegar su inscripción.

Al no realizar observación alguna al instrumento, se ordena su inscripción sin mayor problema. De igual forma en la Ley de Registro de Comercio, en sus artículos 10 y 15 regula de forma similar la calificación de instrumentos, ya

que establece que el registrador es el encargado de hacer una calificación integral de los requisitos de forma y de fondo de los instrumentos que se someten a su calificación, siendo la Ley de Registro de Comercio más específica, ya que en ella determina los criterios de calificación en los instrumentos y documentos mercantiles.

En caso que el registrador observase una de las situaciones que regula el Art. 3 literal b de la Ley de Procedimientos Uniformes, él otorgará un período de tiempo de 30 días hábiles para que el interesado pueda subsanar la o las observaciones, manifestando en su resolución los motivos específicos del porque no se puede inscribir en ese momento, fundamentando y citando las disposiciones legales pertinentes de conformidad al Art. 7 de la Ley de Procedimientos Uniformes.

Una de las novedosas formas de subsanación que plantea la Ley de Procedimientos Uniformes se encuentra en su Art.8 que regula que en los casos donde el instrumento es observado, los notarios o demás funcionarios autorizados para ejercer el notariado están obligados a subsanar las observaciones que los registradores hicieran respecto de las formalidades u omisiones de los instrumentos que autoricen, dando así la pauta para modificar la parte observada a través de la sustitución de folios o cambiando por completo el instrumento.

Al presentar nuevamente el instrumento, de igual forma se someterá a la calificación respectiva y si en efecto se ha subsanado el error que dio lugar a la observación, el registrador ordenará que se inscriban tanto el instrumento observado y el nuevo instrumento en un mismo asiento.

En los casos que no se puedan subsanar los instrumentos que se pretenden inscribir el registrador denegará su inscripción. La denegatoria procede en los casos siguientes:

- a) cuando las observaciones no sean subsanadas en el plazo señalado
- b) cuando el recurso de ley no haya sido interpuesto por el interesado. La denegatoria de la inscripción deberá plasmarse en una resolución emitida por el registrador responsable la cual debe llevar sello y firma del mismo.

En la investigación realizada se hace énfasis que antes de la entrada en vigencia de la Ley de procedimientos uniformes, la denegatoria de las inscripciones se daba de forma arbitraria, ya que no se fundamentaban las causas que daban lugar a la denegatoria de la inscripción; actualmente la Ley de Procedimientos Uniformes en sus artículos 10 y 11 obliga al registrador que emite la resolución de denegatoria, a fundamentar las razones por las cuales se deniega el instrumento citando las disposiciones legales pertinentes.

### **3.6.1 Efectos de la inscripción de instrumentos en el Registro de Comercio**

Al no haber observaciones en los instrumentos, sin más dilataciones al trámite de inscripción, el registrador ordenará la inscripción que producirá efectos legales a partir de la fecha de presentación del instrumento, según lo establecido en el Art 475 del Código de Comercio y 23 de la Ley de Registro de Comercio; ya que la Ley de Procedimientos Uniformes no hace referencia a los efectos de la inscripción de los instrumentos

Los instrumentos que ya han sido inscriptos y autorizados, podrán ser retirados, por lo notarios aunque no haya sido presentado por ellos, además el art. 12 de ley de procedimientos Uniformes hace otra clasificación de quienes puede retirar los Instrumentos ya inscritos.

- a) Al titular del derecho que mismo ampara, hace referencia a la persona que tiene el legítimo derecho del instrumento que se ha inscrito y es titular de este.
  
- b) El representante legal de este, es aquella persona que ha sido delegada por el titular del derecho, para que pueda actuar en su nombre y su representación, facultándolo para que pueda retirar instrumentos inscritos a su favor. Algunos ejemplos de representantes legales:
  - 1. El padre o la madre hacia los hijos
  - 2. El tutor de los bienes de un menor o el adoptante
  - 3. El dueño o gerente general de una empresa
  - 4. El jefe o patrono de alguna empresa
  - 5. El socio mayoritario de una sociedad anónima
  - 6. El presidente o administrador de alguna institución

Por lo general, la representación legal solo se puede remover bajo excepciones como ser negligencia en la administración de su cargo, por muerte del representante, extinción de la empresa o ser removido mediante votación o autoridad superior.

- a) Al apoderado facultado para tal efecto. Es aquel que ha sido designado por el titular, mediante un poder especial para que pueda

actuar en nombre y representación de este, facultándolo para que pueda retirar instrumentos inscritos a favor del titular. Ejemplos de Apoderado Legal: Abogados Ministros de Fe Pública.

- b) Al autorizado por el notario o por el titular del derecho, a través de escrito autenticado. Es aquel que sin tener ninguna relación en el trámite o el instrumento, es facultado para que pueda retirar el instrumento.

En los casos de instrumentos especiales que tenga aparejada una fuerza ejecutiva, estos podrán ser retirados por el acreedor o un apoderado facultado para tal efecto.

Si el retiro sin inscribirse se refiere a un mandamiento de embargo, este podrá ser retirado por el ejecutor de embargos que lo ha diligenciado, con previa autorización del juez. Y el caso que se trate de otro acto, contrato, documento o instrumento público podrá ser retirado por el titular del derecho que el mismo ampara.

El art. 16 de la ley de Procedimientos Uniformes, cuando una resolución judicial sea enviada a los registros para su inscripción definitiva o provisional, o para la cancelación de una inscripción, y ello no fuere posible por contener errores materiales que la impidan o hagan inaplicable la sentencia, tales como la no concordancia con sus antecedentes registrales o la pertenencia del derecho a terceros, el registrador que se encuentra calificando el instrumento hará saber dentro del tercero día, a la autoridad judicial que ha cursado el requerimiento, puntualizándolo y aportando la resolución registral del caso, si la hubiere.

**3.7. Cuadro comparativo de procedimientos de inscripción de instrumentos según Ley de Registro de Comercio y la Ley de procedimientos uniformes**

LEY DE REGISTRO DE COMERCIO	LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES
<p>SOLICITUD: Art. 1; instrumento, solicitud o documento, dan por iniciado el proceso.</p> <p>El registrador impulsara de oficio hasta su conclusión.</p> <p>Calificación de documentos mercantiles. Art.15 Lo harán los registradores. Errores u omisiones de los instrumentos que impidan su inscripción. Cumplimientos de requisitos, capacidad y personaría jurídica del otorgante o de sus representantes, validez de las obligaciones.</p> <p>Documentos susceptibles de inscripción. Art.14: Instrumentos públicos, auténticos, documentos privados firmas legalizadas, balances generales, estado de resultados.</p>	<p><i>SOLICITUD</i>. Art. 2 ↓ <i>Ámbito de de calificación</i>; los registradores podrán calificar la solicitud. art. 3</p> <p>Ordenar su inscripción</p> <p>Observar los vicios, errores, inexactitudes u omisiones de los que adolezcan. Art. 7 y 8</p> <p>Formulación observaciones; 30 días para subsanar.</p> <p>Subsanación de las observaciones.</p> <p>Denegar su inscripción. procedencia de la denegatoria.art.10</p> <p>Forma de la denegatoria. 11</p> <p>Publicaciones. Art. 4</p> <p>Notificaciones. Art. 5</p> <p>Plazos días hábiles. Art. 6</p>

<p>CLASES DE ASIENTOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I. Asientos de presentación.</li> <li>II. Anotaciones preventivas.</li> <li>III. Inscripciones provisionales o definitivas.</li> <li>IV. Cancelación</li> <li>V. Anotaciones marginales.</li> </ul> <p>NULIDAD DE INSCRIPCIONES. Art.50, 51, 52, 53 y art.35</p> <p>LIBROS DE REGISTRO. Art. 55</p> <p>Reposición de libros e inscripción. art. 56, 57, 58, 59 y 61</p>	<p>Retiro de instrumentos; art.12: al titular del derecho, representante legal, apoderado facultado para tal efecto.</p> <p>Devolución de Instrumentos Especiales: art. 13</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>Constancia de retiro. Art.14 Nueva presentación. Art.15 Resoluciones judiciales. Requerimiento de inscripción de cancelación. Art.16</p> <p>Recursos.</p> <p>Revisión art. 17 Revocatoria. Art. 18 Apelación. Art.19 Definitiva. Art. 20</p> <p>Disposiciones Especiales.</p> <p>Devolución de documentos de contabilidad. Art. 21 Retiro de instrumentos observados. Art. 22 Retiro de instrumentos inscritos. Art.23 Remisión de documentos. Art. 24</p>
---	---

En cuanto a la solicitud, ambas leyes mencionan que es el medio para iniciar un procedimiento registral, en cuanto la LRC extiende cuando menciona que la sola la presentación del instrumento, solicitud o documento, el procedimiento registral. (art.1 LRC), en cuanto a la Calificación del instrumento, solicitud o documentos es responsabilidad del Registrador formular observaciones por inexactitudes, errores u omisiones que impidan la inscripción, en la LRC lo encontramos regulado en el art. 1 inc5 y en la Ley de Procedimientos Uniformes. Art. 3. B) observar los vicios, errores, inexactitudes u omisiones de que adolezcan.

Así como velar que se cumplan los requisitos que la ley establezca. Art. 10, 11 y todos sus literales de la a) hasta la h) todo según la Ley de Registro de Comercio.

Cuanto a las observaciones la LRC nos menciona que la calificación se basara en los documentos presentados y en los correspondientes asientos del Registro. Art. 15 inc. 3; la calificación se entenderá limitada al efecto de ordenar o denegar la inscripción u observar las inexactitudes, errores u omisiones de los instrumentos que sean subsanables. Art. 26

La ley de Procedimientos Uniformes; nos menciona y extiende que las observaciones, errores y inexactitudes, el Registrador está obligado a detallar, especificar y fundamentar con disposiciones legales las causas de esas observaciones. Además colocando su firma y sello, la subsanación será en 30 días hábiles. Pero la ley de Procedimiento Uniforme llega complementar estos vacíos a la Ley de Registro de Comercio.

Art.8 y 9 de la Ley de Procedimientos Uniformes. Los notarios y demás funcionarios autorizados para ejercer el notariado, están obligados a subsanar las observaciones de los Registradores. En cuanto a los instru-

<p>mentos cuando adolezcan de formalidades o proceder un nuevo instrumento si el caso así lo requiera.</p> <p>Notarios y demás funcionarios podrán subsanar las observaciones sobre las formas extrínsecas de sus instrumentos mediante sustitución de folios.</p> <p>Nos habla sobre la procedencia de la Denegatoria. Art.10. forma que debe hacerse. Art.11</p>
<p>Corresponde al Registrador iniciar y finalizar el proceso de inscripción Registral. Art. 1 inc.4 LRC; art. 3 literal a) y c de Ley de procedimientos Uniformes</p>
<p>Tanto en la Ley de Registro de Comercio y Ley De Procedimiento Uniformes se cumple los Principios Registrales.</p>
<p>En cuanto a las publicaciones tanto como el código de comercio, Reglamento del Registro de comercio (RRC) y la Ley de procedimientos Uniformes, siempre y cuando la ley lo mencione se publicaran en el Diario oficial.</p>
<p>RRC, habla de las notificaciones que se deben ser a la parte interesada.</p> <p>La Ley procedimientos uniformes, extiende mencionando que las notificaciones de las resoluciones de los registradores y de los recurso que se interpongan de las misma, deber considerarse el lugar señalado para oír notificaciones o por cualquier de las vías que señala la ley.</p>
<p>a) En cuanto a los asientos registrales, se define como cada una de las inscripciones que se practica en el Registro de Comercio. Los asientos que se practican en el Registro son: el asiento de presentación; la</p>

inscripción propiamente dicha, que puede ser extensa o concisa; las anotaciones preventivas o marginales; de rectificación, las notas marginales y las cancelaciones. Estos asiento marginales se encuentran regulados en la Ley de Registro de Comercio, es la que nos explica cuando se deberá aplica una de estos asientos registrales. Art. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30,31, 32, 33, 34, ,35, 37, 38, 39, 40 , 41, 42 y 43.

Esta clasificación no la cubre la ley de procedimientos UNIFORMES.

- b) Retiro y devolución de instrumentos. La Ley de Procedimientos. En su art. 12 y 13 nos habla de quienes podrán retirar del registro, los instrumentos y así una clasificación<sup>58</sup> .
- c) Nos habla sobre la Devolución de instrumentos Especiales.
- d) Nos hace mención que los instrumentos que tenga una obligación que aparejada fuerza ejecutiva y deban ser retirados sin inscribir, únicamente podrá solicitarlo el acreedor. Si es embargo lo podrá hacer ejecutar de embargos con previa autorización del juez que ha ordenado su libramiento. No
- e) En cuanto a la constancia de retiro se dejara por parte del registrador una constancia de la causa de la entrega y de la identificación y Facultades a quien se le efectúa.
- f) La Ley de Registro de comercio. En su art. 44. Nos da las reglas especiales sobre el registro de documentos. Art. 45, 46, 47 y 49.

Se ordenara su inscripción si fuere procedente, mediante solución que

---

<sup>58</sup>Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, Decreto número 292; Emisión: 1986. Art. 12.

se pondrá a continuación del mismo, firmada por el Registrador.

Calificación de documentos que se tenga a la vista

Datos necesarios para especificar el respectivo asiento.

g) Deja afuera lo que es la entrega o devolución de instrumentos.

h) La nulidad de inscripciones. Según la LRC. Art. 50, 51, 52 y 53. Cuando por omisión o error en las circunstancias o datos que le código de comercio o esta ley prescriben.

i) Declarada judicialmente la nulidad de una inscripción, mandara el juez cancelarla y prevendrá al interesado la presentación del documento, a fin de hacer constar en el mismo. Declarada judicial de nulidad de un asiento no perjudicara el derecho o derechos con anterioridad a tal decretoria.

j) Ley de procedimientos uniformes requerimiento de inscripción o cancelación. Cuando la resolución judicial sea enviada a los Registro para su inscripción definitiva o provisional, o para la cancelación de una inscripción. Ello no fuere posible por contener errores materiales que la impidan o hagan inaplicable la sentencia, tales como no la concordancia con sus antecedentes registrales o la pertenencia del derecho a terceros, el registrador que se encuentre calificando el instrumento hará saber dentro del tercero día, a la autoridad judicial que ha cursado el requerimiento, puntualizándolo y aportando la resolución registral del caso.

k) La Ley de Procedimientos Uniformes, regula lo que son la materia de recursos. Como lo son el de revisión, Revocatoria, apelación.

l) Dejando derogado los recursos que establecía la LRC.

### **3.8 Aplicación de la Ley de procedimientos uniformes en el Registro de la Propiedad Intelectual**

El Registro de Propiedad Intelectual por su naturaleza es de carácter especial, debido a que en este registro no se inscriben instrumentos, sino solicitudes cuyas características son diferentes a las de un instrumento, contando con la Ley de Marcas y otros Signos Distintivos y además con las Convenciones Internacionales que son las normas por las cuales se rige el Registro de Propiedad intelectual.

La aplicación la Ley de procedimientos uniformes es mínima según lo manifestado por los registradores de propiedad intelectual, debido a que la Ley de procedimientos uniformes regula procedimientos que se basan únicamente en instrumentos por tal motivo de manera excepcional se aplican los recursos que están regulados en la ley objeto de estudio.

Según las mismas características y naturaleza del Registro de Propiedad intelectual, la ley de procedimientos Uniformes no se aplica, como se ha mencionado con anterioridad su única aplicación es reflejada en la aplicación de los recursos. Para determinar y poder entender un poco más sobre el Registro de Propiedad Intelectual, observaremos las características que tiene este registro.

### **3.9 Características del Registro de la Propiedad Intelectual**

El Registro de Propiedad Intelectual debido a su naturaleza, posee unas características distintas a los demás registros, por tal motivo es que su normativa es de especial aplicación por tal motivo es que la Ley de Procedimientos Uniformes no es aplicable. Para manera de estudio se desarrolla las características son las siguiente

El derecho de la propiedad intelectual tiene las siguientes características:

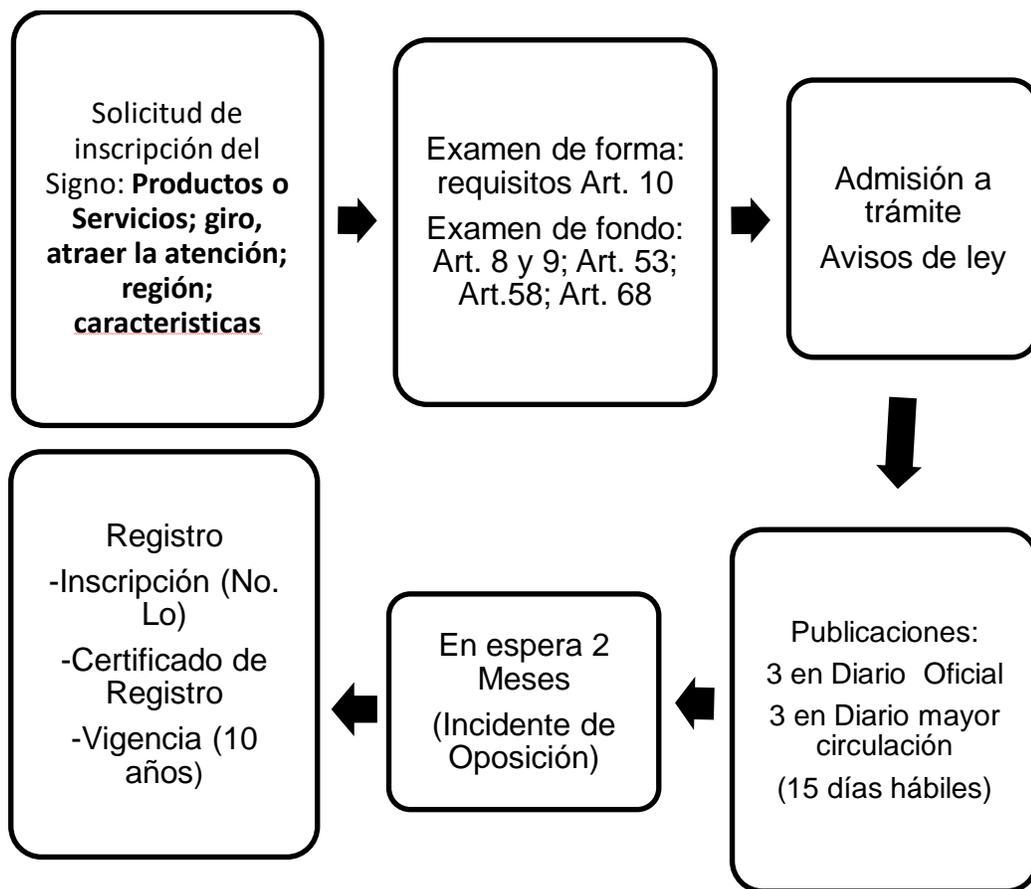
- a) Podrán ser objeto de inscripción en el registro los derechos de propiedad intelectual relativos a las obras y demás producciones protegidas por la ley de propiedad intelectual.
- b) El titular o cesionario en exclusiva de un derecho de explotación sobre una obra o producción protegidas por la ley podrá anteponer a su nombre el símbolo, © con precisión del lugar y año de la divulgación de aquellas.
- c) El registro efectuado tiene un carácter meramente declarativo y no constitutivo, esto significa que se obtienen los derechos de autor por el solo hecho de serlo y la finalidad del registro es a meros efectos probatorios, en un potencial procedimiento judicial, corriendo la carga de la prueba sobre quien no tiene ningún derecho inscrito.
- d) Los asientos registrales son públicos. La publicidad registra se efectúa bien mediante la expedición de certificación, con eficacia probatoria del contenido de los asientos, bien mediante nota simple, con valor meramente informativo.
- e) El registro produce efectos desde la fecha de recepción de la solicitud.
- f) Las inscripciones realizadas en un registro territorial, o por el registro central.
- g) Los derechos de explotación de la obra se transmiten, “mortis causa”, por cualquiera de los medios admitidos en derecho.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Ley de Propiedad Intelectual, asamblea legislativa de la república de el salvador, Decreto 604, diario oficial, 150, tomo 320. Arts.50, 51.

h) También pueden transmitirse por actos «inter vivos». La *ley de propiedad intelectual* legitima al titular de los derechos por ella reconocidos para instar el cese de la actividad ilícita del infractor y exigir la indemnización de los perjuicios materiales y morales causados.

### 3.10. Procedimiento del Registro de Propiedad intelectual



Debido a que el registro de propiedad intelectual no son instrumentos los que se inscriben, sino más bien solicitudes que se presentan, tiene su propia ley y procedimiento, en el cual se aplica la Ley de Propiedad Intelectual, y la Ley

de Marcas y otros Signos Distintivos. La aplicación de la Ley De Procedimientos Uniformes se puede ver reflejada en cuanto a los recursos que pueden interponer, ya que en ninguno de los cuerpos normativos antes mencionados no se menciona la forma de interponer recursos.

Por lo tanto, los registradores encargados de llevar el proceso en este registro, deben de aplicar la ley de procedimientos uniformes para dar solución a este incidente.

Además, se aplica la ley de procedimientos uniformes en cuanto a las notificaciones de las resoluciones dictadas por los registradores, pero estas deben ser a petición de parte, por la persona interesada, en donde debe de proporcionar algún tipo de medio electrónico, según el art.5 de la ley de procedimientos uniformes.

### **3.11 Recursos que regula la Ley de procedimientos uniformes**

Como paso previo al desarrollo de los recursos registrales, debemos retomar el tema de la motivación judicial aplicable a la administración pública, debido a la necesidad que existe de proteger y garantizar la seguridad jurídica de los particulares que realizan tramites en los diferentes registros, así como sus derechos y sus diferentes instrumentos que pretenden inscribir<sup>60</sup>.

En síntesis lo que se busca es prevenir las resoluciones arbitrarias por parte de los registradores a la hora de emitir una resolución, ya que esta debe de estar fundamentada en un cuerpo normativo y de esa manera cumplir principio de legalidad que todos los actos debe estar fundamentas en ley.

---

<sup>60</sup> Ivonne Lissette Santos Santeliz, "Efectividad de los mecanismos y recursos que concede el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de San Salvador, en relación a la seguridad jurídica de los usuarios durante los años 2002 2004", (Tesis para obtener el título de Licenciado en Ciencias Jurídicas Universidad de El Salvador, 2005) 60–79.

La motivación judicial evidencia la necesidad de legitimar cualquier resolución emitida por el registrador, en el cual deberá razonarse y motivarse adecuadamente las opiniones, posiciones, teorías, principios, fundamentos y cualquier otro elemento de valoración, que haya orientado o definido la decisión que el registrador pudiere haber tomado en torno a una petición en concreto y que el particular ante la oscuridad de la misma, o ante la inconformidad con la misma, puede solicitar al mismo una revisión de lo actuado y determinar así si se ha actuado apegado a derechos al negar la inscripción de un documento que se le ha presentado.

La importancia de los recursos regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes, 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 de la Dirección General de Registros (en adelante LDGR), y que someramente lo refiere el artículo 88 del RLRRPRH<sup>61</sup>, constituyéndose como un eje medular de las resoluciones registrales; en particular de las denegatorias y aun de las mismas ordenes de inscripción.

### **3.11.1 Recurso de revisión**

El Recurso de revisión es el que se interpone ante el mismo órgano de la administración que pronuncio la resolución y tiene por objeto la impugnación de los actos administrativos firmes, también procede contra actos contradictorios que no se encuentran firmes<sup>62</sup>, para el caso se aplica con las observaciones que en un determinado momento puede determinar el registrador.

---

<sup>61</sup> Reglamento de la ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, El Salvador, asamblea legislativa de El Salvador Decreto número 33, emisión; 1986, artículo 88.

<sup>62</sup> Norma Yesenia, Mejía Miranda y Oscar Orlando, Villalta García, "Eficacia e incidencia del recurso de apelación en el registro de la propiedad raíz e hipoteca de la primera sección del Centro de San Salvador en el período 2005-2006" (Tesis para obtener el título de Licenciado en Ciencias Jurídicas Universidad de El Salvador, 2008) 23-80.

### **3.11.1.1 Procedimiento del recurso de revisión**

Está contemplado en la Ley de Procedimientos Uniformes en el artículo 17 el cual establece el procedimiento a seguir para la interposición de éste recurso.

El interesado puede interponer el Recurso de Revisión por escrito dentro de los tres contados a partir del siguiente al de la notificación de la providencia que deniega la inscripción del instrumento o que se le haya hecho alguna observación al instrumento, se interpone el recurso por escrito 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, y además en el caso de que el recurrente aun este inconforme con la resolución deberá solicitar al registrador la interposición del recurso de revocatoria y en el acta se hará constar esta situación. 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 petionario 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. 2° de la Ley de Procedimientos Uniformes.

La realidad de éste recurso es que se tiene conocimiento que muchos profesionales del derecho y personales particulares, 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.

### **3.11.2 Recurso de revocatoria**

Se debe establecer la definición de lo 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<sup>63</sup>.

El recurso de revocatoria como la anulación de la disposición adoptada del acto otorgado, para que la revocación surta efectos deba provenir de una declaración unilateral válida.<sup>64</sup>

El recurso de revocatoria no se encuentra contemplado en el RLRRPRH ya que como se dijo con anterioridad dicho reglamento sólo estipula de manera expresa el recurso de denegatoria de inscripción, no así el Recurso de Revisión y el Recurso de revocatoria.

---

<sup>63</sup>Guillermo Cabanellas, “Diccionario Jurídico Elemental”, (Editorial Heliasta S.R.I undécima edición, España 1993) ,52.

<sup>64</sup> Ibíd.

Al estudiar la Ley de la Dirección General del Registro en su capítulo IV que hace referencia a los Recursos, entendemos que expresamente no regula éste recurso sino solamente el recurso de apelación regulado en el artículo 22, que más adelante estudiaremos, se dice entonces que antes de la entrada en vigencia de La ley de Procedimientos Uniformes se podía recurrir al ámbito civil para hacer valer por éste recurso de revocatoria ya que no se contaba con una legislación específica que desarrollara dicho recurso en esta materia.

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 de la manera siguiente.

### **3.11.2.1 Procedimiento para interponer el recurso de revocatoria**

Se establece el Art. 18 de la Ley de Procedimientos Uniformes detallamos el procedimiento a seguir para la presentación y proceso para interponer el 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 le gal 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. 2º de la Ley de Procedimientos Uniformes

### **3.11.3 Recurso de apelación**

El recurso de apelación “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”<sup>65</sup> también se define como el recurso concedido frente a las

---

<sup>65</sup> Francisco Arrieta Gallegos, “Impugnación de las Resoluciones Judiciales”. (Editorial Jurídica Salvadoreña, San Salvador, El Salvador, año 1992) ,33-57.

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<sup>66</sup>.

El recurso de apelación en materia registral tiene su base legal en el Art. 693 del Código Civil, el Art. 20 de la LDGR, el Art. 88 del RLRRPRH y en el art 19 de la Ley de procedimientos uniformes. 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 hace alusión al recurso de apelación ya que en estas 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.

### **3.11.3.1 Procedimiento para interponer el recurso de apelación**

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 del revocatorio remite el escrito junto con

---

<sup>66</sup> Cabanellas, Diccionario jurídico elemental,54-84.

el documento que lo motiva a la Dirección General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas 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 Hipotecas 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 Hipotecas 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 Hipotecas.

Por el contrario si se confirma la de negativa, 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 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 se 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 Hipotecas 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 Hipotecas 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.

## **CAPITULO IV**

### **PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LAS ENTREVISTAS**

El presente capítulo se analizarán las entrevistas realizadas a profesionales del derecho registral, específicamente a los registradores del Registro de Propiedad Intelectual y Registro de Comercio de la primera sección del centro, el propósito de lo cual es exponer su postura sobre la uniformidad de la Ley de Procedimientos Uniformes.

#### **4.1. Entrevista al Licenciado Pedro Balmore Henríquez. Registro de Propiedad Intelectual**

a) ¿En qué consiste la uniformidad de los procedimientos?

Todos los procedimientos que se siguen en los diferentes registros tengan los mismos plazos y forma de evacuar las observaciones

Para dar una postura sobre esta interrogante, se debe tener claro que es un procedimiento, así como también que es uniformidad. Procedimiento registral es “el conjunto de actuaciones realizadas desde el momento en que se solicita el registro de un título hasta el momento en que el registrador resuelve esta petición, suspendiendo, denegando o practicando el asiento solicitado”<sup>67</sup>.

---

<sup>67</sup>Mónica Santos Lloro, María Belén Gómez, Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral, (Atelier, México, 2008) 177

En efecto, desde que se presenta un título en el Registro solicitando su inscripción hasta que el registrador inscribe, suspende o deniega la práctica del asiento debido, se desarrollan una serie de actos jurídicos y regulados por la Ley: petición de inscripción, presentación de documentos, calificación del registrador y, en su caso, extensión del asiento de inscripción.

En cuanto a la uniformidad de procedimientos se ve reflejada en Art. 15 Ley de Reestructuración del Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas, con el fin de lograr una aplicación uniforme de la Ley, además de ello se faculta para emitir lineamientos de carácter general, cuyo contenido será de obligatorio acatamiento para los registradores en la calificación de casos particulares.

b) ¿Cuáles son los tipos de procedimientos que se llevan en este Registro?

Se llevan a cabo registros de marcas, signos distintivos, derechos de autor, etc. En cuanto a esta interrogante cabe mencionar que el registro de propiedad intelectual se rige por diversos cuerpos normativos, como lo son la ley de marcas y otros signos distintivos, así, como también la ley de Propiedad intelectual, además de diferentes convenios y tratados internacionales.

Comentario del grupo: La definición de marca, de acuerdo con uno de los autores mencionados, la Marca es *“El signo que distingue un producto o servicio de otro”*, las Marcas además de tener una función distintiva, cumple con funciones como indicaciones de origen del producto realizado, función de garantía sobre la calidad del producto a adquirir por parte del consumidor, una función de publicidad con la que permite crear el nexo entre el

consumidor y su titular con el fin de lograr la aceptación del producto<sup>68</sup>Según la ley de marcas y otros signos distintivos una marca es cualquier signo o combinación de signos que permita distinguir los bienes o servicios de una persona de los de otra, por considerarse éstos suficientemente distintivos o susceptibles de identificar los bienes o servicios a los que se apliquen frente a los de su misma especie o clase, según el art.2 literal d).

Se entenderá por signo distintivo las creaciones intelectuales jurídicamente tuteladas, que identifican a la empresa; a sus establecimientos y sus productos”<sup>69</sup>. Son signos distintivos, todos aquellos que se utilizan en la industria o en el comercio para diferenciar de las manifestaciones o actividades homólogas (de los demás); las propias actividades, servicios, productos o establecimientos.

La ley de marcas y otros signos distintivos los define como aquellos que constituyen una marca, una expresión o señal de publicidad comercial, un nombre comercial, un emblema, una indicación geográfica o una denominación de origen, según el art.2 literal a).

En cuanto a los derechos de autor puede decirse que estos se rigen por la ley de propiedad intelectual, pero antes es necesario tener claro que la propiedad intelectual; “es un compuesto de dos cosas. Primero, ideas, invenciones y expresión creativa. Son esencialmente el resultado de la actividad privada. Segundo, la disposición pública de otorgar el carácter de propiedad a esas invenciones y expresiones<sup>70</sup>.

---

<sup>68</sup>Jorge Otamendi, “Derecho de Marcas”, tercera edición, editorial Abeledo-Perrot (Buenos Aires, Argentina, 1999) 6.

<sup>69</sup>Juan Mascareñas, “Manual de funciones y adquisiciones de la empresa”, segunda edición, (Editorial s.a. mcgraw-hill interamericana, España) 77.

<sup>70</sup>Robert M Sherwood, “Propiedad Intelectual y Desarrollo Económico”, (Editorial Heliasta, Buenos Aires, Argentina 1995). 23

Para este caso, la regulación a la propiedad intelectual está regulada en el art.1 de la Ley de Propiedad Intelectual la cual tiene por objeto asegurar una protección suficiente y efectiva de la propiedad intelectual, estableciendo las bases que la promuevan, fomenten y protejan, además de ello en esta ley se regula todo lo relativo a derechos de autor, los derechos conexos y la propiedad industrial en lo relativo a invenciones, modelos de utilidad, diseños industriales y secretos industriales o comerciales y datos de prueba.

En cuanto al derecho de autor, se dice que es aquel que “se ocupa de la relación jurídica entre el autor y su obra. Protege exclusivamente la forma mediante la cual las ideas del autor son descritas, explicadas, ilustradas o incorporadas a las obras”.<sup>71</sup> También se concibe como el conjunto de prerrogativas que la legislación otorga a las personas que se consideran autores de una obra.<sup>72</sup>

El derecho de autor es la rama de la Propiedad intelectual que contiene la relación jurídica entre una obra y su creador, a través del otorgamiento de determinados derechos al mismo para su protección y aprovechamiento. En la legislación los derechos de autor están regulados en los arts. 4 y 5 de la Ley de Propiedad Intelectual, el derecho de autor comprende facultades de orden abstracto, intelectual y moral que constituyen el derecho moral; y facultades de orden patrimonial que constituyen el derecho económico.

Es necesario decir que no solo se llevan estos tipos de procedimientos en este registro, sino también todo aquello relacionado con adquisición, mantenimiento, protección, modificación y licencias de marcas, expresiones o

---

<sup>71</sup>Gabriela Martínez Quiroa, “Guía General del Usuario”, Registro de la Propiedad Intelectual. Ministerio de Economía, (Guatemala) 14.

<sup>72</sup>Gabriela Salazar, “Derechos de Autor, Derechos Morales y Derechos Patrimoniales.” Boletín Legal (Sempértégui Ontaneda, Marzo 2013) 1.

señales de publicidad comercial, nombres comerciales, emblemas, indicaciones geográficas y denominaciones de origen, así como la prohibición de la competencia desleal en tales materias; así como también el derecho de autor, los derechos conexos y la propiedad industrial.

c) De todos los procedimientos que usted ha mencionado ¿En cuáles se aplica la Ley de Procedimientos Uniformes?

Solo se utiliza únicamente cuando se refiere a los recursos, ya sea el de revisión, revocatoria y apelación.

Los recursos administrativos se definen 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<sup>73</sup>” Un recurso tiene por objeto la impugnación de un acto administrativo anterior, dando lugar a la apertura de un nuevo procedimiento en sede administrativa. La administración examina de nuevo el acto dictado por ella, o por la sede administrativa jerárquica inferior y resuelve ya sea revocando, confirmando o reformando el acto impugnado.

Los recursos de Revisión, Revocatoria y Apelación, se encuentran regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes, en la Ley de la Dirección General de Registros en el artículo 20 y siguientes.

El recurso de revisión es el que se interpone ante el registrador auxiliar que lo observe y tiene por objeto las impugnaciones de los actos administrativos

---

<sup>73</sup>Manuel María Diez, “Manual de Derecho Administrativo, Plus Ultra”, Tomo II (Buenos Aires, 1977) 495-496.

hechos por el registrador, además de ello también procede contra la denegatoria de inscripción<sup>74</sup>.

El recurso de revisión está contemplado en la 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 cinco días hábiles, recurso de revisión ante el registrador que ha pronunciado la resolución, exponiendo las causas que motivan el recurso y su fundamento legal.

La importancia de este recurso, radica en la relación que se tiene con el Principio de Motivación de las resoluciones administrativas que no está contemplado formalmente en la Ley de Dirección 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 observaciones.<sup>75</sup>

El Recurso de revocatoria se encuentra plasmado en la Ley de procedimientos 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.

---

<sup>74</sup> *Ibíd*,495-496.

<sup>75</sup> Cabanellas, "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual (Editorial Heliasta, Argentina, 1996).

El recurso de apelación, es el concedido a un usuario que ha sufrido agravio, para reclamar de ella y obtener su revocación<sup>76</sup>. Se puede decir que es aquel que se da frente a los actos que agotan la vía administrativa y ha de ser resuelto por el superior jerárquico del órgano que lo dictó, que sería el Director General del Registro de la Propiedad Intelectual<sup>77</sup>

Se puede concluir que la legislación registral no expresa claramente, el recurso al que se está refiriendo es de Apelación, por denegatoria de inscripción que lógicamente cause agravio al interesado. En el registro se denomina “Denegatoria de Inscripción”.

Dicho recurso lo regula la Ley de la Dirección General de Registros y Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, la Ley Procedimientos Uniformes en su art. 19., plantea que *“En los casos en que se hubiere denegado la inscripción de un instrumento, el Registrador notificará la denegatoria al interesado, quien podrá interponer recurso de apelación de la misma para ante la Dirección General del Registro respectivo, por escrito que presentará al jefe de la oficina que conoció de la revocatoria, y en él se expresarán las razones que tenga el interesado para estimar que la resolución es indebida, se deberá en adelante observarse, cualquiera que sea el Registro de que se trate”*.

El trámite señalado en el Capítulo IV de la Ley de la Dirección General de Registros, en todo aquello que fuere aplicable, cabe destacar que con la resolución de este recurso se agota la vía administrativa.

d) ¿Por qué considera que la Ley de Procedimientos Uniformes se utiliza en un porcentaje mínimo con respecto a otros registros?

---

<sup>76</sup>Gallegos, “Impugnación de las Resoluciones”,29.

<sup>77</sup> Ibid,52.

Por la naturaleza del mismo Registro de Propiedad Intelectual, ya que la Ley de Marcas y otros Signos Distintivos y la de Propiedad Intelectual ya incluye los procedimientos aplicables a cada caso en particular, por tal motivo no se aplica la Ley de Procedimientos Aplicables.

Comentario del grupo: Uniformar los procedimientos de todas las oficinas registrales es un esfuerzo complicado por la distinta naturaleza, tampoco sería conveniente pretender que esta ley fuese, por ejemplo, aplicable al Registro de Armas de Fuego, Registro de las Personas naturales, de Agencias Privadas de Seguridad, de Asociaciones y Fundaciones sin fines de Lucro, en el caso de que estas también fueran administradas por el CNR.<sup>78</sup> Al momento previo de la realización de la entrevista, incluso elaborando la misma ya se manejaba la idea, se tenía la noción de que en el Registro de la Propiedad Intelectual era el registro en el cual la Ley de Procedimientos Uniformes se aplicaba mínimamente y en efecto se concuerda que es por la naturaleza singular del registro con respecto a los otros registros que están a cargo del Centro Nacional de Registros, que son el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro de Comercio y Registro de Garantías Mobiliarias.

El Profesional del Derecho Registral manifestaba que el principal impedimento para aplicar la Ley de Procedimientos Uniformes manifestaba que es la “naturaleza” y al referirse a la naturaleza, habla sobre el objeto sobre el cual se aplican los procedimientos del Registro de Propiedad Intelectual, que trabajan con documentos y no con instrumentos.

La Ley de Procedimientos Uniformes es taxativa en ese sentido al referirse

---

<sup>78</sup>Fundación Salvadoreña, Boletín de estudios, 31

específicamente a “instrumentos” ya que en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas y Registro de Comercio se trabaja mayormente con Instrumentos no existe problema al aplicar la Ley de Procedimientos Uniformes ya que la naturaleza de estos registros es trabajar mayormente con instrumentos.

La naturaleza del Registro de la Propiedad Intelectual es trabajar mayormente con documentos, manifestaba la profesional que mayormente trabajan con “solicitudes” por lo que necesariamente debe hacerse diferenciación entre un instrumento y un documento , el documento es el género y el instrumento la especie<sup>79</sup> se dice que en el caso del documento contiene información que al derecho le interese, o sea información relevante ya que en el documento se manifiesta la voluntad personal de una o varias personas o como se dijo con anterioridad contiene información relevante para el derecho, en cambio el instrumento es el documento que está investido de formalidades establecidas por la ley, lo cual hace que tales formalidades le otorguen a este documento la calidad de instrumento y en el caso de los instrumentos públicos a su vez este instrumento solo por tener la calidad de instrumento público está investido de la fe pública, característica que le es otorgada en función de la persona que elabora o expide el instrumento.

En El Salvador se hace una diferencia en el Código Procesal Civil y Mercantil, entre instrumento Público e Instrumento Privado, en el caso del Instrumento Público el Código Procesal Civil y Mercantil en su Art. 331 dice: “Instrumentos Públicos son los expedidos por notario, que da fe, y por autoridad o funcionario público en el ejercicio de sus funciones”.

---

<sup>79</sup> <https://elsalvadorlex.org/index.php/foro/7-consultas-y-asesoria/27124-documento-e-instrumento>, fecha de consulta: 4 de octubre del 2018.

La diferencia entre instrumento y documento se comprende mejor porque se dice que la naturaleza del registro es lo que impide que se aplique en su totalidad la Ley de Procedimientos Uniformes.

La ley de Marcas y Otros Signos Distintivos y la Ley de Propiedad Intelectual ya regulan procedimientos diseñados especialmente para cumplir con las necesidades especiales que requiere la propiedad intelectual que hace referencia a las invenciones del intelecto en el campo industrial, científico literario y artístico, que son enumeradas en el Art. 2 de la Convenio de creación de la Organización Mundial de la Propiedad Intelectual que son:

- a) Las Obras literarias, científicas y artísticas.
- b) Las Interpretaciones y ejecuciones de los artistas.
- c) Los fonogramas.
- d) Las emisiones de radiodifusión.
- e) Las invenciones en todos los campos de la actividad humana.
- f) Los descubrimientos científicos.
- g) Los dibujos y modelos industriales.
- h) Las marcas de fábrica, de comercio y de servicio.
- i) Los nombres y denominaciones comerciales y la protección contra competencia desleal.

Se observa la complejidad de la propiedad intelectual, como si se tratara de aplicar los procedimientos establecidos en las Leyes de Propiedad Intelectual y Ley de Marcas y otros Signos distintivos en los Registros de Comercio y de Propiedad Raíz e Hipotecas, situación que por la naturaleza de las oficinas registrales no sería posible.

e) ¿Qué criterios se aplican para utilizar la Ley de Procedimientos Uniformes?

R/ No se aplica por la naturaleza del registro, solo se aplica en los recursos”.

Comentario del grupo: Al momento de formular esta interrogante no se sabía exactamente en qué medida se aplicaba la Ley de Procedimientos Uniformes en el Registro de la Propiedad intelectual, se esperaba que la Ley de Procedimientos Uniformes se aplicara en ciertos trámites dentro del Registro, pero la realidad es que se aplica menos de lo esperado, siendo nuevamente la causa raíz la “naturaleza” del registro, situación que fue debidamente ampliada con anterioridad.

El profesional del derecho registral fue enfático al decir que “no se aplica” respuesta con la que se genera un mínimo desacuerdo, ya que inmediatamente después de esa afirmación dice que “solo se aplica en los recursos” con esta segunda afirmación desvirtúa la primera.

La Ley de Procedimientos Uniformes no se aplica en los trámites que siguen los usuarios cuando solicitan los servicios del Registro de Propiedad intelectual, pero si se aplica cuando por alguna razón la resolución dada por el registrador ante la solicitud del usuario genera cierta disconformidad o duda del porque no se pudo inscribir o no se siguió con el trámite para su solicitud. De esta forma la Ley de Procedimientos Uniformes si se aplica en el Registro de la Propiedad Intelectual, a través de los recursos.

f) Con base en lo mencionado ¿Considera que la Ley de Procedimientos Uniformes realmente aporta algo novedoso o es de utilidad para ejercer su función como registrador?

R/ “Esta ley no tiene mucho de novedoso para el Registro de la Propiedad Intelectual, solo se aplica en cuanto a los recursos, lo que vendría hacer lo novedoso de esta ley que se pueda notificar vía electrónica”

Comentario del grupo. En respuesta a esta interrogante, nuevamente existe un mínimo desacuerdo ya que la primera afirmación dice “Esta ley no tiene nada novedoso para el Registro de la Propiedad Intelectual” y de forma inmediata menciona que “solo se aplica en cuanto a los recursos y en los casos de notificación electrónica”.

No se consideró “novedoso” lo concerniente a los recursos y a la notificación electrónica, porque ya paso más de una década desde que entró en vigencia la Ley de Procedimientos Uniformes, en ese entonces la inclusión de algunos recursos nuevos y la modificación en el trámite de algunos que ya estaban contemplados fue novedoso.

No todas las personas que han sido perjudicadas por una resolución registral 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<sup>80</sup>.

---

<sup>80</sup> Ilma Isabel, García Cruz, “La Eficacia de los Recursos Regulados 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 Interpuesto en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro en el periodo 2007 al 2008 (Un estudio comparativo con los recursos regulados con anterioridad por el Código Civil, el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y la Ley de Dirección General de Registro)”, (Tesis de grado, Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, Universidad de El Salvador, San Salvador, 2009) 81.

Los recursos que encontramos en la Ley de Procedimientos uniformes son los siguientes:

- a) **Recurso de Revisión:** Se interpone ante el mismo Registrador Auxiliar de la Administración que pronuncio la resolución y tiene por objeto la impugnación de los actos de observación y denegatoria, que no se encuentran firmes para el caso<sup>81</sup> se aplica con la observaciones que en un determinado momento puede resolver el registrador. Este recurso está regulado en el Art.18 de la Ley de Procedimientos Uniformes.
  
- b) **Recurso de Revocatoria:** En el sentido original del término, y doctrinariamente correcto, el recurso de revocatoria sería aquel presentado ante el mismo órgano que dictó un acto o el registrador que lo ha observado, para que lo revoque por contrario imperio el Registrador Jefe: O sea, el recurso es resuelto por el Registrador Jefe del mismo órgano que dicto el acto impugnado<sup>82</sup>. Se encuentra regulado en el Art. 18 de la Ley de Procedimientos Uniformes.
  
- c) **Recurso de Apelación:** Es un Recurso ordinario por el que unas actuaciones administrativas se remiten a un órgano superior, este caso al Director General del Registro de la Propiedad Intelectual con la posibilidad de practicar nuevas pruebas para que revoque la resolución dictada por el registrador que observo el instrumento<sup>83</sup>. Se encuentra regulado en el Art. 19 de la Ley de Procedimientos Uniformes.

---

<sup>81</sup> *Ibíd.* 79.

<sup>82</sup> Agustín Gordillo, *Procedimientos y Recursos Administrativos*, (Buenos Aires, 2004), [https://www.gordillo.com/pdf\\_tomo5/03/03-capitulo8.pdf](https://www.gordillo.com/pdf_tomo5/03/03-capitulo8.pdf), fecha de consulta: 5 de octubre de 2018

<sup>83</sup> Jorge Machicado, "Apuntes Jurídicos de Derecho procesal Civil", (Bolivia 2010), 2

Anteriormente se mencionaba que se estaba mínimamente en desacuerdo con la afirmación de que no aportaba nada novedoso al Registro de la Propiedad Intelectual, pues una de las razones de eso es que tanto el recurso de revisión como el de revocatoria no se encontraban regulados en el RLRRPRH ya que el reglamento sólo estipulaba de manera expresa el recurso de denegatoria de inscripción y el de responsabilidad, por lo tanto la inclusión de estos dos recursos si es una novedad.

El recurso de Revisión como el de Revocatoria se consideran novedosos, de la forma en que están regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes, da la impresión de que el legislador desnaturalizó estos recursos o al menos cometió un error al incluir los dos porque doctrinariamente se interponen ante la misma autoridad que emite la resolución que se está impugnando y debe ser resuelto por esta, en este caso el registrador.

La Ley de Procedimientos Uniformes trató de salvar este error, específicamente con el recurso de revocatoria ya que se interpone ante el registrador pero quien resuelve es el jefe inmediato del registrador lo que implica un conocimiento de grado, desnaturalizando así el recurso y alterando así su concepto y terminología tradicional.

Las notificaciones por medios electrónicos es otra novedad y que de igual forma se aplica en el Registro de la Propiedad Intelectual, reguladas en el Art. 5 literal "a" de la Ley de Procedimientos Uniformes, esto como un esfuerzo para adecuarse a los cambios tecnológicos y así facilitar al usuario más medios para la notificación de resoluciones de los registradores y de los recursos que se interpongan sobre las mismas.

g) ¿Qué opinión le merece que la Ley de Procedimientos Uniformes no tenga un régimen de derogatoria?

El objetivo de la Ley de Procedimientos Uniformes no era derogar, sino uniformar la forma de proceder en los diferentes procedimientos Registrales, se entienden que tácitamente quedan derogadas algunas disposiciones legales.

Comentario del grupo: El objetivo de la Ley de Procedimientos Uniformes no era derogar si no Uniformar los procedimientos Uniformes así facilitar el trabajo de los registradores y liberar la carga de Instrumentos que llegan día a día a los diferentes registros ya que cada ordenamiento legal (Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, De Comercio y Propiedad Intelectual) contempla diferentes normas adjetivas aplicables a cada registro en particular, por lo cual se cuentan con distintos procedimientos para presentar, tramitar, modificar o retirar los instrumentos sujetos a inscripción o depósito.

El espíritu de la Ley según señala otro considerando-, es la urgente necesidad de Uniformar los Procedimientos de Registro, en aras de una mayor eficiencia en los trámites registrales, por tal motivo se señala que no era derogar los demás cuerpos normativos.

La Ley no contiene régimen de derogatorias, lo que no abona en nada a la certidumbre jurídica que por regla general debe existir, en cuanto no se conoce con exactitud qué disposiciones se encuentran derogadas por la Ley de Procedimientos Uniformes, cuando es de todos conocido la gran dispersión legislativa que existe en materia registral. Por ejemplo, algunas disposiciones de las aún vigentes leyes registrales, se deberán considerar derogadas tácitamente por contrariar esta ley, que es especial y posterior.

La Ley de Procedimientos Uniformes regular materias para las cuales ya existían normas aplicables, sin mencionar expresamente qué disposiciones son derogadas, es sumamente inconveniente para el proceso de difusión de las leyes, que son de obligatorio cumplimiento para los ciudadanos.

Siempre existe el riesgo que se desprendan múltiples interpretaciones, para determinar cuáles artículos de la gran diversidad de leyes registrales ya no tienen vigencia y cuáles la conservan, situación que puede solucionarse al entrar a la práctica de la realidad jurídica, se denota que normas ya no son aplicables.<sup>84</sup>

h) ¿Cuál considera que sería el principal obstáculo que impide uniformar los procedimientos en los registros?

R/ Por los diferentes trámites que existen en todo los registros del Centro Nacional de Registros, son demasiados y de diferente naturaleza, solo en el registro de Propiedad Intelectual son varios trámites que se llevan a cabo.

Comentario del grupo: en las distintas ramas del derecho existe una dispersión de normas jurídicas y el derecho registral salvadoreño no es la excepción, ya que también existe dispersión del ordenamiento jurídico registral pues no se encuentra reunido en un Código Registral, y por lo tanto se acude al Código Civil, Ley del Registro de Comercio, Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Ley de Marcas y Otros Signos Distintos, Ley de Dirección General de Registros, hoy Centro Nacional de Registros, etc.

Lo anterior por hacer alusión a algunos cuerpos normativos del Registro y además la naturaleza de cada Institución, que son diferentes y por tal motivo

---

<sup>84</sup>Ibidem, 3.

la dificultad de poder uniformar los Procedimientos Registrales.

i) ¿Según su experiencia ¿Cuál sería un mecanismo idóneo que realmente permita uniformar los procedimientos en los Registros?

Por la misma naturaleza de los Registros, es algo muy difícil que los procedimientos se Uniformen, se debería crear un Código Registral, para uniformar todo los procesos, pero el Registro de Propiedad Intelectual siempre debe quedar afuera, por su naturaleza no se adopta a cualquier normativa.

Comentario del Grupo. La dispersión de leyes dificulta la posibilidad de uniformar los procesos registrales, y es por la naturaleza jurídica de la propiedad intelectual (que es muy diferente a los demás registros y su ramas) que enmarca un procedimiento especial para la inscripción de un derecho a favor del interesado, como por ejemplo la inscripción de una marca su procedimiento es muy distinto a la inscripción de una Sociedad Anónima etc.

Es necesario contar con una Ley Especial para poder inscribir los diferentes derechos en el registros de propiedad intelectual, es muy difícil que otro cuerpo normativo pueda adaptarse al registro de propiedad intelectual, por tal motivo el registro de propiedad intelectual se debe de dejar a fuera de cualquier intento de Uniformar o Codificar las normas registrales.

La solución para los demás registros sería la creación de un Código Registral, siendo el código “la presentación sistemática, organizada de manera sintética y metodológica de un cuerpo de reglas generales y permanentes que rigen en una o varias esferas particulares del derecho de un país determinado”<sup>85</sup>.

---

<sup>85</sup>Carlos Alfredo Vogel, “Historia del Derecho Romano desde sus Orígenes hasta la Época Contemporánea.”, 3ª edición. (Editorial Perrot. Buenos Aires, Argentina, 1957), 68

Se reunirían los procedimientos Registrales de los diferentes Registro del CNR en uno solo y así acabar con la dispersión registral ya que con un código este traería las reglas generales para la presentación, tramite o retiro de instrumentos, así como los requisitos para poder inscribir determinado procedimiento. En el mismo código registral traería todo los diferentes procedimientos registrales.

#### **4.2. Entrevista al Licenciado Julio palacios Registro de Comercio**

a) ¿En qué consiste la Uniformidad de los Procedimientos?

En la aplicación uniforme de los principios registrales, Mediante la correcta aplicación de los principios registrales se puede lograr uniformar un procedimiento.

Comentario del Grupo: Los principios registrales son los fundamentos o ideas en las que se basan los diferentes sistemas registrales que cada país utiliza, aunque no en todos los casos, la legislación los reconozca o regule de forma literal, estos están inmersos en la aplicación del Derecho Registral, es decir, son las bases de todo sistema registral.

Los principios inmobiliarios registrales o principios registrales son “las brechas o ideas fundamentales que sirven de base al sistema inmobiliario registral de un país determinado. Son útiles cómo criterio ordenador y medio para facilitar el estudio y comprensión del Derecho Registral.”<sup>86</sup>

---

<sup>86</sup>Eduardo Caicedo Escobar, "Derecho Inmobiliario Registral, Derecho de la Propiedad y Seguridad Jurídica.", Editorial Temis, (Bogotá, Colombia 1997) 36

c) ¿Cuáles son los tipos de procedimientos que se llevan en este Registro?

Debido a su naturaleza se puede hacer mención de los siguientes procedimientos:

Registro de documentos mercantiles: Aquellos actos o contratos relacionados con una actividad mercantil. El objetivo del registro de documentos mercantiles es calificar la legalidad de los mismos cuando son presentados, de acuerdo con el Código de Comercio, la Ley del Registro de Comercio y demás leyes, para que al ser inscritos estos puedan originar derechos o situaciones jurídicas por medio de las inscripciones, garantizar la publicidad formal a los actos o contratos mercantiles que según la ley la requieren dar eficacia jurídica a los títulos inscritos contra terceros, y proteger la buena fe de estos últimos, asegurándoles por medio de los datos que les suministre, la verdadera situación de los derechos que hayan de servir de base a los actos de comercio que ejecuten en el desarrollo de su actividad mercantil.

Registro de matrículas de empresa: El asiento y la respectiva constancia de matrícula de empresa y el registro de los locales, agencias o sucursales es el documento que, a la vez de acreditar la calidad de comerciante y la titularidad sobre la empresa mercantil y sus locales, agencias o sucursales, es un medio para asegurarse de la solvencia moral y económica del comerciante, ofreciendo a la vez garantías al público en general, beneficiando así a los comerciantes mismos. Además, la obtención de la matrícula de empresa y sus renovaciones anuales están contempladas en el Código de Comercio como una obligación de todo comerciante, tanto individual como social y su incumplimiento trae como consecuencia sanciones de carácter económico y legal.

Clases de matrículas: La matrícula que los comerciantes están obligados a obtener es la de empresa, se concederá a todo comerciante individual o social que cumpla con los requisitos de presentación. A los comerciantes e industriales cuyo activo sea inferior a doce mil dólares de los Estados Unidos de América, no obstante no encontrarse obligados a solicitarla (Art. 15 del C. Com), en caso lo hagan, pagarán de acuerdo al Arancel del Art. 63 de la L. R. Com.

Los locales, agencias o sucursales únicamente se registrarán como medio para comprobar la propiedad de los mismos por parte del comerciante, ninguna empresa mercantil podrá funcionar sin tener su respectiva matrícula vigente. A petición del Registrador de Comercio, los locales, agencias o sucursales de la empresa no matriculada serán cerrados temporalmente por el Juez de Paz del lugar, previa audiencia oral conferida al titular de la empresa, mientras éste no obtenga o renueve la matrícula correspondiente. Antes del cierre de los locales, agencias o sucursales, se concederá un plazo máximo de 30 días hábiles para que su titular obtenga o renueve la matrícula correspondiente.

Registro de Balances: Es obligación profesional de los comerciantes llevar la contabilidad y la correspondencia en la forma prescrita por el Código de Comercio. Así mismo, su obligación consiste en depositar anualmente en el Registro de Comercio el balance general de la empresa, el estado de resultados y cambios en el patrimonio correspondientes al mismo ejercicio del balance general, acompañados del dictamen del Auditor y sus respectivos anexos; y cumplir con los demás requisitos de publicidad mercantil que la ley establece (Art. 411 Rom. III, C. Com).

El comerciante deberá establecer, por lo menos una vez al año, la situación

económica y financiera de su empresa, la cual mostrará a través del balance general y estado de resultados.

Los balances que los comerciantes están obligados a depositar en el Registro de Comercio son los siguientes: balances iniciales, balances generales emitidos al cierre de cada ejercicio fiscal, Balance final de liquidación, rectificaciones de Balances<sup>87</sup>

c) De todos los procedimientos que usted ha mencionado ¿En cuáles se aplica la Ley de Procedimientos Uniformes?

En todos los procedimientos este registro se aplica la Ley de Procedimientos en su totalidad, debido a que en la misma está estipulada la forma en que se seguirá un determinado proceso o inscripción de algún instrumento, así como los recursos que el interesado puede interponer ante el registro.

Los actos o contratos relacionados con una actividad mercantil. El objetivo del registro de documentos mercantiles es calificar la legalidad de los mismos cuando son presentados, de acuerdo con el Código de Comercio, la Ley del Registro de Comercio y demás leyes, para que al ser inscritos en la oficina administrativa en la que se inscriben matrículas de empresa; registro de locales, agencia o sucursales; balances contables; contratos mercantiles; constituciones; modificaciones, disoluciones y liquidaciones de sociedades; mandatos mercantiles y credenciales; así como otros documentos mercantiles que por Ley están sujetos a esta formalidad.

d) ¿Por qué considera que la Ley de Procedimientos Uniformes se aplica en un porcentaje mínimo con respecto a otros instrumentos?

---

<sup>87</sup> Centro Nacional de Registros, Aspectos Conceptuales, Documentos Mercantiles, <http://www.cnr.gob.sv/aspectos-conceptuales/> visitado el 8 de noviembre 2018.

“Se aplica en todos los procedimientos, como les repito en ella están los lineamientos a seguir para cada procedimiento y por lo tanto no existe un porcentaje mínimo de aplicación mínima sino todo lo contrario”.

Comentario del grupo: Al inicio de la investigación, en la cual se estimaba que la Ley de Procedimientos Uniformes no se aplicaba en su totalidad al Registro de Comercio, sino en algunos procedimientos; resulta lo contrario a lo que se había pensado. En las interrogantes previas se hace un desglose de los procedimientos que se siguen en el Registro de Comercio y de igual forma se manifestaba lo mismo, que la Ley de Procedimientos Uniformes se aplica en todos los procedimientos.

Al aplicarse en todos los procedimientos, efectivamente la Ley de Procedimientos está cumpliendo con su cometido, el de “uniformar” y es por eso que en lo que respecta al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y al Registro de Comercio, se ha logrado que la Ley de Procedimientos se aplique de forma íntegra en los procedimientos que se siguen en las oficinas registrales ya mencionadas.

e) ¿Qué criterios toma en cuenta para aplicar la Ley de Procedimientos Uniformes?

“Pues más que aplicar mi criterio, lo que se busca es cumplir con lo que la Ley manda y aplicar la Ley de procedimientos Uniformes de forma adecuada a cada procedimiento que se sigue en este Registro”.

Comentario del grupo: La creación de esta ley a parte de estandarizar los procesos de los registros, también buscaba unificar los criterios de los registradores, lo cual no debe ser así ya que los profesionales del Derecho

Registral son individuos, personas que piensan en formas diferentes y por lo tanto tienen criterios diferentes.

La Ley de Procedimientos Uniformes lo que hace es dejar menos acciones al arbitrio del registrador, indicándole que acciones realizar, un ejemplo es el caso de las denegatorias de inscripción reguladas en el Art. 11 de la Ley de procedimientos Uniformes, donde se debe establecer los fundamentos y citar las disposiciones legales pertinentes para sustentar la resolución de la denegatoria. Si bien es cierto que al momento de fundamentar se respeta el criterio del registrador, pero es la Ley de Procedimientos la que le está fijando la obligación de hacerlo y así evitar denegatorias de inscripción de instrumentos basadas únicamente en el criterio del registrador, que dependiendo del registrador, a un usuario un registrador si le inscribe el instrumento pero otro registrador le deniegue la inscripción del mismo instrumento con la excusa de que lo hacían aplicando cada quien su criterio.

f) ¿En base a lo mencionado ¿Considera que la Ley de Procedimientos Uniformes realmente aporta algo novedoso o es de utilidad para ejercer su función como registrador?

“Si es novedoso, ya que la misma obliga al registrador que su observación o denegación este sustentada en la Ley”.

Comentario del grupo: El art 11 de la Ley de Procedimientos Uniformes establece que debe realizarse la denegatoria de la inscripción, en concreto el inciso uno que dice de la siguiente manera: “Siempre que un registrador deniegue la inscripción de un instrumento, lo hará por medio de resolución en la que expresará las razones y fundamentos legales, la cual autorizará con

su firma y sello, y notificará al interesado, o a su representante, mandatario o encargado”.

Anteriormente no era imperativo que el registrador razonara y fundamentara el porqué de su denegatoria o el porqué de las observaciones, era algo que quedaba al criterio del registrador; esto se puede observar en el Art. 15 de la Ley del Registro de Comercio que dice lo siguiente: “La calificación que de la legalidad de los documentos hagan los Registradores, se entenderá limitada al efecto de ordenar o negar la inscripción u observar las inexactitudes, errores u omisiones de los instrumentos que sean subsanables”.

Como se puede ver no expresa obligación alguna para los registradores de fundamentar las resoluciones que emiten al denegar la inscripción, es catalogado como algo novedoso y ciertamente beneficioso para el usuario, ya que de esta forma se evitan denegatorias u observaciones de instrumentos de forma arbitraria, se deberá explicarle al usuario en una resolución los motivos y fundamento legal del porqué de la denegatoria de inscripción del instrumento o en su defecto por qué se ha observado.

g) ¿Qué opinión le merece que la Ley de Procedimientos Uniformes no tenga un régimen de derogatoria?

“El hecho es que aunque la ley de procedimientos Uniformes no cuente con una normativa de derogatoria, eso quiere decir que tácitamente se derogan algunos cuerpos normativos, por eso no hay ningún problema en cuanto a esa cuestión”.

Comentarios del grupo: La ley no contiene régimen de derogatorias en ninguna de sus disposiciones, lo que no abona en nada a la certidumbre

jurídica que por regla general debe existir, en cuanto no se conoce con exactitud qué disposiciones se encuentran derogadas por la Ley de Procedimientos Uniformes, cuando es de todos conocido la gran dispersión legislativa que existe en materia registral. Por ejemplo, algunas disposiciones de las aún vigentes leyes registrales, se deberán considerar derogadas tácitamente por contrariar esta ley, que es especial y posterior.

Lo anterior porque existe el riesgo que se desprendan múltiples interpretaciones, para determinar cuáles artículos de la gran diversidad de leyes registrales ya no tienen vigencia y cuáles la conservan, situación que puede solucionarse al entrar a la práctica de la realidad jurídica, se denota que normas ya no son aplicables.

h) ¿Cuál considera que sería el principal obstáculo que impide uniformar los procedimientos en los registros?

“Es por la naturaleza en la función que realiza cada registro y su competencia, y su normativa especial para cada uno”.

Comentarios: La naturaleza de cada registro es variable, pero dependiendo de su materia la competencia podrían ser diferente y el problema se encuentra en el registro de Propiedad Intelectual, que por contar con una normativa muy diferente a las demás es muy difícil de unificar con los demás cuerpos normativos, la naturaleza jurídica del Registro de comercio es la que se encuentra regulado en el art. 1.- el Registro de comercio es una oficina administrativa dependiente del Centro Nacional de Registro, en la que se inscribirán matriculas de comercio, agencias o sucursales y los actos y contratos mercantiles.

Los documentos sujetos por la ley a esta formalidad, se depositaran en esta oficina los balances generales, estado de resultados y sus respectivos anexos.<sup>88</sup> En su artículo número uno nos da su naturaleza y su competencia así como su finalidad, que es un registro dependiente del Centro nacional de Registro. Así como el registro de Comercio cuenta con una naturaleza, competencia y una finalidad, así son los demás registros que componen al Centro Nacional de Registros. Esa sería la dificultad crear un solo procedimiento para todos los registros.

i) ¿Según su experiencia ¿Cuál sería un mecanismo idóneo que realmente permita uniformar los procedimientos en los Registros?

“La creación de una ley organiza del centro nacional de registro, un código registral en el cual se incluya el procedimiento de cada registro por su competencia”.

Comentario del grupo: se puede concluir que con la creación de un código sería la mejor manera según lo planteado por el registrador, para dar solución al problema en lo que se refiere a la gran cantidad de cuerpos normativos en materia registral, ya que con esto se daría una mejor organización realizada de una manera sistemática.

La dispersión de las leyes registrales que se encuentra es una cantidad grande, juntar todas esas leyes es una tarea muy difícil. Recodificar no es recopilar. No se trata, en consecuencia, de juntar todas las leyes registrales en una misma obra, una detrás de otra, en una especie de anexo monstruoso de mil colores.

---

<sup>88</sup>Ley de Registro de Comercio, El Salvador, Asamblea Legislativa de El Salvador, Decreto número 271, emisión: 1973.

Un trabajo en conjunto con los mejores intelectuales del derecho registral y demás juristas así como ayuda extranjera para poder crear un código donde se regulen los diferentes procesos registrales.

## CONCLUSIONES

La Ley de Procedimientos Uniformes regula específicamente los Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y Registro de Comercio, con las adecuaciones pertinentes en materia de recursos y notificaciones para el Registro de Propiedad Intelectual; debido a que en este último se inscriben Derechos intelectuales, y en los otros registros estudiados se inscriben Derechos Reales y Personales; además el Registro de Propiedad Intelectual cuenta con sus procedimientos especiales contenidos en la Ley de Marcas y Otros Signos Distintivos y en la Ley de Propiedad Intelectual así como demás normas nacionales e internacionales.

Las notificaciones por medios electrónicos y fax son muy buenas alternativas, pero cada oficina registral deberá actuar con suma cautela para asegurarse que las partes han recibido efectivamente la notificación, y así evitarse posteriores reclamos.

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, la Ley de procedimientos uniformes contempla el recurso de revisión, revocatoria y apelación, el recurso de revisión es innecesario ya que el recurso de revocatorio se considera de mayor utilidad con respecto al recurso de revisión, debido a que al momento de interponer el recurso de revisión quien conoce de este se limitaría a revisar aspectos que ya habían sido observados cuando se le presentó el instrumento o solicitud para su calificación.

## RECOMENDACIONES

Reformar la Ley de Procedimientos Uniformes, en el artículo 1 inciso uno y dos ya que es estos se desprenden un amplio ámbito de aplicación debido a que la LPU menciona que será aplicable a todos los Registros incluyendo el de Propiedad Intelectual que literalmente dice: “La presente ley tiene por objeto regular y uniformar 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 depósito en tales dependencias.

Las disposiciones de la presente ley constituyen un régimen especial, que se aplicará preferentemente a las disposiciones de las leyes que regulan las materias indicadas en el inciso anterior para los Registros de Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, en adelante denominados (los Registros).”

Debe plantearse una reforma en el sentido de establecer las competencias de cada Registro y cuales disposiciones son aplicables a cada registro atendiendo a la singular naturaleza de cada uno de ellos.

Por lo antes expuesto se propone que el artículo 1 inciso dos quede redactado de la siguiente manera: “Las disposiciones de la presente ley constituyen un régimen especial, que se aplicará preferentemente a las disposiciones de las leyes que regulan las materias indicadas en el inciso anterior para los Registros de Propiedad Raíz e Hipotecas y de Comercio y con las adecuaciones necesarias al Registro de la Propiedad Intelectual a lo

que se refiere la aplicación de los medios de notificación, recurso y demás normas que se aplicable a este registro, en adelante denominados los Registros”

En el caso de no reformar la Ley de Procedimientos Uniformes, se considera apropiado también la creación de un código en materia registral debido a la dispersión existente de cuerpos normativos en materia registral, así se puede tener todas las disposiciones aplicables a los registros en un mismo cuerpo normativo cumpliendo con el cometido original de la Ley de Procedimientos Uniformes pero respetando la naturaleza de cada registro en particular.

## BIBLIOGRAFÍA

### LIBROS

Arrieta Gallegos, Francisco Dr. Impugnación de las Resoluciones Judiciales. Editorial Jurídica Salvadoreña. San Salvador, El Salvador 1992.

Caicedo Escobar, Eduardo. Derecho Inmobiliario Registral; Derecho de la Propiedad y Seguridad Jurídica. Editorial Temis. Bogotá Colombia, 1997.

Carral y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa. México: 1983.

Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. 3ª ed. Editorial Porrúa S.A. Av. República Argentina. México, 1985.

Díaz, Guillermo. Manual del registro, grupo de diseño y desarrollo del sistema de información del registro y catastro. Diciembre 1998.

Díaz, Manuel María. Manual de derecho Administrativo, Buenos Aires Plus Ultra, 1977.

García Con, Raúl y Ángel A. Frontina. Derecho registral aplicado. Buenos Aires. Argentina: Depalma, 1993.

Mascareñas, Juan. Manual de funciones y adquisiciones de la empresa, Editorial interamericana de España, 2ª ed. España, 2000.

Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan, Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco. Editorial. Infoconsult editores. Guatemala, 2005

Otamendi, Jorge. Derecho de Marcas. 3ª ed. Editorial Abeledo Perrot. Buenos Aires Argentina, 1999.

Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. Derecho Registral. 5ª ed. Editorial Porrúa, S.A. México, 1995.

Pérez Lasala, José Luis. Derecho inmobiliario registral: su desarrollo en los países latinoamericanos. Buenos Aires: Depalma, 1965.

Roca Sastre, Ramón María. Derecho Hipotecario, Tomo I. 5ª ed. Barcelona: Boesch, 1954.

Salazar, Gabriela. Derechos de Autor: Derechos Morales y Derechos Patrimoniales. Boletín Legal Sempértegui Ontaneda. Marzo 2013.

Santos Lloro, Mónica. María Belén Gómez y otros. Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral. Atelier, México, 2008.

Sherwood, Robert M. Propiedad Intelectual y Desarrollo Económico. Editorial Heliasta. Buenos Aires Argentina, 1995.

Vogel, Louis. Le monde des CodesCivils en Le CodeCívil- un passé, un présen un avenir, Pans, Dalloz, 2004.

## **TESIS**

Aguilar, Ester, Edith Solís, Ulises Abrego. Efectos de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, tramitación y registro o

depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Tesis Licenciatura, Universidad de El Salvador, 2006.

Baca Villareal, María del Carmen. Naturaleza jurídica de la propiedad Intelectual. Tesis para optar al grado de doctorado, Universidad Autónoma de México, 2003

García Cruz, Isabel. La Eficacia de los Recursos Regulados en 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 Interpuesto en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro en el periodo 2007 al 2008. Un estudio comparativo con los recursos regulados con anterioridad por el Código Civil, el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y la Ley de Dirección General de Registro. Tesis para optar al grado de Licenciada en Ciencias Jurídicas. Universidad de El Salvador, San Salvador, 2009.

Lovos Calderón, Luisa Margarita y otros, Efectividad de la aplicación de la Ley de procedimientos uniformes para la presentación, trámite, registro o depósito de instrumentos en el registro de la propiedad raíz e hipotecas de la primera sección del centro Agosto 2004 a Agosto 2005. Tesis de licenciatura El Salvador, 2007.

Luna Campos, María Elena. Problemática del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Puebla y su necesaria reestructuración. Tesis para obtener el título de Licenciado en Ciencias Jurídicas. México

## **LEGISLACIÓN**

Asamblea Legislativa de la República de El Salvador; Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Decreto número 292; Emisión: 1986.

Constitución de la República de El Salvador (El Salvador, Asamblea Legislativa de El Salvador, 1983).

Decreto nº 604 asamblea legislativa de la república de el salvador, diario oficial no. 150 tomo no.320 ley de propiedad intelectual.

Ley del Centro Nacional de Registros, Decreto Ejecutivo Nº 62 de fecha 5 de diciembre de 1994; Emisión: 1994.

Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, decreto nº 24 de la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, diario oficial nº 76, tomo 291, del 29 de abril de 1986.

Ley del registro de comercio, decreto número 271. Publicado en el D.O. 44 tomo n. 238, del 5 de marzo de 1973.

## **REVISTA**

FUSADES, “Comentarios a la ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual” Boletín Nº 45 Antiguo Cuscatlán, la Libertad, El Salvador, C. A. Septiembre 2004.

## **DICCIONARIOS**

Cabanelas, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. Tomo III. 8ª ed. Editorial Heliasta, Buenos Aires Argentina, 1974.

Cabanellas, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Editorial Heliasta. Buenos Aires Argentina, 1996.

Cabanellas, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo IV. 26ª ed. Editorial Heliasta. Buenos Aires Argentina, 1998.

## **SITIOS WEB**

Apuntes jurídicos.

<https://jorgemachicado.blogspot.com/2009/11/apelacion.html>

Centro Nacional De Registros. Historia de la creación del CNR.

<http://www.cnr.gob.sv/historia-de-la-creacion-del-cnr/>

El Salvador lex, instrumentos y documentos.

<https://elsalvadorlex.org/index.php/foro/7-consultas-y-asesoria/27124-documentos-e-instrumentos>

Los recursos en particular.

[https://www.gordillo.com/pdf\\_tomo5/03/03-capitulo8.pdf](https://www.gordillo.com/pdf_tomo5/03/03-capitulo8.pdf)