

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



**“LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA APLICACIÓN DEL CRITERIO DISCRECIONAL DE LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, AL MOMENTO DE CALIFICAR LOS INSTRUMENTOS PRESENTADOS PARA SU INSCRIPCIÓN”**

**TRABAJO DE GRADO PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO (A) EN CIENCIAS JURIDICAS  
PRESENTADO POR:**

**VICTORIA ELIZABETH FUNES CASTELLANOS.  
LUIS GERARDO GUERRA LEÓN.  
JORDAN EMMANUEL RAMOS CRUZ.**

**DOCENTE ASESOR:  
LICDA. CLAUDIA JEANNETTE VIDES LANDAVERDE.**

**CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, OCTUBRE DE 2019.**

**TRIBUNAL CALIFICADOR**

**LIC. JOSÉ MAURICIO COLINDRES.**

**PRESIDENTE**

**LIC. JOSÉ GILBERTO JOMA BONILLA.**

**SECRETARIO**

**LICDA. CLAUDIA JEANNETTE VIDES LANDAVERDE.**

**VOCAL**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**Msc. Roger Armando Arias Alvarado.**

**RECTOR**

**Dr. Raúl Ernesto Azcúnaga López.**

**VICERRECTOR ACADEMICO**

**Ing. Juan Rosa Quintanilla Quintanilla.**

**VICERECTOR ADMINISTRATIVO**

**Msc. Francisco Antonio Alarcón Sandoval.**

**SECRETARIO GENERAL**

**Lic. Rafael Humberto Peña Marín.**

**FISCAL GENERAL**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

**Dra. Evelyn Beatriz Farfán Mata.**

**DECANA**

**Dr. Edgardo Herrera Pacheco.**

**VICEDECANO**

**Licda. Digna Reina Contreras de Cornejo.**

**SECRETARIA**

**Lic. René 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**

## **AGRADECIMIENTOS**

A DIOS: Por darme la fuerza, ánimo y fortaleza en todo momento de mi carrera, y que gracias a su voluntad logré este gran logro en mi vida.

A MIS PADRES: Que fueron mi principal motivación para estudiar una carrera universitaria, que a pesar de las dificultades que se nos presentaron, tomados de la mano de Dios y con las oraciones constantes de mis padres, salimos adelante y gracias al gran apoyo de ellos, logré culminar dicha carrera universitaria.

A MI HERMANO: Franklin Funes por darme ánimo y apoyarme en todo momento de mi carrera y vida.

A MI NOVIO: René Colindres, por su gran apoyo incondicional, porque siempre estuvo ahí ayudándome en todo proceso de mi carrera y mi vida, superando momentos difíciles a mi lado, y que gracias a su ánimo logré seguir adelante con mi carrera universitaria.

A MIS AMIGAS: A Diana Arabia y Flor Serrano, mis amigas de la universidad con quienes pasé la mayor parte de mi carrera, que a pesar de los problemas y dificultades que pasamos, nos apoyamos en todo momento.

A MIS COMPAÑEROS DE TESIS: Jordan Ramos y Luis Guerra por su dedicación, su responsabilidad, el apoyo y ánimo en cada momento del proceso de tesis.

A MI ASESORA: Licda. Claudia Jeannette Vides, por su apoyo ánimo, por ser una gran persona de buen corazón, y que gracias a su ayuda logramos culminar este proceso.

**Victoria Elizabeth Funes Castellanos.**

## **AGRADECIMIENTOS**

A Dios padre todo poderoso, por obrar en mi vida y por brindarme su guía, sabiduría, fortaleza y su amor incondicional para culminar este gran objetivo en mi vida.

A mis Padres María Milagro Orellana, Gricelda Margarita Cruz Bolaños y Cayetano Cruz Romero, por ser la mayor inspiración en mi vida, y la razón de seguir adelante en busca de alcanzar los objetivos trazados en mi vida, quienes me enseñaron cada uno de los principios que cimentan mi actuar, y además me enseñaron a perseverar hasta lograr el éxito basado en la humildad y el amor a Dios. A mi familia en general mis hermanos Carlos Adonay Cruz, Denis Josué Cruz y mis Tíos Cayetano Amberlio Cruz, Roger Armando Cruz a quien con mucho amor le atesoro en mi corazón, y Jessica Beatriz Ruano quienes fungieron un papel fundamental para el logro de este éxito, con su apoyo incondicional y sus consejos, agradezco a cada uno de ellos por su labor tan noble en la construcción de mi camino hacia un futuro exitoso.

A mis amigos y compañeros de la universidad y muy especialmente a mis amigos con quienes realice el presente trabajo de investigación, Victoria Elizabeth Funes y Luis Gerardo Guerra, a quienes agradezco su apoyo brindado y la paciencia que los caracteriza a cada uno, deseándoles a cada uno de ellos muchos éxitos más en su vida. A mis profesores quienes con su guía y conocimiento fueron parte importante en mi formación académica y crecimiento de la misma, muy especialmente a la Licenciada Claudia Jeannette Vides Landaverde, quien nos brindó su guía y apoyo para la culminación de este proyecto y además nos dio su amistad.

**Jordan Emmanuel Ramos Cruz.**

## **AGRADECIMIENTOS**

A Dios, porque él fue quien obró para que en estos años de carrera me haya ido súper bien, quien me dio la sabiduría, inteligencia y discernimiento para culminar mi carrera, a él y a la Virgen María.

A mis padres Gerardo Guerra Menjívar y Ana Julia León, quienes sin su apoyo y motivación no habría culminado mis estudios, a ellos que siempre serán mi inspiración, son mi motor para poder cosechar logros, y porque siempre estarán allí para mí. A mis hermanas con las que conviví toda mi carrera, que me apoyaron en los momentos difíciles quienes que ayudaron cuando yo tenía algún problema, ellas que siempre va contar conmigo y yo con ellas.

A mis abuelos quienes siempre se han preocupado por mí, en especial a mi abuela Rosa, quien también ha sido como una madre para mí y que siempre daré lo mejor de mí para que se siga sintiendo orgullosa de mí; y a mis abuelos que ya están en el cielo quienes están felices desde el cielo viendo que culminé con éxitos mis estudios.

A mis compañeros y amigos de tesis Jordán Emmanuel Ramos Cruz y Victoria Funes Castellanos, quienes han sido unas personas excelentes, responsables y pudimos culminar este reto, con quienes hemos sufrido mucho pero salimos adelante. A mi asesora de tesis y amiga Licda. Claudia Jeannette Vides Landaverde, quien nos guio por un buen camino, que fue nuestra maestra en tres años de nuestra carrera, en ella encontramos un apoyo condicional, quien nos animó cuando nadie lo hacía, ella que siempre la llevaré en mi corazón, y decir que es una excelente amiga.

**Luis Gerardo Guerra León.**

## INDICE

RESUMEN

ABREVIATURAS Y SIGLAS

INTRODUCCIÓN..... i

### CAPITULO I

**EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL REGISTRO INMOBILIARIO..... 1**

1. Evolución histórica..... 1

1.1. Historia del registro inmobiliario..... 1

1.2 Antecedentes históricos del registro de la propiedad raíz e

    hipotecas..... 5

1.2.1. Germanico-Suizo..... 5

1.2.2. Francés..... 7

1.2.3. Australiano ó acta torrens (creado por Sir Robert Richard  
    Torrens) ..... 8

1.3 Origen y creación de las oficinas del registro de la propiedad raíz e

    hipotecas en El Salvador..... 11

### CAPITULO II

#### ANÁLISIS TEÓRICO DOCTRINARIO DEL REGISTRO

**INMOBILIARIO ..... 19**

2. Análisis teórico y doctrinario ..... 19

2.1. La función calificadora de los registradores..... 19

2.2. Concepto de función calificadora..... 20

2.2.1. Clases de calificación ..... 21

2.3. Naturaleza jurídica..... 21

2.4. Funciones de los registradores y registradores auxiliares ..... 25

2.4.1. Demandas contra los registradores auxiliares.....	27
2.5. Criterio de los registradores.....	28
2.5.1. En qué consisten los criterios de calificación.....	28
2.5.2 Uniformidad de criterios de los registradores .....	30
2.6. Los principios registrales .....	34
2.6.1. Concepto de principios registrales.....	35
2.6.2. Clasificación de los principios registrales .....	35
2.6.2.1. Principios Registrales que se refieren a los efectos de la inscripción son.....	35
2.6.2.2. Principios Registrales que se refieren a los requisitos de la inscripción son.....	36
2.6.3. Principio de rogación .....	36
2.6.4. Principio de prioridad .....	38
2.6.5. Principio de legitimación .....	40
2.6.6. Principio de fe pública o publicidad .....	42
2.6.6.1. Publicidad material .....	43
2.6.6.2. Publicidad formal.....	43
2.6.7. Principio de especialidad .....	43
2.6.8. Principio de legalidad .....	45
2.6.9. Principio de tracto sucesivo .....	47
2.6.10. Principio de inscripción o matriculación .....	49
2.6.11. Principio de autenticidad.....	50
2.6.12. Principio de consentimiento.....	51
2.7. Recursos aplicables en los trámites ante el registro de la propiedad raíz a hipotecas .....	51
2.7.1. Recurso de revisión.....	51
2.7.2. Recurso de revocatoria .....	51
2.7.3. Recurso de apelación .....	52
2.8. Acuerdos de mesa de los registradores .....	52



2.9. Lineamientos registrales .....	53
-------------------------------------	----

### **CAPITULO III**

#### **MARCO JURÍDICO DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA INSCRIPCIÓN DE INSTRUMENTOS PRESENTADOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, DE EL**

<b>SALVADOR .....</b>	<b>55</b>
3. Marco jurídico .....	55
3.1. Constitución .....	55
3.2. Código civil .....	58
3.3. Ley de reestructuración del registro de la propiedad raíz e hipotecas .....	64
3.4. Reglamento de la ley de reestructuración del registro de la propiedad raíz e hipotecas .....	67
3.5. Decreto de creación del centro nacional del registros .....	81
3.6. Ley de procedimientos uniformes .....	84

### **CAPITULO IV**

#### **DERECHO COMPARADO EN MATERIA DE REGISTRO INMOBILIARIO, CON OTROS PAÍSES .....**

<b>INMOBILIARIO, CON OTROS PAÍSES .....</b>	<b>92</b>
4. Derecho comparado .....	92
4.1. Registro inmobiliario de Guatemala.....	92
4.1.1. Antecedentes históricos del registro inmobiliario de Guatemala .....	92
4.1.2. El registro de la propiedad.....	94
4.1.3. Funciones del registro de la propiedad.....	94
4.1.4. De las cancelaciones que se realizan en el registro general de la propiedad .....	98
4.2. Registro inmobiliario de Honduras.....	101

4.2.1. Disposiciones generales del registro de la propiedad de Honduras .....	101
4.2.2. El registro de la propiedad inmueble .....	103
4.2.3. Sistema registral actual en Honduras.....	104
4.2.4. Inscripciones y cancelaciones en el registro de la propiedad de Honduras .....	105
4.2.5. La calificación registral .....	108
4.2.6. Principios Registrales aplicables en el País de Honduras .....	108
4.2.6.1. Previos a la inscripción .....	109
4.2.6.2. Simultáneos a la inscripción.....	109
4.2.6.3. Posteriores a la inscripción .....	109
4.3. Registro inmobiliario de Costa Rica.....	110
4.3.1. Antecedentes históricos .....	110
4.3.2. Principios registrales .....	113
4.3.2.1. Principio de rogación.....	113
4.3.2.2. Principio de prioridad .....	114
4.3.2.3. Principio de tracto sucesivo.....	114
4.3.2.4. Principio de legalidad .....	115
4.3.2.5. Principio de publicidad registral.....	117
4.3.2.6. Principio de exactitud registral .....	119
4.3.2.7. Principio de especialidad.....	120
4.3.3. Sistema registral en el país de Costa Rica .....	120
4.3.4. Función calificadora de los registradores .....	121

## **CAPITULO V**

### **ANÁLISIS DE CASOS PRÁCTICOS POR MEDIO DE LOS CUALES SE REQUIERE UNA PROPUESTA DE LINEAMIENTOS**

<b>UNIFICADORES DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL .....</b>	<b>123</b>
--	------------

**CONCLUSIONES..... 135**  
**RECOMENDACIONES ..... 137**  
**BIBLIOGRAFIA..... 138**  
**ANEXOS.....143**

## **RESUMEN**

El presente trabajo de investigación tiene como título: Los Efectos Jurídicos de la Aplicación del Criterio Discrecional de los Registradores del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, al momento de calificar los Instrumentos Presentados Para su Inscripción. En el cual se expone la problemática que existe, de la variabilidad de criterios de los registradores al ejercer la función Calificadora Registral, y los efectos jurídicos que esto conlleva, así como los principales afectados, por la falta de unificación de Criterios Registrales.

La función Calificadora Registral, se encuentra regulada por el sistema jurídico Registral Salvadoreño, por lo que la calificación debe ir encaminada a garantizar la seguridad jurídica, de los instrumentos sujetos a la inscripción, por lo que fue preciso conocer en primer momento, sobre los antecedentes históricos del Registro Inmobiliario, de igual manera, la función calificadora, los criterios de calificación de los registradores.

La función calificadora permite al registrador actuar con cierta facultad discrecional, de apreciación para calificar los instrumentos presentados para su inscripción, lo cual en algunos casos se presenta variabilidad de criterios, lo que afecta principalmente, al principio de seguridad jurídica, y es por ello que se desarrolla cada uno de los principios registrales aplicables.

En el presente trabajo de Grado, se demostró la necesidad de unificar la diversidad de Criterios Registrales de los registradores del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, lo cual permita una correcta aplicación del

principio de seguridad jurídica, en aquellos casos donde existe mayor contradicción.

## **ABREVIATURAS Y SIGLAS**

### **Abreviaturas**

ART.	Artículo.
CC	Código Civil.
CN.	Constitución
DE	Decreto Ejecutivo.
LPU.	Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.
SIRyC.	Sistema de Información de Registro y Catastro.

### **Siglas**

AE	Acuerdo Ejecutivo.
CNR	Centro Nacional de Registros.
DL	Decreto Legislativo.
LRRPRH	Ley de Restructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
REGISAL.	Registro Salvadoreño.
RLRRPRH	Reglamento de la Ley de Restructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
RPRH	Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

## **INTRODUCCIÓN**

El presente trabajo de graduación tiene como propósito dar a conocer a la comunidad jurídica, el tema los Efectos Jurídicos de la Aplicación del Criterio Discrecional de los Registradores del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, al momento de Calificar los Instrumentos presentados para su Inscripción como a la población que hace uso de los servicios que da dicha Institución brinda, usuarios y a la población en general que a diario llegan al Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas, para poder salvaguardar sus derechos registrales que la Constitución de la República tutela para con los bienes inmuebles de los que llegan a inscribir y así poder gozar del principio de prioridad registral.

Asimismo en el capítulo uno se ha desarrollado la evolución histórica del registro inmobiliario, sobre las diferentes formas que se implementaban en el pasado y de cómo se vinieron mejorando conforme los cambios que ocurrieron en el pasado, por lo que se ha referido al inicio, de la existencia de la humanidad con las naciones más antiguas, en donde se encuentran los elementos característicos que constituyen el Derecho de Propiedad, y en este país se apreció que fue en el siglo pasado que el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca fue mejorando para que a los ciudadanos se les salvaguardara su derecho de propiedad.

En otro orden, en el capítulo dos que trata sobre el análisis teórico doctrinario del Registro Mobiliario, que es de mucha importancia resaltar sobre 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, como también que existen dos tipos de función calificadora que son de forma y de fondo, los cuales se han

desarrollado de una forma que para los usuarios sea más entendible conocer.

Como son de mucha importancia los principios registrales dado que son las orientaciones básicas del sistema registral y son el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico, que La función registral debe garantizar el fiel cumplimiento de los principios generales que rigen el derecho registral, los cuales se encuentran establecidos en la legislación secundaria.

En el capítulo tres que se ha desarrollado el marco jurídico es de mucha importancia porque demuestra que la función calificadora fue regulada tanto por la Constitución, como las normas secundarias, que son las que han desarrollado sobre la función calificadora de los Registradores, solo que no reguló sobre una codificación para que ellos a la hora de hacer el examen del instrumento no difieran unos del otro, tengan un criterio en común.

Cabe destacar que el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas a nivel Centroamericano, destaca sobre algunos países que aún sigue a la vanguardia con los sistemas registrales, con el SIRYC; en ese sentido los legisladores deben crear nuevos métodos con los cuales se les pueda dar un seguridad a los instrumentos que se llegan a inscribir, para que pueda gozar de seguridad jurídica, pero también la comunidad jurídica debe de jugar un papel muy importante el cual es que se vele para que se sigan creando leyes que venga a mejorar el área registral.

En el capítulo cuatro sobre los casos que se han presentado en este trabajo tienen como finalidad observar que los Registradores difieren de su criterio con los de sus colegas ya que cada uno tiene una manera distinta de dar su



resolución a la hora de inscribir los documentos que los usuarios llevan para que se les inscriba, y de esta manera se ve que hay inseguridad jurídica para la población porque se están en zozobra sobre los requisitos que según ellos debe de llenar el documento.

Por lo que se concluye que esta investigación se hizo con el fin de poder entender sobre los criterios que tienen cada Registrador del Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas, dado que ha llevado a que muchos usuarios tengan molestias al presentar los instrumentos que desean inscribir, porque no hay ningún complicación o manual de criterios que estén unificados y así cada Registrador no difiera del otro, por eso es de mucha importancia que se haga una unificación de criterios para que los usuarios no sean afectados por los diferentes criterios que tienen los Registradores a la hora de hacer el examen sobre los instrumentos para no vulnerar los derechos que las leyes secundarias estipulan, por lo que es de mucha importancia que haya una codificación de leyes registrales ya que muchas ya han sido derogadas o han sido reformada, y por su inmensidad de leyes los Registradores puede no conocer sobre lo anterior dicho.

## **CAPITULO I**

### **EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL REGISTRO INMOBILIARIO**

El propósito del presente capítulo, se ha desarrollado en esta investigación la forma de como a través de la historia los ancestros han ido perfeccionado o mejorado las maneras de poder registrar los bienes inmuebles que poseen los ciudadanos, como se hacía en la Antigua Roma, y como se fue perfeccionando los inconvenientes que ocasionaban a los usuarios, con el paso del tiempo se fue mejorando a nivel mundial, como regional. En el país a finales del siglo XIX, con los distintos Sistemas Registrales que se ha tenido, y ha llegado a ser uno de los países del istmo en la vanguardia de Registro, y cabe destacar que a finales de esta década se ha dado paso a que cada cabecera o ciudad importante de los departamentos tenga un centro de Registro para así llegar a todos los ciudadanos del país.

#### **1. Evolución histórica**

##### **1.1. Historia del registro inmobiliario**

Es necesario incursionar en el tiempo para detallar la forma como en los distintos estadios de la humanidad, las diferentes culturas y manifestaciones sociales, desde sus orígenes hasta la actualidad, los pueblos civilizados han buscado soluciones satisfactorias frente al desarrollo, la súper población y la implantación de la tecnología, demandando del Estado un sistema de Registro Inmobiliario eficaz, por lo que se refiere al inicio, de la existencia de la humanidad con las naciones más antiguas, en donde se encuentran los elementos característicos que constituyen el Derecho de Propiedad.

Originalmente, el hombre vivía en forma comunitaria, en donde todo es de y para todos, donde no hay divisiones de ninguna clase; pero al desintegrarse la comunidad primitiva, como forma de tenencia de la tierra le sucede la propiedad privada en donde alguien manifestó ser dueño de algo y esa posesión le es reconocida por los demás, y producto de ello surge el Estado, como ente protector de la Seguridad de la Propiedad Privada, organizándose a la vez para realizar tal fin.

“La necesidad de la organización para la protección de la propiedad inmueble alcanza su mayor relevancia con el desarrollo de la agricultura, y su precedente se registra principalmente en los pueblos Egipcios, Asirios y Babilonios, quienes pusieron de manifiesto el catastro donde constaba cualquier cambio en la propiedad”.

Una forma de inscripción como medio de publicidad, sobre el derecho que podía pertenecerle a alguna persona, sobre bienes, especialmente los inmuebles, siempre fue necesaria, aun en las épocas donde no existía un sistema organizado de registro inmobiliario; así se tiene que en Babilonia, Grecia y Egipto, en su forma más rudimentaria, se encuentran las primeras inscripciones grabadas en piedras, losas u obeliscos; “éstas piedras o losas situadas en los confines de los predios correspondientes, contenían grabados, generalmente en hueco, inscripciones que exteriorizaban la pertenencia de los mismos a determinada persona y a veces las hipotecas que sobre los mismos pesaba”.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Luisa Margarita Calderón Lovos, *“Efectividad de La Aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes Para la Presentación, Trámite, Registro ó Depósito de Instrumentos en El Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección Del Centro”* (Tesis para optar al título de licenciatura en ciencias jurídicas, Universidad de El Salvador, 2007) 5-13.

Otra forma de dar a conocer el derecho de propiedad fue mediante pregones y edictos, esto se practicaba en Asiria, pues el pregonero anunciaba el tiempo y lugar del otorgamiento de un acto de enajenación del inmueble, y transcurrido cierto plazo, si no había impugnaciones, el comprador adquiría en firme la finca. Así también, existió el sistema de publicidad, que consistía en la intervención de la autoridad judicial, para el caso, en Atenas, el vendedor declaraba por escrito al Magistrado su intención de vender su propiedad, pasado un plazo sin oposición al respecto, se celebraba y formaba parte del archivo del Magistrado.

En ese sentido, los antecedentes históricos de la Legislación del Registro de la Propiedad Raíz en El Salvador, se remontan a la forma cómo se legisló en España, ya que fue introducida de igual manera en América, continente sometido producto de la conquista, habiendo la Corona gobernado por siglos en estas tierras, heredando así, todo tipo de cultura.

En España antes de la influencia Romana y Germánica no puede comentarse de organización, aun cuando ya se efectuaban transacciones a través de ritos o sacramentos. Con los romanos y germánicos se desató una lucha respecto a las solemnidades constitutivas de los primeros y con la publicidad y formas solemnes de los segundos, alcanzando un ligero predominio la influencia Romana o sea la falta de publicidad de los actos y casi el total abandono de las formas solemnes, dando lugar nuevamente a la clandestinidad que tantos problemas había causado antiguamente.

Las consecuencias de la clandestinidad se dejaron sentir a partir del siglo XVI, en el que se intensifican las relaciones jurídico-inmobiliarias y el comercio en general. Era preciso adoptar medios de publicidad adecuados y la necesidad de ellos, dando lugar a una reacción Legislativa en las

siguientes pragmáticas: a) Pragmatica de 1539: a petición de las Cortes de Madrid de 1528, y más que todo de las Cortes de Toledo, dictaron Don Carlos y Doña Juana, dicha Pragmática, complementada por la que en su día dictó Felipe II en 1558, a petición de las Cortes de Valladolid, creando lo que se llamó “Registro de Censos y Tributos”.<sup>2</sup>

La pragmática ordenaba que se llevase en cada ciudad, villa o lugar donde hubiese cabeza de jurisdicción, un libro en el que se registrasen o tomasen razón las ventas de inmuebles, hipotecas, o imposición de Censos y Tributos. La falta de toma de razón impedía que dichos asientos hiciesen fe, ni que se juzgara sobre ellos, ni que fuera obligado el tercer poseedor a cosa alguna. El registro era reservado pero el registrador podía certificar sobre la existencia de cargas.

Este intento fracasó en la práctica, al no ser observado por los tribunales de justicia, aferrados todavía al derecho Romano, por lo que Felipe V, conminó a su cumplimiento en la Pragmática de 1713, a la vez que estableció el Registro en todos los lugares aunque no fueran cabeza de Jurisdicción.

b) Pragmática 1768: Ante la ineffectividad de las anteriores pragmáticas, Carlos III dictó el 31 de enero de 1766, los llamados “Oficios o Contadurías de Hipoteca Sustitutivos del antiguo registro de censos y tributos y que tuvo plena efectividad.

Con estos se instaura un sistema de registro de determinados actos relativos a cargas de escribanos de ayuntamiento; actos tales como: Imposiciones, ventas y redenciones de censos y tributos, ventas de bienes raíces gravados

---

<sup>2</sup> Ibíd.

con cargas, fianzas en que se hipotecaban tales bienes, fundaciones de mayorazgos y obras propias, actos que tenían especial y expresa hipoteca o gravamen con expresión de ellos, o su liberación o redención; modo de llevar los oficios, la toma de razón se hacía en el lugar donde se encontraba situada la finca gravada y los datos que se hacían constar estaban sujetos a un encasillado previo en virtud de la copia del instrumento.

Estos registros eran públicos, expidiéndose certificaciones de sus asientos; los instrumentos registrados o no, carecían de valor ante los tribunales.

El cumplimiento efectivo de este incipiente sistema registral recibió un fuerte refuerzo con el real decreto del 31 de diciembre de 1829 que implantó el impuesto de hipotecas, precedente directo del actual impuesto de derechos reales, que se entrelazó con las contadurías, en virtud del Decreto Real del 23 de mayo de 1845.

## **1.2 Antecedentes históricos del registro de la propiedad raíz e hipotecas**

Existen tres principales sistemas registrales más significativos en la doctrina, estos conllevan una serie de características que permiten diferenciarse entre sí, estos significativos sistemas registrales doctrinariamente son:<sup>3</sup>

### **1.2.1. Germánico-Suizo**

Las características más significativas de este son:

a) Sobre bienes Inmuebles, separado de los bienes muebles.

---

<sup>3</sup>Jorge Ríos Hellig, *La práctica del Derecho Notarial*, 8ª edición, (Editorial Marcela I Rocha Martínez, México, 2012) 359-360.

- b) Los asientos están contenidos en folios que forman el libro territorial por distritos)
- c) Las inscripciones se inician por un procedimiento judicial en donde se declara dueño el adquirente (procedimiento parecido a la *injurecessio*) o por inscripción directa en el libro territorial con carácter éste de constitutivo.
- d) Está ligado con el catastro, se da una descripción física del inmueble, se mencionan aspectos fiscales que pesan sobre los bienes.
- e) Análisis abstracto; no se requieren antecedentes ni continuidad cronológica.
- f) Es constitutivo, esto es, el registro es un elemento más de existencia del acto jurídico.
- g) Folios reales constituidos, esto es, el registro es un elemento más existencia del acto jurídico.
- h) Folios reales constituidos cada uno por tres secciones: propiedad, limitaciones de dominio, hipotecas y demás gravámenes.
- i) La posesión es inscribible.
- j) Consagra el principio de rogación.
- k) Se exige plano oficial que concuerde con la realidad de los bienes.

### **1.2.2. Francés**

- a)** Declarativo (solo es oponible frente a terceros el acto inscrito, pero válido de por sí).
- b)** A cargo del poder ejecutivo.
- c)** Inmobiliario y mobiliario
- d)** Catastro ligado a Registro ((ficha parcelaria).
- e)** Sistema de libros con documentos incorporados.
- f)** Cronológico (sigue la flecha). Cada inscripción lleva a lo anterior sucesivamente.
- g)** Sigue el sistema de incorporación; se encuaderna a la inscripción uno de los ejemplares del contrato, y el otro es devuelto al solicitante.
- h)** Permite las hipotecas generales, pero prohíbe las tácitas.
- i)** Cédula hipotecaria inscribible.
- j)** Los contratos privados son inscribibles.
- k)** Índices por personas y por fincas.
- l)** conserva los principios de prioridad o prelación, rogación y consentimiento y calificación o legalidad.



### **1.2.3. Australiano ó acta torrens (creado por Sir Robert Richard Torrens)**

- a) Inatacable; no prospera ninguna acción contra el documento inscrito.
- b) Efecto sanatorio pleno, el documento se hace inatacable y con fuerza probatoria plena cuando se registra.
- c) Fondo de perjuicio (seguro de títulos). El seguro indemniza a quien sea privado de su propiedad por causa imputable al registro.
- d) Existe un registro único en el país, a cargo de un registrador general.
- e) Registro por inmatriculación (asignación de asientos registral a un inmueble por primera vez).
- f) Libro-registro; constituido por un ejemplar de cada título de propiedad.
- g) Admite la venta por endoso o por memorándum.
- h) Admite la subdivisión directa de inmuebles.

Es importante delimitar cuales han sido en específico, algunos antecedentes históricos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y de qué forma estos han causado impacto en la evolución del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en El Salvador.

Es evidente que desde tiempos antiguos se ha sometido la constitución y transmisión de la propiedad raíz a un régimen especial de solemnidad y publicidad, pues su fin primordial ha sido dar a conocer a quien pertenecía

determinada propiedad y generar confianza en las transacciones sobre la misma, teniendo un control sobre la riqueza; situación que no fue ajena a los antepasados durante y posterior a la conquista Española.

“Después de tantos años, bajo dominio Español, vino la independencia, que trajo algunos cambios en la distribución de la tierra, tales como derogación de todas aquellas leyes relativas a la propiedad de tierras de la Corona Española; desaparecimiento poco a poco de la propiedad eclesiástica, aumentando la extensión de los latifundios formados por propietarios criollos y españoles; pero manteniendo en gran parte, la forma de distribución de la tierra implantada por los españoles”.

Para romper con la indivisión de la propiedad poseída por comunidades, la Cámara de Senadores de la República de El Salvador, el 23 de febrero de 1881, dictó la Ley de Extinción de Comunidades, luego su Reglamento llamado “Reglamento para la división de Terrenos Comunes” el día 1 de mayo del mismo año. Posteriormente el 2 de marzo de 1882, se dictó la Ley de Extinción de Terrenos Ejidos.

Desde ese entonces, la regulación sobre la propiedad inmobiliaria se ha mantenido sobre las bases del Código Civil de 1860 y sus sucesivas ediciones; Decretos y Acuerdos dictados en torno a la adquisición de predios comunales, ejidales o baldíos; Ley de Titulación de Predios Urbanos del 17 de mayo de 1900, publicada en el Diario Oficial del 20 de junio del mismo año, que ha tenido varias reformas; Leyes Agrarias de 1907 y de 1941; Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos de fecha 21 de febrero de 1961; Ley de Catastro del 21 de mayo de 1974; Ley de Arrendamiento de Tierras dictada el 1 de noviembre de 1974; Ley del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria del 26 de junio de 1975. En cuanto a la evolución

que ha tenido, el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en El Salvador puede señalarse:

El Decreto Legislativo del 24 de octubre de 1830, que fijaba la tarifa de los derechos que debían percibir las personas que están al servicio de las oficinas de tribunales y juzgados, abogados, procuradores, agrimensores, entre otros, en su art. 5 numeral 1, da a entender que los escribanos notarios llevaban el registro de hipotecas otorgadas ante sus oficinas.

El numeral 8 del Decreto de Gobierno del 17 de junio de 1835, dictaba providencias para descubrir los terrenos realengos y sobre su venta y composición, expresa la existencia de otro registro, así los poseedores de terrenos, sin título de propiedad, porque lo perdieran por cualquier evento, ocurrirán a la Intendencia General solicitándolo con pruebas competentes de su pérdida, para que se registren los originales en el archivo del juzgado extinguido de tierras; y no encontrándose, ni justificando plenamente aquellos que efectivamente tuvieron título de propiedad, serán obligados a entrar en moderada composición sin otros trámites que la medida y valúo por peritos, como queda establecido, dándoles en consecuencia el expresado título.

El Decreto Legislativo del 1 de marzo de 1847, destinaba los terrenos baldíos para la amortización de la deuda pública y fijaba la manera de denunciarlos y venderlos, reafirma en su art. 3 lo dicho respecto al Registro de Hipotecas llevados por los Notarios, al establecer que éstos rindieran información sobre las hipotecas a favor del fisco. Como oficina, y a cargo de un notario, se encuentra en el Código Civil, declarando Ley de la República por Decreto del Poder Ejecutivo de fecha 23 de agosto de 1859, del cual en la edición de

1860, se destinaba que el registro de hipotecas estaría a cargo de un escribano.

### **1.3 Origen y creación de las oficinas del registro de la propiedad raíz e hipotecas en El Salvador**

En el orden de ideas previamente establecido en la investigación se ha comprobado que la necesidad de organización para la protección de la propiedad inmueble alcanza su mayor relevancia con el desarrollo de la agricultura, y su precedente se registra principalmente en los pueblos Egipcios, Asirios y Babilonios, quienes pusieron de manifiesto el catastro donde constaba cualquier cambio en la propiedad”.<sup>4</sup>

Una forma de inscripción como medio de publicidad, sobre el derecho que podía pertenecerle a alguna persona, sobre bienes, especialmente los inmuebles, siempre fue necesaria, aun en las épocas donde no existía un sistema organizado de registro inmobiliario; así se tiene que en Babilonia, Grecia y Egipto, en su forma más rudimentaria, se encuentran las primeras inscripciones grabadas en piedras, losas u obeliscos; “éstas piedras o losas situadas en los confines de los predios correspondientes, contenían grabados, generalmente en hueco, inscripciones que exteriorizaban la pertenencia de los mismos a determinada persona y a veces las hipotecas que sobre los mismos pesaba”.<sup>5</sup>

Otra forma de dar a conocer el derecho de propiedad fue mediante pregones

---

<sup>4</sup>Mauricio Concepción, “*Formas de Inscripción en el Sistema Registral Salvadoreño*” (Tesis para obtener el Título de Licenciatura en Ciencias jurídicas, Universidad de El Salvador, 1998), 10.

<sup>5</sup>Arturo Valencia Zea, *Derecho Civil:Derechos Reales*,. Tomo II, 9° Edición (Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990), 447.

y edictos, esto se practicaba en Asiria, pues el pregonero anunciaba el tiempo y lugar del otorgamiento de un acto de enajenación del inmueble, y transcurrido cierto plazo, si no había impugnaciones, el comprador adquiría en firme la finca. Así también, existió el sistema de publicidad, que consistía en la intervención de la autoridad judicial, para el caso, en Atenas, el vendedor declaraba por escrito al Magistrado su intención de vender su propiedad, pasado un plazo sin oposición al respecto, se celebraba y formaba parte del archivo del Magistrado.

El Registro de la Propiedad Inmobiliaria en El Salvador, surge a raíz de una serie de factores económicos, sociales y políticos, que fortalecieron el derecho de propiedad, influenciado principalmente por el capitalismo mundial donde la clase económicamente fuerte, es la más interesada en consolidar una institución, que lleve 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, se encuentra que era el Notario quien llevaba su propio registro personal de documentos que se otorgaban ante sus oficios.

Posterior a ello, el 26 de Mayo de 1881, nace a la vida Jurídica el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas como una institución novedosa, protectora y coadyuvante de los intereses del gran capital, estableciendo así el Registro Inmobiliario, tanto así que el artículo 655 del Código Civil, establece en su último inciso, que los títulos de los actos o contratos anteriores al día 16 de mayo de 1881 deben inscribirse sin necesidad de antecedente, ya que es la fecha en que se inicia el Registro en El Salvador, promulgándose la Ley de Registro Hipotecario, que constaba de trece títulos, éstos contenían toda la

parte sustantiva y la parte organizativa del Registro y los Procedimientos de inscripción.

Esta ley se llamó: Ley Hipotecaria, cuyo modelo era la Ley Hipotecaria Española, y el Registro Español. Era novedoso, pues se observaba como innovación el registro de Folio Real que se encontraba en libros y en cada hoja se anotaba la firma del titular del inmueble.

En 1884, se promulgó la que se llamó Ley Reglamentaria del Registro, que tenía 15 títulos; promulgándose una nueva ley del registro en 1897, que se llamaba Ley del Registro de la Propiedad Raíz, cambiándose el sistema de folio real por el registro de folio personal que se copia del sistema francés con todos sus defectos y virtudes. Se hizo una ley reglamentaria que se llamó de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que fue incorporada al Código Civil por disposición de la misma ley, en la edición de 1904 ya aparece como parte del Código Civil , creándose en el país varias oficinas del Registro.

Haciendo un estudio histórico, se encuentra que el sistema registral está íntimamente relacionado con la tradición, como modo de adquirir, que se perfecciona por la inscripción para que está surta efectos contra tercero. Según los datos históricos presentados desde el año de creación del registro en 1881, se han visto cambios significativos que han ayudado al desarrollo, actualización y agilidad de los procedimientos registrales.

Sin embargo, en el año de 1947 se observaron problemas de atraso y mora en la inscripción de documentos presentados a las oficinas registrales, provocando inseguridad jurídica material e incerteza registral, generada por factores de indiferencia gubernamental, por la gran demanda, iniciándose en el año de 1986 en un estudio de políticas y proyecciones futuras del Centro

Nacional de Registros, como un órgano director y rector del que hacer registral.

La creación del Centro Nacional de Registros produjo que el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas se adscribiera a dicha institución, El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en la actualidad y En vista de que la *Ley Registral* prescribe que habrá en cada cabecera departamental, una oficina del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en el devenir institucional se han experimentado, entre otras, las siguientes modificaciones: Las oficinas del registro se denominan:<sup>6</sup>

- a) Registro de San Salvador, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, y tiene competencia en los departamentos de San Salvador.
- b) Registro de San Miguel, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, y tiene competencia en los departamentos de San Miguel, publicado *Diario Oficial* del 13 abril de 1912, tomo 72, núm. 85, en un Decreto Legislativo sin número, en su artículo 2.
- c) Registro de Santa Ana, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente y tiene competencia en el departamento del mismo nombre; publicado en *Diario Oficial* del 13 de abril de 1912, tomo 72, núm. 85, en un Decreto Legislativo sin número, art. 2.

---

<sup>6</sup>Centro Nacional de Registros, *Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas: Creación de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas*(El Salvador, 2018), <http://www.cnr.gob.sv/historia-del-registro-de-la-propiedad-raiz-e-hipotecas/>

- d) Registro de San Vicente: La oficina del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro, con sede en la ciudad de San Vicente, fue creada por decreto legislativo sin número, en el art. 1; publicado en *Diario Oficial* con fecha 5 mayo de 1909, tomo 66, núm. 103.
- e) Registro de Ahuachapán: Las oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Occidente, con sede en Ahuachapán, para atender el departamento del mismo nombre; publicado en *Diario Oficial* con fecha 13 de abril de 1913, tomo 72, núm. 85, en Decreto Legislativo sin número, art. 1
- f) Registro de Sonsonate: Las oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, con sede en Sonsonate, para atender el departamento de su mismo nombre, fue creado bajo Decreto Legislativo sin número, publicado en *Diario Oficial* de 20 de marzo de 1915, tomo 78, Núm. 67.
- g) Registro de Usulután: La oficina del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, Usulután, fue creada por Decreto Legislativo sin número, en el art. 1, publicado en *Diario Oficial* del 27 de febrero de 1911, tomo 70, núm. 48; que cambió su sede a Santiago de María en 1951; y posteriormente a la ciudad de Usulután, desde 2004.
- h) Registro de La Paz: La oficina del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, con sede en Zacatecoluca, fue creada por Decreto Legislativo No. 281, publicado en *Diario Oficial* del 5 de enero de 1946, tomo 140, núm. 3, para atender el Departamento de La Paz.



- i) Registro de La Libertad: La oficina del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, con sede en Santa Tecla, fue creada por Decreto Legislativo No. 159, art. 1, publicado en el *Diario Oficial* del 11 de diciembre de 1974, tomo 245, núm. 232, para atender el departamento de La Libertad.
  
- j) Registro de Chalatenango: La oficina del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Quinta Sección del Centro, con sede en la ciudad de Chalatenango, fue creada por Decreto Legislativo No. 75, art. 1; publicado en *Diario Oficial* del 5 de diciembre de 1978, tomo 261, núm. 226, para atender el departamento del mismo nombre.
  
- k) Registro de La Unión: La oficina del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente fue creada en 2004, por Acuerdo de Consejo Directivo del CNR No. 6-CNR/2004, de fecha 26 de febrero de 2004. Su creación ya no necesitó un Decreto Legislativo, puesto que su creación fue posterior a la constitución del Centro Nacional de Registros (CNR) como entidad con autonomía en lo administrativo y financiero, como una unidad descentralizada adscrita al Ministerio de Justicia 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 de 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. Esto permitió consolidar las funciones registrales en una sola institución.

- l) Registro de Cuscatlán: La oficina del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Sexta Sección del Centro fue creada por acuerdo de Consejo Directivo del CNR No150-CNR/2015, de fecha 9 de septiembre de 2015. Acto para la cual no se requirió Decreto Legislativo, en vista de la potestad de autonomía en lo administrativo y financiero de que está revestido el Centro Nacional de Registros como institución pública, a tener de lo prescrito por el Decreto Legislativo No 462 de fecha 05 de octubre 1995 (reformado).

La nueva oficina del CNR, instalada en la ciudad de Cojutepeque, con jurisdicción en los departamentos de Cuscatlán y Cabañas, abrió sus puertas al público el 23 de septiembre de 2015 y brinda los servicios relacionados con el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional. Con la apertura de dicha oficina se acercan los servicios que se enmarca en el Plan Estratégico Institucional, en concordancia con el Plan Quinquenal de Desarrollo 2014-2019.

- m) Registro de Cabañas: La oficina del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Sexta Sección del Centro fue creada en 2018, por Acuerdo de Consejo Directivo del CNR No. 87-CNR/2018, de fecha 11 de julio de 2018.

Su creación ya no necesitó un Decreto Legislativo, puesto que su creación fue posterior a la constitución del Centro Nacional de Registros (CNR) como entidad con autonomía en lo administrativo y financiero, como una unidad

descentralizada adscrita al Ministerio de Justicia 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 de 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. Esto permitió consolidar las funciones registrales en una sola institución.

## **CAPITULO II**

### **ANÁLISIS TEÓRICO DOCTRINARIO DEL REGISTRO INMOBILIARIO**

El propósito del presente capítulo es conocer el concepto y definiciones de la función calificadora de los Registradores, las clases de calificación, la Naturaleza Jurídica de la Función Calificadora, también se detallan las funciones de los Registradores, y los criterios que éstos aplican al momento de calificar instrumentos sujetos a inscripción. Así mismo se desarrollan cada uno de los principios Registrales, los Recursos que pueden ser interpuestos por los usuarios, a los que tienen Derecho, los acuerdos de mesa de Registradores y los lineamientos del Registro Inmobiliario.

#### **2. Análisis teórico y doctrinario**

##### **2.1. La función calificadora de los registradores**

La función calificadora 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>7</sup>

La función calificadora, consiste en términos generales, calificar los instrumentos sujetos a inscripción en el registro inmobiliario, siendo esta función independiente y está sometido al cumplimiento de tratados internacionales,

---

<sup>7</sup>Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, D.E. N° 47, del 4 de octubre de 1988, publicado en el D.O. N° 183, Tomo 301, del 4 de octubre de 1988. Art. 44

constitución de la República, leyes, reglamentos y lineamientos institucionales, por lo tanto dicha calificación debe ir encaminada a garantizar la seguridad jurídica de la inscripción de instrumentos.

La Calificación debe ir encaminada a garantizar la seguridad Jurídica de la inscripción del documento, por lo tanto el registrador en el ejercicio de su función calificadora es independiente, y está sometido al cumplimiento de los tratados internacionales, la constitución de la República, las leyes reglamentos y los lineamientos institucionales.

## **2.2. Concepto de función calificadora**

“Llámesese función calificadora al examen que el Registrador hace de los títulos presentados al Registro para su inscripción”<sup>8</sup>

La función del registrador en términos generales consiste en calificar los instrumentos para la inscripción en el registro inmobiliario.<sup>9</sup>

La función calificadora es el examen realizado por el registrador a los títulos presentados al registro para efectos de su inscripción, con el fin de decidir si tales instrumentos reúnen o no los requisitos exigidos por la ley según la naturaleza de cada título.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup>Jorge Alberto Barriere “*Guía para el Estudio del Derecho Registral*”, (Tesis para obtener el Título de Licenciatura en Ciencias jurídicas, Universidad de El Salvador, 1986), 52.

<sup>9</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 N°: 257 Fecha:17/06/2004, D. Oficial: 126 Tomo: 364 Publicación DO: 07/07/2004. Art.3

<sup>10</sup>Beatriz Eugenia Castros Aguilera, “*La Variabilidad de criterios de los Registradores al Ejercer la Función Calificadora en Relación a la Seguridad Jurídica de los Usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.*” (Tesis para optar al título de licenciatura en ciencias jurídicas, Universidad de El Salvador, 2001) 66.

Según el artículo 12 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se realizará la calificación a más tardar en los seis días siguientes a la fecha en que le hubiere sido entregado, siendo tan calificación integral y unitaria, lo que significa que dicho funcionario será exclusivamente el encargado de tal actividad, examinando el título en todos sus aspectos y práctica<sup>11</sup>.

### **2.2.1. Clases de calificación**

a) Calificación Formal: Es aquella que se realiza del documento a efectos de realizar el asiento registral en el sistema de inscripción.

b) Calificación de Fondo: Es la calificación que se realiza del documento atendiendo a los elementos establecidos para dicha labor por la legislación.<sup>12</sup>

### **2.3. Naturaleza jurídica**

La naturaleza jurídica de la función calificadora se diversifica en diferentes direcciones, tal como una función de carácter judicial, como acto de jurisdicción voluntaria y como función administrativa.

La calificación como acto de jurisdicción voluntaria actúa generalmente a instancia de parte, por motivos de interés privado y sólo excepcionalmente de oficio, por razones calificadas y tasadas de orden o interés público.

Son actos de jurisdicción voluntaria por servir principalmente al desarrollo normal de las relaciones jurídicas y para legitimar situaciones inmobiliarias,

---

<sup>11</sup>Reglamento de Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Art.12.

<sup>12</sup>José Maria Ortiz, *Calificación Jurídica, Conceptos Básicos y Formularios Registrales*. 2º ed, (Editor Marial Pons Librero, Madrid, 1987), 23.

cualquiera que sean las naturales repercusiones de los asientos practicados en el juicio contradictorio que sobre los mismos pudiera entablarse. Los actos que la configuran son tipos especiales de procesos, caracterizados por la falta de contradicción pero calificados por la necesidad de una pretensión inicial y una resolución final. Responden a la necesidad de declarar o constituir derechos, prevenir cautelarmente otros litigios, constituir estados jurídicos o proteger personas o patrimonios necesitados de tutela jurídica.

La calificación como acto de jurisdicción voluntaria es criticada precisamente porque según moderna concepción doctrinaria procesal, la jurisdicción voluntaria no existe, ya que la jurisdicción es nada más una, la jurisdicción contenciosa.<sup>13</sup>

El Autor manifiesta que “Lo que en realidad hay en los llamados actos de jurisdicción voluntaria, son actos de sustancia administrativa que deberían ser cumplidos por el poder administrador, y cuyo móvil es dar seguridad a ciertas relaciones jurídicas.”<sup>14</sup>

La naturaleza jurídica de la actividad registral es considerada como de jurisdicción voluntaria, donde el Estado interviene en una relación típicamente privada, para atribuir la garantía y la seguridad jurídica necesaria a las relaciones particulares.

Por lo tanto, el registrador español, en el ejercicio de sus atribuciones, es considerado “casi un magistrado”, pues es libre para desempeñar su

---

<sup>13</sup>Castros, “*La Variabilidad de criterios de los Registradores*”, 7.

<sup>14</sup>Eduardo Carcedo Escobar; *Derecho Inmobiliario Registral*; (Editorial Ville, Bogota; 1997) 56.

actividad que sirve al “derecho de la vida de los ciudadanos”, a las relaciones insertadas en la normalidad.<sup>15</sup>

La calificación como función de carácter judicial, parte de la doctrina española y tratadistas de otros países cuya legislaciones siguen los lineamientos de la Ley Hipotecaria sustentan que la calificación tiene una relación evidente con la actividad judicial; pues la consideran “semejante a la jurisdicción contenciosa, en cuanto determina si, con arreglo al Derecho Objetivo, ha podido originarse o no acto real que la inscripción debe reflejar.

Se parte, inicialmente, de que la pretensión del particular tendiente a conseguir la registración se asimila a la pretensión procesal sin que altere la naturaleza jurídica de esta pretensión ni del procedimiento entero la ausencia de contradictor, que solo significa que no se ventilan intereses contrapuestos.<sup>16</sup>

Los teóricos sostienen que no es un acto administrativo sino jurisdiccional, por no afectar a la administración en su actividad de orden privado como representante del Estado.<sup>17</sup>

Por lo tanto, es un acto de Derecho Público , que recoge una declaración de voluntad frente a los interesados, pues ni se aplica la derecho público que recoge una declaración de voluntad frente a los administrados, pues ni se

---

<sup>15</sup>Samuel Roberto Aparicio Peñate, *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*. (Editorial Jurídica, El Salvador, 2006), 97.

<sup>16</sup>José Maria Ortiz, *Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral*, (Editor Marial Pons Librero, Madrid, 1987), 365-366.

<sup>17</sup> *Ibíd.*



aplica al Derecho público ni la administración queda vinculada por la decisión registral, por el contrario, según esta teoría como acto jurisdiccional, la calificación decide sobre la validez o invalidez del acto o negocio jurídico analizado, en virtud de la pruebas documentales aportadas y de las normas jurídicas aplicables de derecho privado y otras de derecho público que tienen naturaleza privada.<sup>18</sup>

Son características de la calificación como acto jurisdiccional las siguientes: obligatoriedad, ejercicio con responsabilidad del registrador, independencia, limitación a su propio contenido, efecto de cosa juzgada.<sup>19</sup>

La registración tiene una finalidad pública (la publicidad inmobiliaria); que el registrador de la propiedad es un servicio público; que el Registrador es un funcionario público (órgano administrativo); luego su función es administrativa, porque proviene de un órgano administrativo (el Registrador) encuadrado en un servicio público (el Registrador de la Propiedad) y cuya finalidad es pública (la publicidad inmobiliaria).<sup>20</sup>

El que acude al Registro hace uso de un servicio público e incoa un procedimiento de indudable naturaleza administrativa, que se decidirá por u órgano estatal competente, también administrativo.<sup>21</sup>

La Naturaleza jurídica de la función Registral es de carácter Administrativa, porque a quien el Estado designa a dirigir, es un agente de la Administración, además cuenta con un procedimiento administrativo y no constituye una

---

<sup>18</sup>Castros, “*La Variabilidad de criterios de los Registradores*”, 5.

<sup>19</sup>Carcedo, *Derecho Inmobiliario Registral*; 53-54.

<sup>20</sup> *Ibíd.*

<sup>21</sup>Ortiz, *Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral*, 366.

función de sojuzgamiento, ni de decisión sobre sustancia jurídica, sino, de publicidad al acto; la actuación no es definitiva más que el límite de su instancia, ya que siempre queda abierta la revisión por la vía judicial.<sup>22</sup>

La naturaleza de la función Calificadora, es de ser una función administrativa, por los siguientes puntos:<sup>23</sup>

- a) Se encuentra atribuida a un delegado de la administración, por lo tanto se encuentra en la administración y es un acto de la administración.
  
- b) Cuenta con un procedimiento administrativo.
  
- c) No constituye una función de juzgamiento ni de decisión sobre la sustancia de las relaciones jurídicas, por el contrario, concede fijeza publicitaria a las existentes.
  
- d) Es una función de comprobación y comparación extrínsecos a los efectos de practicar un asiento.
  
- e) No es definitiva, porque está en disponibilidad su eventual revisión por medio de una calificación judicial.

#### **2.4. Funciones de los registradores y registradores auxiliares**

La función del Registrador en términos generales consiste en calificar los instrumentos para la inscripción en el Registro Inmobiliario, actualmente está

---

<sup>22</sup>Cándida Rosa Polanco Cruz, “*Efectividad de los Recursos y Mecanismos que la Normativa Registral Concede a los Usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas*”, (Tesis para optar al título de licenciatura en ciencias jurídicas, Universidad de El Salvador, 2000), 22.

<sup>23</sup>Castros, “*La Variabilidad de criterios de los Registradores*”,73.

determinada en el art.3 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de los instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual. L.P.U.

El registrador en el ejercicio de la función Calificadora es independiente y está sometido al cumplimiento de los tratados internacionales, Constitución de la República, Leyes, Reglamentos y Lineamientos institucionales, por lo que, la calificación debe ir encaminada a garantizar la seguridad jurídica de la inscripción del instrumento.

Es función del registrador auxiliar calificar los documentos que son presentados para ser inscritos, esa calificación puede ser, inscribir, observar, denegar, también autoriza certificaciones literales, extractadas, informe registrales y carencia de bienes.

Es función de los registradores Auxiliares, evacuar las consultas de algunos usuarios, en cuanto a las observaciones que los Registradores Auxiliares han hecho. Además, envía a Catástro los instrumentos que modifican linderos, particiones, remediciones, condominios o segregaciones, para que verifique con el plano que han agregado al instrumento, y una vez verificado con el acuerdo con el informe de catastro, lo inscribe o lo observa.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup>Oscar Martínez Peñate, *Modernización del Estado Salvadoreño: Uniformidad de Criterios de Calificación para agilizar el Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas*. (El Salvador, 2015) 1. [https://www.researchgate.net/publication/317953101\\_El\\_Salvador\\_Sociologia\\_General](https://www.researchgate.net/publication/317953101_El_Salvador_Sociologia_General)

### **2.4.1. Demandas contra los registradores auxiliares**

Los Registradores Auxiliares son los que realmente deciden, y cada uno es responsable, incluso con su patrimonio, por tal razón el registrador jefe no le puede ordenar que inscriba, el Registrador Jefe, lo puede hacer con base en el procedimiento que establece la ley, por ejemplo, en la revocatoria, y si ésta dice que es a favor del usuario, el Registrador Jefe consigna por orden al Registrador Auxiliar que lo inscriba, y en este caso, es responsabilidad de quien lo ordenó.

La autonomía del Registrador Auxiliar al efectuar su calificación se encuentra contemplado en el art.40, de la Ley relativa a las tarifas y otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz a Hipotecas.

De acuerdo a lo regulado en el art. 113 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el Registrador tiene una responsabilidad directa, es decir que es el responsable de los daños y perjuicios que por negligencia o por malicia causare a los interesados.

De lo anterior expuesto, el usuario puede demandar al Registrador Auxiliar, al considerar, que se le han vulnerado sus derechos, el principal es el de prioridad y el de seguridad jurídica, principios que son contemplados en el art. 2 de la Constitución y lo establece el art. 22 de la Ley de la Dirección General de Registros.<sup>25</sup>Por ejemplo:

El usuario vende un derecho en un veinticinco por ciento y el Registrador inscribe el cincuenta por ciento del derecho de propiedad a favor de “X”

---

<sup>25</sup> Ibíd.

usuario, pero en la escritura en cuestión, únicamente se le vendía el 25 por ciento, por lo que se le está violentando el derecho del vendedor al inscribir más de lo que transfirió.

Existe el caso de inscripción de embargo en bienes del padre por deuda del hijo, cuando los nombres son parecidos.

Esta situación podría ocurrir cuando el Registrador no tiene actualizado los datos del titular Juan Pérez, y el Registrador no se da cuenta, considera que es la misma persona y modifica el código y le embarga los bienes al padre, cuando no es el progenitor el que debe, sino que es el descendiente.

## **2.5. Criterio de los registradores**

El criterio es una valoración que cada Registrador emite, por ejemplo, en las diligencias de aceptación de herencia, la resolución final del notario debe ir contenida en una acta notarial, tal como lo ordena el art.5 inciso final de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción voluntaria y de otras Diligencias, no obstante, muchos notarios no cumplen dicha disposición legal; asimismo, algunos registradores aceptan este incumplimiento a la norma, inscriben la protocolización de la declaratoria de herederos, aun cuando consta en la misma, que no es una acta notarial la que se ha transcrito.

### **2.5.1. En qué consisten los criterios de calificación**

Consiste en que cada Registrador realiza un análisis jurídico, y sobre la base legal sustenta los criterios de calificación, para determinar si autoriza o no la inscripción que le solicitan un determinado instrumento.

Existen criterios de calificación diferentes debido a vacíos legales, a obscuridad en la técnica legislativa, así mismo, a la existencia de algunas leyes o artículos que de sus simple lectura no se logra determinar su correcta aplicación. Por tanto, algunos registradores lo aplican de manera distinta, obteniendo así diversidad de criterios de calificación.

En materia registral es necesario tener criterios de calificación debidamente normados puesto que estos servirán para efectuar con fundamento legal la calificación registral, aunque un criterio es una acción muy arbitraria e impositiva, puesto que, en muchas ocasiones, son rechazados los documentos por criterio registral, el problema se encuentra en el hecho de no tener los registradores, una unificación de dichos criterios.

El criterio registral tiene una fundamentación jurídica, que sirva para calificar un documento en un determinado tema, va depender de la conformación jurídica del Registrador porque está basado en los tratados internacionales, constitución y el conocimiento de una serie de memorandos, lineamientos, decretos, leyes y reglamentos.

El criterio de calificación se basa en la aplicación correcta de los principios registrales, es decir que se adopte a la filosofía de los criterios que forman el derecho registral, si se tienen entendidos como deben de ser, entonces se van a manejar de manera integral las resoluciones emitidas por los registradores.

El criterio de calificación tiene que ver con la interpretación personal que le da el registrador en el momento oportuno a las normas jurídicas, de tal manera que el registrador tiene la capacidad de interpretar de una forma u

otra las disposiciones, no obstante, lo ideal es que solo debería de haber una interpretación de la ley.<sup>26</sup>

### **2.5.2 Uniformidad de criterios de los registradores**

Alguna de las causas del porque no ha existido unificación de criterios son las siguientes:

- a) Es un problema estructural que tiene relación con el nivel de formación académica y experiencia del registrador.
- b) Falta de interés por parte de algunos registradores en la actualización académica, por existir la creencia que la antigüedad los ha convertido en “oráculos” del proceso registral y, que no necesitan continuar con estudios de especialización, como si el derecho se mantuviera estático.
- c) Cuando se han efectuado modificaciones a la ley o han entrado en vigencia nuevas leyes, no se han llevado a cabo foros ni talleres para poder llegar al consenso de cómo se va aplicar.
- d) Algunas leyes han dado lugar a diferentes interpretaciones.
- e) Falta de identificación de cuáles son los principales problemas que existen en la aplicación de determinadas leyes.
- f) Cuando se promulga una nueva ley registral no hay derogatoria de las anteriores, y los registradores la aplican sin darle vigencia a la teoría del derecho sobre la prevalencia de las leyes.

---

<sup>26</sup> Ibíd.

- g) La no identificación de los criterios que tienen más separación en la aplicación, y es allí donde se debe buscar a través de diferentes métodos, uno podría ser mediante charlas, conferencias, cursos o talleres que se impartan con el propósito, de ayudar a interpretar correctamente los vacíos que la ley tenga, y así, hacer consenso, entre los registradores para buscar la aplicación única.
- h) Falta de preocupación de las autoridades de las gestiones anteriores en capacitar al personal, la Escuela de Formación Registral (ESFOR) se creó en el año 2015, con el propósito, entre otros, de fortalecer las competencias de los Registradores, brindarles capacitaciones, con el fin de lograr unificar criterios de calificación.<sup>27</sup>

Los afectados por la falta de la unificación de criterios son los usuarios, debido a que se le detiene la inscripción de su documento y, también a los registradores ya que pueden ser objeto de una demanda, en primer lugar, porque el usuario acude al registro en busca de una certeza jurídica de los contratos que el celebra y, al no existir un criterio registral definido, el documento observado no se inscribe.

La unificación de criterios es importante y necesaria, permite agilizar el trabajo registral, si se definieran ciertos temas, y como trabajar de una forma igualitaria, el trabajo registral sería mucho más fluido, se reducirían los tiempos de respuestas, es importante poder definir no solamente a nivel local y nacional, las líneas de trabajo que sean iguales para todos, porque se tendría reglas claras para la generalidad de los usuarios del sistema.

---

<sup>27</sup>Ibíd, 2.



Ejemplos de la no unificación de criterios de calificación: Si un documento de origen judicial se presenta al registro y es observado, el documento debe ser notificado, según la ley debe ser denegado si no se subsana las observaciones; hay criterios que expresan, los oficios de origen judicial no pueden ser denegados por que el juez no es el principal interesado, simplemente el representa al Estado para dirimir conflictos, hay quienes sostienen que esos documentos no deben de ser denegados, se tiene una dualidad de pensamientos, los que dicen si, y los que sostienen que no deben ser denegados, porque la ley no hizo distinción entre las clases de documentos presentados a inscripción en los registros.<sup>28</sup>

Ejemplo de Dualidad de criterio es cuando la propiedad colinda con una calle nacional, con la rivera de un río, de un lago, de la playa y con calles de la ciudad es obligación de que se cite a la fiscalía para que realice una revisión, sin embargo, algunos registradores lo confunden y cuando colinda con una calle o un camino vecinal también exigen que se presente fiscalía para la inspección, no hay criterio uniforme en ese aspecto.<sup>29</sup>

En la aplicación de la ley especial de lotificaciones, allí se tienen disposiciones claves, por ejemplo, aquellas que interfieren al proceso de regularización, existen diversidad de criterios a nivel nacional con los registradores, tiene que ver con la interpretación que se da a la norma jurídica.<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> Acuerdo N°204 CNR 2014.

<sup>29</sup> Acuerdo N°129 del CNR 2014.

<sup>30</sup>Martínez, *Modernización del Estado Salvadoreño*, 5.

La unificación de criterios beneficia al usuario y a la comunidad jurídica, al asegurar que su inmueble está inscrito en forma correcta.

Es por eso la importancia de la unificación de los criterios de los Registradores, ya que como lo plantea el investigador académico de la Escuela de Formación Registral en sus revista la Modernización del Estado Salvadoreño: Uniformidad de Criterios de Calificación para Agilizar el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Los Objetivos de la unificación de Criterios son:

- a) Tener definida cual será la línea que el Registrador seguirá, además habrá claridad de conceptos, en temas específicos y de bases legales aplicables a cada tema.
- b) Acercar la distancia de los criterios de calificación.
- c) Cumplir el principio constitucional de la seguridad jurídica y, por lo tanto, el servicio sería de mejor calidad.
- d) Reducir los tiempos de respuesta, el usuario no tendría el problema de atraso por observaciones, se disminuiría el número de recursos.
- e) Evitar el costo del no proceso de calificación y no cargar al usuario con observaciones, que no tienen sentido.
- f) Lograr la calidad de las resoluciones registrales y resolver los trámites en las diferentes oficinas registrales de una misma manera, para el usuario no tenga que elaborar una fórmula de sus escrituras para cada sede del registro de la propiedad Raíz e Hipotecas.

- g) Eliminar el tiempo que se invierte en la tramitología de los recursos de revisión, revocatoria y apelación.
- h) Eliminar en la población la percepción de incertidumbre y desconfianza de los trámites realizados en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

## **2.6. Los principios registrales**

Estos principios son aplicables, salvo escasas excepciones, a todo tipo de registros. Se afirma que los principios registrales son encasilladores, pero se puede decir que son ejemplificativos.

Los principios registrales son las orientaciones básicas del sistema registral y son resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico.

La función registral debe garantizar el fiel cumplimiento de los principios generales que rigen el derecho registral, los cuales se encuentran establecidos en la legislación secundaria, como el Código Civil, en el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, la Ley de creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles entre otros.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup>Luis Vásquez López, *Derecho y Práctica Registral*, 2° ed(Editorial Lis, El Salvador, 2016), 51.

### **2.6.1. Concepto de principios registrales**

Los Principios Registrales son orientaciones capitales, líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral.<sup>32</sup>

### **2.6.2. Clasificación de los principios registrales**

Se clasifican dependiendo de los efectos de la inscripción, o los requisitos de la inscripción.

#### **2.6.2.1. Principios Registrales que se refieren a los efectos de la inscripción son**

- a) Inscripción
- b) Legitimación
- c) Oponibilidad
- d) Fe pública registral
- e) Prioridad
- f) Publicidad

---

<sup>32</sup>Instituto de la Propiedad, *Manual de Unificación de Criterios Registrales*(Editorial Tucua, Tegucigalpa Honduras, 2012) 10.

### **2.6.2.2. Principios Registrales que se refieren a los requisitos de la inscripción son**

- a) Autenticidad
- b) Rogación
- c) Consentimiento
- d) Tracto sucesivo
- e) Legalidad
- f) Especialidad <sup>33</sup>

En ese sentido, los principios registrales aplicables por el instituto de la propiedad del país de Honduras, tienen relación a los principios aplicables en el ordenamiento jurídico, a diferencia que el país de Honduras cuenta con los principios de Inscripción, oponibilidad, autenticidad y consentimiento, los cuales se definirán el final de todos los principios registrales que se desarrollarán a continuación.

### **2.6.3. Principio de rogación**

El principio de rogación o de instancia significa, que la actividad del registrador no puede ser espontánea, sino impulsada.

---

<sup>33</sup>Ibíd, 10-11.

El registrador no puede acomodar sus asientos a la realidad jurídica extra registral por el solo hecho de haberse enterado de modo oficioso de que la situación registral debe variar. Tampoco el registro puede expedir certificaciones o informes que no le sean requeridos.<sup>34</sup>

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones.

Este principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral.

La solicitud de inscripción puede "pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate. Asimismo puede solicitarse la inscripción por los legítimos representantes del derechohabiente o por medio de orden judicial.

El interés jurídico del titular del derecho para inscribir, no es excluyente de que otras personas soliciten el registro, pues en algunos casos se podría admitir la solicitud del gestor oficioso que busca el beneficio del gestionado y cuya actuación no lo perjudica<sup>35</sup>.

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.

---

<sup>34</sup>Ibíd, 14.

<sup>35</sup>María Elena Luna Campos *"Problemática del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Puebla y su necesaria Reestructuración"* (Tesis para optar al título de licenciatura en ciencias jurídicas, Universidad de Puebla, México) 10

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>36</sup>.

#### **2.6.4. Principio de prioridad**

Este principio señala que "únicamente puede concebirse éste principio, por la posibilidad que se da, de que existan dos o más títulos contradictorios, la contradicción puede ser de dos tipos: <sup>37</sup>

- a) Porque se trate de derecho cuya coexistencia sea imposible; verbigracia dos ventas de una misma cosa. Se está en presencia aquí de un caso de impenetrabilidad ó de preclusión registral.
  
- b) Que se trata de los derechos que aunque puedan coexistir, exigen un puesto diferente, como por ejemplo, dos hipotecas sobre una misma cosa. La existencia aquí si es posible, pero en orden diferente como por ejemplo, dos hipotecas sobre una misma cosa. La existencia aquí si es posible, pero en orden diferente como se llama rango.

Da lugar éste principio al aforismo romano que dice: "El que es primero en derecho, es primero en registro".

---

<sup>36</sup>Calderón, "*Efectividad De La Aplicación*",29.

<sup>37</sup>Instituto de la Propiedad, *Manual de Unificación*, 14.

En este Estado se encuentra fundamentado en el artículo 3003 del Código Civil, que dice: "El Registro producirá sus efectos desde el día y la hora en que el documento se hubiere presentado en la oficina registradora, salvo lo dispuesto en el artículo 3004".

El artículo mencionado hace una excepción a lo referente a los visos preventivos que los notarios dan, una vez que se firme una escritura, en la que se adquiere, transmita, modifique ó extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, ó lo referente a un crédito en la que se tenga preferencia desde que sea registrado<sup>38</sup>.

El principio de prioridad tiene base de sustanciación en el apotegma clásico: "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>39</sup>.

De acuerdo al principio de prioridad registral formal, los documentos que ingresan primero al Registro deben inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado con posterioridad; este principio es el contenido en la legislación salvadoreña en forma expresa, respecto a las hipotecas.

La norma de procedimiento registral está implícita porque al señalar en Código Civil los efectos de las inscripciones frente a terceros; estos se producen desde la presentación del documento, siendo consecuencia

---

<sup>38</sup>Campos "*Problemática del Registro Público*", 10-11.

<sup>39</sup>Guillermo Colin Sánchez, *Procedimiento Registral de la Propiedad*, 3° Edición, (Editorial Porrúa, S.A., Av. República Argentina, México, 1985), 83.



obligada del orden registral, que se inscriba el documento que primero ingresa<sup>40</sup>.

La presentación de la escritura pública de compraventa y tradición de inmueble en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas surte efecto contra tercero, mientras no se deniegue su registro, prohibiéndose inscribir otro instrumento relativo al inmueble presentado con posterioridad, en virtud del principio de prioridad. La inscripción de una escritura pública de compraventa y tradición de un inmueble efectuada en contravención a lo dispuesto en las normas que contemplan el principio de prioridad registral produce nulidad absoluta de la inscripción.<sup>41</sup>

#### **2.6.5. Principio de legitimación**

Legitimación en sentido jurídico es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder realizar un acto jurídico con eficacia. Este principio protege al acto jurídico así como al titular ó poseedor del mismo, la Ley dice que el verdadero dueño es el de la realidad jurídica, ya que se constituyó en el momento de realizarse la escritura, sin necesidad primero de la inscripción, legitima el tráfico del titular, ya que puede vender, hipotecar, administrar, etc., en su esfera jurídica y mientras no se demuestre la inexactitud registral ya que se trata de una presunción.

El Código Civil en el Estado en su artículo 2992 dice: "Si el acto o contrato inscrito es nulo, se aplicarán con relación a su inscripción, las siguientes disposiciones

---

<sup>40</sup>Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz..., Art. 41.

<sup>41</sup>Calderón, "*Efectividad De La Aplicación*", 33.

- a) La inscripción no convalida el acto o contrato que sea nulo con arreglo a las leyes;
- b) Los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto a tercero de buena fe, si fueren inscritos y la nulidad o rescisión posterior del derecho del causante, resulte de título anterior no inscrito o de causas que no aparezcan del mismo registro;
- c) Lo dispuesto en la fracción anterior no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público;
- d) Cuando antes de la adquisición se hubiere hecho alguna anotación en el Registro, respecto al carácter litigioso de los bienes, porque se haya reclamado la nulidad del título del otorgante, la rescisión o nulidad del acto traslativo de dominio, el adquirente sufrirá las consecuencias de la resolución ejecutoriada.<sup>42</sup>

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 ó poseedor del mismo.<sup>43</sup>

Por otra parte, expresa que “la Legitimación es el reconocimiento por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia”.<sup>44</sup>

---

<sup>42</sup>Campos “*Problemática del Registro Público*”,10.

<sup>43</sup>Ibíd.

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

En éste principio el encargado del Registro, actúa como fedatario, facultad que la Ley misma le otorga, esto es de que éste principio se refiere a la obligación que tiene como funcionario el Registrador de la Propiedad, esto por la expedición de copias certificadas, ó 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<sup>45</sup>.

La publicidad tiene como finalidad, impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción permanezcan ocultos, evitando de esa manera que el contratante de buena fe adquiera sin conocimiento, cargas que pudiera soportar la propiedad. El llamado Principio de Publicidad, se funda en el supuesto de que todo titular potencial de derechos reales sobre un determinado bien, está en aptitud de conocer el estatus jurídico del mismo a través de los asientos registrales<sup>46</sup>.

Al tratar de la fe pública registral, se hace referencia al valor que la inscripción tiene con respecto a terceros. Bajo este principio, el registro no

---

<sup>44</sup>Bernardo Pérez Fernández del Castillo, *Derecho Registral*, 2º ed, (Editorial República Argentina, México, 1995), 76.

<sup>45</sup>Campos "*Problemática del Registro Público*",13.

<sup>46</sup>Colin, *Procedimiento Registral de la Propiedad*, 81.

subsana actos o contratos que adolecen de nulidad, únicamente expone a terceros la situación del derecho<sup>47</sup>.

El principio de publicidad, puede examinarse desde los puntos de vista Material y Formal<sup>48</sup>.

#### **2.6.6.1. Publicidad material**

Está concebido como los derechos que otorga la inscripción, y estos son:  
La presunción de su existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito.

#### **2.6.6.2. Publicidad formal**

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

#### **2.6.7. Principio de especialidad**

A éste principio también se le denomina de determinación, esto debido a que la publicidad registral exige la precisión respecto del bien objeto de los derechos.

---

<sup>47</sup>Código Civil, Art. 683. La tradición del dominio de los bienes raíces y su posesión no producirán efectos contra terceros, sino por la inscripción del título en el correspondiente Registro.

<sup>48</sup>Pérez, *Derecho Registral*, 73.

Su finalidad consiste en que solamente se le da importancia a la inscripción registral de algún crédito garantizado y al predio gravado como la hipoteca, sino el señalamiento de la inscripción de propiedad ó de otros derechos reales sobre inmuebles en la que se especifiquen características del inmueble, objeto del derecho real, tales como su valor, la naturaleza del derecho, el acto jurídico el cual 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>49</sup>.

El jurista opina al respecto: "que el principio de Especialidad presenta dos aspectos en primer término, el que cada derecho real sólo puede recaer sobre una determinada finca y nunca sobre todo el patrimonio, ni sobre un número indefinido de inmuebles y en segundo lugar, que ha de indicarse numéricamente y en moneda nacional la cuenta del gravamen que se impone".<sup>50</sup>

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

Es un principio riguroso, pues en caso de existir falta de determinación exacta del inmueble, conlleva la oportunidad de una sanción concretada en

---

<sup>49</sup>Campos "*Problemática del Registro Público*",12.

<sup>50</sup>Ramón Sánchez Medal, *De los contratos civiles, teoría general del contrato, contratos en especial, registro público de la propiedad*. 5° ed, (Editorial Texmex, México, 1973), 301.

la nulidad de la inscripción y la cancelación de la misma, por manifestar inseguridad absoluta.<sup>51</sup>

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 ó 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>52</sup>

#### **2.6.8. Principio de legalidad**

Consiste en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, en su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. A esta actividad se le llama "calificadora" y puede ser concurrente con la notarial y la judicial.

Examinar el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad y en el plazo señalado por la ley, lo debe realizar de

---

<sup>51</sup>Calderón, "*Efectividad De La Aplicación*",37.

<sup>52</sup>Ibíd 38.

manera independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión.

Este examen debe ser de forma y fondo, analizando los elementos extrínsecos e intrínsecos. También el registrador debe examinar los documentos que se presentan para anotación preventivo. Además de examinar si es un derecho inscribible o no, el registrador califica si el documento satisface las formas extrínsecas señaladas por la ley; la capacidad de las partes; y la validez del acto o contrato.<sup>53</sup>

Este principio es de alta responsabilidad para el encargado del Registro, ya que en esta etapa, el instrumento será valorado en sus formalidades y requisitos que de acuerdo a la ley, debe contener todo documento presentado a la institución Registral para su inscripción, debiendo calificar dicho documento como válido y perfecto en caso de reunir los presupuestos necesarios, y dar una resolución favorable para su inscripción o rechazarlo en caso de adolecer de falta de requisitos.

Permite la inscripción de títulos válidos y perfectos, e impide el registro de títulos viciados o imperfectos; como el registrador tiene a su cargo el examen del documento y mediante ese examen se da cuenta si el título reúne todos los requisitos necesarios para su inscripción; a fin de que este principio tenga plena eficacia, ya que la Ley concede al Registrador la función calificadora que consiste en el examen que el Registrador hace de los títulos presentados al Registro para su inscripción y limita sus efectos a ordenar, suspender o denegar la inscripción.<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup>Campos *“Problemática del Registro Público”*, 11.

<sup>54</sup>Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Art. 44. Conforme al principio de legalidad sólo se inscribirán en el Registro los títulos que

Solo el cumplimiento de todos los preceptos registrales satisface el principio de legalidad. Así culmina normalmente el proceso inscriptivo. La omisión de alguno de los requisitos establecidos por la Ley para la viabilidad registral implica la observación o tacha de denegatoria del documento portador de los derechos que se pretende inscribir.

El principio de legalidad tiene por objeto, mediante la calificación, asegurar el cumplimiento de los otros principios registrales.<sup>55</sup>

#### **2.6.9. Principio de tracto sucesivo**

Recibe el nombre también de Tracto Continuo, ya que el acto registrable debe de tener una secuencia jurídica, es decir, debe de existir una relación entre el antecedente anterior y el antecedente actual. Aquí el titular queda protegido contra todo cambio no consentido por el mismo, ya que no puede un mismo derecho real estar inscrito al mismo tiempo en favor de dos ó más personas ó a menos que sean copartícipes. Se funda en que nadie puede transmitir un derecho real sin ser antes titular del mismo a cuyo efecto el registro exige la previa constancia de la inscripción de dominio de la posesión como antecedente obligado de las inscripciones subsecuentes.

En la legislación civil de El Salvador en su artículo 2998 que a la letra dice: "Cada inscripción contendrá: I.- Los nombres de los contratantes o del causante y del causahabiente del derecho a que se refiere la inscripción; II.- El nombre de las personas jurídicas que intervengan en el acto inscrito y, en

---

reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la ley. El Registrador será responsable, mediante la calificación de los documentos, del cumplimiento de este principio.

<sup>55</sup>Instituto de la Propiedad, *Manual de Unificación*, 16.



su caso, su razón social o denominación; III.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; IV.- La superficie del inmueble a que se refiere la acción anterior, nombre y número si constare el título o la referencia al registro anterior en el que consten esos datos; V.- La mención, en su caso, de haberse agregado el plano o croquis al legajo respectivo. VI.- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga. VII.- El valor de los bienes o derechos a que se refiere las fracciones anteriores, o que le fijen los interesados si el derecho no fue de cantidad determinada; VIII.-

Si se trata de hipotecas, la fecha en que podrá exigirse el pago garantizado, y si causare réditos, la tasa o el monto de éstos y la fecha desde que deban correr; IX.- La naturaleza del acto o contrato; X.- La fecha del título y funcionario que lo haya autorizado.

XI.- El día y hora de la presentación del título en el registro, y XII.- El día y hora de la inscripción".<sup>56</sup>

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 in-matriculada.<sup>57</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,

---

<sup>56</sup>Campos "*Problemática del Registro Público*",12.

<sup>57</sup>Ramón María Roca Rastre, *Derecho Hipotecario*, (Editorial Barcelona, España, 1995), 87.

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 aún no siendo titular registral, pero es indispensable que si lo sea al momento de practicarse la inscripción a favor del adquirente.<sup>58</sup>

El Principio de Tracto Sucesivo constituye una genealogía de los derechos vinculados entre sí por medio de los sucesivos titulares, siendo un principio de sucesión y ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento por el que el titular queda inmunizado o protegido contra todo cambio no consentido por él.

Resulta, la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él.<sup>59</sup>

#### **2.6.10. Principio de inscripción o matriculación**

Solamente los derechos anotados en el registro pueden ser objeto de publicidad positiva, es decir, el asiento es la condición de la publicidad.<sup>60</sup>

---

<sup>58</sup>Calderón, “*Efectividad De La Aplicación*”,39-40.

<sup>59</sup>Instituto de la Propiedad, Manual de Unificación,15.

<sup>60</sup>Ibíd, 12.

### **2.6.11. Principio de autenticidad**

- a) Poco convincente sería la función tutelar de los registros de la propiedad si éstos recibieran documentos anónimos, apócrifos o de paternidad desconocida.
- b) Si el procesamiento registral no tiene como punto de partida instrumentos genuinos, el resultado será siempre una incógnita, por cuanto no puede haber seguridad jurídica basada en la inseguridad documental.
- c) Para evitar incertidumbres de esta naturaleza hay dos procedimientos que son compatibles y que pueden coexistir:<sup>61</sup>
- d) Mediación directa del registrador
- e) Consiste en que el Registrador intervenga en la confección del documento o exija la ratificación de éste en sus estrados. Para ello se requiere la inmediatez con los sujetos negociales.
- f) Documentos auténticos y autenticados
- g) Cuando el Registrador no participa en la etapa formativa o reconocitiva del documento.
- h) El registro sólo lo considera idóneo cuando es auténtico (fe pública originaria).

---

<sup>61</sup> Ibíd.

### **2.6.12. Principio de consentimiento**

La protección que dispensa el registro a quienes tienen derechos inscritos o anotados. Significa que nadie puede ser dado de baja de los asientos registrales sin que medie su consentimiento, expreso o tácito, o por disposición judicial.<sup>62</sup>

### **2.7. Recursos aplicables en los trámites ante el registro de la propiedad raíz a hipotecas**

Los usuarios pueden interponer recursos, cuando consideran que se les ha vulnerado sus derechos y no se les da seguridad jurídica a sus trámites ante el Registro de Propiedad Raíz e Hipoteca.<sup>63</sup>

#### **2.7.1. Recurso de revisión**

Puede ser cuando existan errores o diferencia en los criterios de calificación de los Registradores Auxiliares, el interesado presenta un Recurso haciéndole saber al Registrador que no está conforme con la calificación dada, y por lo tanto, pide que se revise, y si aun así no se conformare con el criterio del Registrador Auxiliar puede recurrir al recurso de revocatoria.

#### **2.7.2. Recurso de revocatoria**

---

<sup>62</sup> Ibíd,13.

<sup>63</sup>Martínez, *Modernización del Estado Salvadoreño*, 31.

Este recurso es ante el Registrador Jefe, quien verifica y decide que el Registrador Auxiliar tiene la razón y está bien fundamentado o el tracto sucesivo es correcto, y ordena al registrador Auxiliar que la inscriba o puede ser que el Registrador Jefe confirme la observación hecha por el Registrador Auxiliar.

### **2.7.3. Recurso de apelación**

Este recurso se da cuando el Registrador Jefe en el recurso de Revocatoria confirma la observación realizada por el Registrador Auxiliar, en ese momento, el usuario puede sentirse afectado en sus derechos, y si considera que aún tiene la razón puede interponer el recurso de apelación, lo interpone en sede regional correspondiente, y de ahí se remiten los originales a la Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, esa es la manera legal de controvertir la resolución de los Registradores.

### **2.8. Acuerdos de mesa de los registradores**

La mesa registral es la reunión de todos los registradores con el propósito de verificar cuáles son los criterios de calificación que se aplicarán; en el año 2016, se realizaron cada dos meses, no obstante, al final, no se tomaron en cuenta las actas como insumos para la elaboración de un documento con el fin de unificar criterios.

La Dirección del Registro de Propiedad, Raíz e Hipotecas, es quien convoca a las mesas registrales, son reuniones de Registradores Jefes y Auxiliares, las funciones son de actualización en las leyes y unificar criterios, lograr que haya un convencimiento unánime a través de un análisis jurídico, para llegar a conclusiones lo más solidario posible, puede contar con la presencia de

expertos externos al CNR, asimismo, con personal de catastro, porque se vincula directamente con el registro.

Es importante que el resultado de esas mesas se dé a conocer a corto plazo, porque de lo contrario, son infructuosas, se sacan resoluciones, sin embargo, no se elevan a disretriz, no se vuelven vinculantes; una instrucción de trabajo la dicta la dirección de registros, si es un lineamiento es de estricto cumplimiento, la instrucción no, es como una sugerencia.

Los acuerdos o las resoluciones que se toman en las mesas de registradores o en los talleres, deberían de elevarse a la categoría de lineamientos, es decir, que se pongan en conocimiento del consejo directivo, éste después del análisis correspondiente los convierta en lineamiento, para que estos esfuerzos, no queden en vano.

Asimismo, sería idóneo que funcionara una comisión que revise las resoluciones de los documentos observados por los registradores, con el único fin de llevar a mesa de registradores, aquellas resoluciones que carecen de legalidad o no están fundamentadas de conformidad a la ley.

## **2.9. Lineamientos registrales**

El lineamiento es todo proceso, se elabora la propuesta y se presenta a las autoridades superiores, éstas lo analizan y lo llevan al consejo directivo, una vez aprobado a partir de ahí, es un lineamiento.

Los lineamientos registrales, según el art.15 de la Ley de Restructuración del registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, son una herramienta de la Dirección del Registro, por medio de la cual se pretende garantizar la

uniformidad de Criterios de calificación, son de carácter general sobre la aplicación de una determinada norma jurídica.

El lineamiento es un acuerdo emanado del Consejo Directivo<sup>64</sup>; que rige el Centro Nacional de Registros, al hacer un análisis jurídico de un determinado artículo, establece la interpretación que se va a dar, constituye un lineamiento de obligatorio cumplimiento para los Registradores, a pesar de que algunos de ellos pueda tener un criterio distinto al que establezca el Consejo Directivo.<sup>65</sup>

---

<sup>64</sup>Art.5 Decreto de Creación del CNR y su régimen administrativo en el capítulo tercero sobre la administración.

<sup>65</sup>Martínez, *Modernización del Estado Salvadoreño*, 31.

## **CAPITULO III**

### **MARCO JURÍDICO DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA INSCRIPCIÓN DE INSTRUMENTOS PRESENTADOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, DE EL SALVADOR**

El presente capítulo tiene como propósito, conocer algunas de las leyes que son aplicables en el registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, como la constitución de la República de El Salvador, donde se reconoce en derecho a la propiedad privada, sobre la tierra rústica, individual, cooperativa o comunal, así también el Código Civil, la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el Decreto de Creación del Centro Nacional del Registros, y la Ley de Procedimientos Uniformes.

#### **3. Marco jurídico**

##### **3.1. Constitución**

La Constitución de la República de El Salvador como ley suprema del ordenamiento jurídico de El Salvador, es la encargada de regular las generalidades relativas a la propiedad privada y las distintas instituciones jurídicas que con ella se relacionan; así también, es la responsable por el establecimientos de los mecanismos e instituciones jurídicas encargadas por el aseguramiento del goce de este derecho de propiedad ya sea individual o bien colectiva; se tiene entonces que el Art. 1 de la antes citada ley suprema, se regula que “El Salvador reconoce a la persona humana como el origen y



el fin de la actividad del Estado, que está organizado para la consecución de la justicia, de la seguridad jurídica y del bien común.

Asimismo reconoce como persona humana a todo ser humano desde el instante de la concepción.

En consecuencia, es obligación del Estado asegurar a los habitantes de la República, el goce de la libertad, la salud, la cultura, el bienestar económico y la justicia social” este artículo es muy importante pues regula el objeto de toda la actividad del Estado que va encamina para garantizar en todos los aspectos y sentidos el goce de todos los derechos de los ciudadanos.

En ese mismo orden de ideas la Constitución de la República de El Salvador, estatuye en sus Art. 2 que “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 conservación y defensa de los mismo*. Se garantiza el derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen.

Se establece la indemnización, conforme a la ley, por daños de carácter moral”, Art. 11 Cn. “Ninguna persona puede ser privada del derecho a la vida, a la libertad, *a la propiedad y posesión*, ni de cualquier otro de sus derechos sin ser previamente oída y vencida en juicio con arreglo a las leyes; ni puede ser enjuiciada dos veces por la misma causa.

La persona tiene derecho al hábeas corpus cuando cualquier individuo u autoridad restrinja ilegal o arbitrariamente su libertad. También procederá el hábeas corpus cuando cualquier autoridad atente contra la dignidad o integridad física, psíquica o moral de las personas detenidas”.

En estos artículos el constituyente consigna las garantías y derechos que tiene todo ciudadano respecto a la propiedad ya sea de forma individual o colectiva, esto pues quiere referirse a que el estado crea instituciones jurídicas para garantizar el pleno uso de la propiedad por parte de sus ciudadanos, de tal forma que él constituyente los instituye con precisión el Art. 22 Constitución referido a que “Toda persona tiene derecho a disponer libremente de sus bienes conforme a la ley.

La propiedad es transmisible en la forma en que determinen las leyes. Habrá libre testamentifacción” así pues se refiere que él Estado ha reconocido la libertad de disposición de bienes, esto clarifica los presentes comentarios en el sentido de expresar que él Estado ha determinado no solamente instituciones jurídicas, también ha determinado mecanismos para el fomento y goce de la libertad de disponer de los bienes y la propiedad así lo regula el artículo 105.-

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

Así, se concluye que el Estado en su normativa con rango de superioridad respecto a otras leyes, ha establecido los derechos, obligaciones, instituciones y mecanismos jurídicos para el pleno uso y goce de la propiedad de todos los ciudadanos respetando el objeto de la creación del Ente soberano al que se le denomina “Estado”, que es el “ser humano” y la consecución de la justicia, la seguridad jurídica y el bien común.

### 3.2. Código civil

Es necesario hacer alusión a las leyes secundarias del ordenamiento jurídico salvadoreño que sirven como mecanismos de protección para la institución jurídica de la propiedad, y sus otros conceptos jurídicos relacionados a dicha institución, por eso al referirse a la norma que en el ordenamiento jurídico Salvadoreños se establece como el tronco común de todas las normas jurídicas y es el Código Civil, este regula un conjunto de mecanismos y conceptos jurídicos que permiten construir la figura jurídica denominada como seguridad jurídica respecto a los actos jurídicos en lo que se ve inmerso la libertad de disposición de la propiedad; así es como se tratara de la institución garante para la declaración frente a terceros, de los actos producidos por la libertad de disponer de la propiedad de los bienes, así pues es necesario referir el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, institución autónoma creada por el legislador para ser garante de la actividad proveniente de la disposición de la propiedad específicamente en los conceptos jurídicos de bienes raíces, determinadamente en derechos reales.

Sobre la base de las consideraciones anteriores, es necesario esquematizar un conjunto lógico de ideas, que permita determinar una línea temporal, que posibilite la visualización a la luz del código civil del tratamiento que le dio el legislador respecto al concepto jurídico de seguridad jurídica de los actos que constituyen declaraciones de la libertad de disponer de la propiedad, y como dar publicidad a dichos actos, en ese mismo sentido se debe citar los artículos pertinentes del código civil en el que el legislador regule los fenómenos antes expuesto, así se refiere pues a los artículos consignados en el Capítulo IV *Del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, primera, Disposiciones preliminares, los artículos:* Art. 673. Se establece un Registro

general de la propiedad inmueble de todo el Estado.

Art. 674.El Registro se compone de tres Secciones: 1º De la Propiedad Raíz; 2º De Sentencias; y 3º De Hipotecas, según el Código Civil esta era la estructura jurídica que seguía el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, durante el trascurso de los comentarios vertidos en esta investigación se reflejara la nueva estructura del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, siguiendo con la estructura del Código en análisis este refiere Art. 675.

El Registro es público y puede ser consultado por cualquiera persona, esto es una de las finalidades del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas la Publicidad respecto de los actos originados por la libre disposición de la propiedad, el Art. 676.Refiere que sólo podrán inscribirse:1º Los instrumentos públicos;2º Los instrumentos auténticos; y3º Los documentos privados registrados en la Alcaldía Municipal, conforme a la ley de 19 de febrero de 1881, o reconocidos judicialmente de la manera que expresa el Código de Procedimientos Civiles, o legalizados por Notario conforme lo autoriza el Art. 52 de la Ley de Notariado.

Art. 677.Podrán inscribirse los instrumentos públicos o auténticos emanados de país extranjero, cuando estén debidamente autenticados y hayan de surtir efectos en El Salvador. Art. 678.La inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante, mandatario o encargado. Se presume que el que presenta el documento, tiene poder o encargo para este efecto. Art. 679.

El registro se hará en la oficina a que correspondan por su situación los bienes de que se trata. Si los bienes estuviesen situados en distintas demarcaciones, el registro se hará en cualquiera de ellas.

Art. 680. Los títulos sujetos a inscripción no perjudican a terceros, sino mediante la inscripción en el correspondiente Registro, la cual empezará a producir efecto contra ellos desde la fecha de la presentación del título al Registro.

Se considera como tercero aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción.

El heredero se considera como una sola persona con su causante. Los artículos antes citados relatan la forma en que se harán las inscripciones, se expresan cuestiones de forma respecto a las inscripciones, es decir en estos artículos se consigna la forma de hacer valer el derecho de petición de la inscripción de los actos emanados por la libertad de disposición de los bienes.

Art. 681. La inscripción es el asiento que se hace en los libros del Registro de los títulos sujetos a este requisito, con el objeto de que consten públicamente los actos y contratos consignados en dichos títulos, para los efectos que este título determina. Es de dos clases: inscripción definitiva, que es la que produce efectos permanentes, e inscripción provisional, llamada también anotación preventiva. En este artículo se determina los efectos y las formas de inscripciones.

La sección tercera del referido capítulo IV se establece de los títulos que deben inscribirse y de la forma de las inscripciones de la Propiedad Raíz, así el legislador establece Art. 686. En el Registro de la Propiedad se inscribirán: 1º Los títulos o instrumentos en que se reconozca, transfiera, modifique o cancele el dominio o posesión sobre inmuebles; 2º Los títulos o instrumentos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o

cancelen derechos de usufructo, herencia, uso, habitación o servidumbre sobre inmuebles; y 3º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, cuando deban hacerse valer contra tercero.

Art. 687. En el Registro de Sentencias se inscribirán: 1º Las ejecutorias en virtud de las cuales resulte modificada la capacidad civil de las personas; 2º Las ejecutorias que declaren la ausencia o la presunción de muerte de alguna persona; y quiénes son los herederos puestos en posesión provisional o definitiva de los bienes.

De esta forma el legislador establece que figuras jurídicas están sujetas a inscripción para hacer valer las mismas frente a terceros; siguiendo el orden de ideas expresado resulta oportuno expresar de que forma el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas materializa los fenómenos expresados, es decir es necesario saber cuáles son los requisitos que exige el código de civil para todos aquellos instrumentos sujetos a inscripción, así se tiene el Art. 688.

Toda inscripción que se haga en el Registro, expresará las circunstancias siguientes: 1º La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse, y su medida superficial. También expresará su nombre y número si constaren del título 2º La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscribe; 3º La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción; 4º El nombre, apellido, profesión y domicilio del que transmita o constituya el derecho que ha de inscribirse y las mismas designaciones de la persona a cuyo favor se haga la inscripción. Si no fueren personas naturales, se hará constar el nombre oficial de la corporación o el colectivo de los interesados; 5º La clase de título que se inscribe y su fecha; 6º El nombre y

apellido del Notario que autorizó el título que haya de inscribirse y 7º La fecha de la presentación del título al Registro, con expresión de la hora.

La naturaleza de los inmuebles se determinará expresando si son rústicos o urbanos; y la de los derechos, con el nombre que se les dé en el título. En cuanto a las ejecutorias el código civil exige según el Art. 691.

La inscripción de las ejecutorias de que trata el artículo 687 contendrá: 1º El objeto de la demanda; 2º Los nombres y apellidos de las partes principales que han intervenido en el juicio; y 3º La resolución final que ha recaído en el asunto.

En este contexto de ideas es imperativo cuestionarse respecto a quien es el encargado de velar por el cumplimiento de los requisitos antes citados, para esto y siguiendo el análisis del código civil se citara los siguientes artículos, Art. 692.

Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras, en cuya virtud se solicita la inscripción y la capacidad de los otorgantes, por lo que resulte de las mismas escrituras.

Art. 693. Cuando el Registrador notare faltas en las formas extrínsecas de las escrituras, o incapacidad de los otorgantes, lo hará constar, especificándolas, al pie de las escrituras, autorizando la razón con su firma y sello y las devolverá al interesado para que si quisiere, subsane la falta o haga uso del recurso que por esta ley se le concede cuando la de negativa de la inscripción se funde en causas legales diferentes de las expresadas, se especificarán también éstas en una razón escrita al pie del instrumento, en la forma dicha, para los efectos de ley.

En estos artículos el legislador consigno ciertas situaciones importante en el análisis que se lleva a cabo, en ellas se encuentran la función calificador que se le dio al registrador respecto a los instrumento presentados a él para su inscripción, además se plasma la condición jurídica de devolver al interesado el instrumento sujeto a su calificación con observaciones, para que si él interesado lo desea subsane dichas observaciones, pero es necesario además establecer los efectos jurídicos que produce la inscripción del instrumento, no abandonando el análisis que se realiza respecto al código civil, es imperioso citar los artículos Inscrito en el Registro cualquier título traslativo de dominio de inmuebles, no podrá inscribirse ninguno otro de fecha anterior, por el cual se transmita o modifique la propiedad de los mismos inmuebles.

Sin embargo, los títulos que sirven de antecedentes, podrán inscribirse si lo solicitare la persona a cuyo favor estuviere la última inscripción. Art. 712. De varias inscripciones relativas a un mismo inmueble, preferirá la primera, y si fueren de una misma fecha, se atenderá a la hora de la presentación del título respectivo en el Registro.

Salvo que se refieran a un mismo inmueble que esté proindiviso y que así conste en las escrituras respectivas, en cuyo caso todas ellas tendrán la misma fuerza y no habrá preferencia alguna. Art. 716. Inscrito un inmueble, quedará por el mismo hecho inscrito todo lo que accede a él, por edificación, accesión o cualquiera otra causa, sin perjuicio de los derechos de tercero.

En el orden de ideas antes expuesto es fundamental aludir a otras normativas secundarias que permitan comprender cuál ha sido el desenvolvimiento en materia de registro inmobiliario, la libertad de disposición de la propiedad, es decir ilustrar de qué manera se regula la



institución jurídica relativa al registro inmobiliario y su función de ser garante de la figura jurídica, de la seguridad jurídica frente a terceros, respecto a actos declarativos de la voluntad de libre disposición de bienes frente a esto se tiene lo siguiente.

### **3.3. Ley de reestructuración del registro de la propiedad raíz e hipotecas**

Según decreto legislativo número 292 publicado por primera vez en el Diario Oficial número 33 del tomo 290 con fecha 19 de febrero de 1986, surge la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas que tenía como objeto cumplir con las necesidades reales en ese entonces del sistema registral en su rama inmobiliaria, y permitir garantizar mediante un sistema registral inmobiliario novedoso y eficaz, las formas e instituciones jurídicas tendientes a salvaguardar la Seguridad Jurídica y los fines publicitarios frente a terceros sobre los actos declarativos de voluntad manifiestos en la libre disposición de la propiedad.

Expresado las anteriores ideas, y para expresar el fundamento de las mencionadas la ley antes citada reafirma las aseveraciones, mediante el Artículo 1. La presente ley tiene por objeto 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.

Para alcanzar este objeto el registro inmobiliario se organizó de la siguiente manera artículo 2.- El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, como institución estatal, es uno. Administrativamente depende del Ministerio de Justicia, siendo el Director General de Registros, el Jefe de la Institución. Habrá en cada uno de los departamentos en que está dividido el territorio

nacional, 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. Cabe señalar que en la presente ley no se relacionó todo lo relativo a la organización del registro inmobiliario, pero sí se expresó matrices generales respecto a la materia registral inmobiliaria.

En los marcos de las observaciones anteriores y siguiendo el orden lógico de la expresada ley en análisis, la misma refiere respecto a los funcionarios encargados y en los que se delega la figura jurídica denominada la función calificadora, precisando respecto a los Registradores los cuales forman parte importante de la operatividad del registro inmobiliario posee el artículo 3. De los registradores jefe, El Registrador Jefe de cada oficina de Registro será nombrado por el Órgano Ejecutivo en el Ramo de Justicia, a propuesta de la Dirección General de Registros. Para ser Registrador Jefe se requerirá

- a) Ser Abogado y Notario de la República, de moralidad y competencia notorias y ciudadano en ejercicio de sus derechos.
- b) Tener, como mínimo, tres años en el ejercicio del notariado. Para ser Registrador Jefe de la Oficina de la Primera Sección del Centro se

requerirá, además de los requisitos enumerados en el ordinal primero del inciso anterior, haber desempeñado el cargo de Registrador durante un período mínimo de tres años o tener, por lo menos 6 años en el ejercicio del notariado. Y el artículo 4.

De los registradores auxiliares El Ministerio de Justicia, a propuesta de la Dirección General de Registros, podrá nombrar Registradores Auxiliares en el número que determine la Ley de Salarios o contratar esta clase de funcionarios cuando las necesidades lo demanden, a fin de que cooperen con el Registrador Jefe.

Las personas que se designen para ocupar dichas plazas deberán reunir los requisitos que se señalan en los numerales uno y dos del artículo anterior. Cuando las necesidades lo demanden, el Ministerio de Justicia podrá disponer que los Registradores Auxiliares desempeñen su cargo en cualquiera de las otras oficinas de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas establecidas en la República, con el fin indicado en el inciso anterior.

Los Registradores Auxiliares tendrán las mismas facultades en cuanto a la calificación e inscripción de documentos, así como para extender certificaciones, informes y firmar oficios con los mismos deberes y responsabilidades establecidos para el Registrador Jefe; los actos en que intervengan surtirán iguales efectos que los del Registrador Jefe. La Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas dejó establecido los requisitos para acceder a ser el funcionario encargado de la función calificadora de los documentos emanados como se menciona anteriormente, emanados de las declaraciones de la libre disposición de la propiedad, esté consigna según el artículo 8.

En cada instrumento inscrito se asentará una razón que constituirá la prueba de su inscripción y para que surta efectos jurídicos, bastará que sea firmada por el Registrador que autorizó la referida inscripción, o en su defecto, por el funcionario que designe la Dirección General de Registros, lo que la ley denomina como la prueba de la inscripción, dicho lo anterior en el artículo citado, es notable mencionar que el funcionario encargado de la inscripción de los documentos presentados al registro inmobiliario para su inscripción es el registrador, a este se le da un margen de criterio discrecional referente a los requisitos para la inscripción de los distintos instrumentos presentados para su inscripción, por supuesto la ley referida da un mecanismo para uniformar los distintos criterios discrecional así se expresa en el artículo 15 Con el fin de lograr una aplicación uniforme de la Ley, facultase a la Dirección General de Registros para emitir lineamientos de carácter general, cuyo contenido será de obligatorio acatamiento para los registradores en la calificación de casos particulares.

A fin de continuar el análisis lógico del desenvolvimiento histórico jurídico es necesario la respectiva citación del reglamento de la ley a la que se está en referencia.

#### **3.4. Reglamento de la ley de reestructuración del registro de la propiedad raíz e hipotecas**

Es categórico clarificar que el Reglamento de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que en este apartado se podrá denominar como “el reglamento”, este cuya discusión se expondrá, tiene como objeto el desarrollo del decreto legislativo número 292 publicado por primera vez en el Diario Oficial número 33 del tomo 290 con fecha 19 de febrero de 1986, es decir la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e

Hipotecas, expresado ese orden de ideas, se establece que en su artículo 1. El presente Reglamento tiene por objeto regular el funcionamiento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, estableciendo su organización, sus niveles jerárquicos y el modo de realizar las inscripciones, en un primer momento el Reglamento establece sobre la organización funcional del registro en sus artículos 2 El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, como institución estatal, es uno. Habrá en cada uno de los departamentos en que está dividido el territorio nacional, una oficina registral a cargo de un Registrador Jefe. Estas oficinas dependerán directamente de la Dirección General de Registros.

El Órgano Ejecutivo en el Ramo de Justicia, a propuesta de la Dirección General de Registros, queda facultado para formar secciones que comprendan dos o más departamentos, según conviniera a la prestación de un buen servicio.

En ese sentido, el artículo 4 Establece que el Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas estará integrado por: a) El Registro de la Propiedad Inmueble, b) El Registro de la Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamientos y c) El Registro de Sentencias, de esta forma estaba constituido internamente el Registro Inmobiliario, de esta organización del Reglamento que desarrolla ciertas unidades, de las cuales se tiene la unidad de calificación esta acoge a los funcionarios encargados de la función calificadora, el Reglamento en cuestión desarrolla el funcionamiento y la estructura de esta unidad, en el sentido de establecer los siguientes artículos, 11. La Unidad de Calificación es responsable de que se cumpla el principio de legalidad.

Recibidos los documentos, los Registradores, guardando estricto orden de presentación, procederán a su examen y verán si cumplen con los requisitos

legales, generales y especiales; si coinciden con sus respectivos antecedentes y si contienen los datos necesarios para la práctica del asiento respectivo. El Registrador ordenará la inscripción, si no encontrare defecto alguno que la impida.

Artículo 12. La calificación será integral y unitaria, debiendo puntualizarse en ella todos los defectos que en ese momento contenga el documento. El Registrador realizará la calificación del instrumento, a más tardar en los seis días siguientes a la fecha en que le hubiere sido entregado para tal efecto. Para ello se atenderá tan solo a lo que resulte del título y de los asientos del Registro. Siempre que en un documento se haya hecho constar la descripción técnica de una finca, el Registrador que deba efectuar su calificación, podrá solicitar al requirente de la inscripción, que presente el respectivo plano. Artículo 13.

Calificado el documento por el Registrador, si no existiere defecto alguno, ordenará su inscripción, consignando en él la palabra "Inscríbase"; sin embargo, cuando lo estime necesario, podrá razonar su resolución; a continuación consignará los datos de los documentos anexos que conforme a la Ley deba relacionar; pudiendo escribir en cifras las fechas y números contenidos en los mismos; firmando y sellando al pie. Si del examen resultare que el documento adolece de defectos subsanables o carece de alguna de las formalidades que las leyes exigen, el Registrador suspenderá el proceso de su inscripción definitiva y lo enviará al archivo correspondiente.

Si el documento adoleciera de nulidad absoluta, el Registrador denegará la inscripción y notificará su resolución al interesado. Artículo 14. Inscripción es el asiento que se practica en el Registro de los títulos sujetos a este requisito, con el objeto de que consten públicamente los actos y contratos

consignados en dichos títulos, para los efectos que la ley determina. Es de dos clases; inscripción definitiva que es la que produce efectos permanentes, e inscripción provisional, llamada también anotación preventiva. Artículo 15. La Dirección General de Registros, con el fin de garantizar la uniformidad de criterios de calificación, podrá emitir lineamientos de carácter general sobre la aplicación de una determinada norma jurídica. Estas disposiciones serán de obligatorio acatamiento para los Registradores y les serán comunicadas mediante circulares.

En las consideraciones previstas se observa que el presente reglamento es un desarrollo de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas antes citada, es imperativo destacar las consideraciones previstas por el legislador en los artículos que preceden a estos comentarios, y es pues necesario aclarar que en los anteriores artículos el legislador, previó los efectos que produce la función calificador en el sistema jurídico salvadoreño, se regulan tres situaciones jurídicas para todos aquellos instrumento presentados a los registradores para su inscripción, y se expresa que el instrumento puede ser inscrito, observado o denegado, el primero de los efectos se analizara más adelante, mientras que el según y el tercero de ellos el legislador previo los efectos jurídicos que produce.

Para el ejercicio de la función calificadora él funcionario encargado de la calificación requiere de ciertos aspectos intrínsecos y extrínsecos, que permiten realizar la función calificadora, a través de la aplicación de las ley y reglamentos respectivos para la calificación de un instrumento; ya sea por las diversas leyes y reglamentos, por la interpretación a las mismas, u otros factores el funcionario encargado de la calificación crea su propio criterio pero este debe garantiza la correcta aplicación de la función calificadora para esto el legislador en el artículo anteriormente citado expreso la forma de

dirimir la diversidad de criterios que puedan surgir los distintas sedes registrales, en ese momento se creía que así se abre una posibilidad de uniformar la forma de aplicación la función calificadora.

En ese orden de ideas es fundamental continuar con el estudio del reglamento en discusión, y prosiguiendo con lo antes citado corresponde determinar las reglas dispuestas para los funcionarios en los que se delega la función calificadora, Del Registrador Jefe Artículo 30.- El Registrador Jefe de cada Oficina de Registro será nombrado por el Órgano Ejecutivo en el Ramo de Justicia, a propuesta de la Dirección General de Registros y será responsable de los aspectos jurídicos y administrativos de la Oficina a su cargo.

Además de las anteriores funciones, tendrá todas aquellas que le señalen la Ley y este Reglamento. Para ser Registrador Jefe se requerirá: a) Ser abogado y notario de la República, de moralidad y competencia notoria y ciudadano en ejercicio de sus derechos. b) Tener, como mínimo, tres años en el ejercicio del notariado.

Para ser Registrador Jefe de la Oficina de la Primera Sección del Centro se requerirá, además de los requisitos enumerados en el ordinal Primero del inciso anterior haber desempeñado el cargo de Registrador durante un período mínimo de tres años o tener, por lo menos seis años en el ejercicio del notariado. Además de las facultades y obligaciones que tiene el Registrador Jefe por la naturaleza de sus funciones, le corresponde:

a) Resolver las divergencias de criterio que pudieran existir entre el Registrador Auxiliar y el interesado, en la calificación de los documentos.



- b) Autorizar con su firma el traslado de documentos entre diferentes Registradores Auxiliares, siempre y cuando estos instrumentos estén relacionados entre sí.
- c) Atender a las personas en las audiencias que le soliciten.
- d) Cuidar, en su calidad de Jefe de la Oficina y bajo su responsabilidad, de la correcta actuación de sus subalternos en lo relativo a su trabajo.
- e) Cuidar de la conservación, seguridad y buen orden de la Oficina. En caso de que los libros y demás documentos que estén a su cargo, corran algún riesgo por guerra, incendio u otra calamidad semejante, tomará las medidas conducentes a fin de evitar el daño.

Al Registrador Jefe le serán aplicables, en lo que fuere pertinente, las disposiciones relativas a los Registradores Auxiliares. Artículo 32. Los Registradores Auxiliares serán nombrados por el Órgano Ejecutivo en el Ramo de Justicia, a propuesta de la Dirección General de Registros. Para ser Registrador Auxiliar se requerirá: Ser abogado y notario de la República con tres años, como mínimo, de ejercicio del notariado; de moralidad y competencia notorias, y ciudadano en ejercicio de sus derechos. Corresponde a los Registradores Auxiliares:

- a) Cumplir bajo su responsabilidad, con el principio de legalidad. En aquellos casos en los que la orden de inscripción obedezca a una directriz general emitida por la Dirección General de Registros, la responsabilidad será de ésta.
- b) Responder directamente del buen funcionamiento de su grupo de trabajo,

para lo cual ejercerán la respectiva supervisión.

- c) Rendir los informes que le sean solicitados por sus superiores.
- d) Despachar, en el plazo establecido al respecto, guardando el orden de presentación, los documentos sometidos a su examen.
- e) Autorizar con su firma las actuaciones registrales relacionadas con la inscripción o denegatoria de inscripción de los documentos sometidos a su examen.
- f) Reportar a la Unidad Administrativa de su Oficina Registral las faltas que cometiere el personal subalterno.
- g) Atender a las personas en las audiencias que les soliciten.
- h) Cumplir con las demás obligaciones que les señalen las leyes y este Reglamento.

Por lo tanto, se establecen los requisitos para acceder y ejercer como funcionario delegado de la función calificadora, además se enumera parte de sus obligaciones, los funcionarios encargados de la calificación de los instrumentos presentados al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas para su inscripción tiene como obligación garantizar el fiel cumplimiento de la función registral para lo que el legislador estableció Principios y Requisitos indispensable para asegurar el respectivo procedimiento registral, así se tiene que los Artículos. 39.

Con el fin de garantizar el fiel cumplimiento de la función registral, el Registro deberá observar en sus procedimientos el cumplimiento de los principios

generales que rigen el derecho registral. Del principio de rogación Artículo 40. En virtud del principio de rogación, la inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante, mandatario o encargado. Se presume que el presentante del documento tiene poder o encargo para ese efecto.

La sola presentación del título dará por iniciado el procedimiento registral, el cual deberá ser impulsado de oficio hasta su conclusión. Del principio de prioridad Artículo 41. De conformidad con la prioridad formal, todo documento registrable que ingrese primero en el Registro, deberá inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado posteriormente. Se exceptúan de lo dispuesto en el inciso anterior: a) Los documentos relativos a lotificaciones de inmuebles rústicos o urbanos; y b) Los documentos referentes a inmuebles rústicos o urbanos que se encontraban en proceso de lotificación el día 26 de mayo de 1986, siempre que se hubiere inscrito la declaración jurada que prescribe el artículo 17 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

La prioridad sustantiva se regirá por las disposiciones contenidas en el Código Civil. Del principio de especialidad Artículo. 42. 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.

Del principio del tracto sucesivo Artículo. 43.- De acuerdo al principio de tracto sucesivo, en el Registro se inscribirán, salvo las excepciones legales, los documentos en los cuales la persona que constituye, transfiera, modifique o cancele un derecho, sea la misma que aparece como titular en la inscripción antecedente o en documento fehaciente inscrito.

De los asientos existentes en el Registro, relativos a un mismo inmueble, deberá resultar una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extinciones. Del principio de legalidad Artículo. 44. Conforme al principio de legalidad sólo se inscribirán en el Registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la ley.

El Registrador será responsable, mediante la calificación de los documentos, del cumplimiento de este principio. Del principio de publicidad Artículo. 46. En beneficio de todo titular de derechos inscritos en el Registro, la fe pública registral protege la apariencia jurídica que muestran sus asientos, contra impugnaciones basadas en la realidad jurídica extra registral. La declaración judicial de nulidad de una inscripción, no perjudicará el derecho que con anterioridad a esa declaración haya adquirido una persona que no ha sido parte en el contrato inscrito.

De la publicidad de la información Artículo. 47. La información contenida en los asientos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas es pública y puede ser consultada por cualquier persona; sin embargo, la Dirección General de Registros determinará la forma en que la información podrá ser consultada sin riesgo de alteración, pérdida o deterioro de los expresados asientos.

Estos son los principios que se debe garantizar el fiel cumplimiento de ellos en el procedimiento registral por parte de aquellos funcionarios que ejercen la función calificadora, así el legislador regula en el Artículo. 45. Están facultados para ejercer la función calificadora los Registradores y el Director General de Registros, según sea la instancia en que se conozca.

Es evidente, entonces, que la función calificador es dirigida por los Registradores así como por la Dirección General de Registros; dadas las condiciones que anteceden es preciso señalar que el legislador expreso cuáles son los instrumentos sujetos a calificación a partir del artículo 61 denominado Títulos inscribibles en el Registro.

Artículo. 61 En el Registro de que trata este capítulo se inscribirán:

- a) Los títulos o instrumentos en que se reconozca, transfiera, modifique o cancele el dominio sobre inmuebles.
- b) Los títulos o instrumentos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o cancelen derechos de usufructo, herencia uso, habitación, servidumbre, hipoteca o cualquier derecho real constituido sobre inmuebles. c) Los contratos de arrendamiento sobre inmuebles y de anticresis, cuando deban hacerse valer contra terceros.
- c) Los documentos que ordenen embargos, restricciones y demás providencias cautelares sobre derechos inmobiliarios inscritos en el Registro. d) Los contratos de créditos a la producción y los de prenda mercantil a que se refieren los Arts. 1155 y 1530 del Código de Comercio.

d) Cualquier otro documento que indique la ley.

Las consideraciones anteriores obedecen a un orden lógico de ideas que permita determinar a qué instrumentos es posible aplicar la función calificador, pero además se debe destacar cuales son los requisitos que deben contener estos instrumentos, así se tiene que el artículo 62 del Reglamento puesto en análisis del que se denomina Requisitos de los documentos para ser inscritos Art. 62.

Para que los documentos puedan ser inscritos en el Registro, deberán cumplir con los requisitos siguientes:

- a) Estar constituidos en escritura pública, ejecutoria u otro documento auténtico expresamente autorizado por la ley para ese efecto.
- b) Estar inscritos en castellano y en el caso de documentos emanados de país extranjero, deberán cumplir con las formalidades de ley.
- c) Estar anotados y salvados íntegramente al final del instrumento, los borrones, enmendaduras, enterrrenglonaduras, testaduras y cualesquiera otras correcciones.
- d) Contener el número de identificación tributaria de las partes del acto o contrato.
- e) Indicar la situación del inmueble, incluyendo el departamento en que está ubicado.
- f) Indicar el número o matrícula y la submatrícula tanto del inmueble como del derecho objeto del acto o contrato.

- g) Contener la descripción del inmueble objeto del acto o contrato. En caso de desmembraciones, relacionar el inmueble general y describir totalmente los inmuebles segregados y el resto. Cuando se trate de una lotificación, no será necesario describir el resto cada vez que se efectúe una segregación; pero deberá determinarse la nueva cabida del inmueble general. En las hipotecas sobre porciones de un inmueble, describir la porción hipotecada, así como el resto de la finca libre de gravamen.
  
- h) Expresar las medidas en el sistema métrico decimal.
  
- i) Cuando se tratase del traspaso de derechos proindivisos, deberá siempre, darse la proporción de los derechos resultantes en relación con la totalidad, usándose el sistema de porcentaje; en aquellos derechos existentes antes de la promulgación del presente Reglamento, el Notario hará la conversión al sistema señalado, cuando fuere posible.
  
- j) Cualquier otro requisito que señale la ley. Es necesario, como anteriormente se expresó en los planteamientos antes analizados, que los funcionarios sobre los cuales recae la función calificadora apliquen correctamente los artículos establecidos por el legislador.

De acuerdo con los razonamientos que se han realizado si una persona Natural o Jurídica considera que la aplicación, resolución o criterio respecto de la función registral no cumple con los requisitos antes expresados, el legislador regulo todo un capítulo en el Reglamento de la Ley de Reestructuración de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, tendiente a

otorgar mecanismos jurídicos para la solución de los diversos conflictos que pueda generar la función calificador así se tiene,

Petición para resolver las divergencias de criterio registral Art. 85. En aquellas oficinas de Registro en donde hubiesen Registradores Auxiliares, el interesado que no estuviere de acuerdo con la calificación hecha por aquéllos, podrá pedir al Registrador Jefe que resuelva las divergencias de criterio. Esta petición carecerá de formalidades, pudiendo formularse oralmente. Plazo para la emisión del dictamen Art. 86.- El Registrador Jefe deberá emitir su criterio por escrito en los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que le hubiere sido entregado el documento para tal efecto.

De la resolución del Registrador Jefe el Art. 87, establece que en caso que el Registrador Jefe ordenare la inscripción del documento, ésta se hará bajo su responsabilidad, debiendo firmar el auto y la razón de inscripción. Los actos materiales que hubieren de efectuarse, serán realizados por el Registrador Auxiliar a quien correspondió la calificación del documento. Si el registrador Jefe estuviere de acuerdo con el criterio de calificación del Registrador Auxiliar, devolverá a éste el documento para que continúe su tramitación.

Del recurso ante la Dirección General de Registros, Art. 88. En toda denegatoria de inscripción el Registrador deberá citar las razones en que se funda, notificando la resolución al interesado; si éste no se conformare con lo proveído, podrá recurrir ante la Dirección General de Registros mediante escrito que presentará ante el Registrador que denegó la inscripción. Para los efectos de este artículo se entenderá por interesado el titular del derecho cuya inscripción se pretende o quien lo derive de él y el notario ante cuyos oficios se otorgó el instrumento.



Plazo para interponer el recurso Art. 89.- El recurso deberá interponerse en los quince días siguientes a la notificación de la providencia en la cual se denegó la inscripción.

De las formalidades del escrito Art. 90. En el escrito de interposición del recurso el interesado deberá expresar las razones legales por las que estima que la denegatoria es indebida. No se admitirán escritos que no estén en el papel sellado correspondiente y que no lleven firma de abogado director, cuando el peticionario no fuere abogado. Todo escrito o petición deberá llevar la fecha en letras y no en número.

Remisión del documento a la Dirección General de Registros Art. 91. Interpuesto el recurso, el Registrador remitirá a la Dirección General de Registros, en el tercer día, el escrito junto con el documento cuya inscripción ha sido denegada, sin más trámite ni diligencia.

Efectos de la presentación del recurso Art. 92.- La interposición del recurso a que se refiere el Art. 88, no afectará la validez del asiento de presentación del documento de que se trate. El asiento de presentación quedará cancelado de pleno derecho, si no se interpusiere el recurso y el Registrador devolverá el documento al interesado.

Tramitación del recurso Art. 93.- En la tramitación de recurso se procederá conforme lo establecido en la Ley de la Dirección General de Registros.

Efectos de la resolución de la Dirección General de Registros Art. 94.- Si la resolución del recurso fuere favorable al interesado, se devolverá el documento al a oficina de Registro correspondiente con un oficio en el que se transcribirá la resolución.

El Registrador hará la inscripción expresando en ella que lo hace en virtud de providencia de la Dirección General. Si la resolución confirmare la denegatoria, la Dirección General devolverá el documento a la oficina de Registro correspondiente, con un oficio en el que se transcribirá la resolución, a efecto de que el Registrador cancele el asiento de presentación respectivo y entregue el documento al interesado.

Una vez puesto en relación los artículos antes citados, cabe expresar que se ha dispuesto una prescripción de ideas tendientes de ilustrar los distintos recursos regulados por el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que en esa realidad pretendían dar una solución al interesado de la inscripción de un Derecho Real, sobre las divergencias resultantes entre el interesado y el funcionario a cargo de ejercer la función calificadora, el Reglamento en mención agotaba la vía administrativa para solución de conflictos en estudio; no perdiendo de perspectiva los objetivos planteados en esta investigación, es necesario realizar la puntualización que del mismo modo, los artículos precedentes a estas ideas, expresa un forma de solución de la diversificación de criterios de parte de los Registradores a la ocasión de aplicar la función calificadora, sobre los instrumentos presentados para su inscripción.

### **3.5. Decreto de creación del centro nacional de los registros**

Resulta oportuno, con la ocasión de establecer las transformaciones que ha sufrido el ordenamiento jurídico Salvadoreño en cuanto a la institución jurídica encargada de brindar la seguridad jurídica y la publicidad de los actos de la libre disposición de los bienes frente a terceros, por eso es necesario traer a mención el Decreto ejecutivo número 62, de fecha 5 de diciembre del año 1994, publicado en el diario oficial número 227 tomo

número 325 del 7 de diciembre del año en mención, que dio paso a la creación del Centro Nacional de Registro teniendo en consideración que es obligación del Estado garantizar el derecho de propiedad inmobiliaria y la posesión a todos los habitantes del país y Que junto con lo anterior

También es deber de Estado garantizar los principios de publicidad, legalidad y seguridad jurídica respecto a los actos y derechos inscritos en los registros del país, para lo cual se hace necesario la conformación de un nuevo ente que haga efectiva tal circunstancia; tal ente es el Centro Nacional de Registros, siendo esencial consignar los artículos de mayor revelación para el presente estudio, y en base a los objetivos planteados, se tiene el Artículo 1 del mencionado decreto Créase el Centro Nacional de Registros como la unidad descentralizada del Ministerio de Justicia.

En el texto de este Decreto se denominará el Centro, el Artículo 2. 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; actividades consideradas de interés nacional, por garantizar la seguridad jurídica sobre la propiedad y/o los derechos ciudadanos. Y el Artículo 3.

El Centro tiene por objeto principal garantizar los principios de publicidad, legalidad y seguridad jurídica respecto a los registros que comprende, aprovechando los mejores avances tecnológicos disponibles para la obtención y resguardo de la información; Asimismo el Centro registrará bajo los mismos principios y técnicas las operaciones de los registros que en el futuro se le incorporen.

En los mencionados artículos el legislador consigno el objeto y la naturaleza para la cual nace el nuevo ente denominado Centro Nacional de registro, además imprescindible determinar cuáles son sus atribuciones de este ente, así se hace referencia al Artículo 4.

Para realizar eficazmente su objeto, el Centro tendrá las atribuciones siguientes:

- a) Regular y desarrollar las funciones registrales, catastrales, cartográficas y geográficas, y las que en virtud de la Ley se le asignen en el futuro;
- b) Regular la organización y funcionamiento de las oficinas a su cargo;
- c) Facilitar los trámites a los usuarios, estableciendo políticas claras de servicio, basadas en criterios;
- d) Dictar las normas de administración que sean necesarias para el buen funcionamiento de la Institución; no perdiendo el sentido del presente estudio, y prosiguiendo el orden lógico que se trazó la investigación mediante los objetivos con anterioridad presentados, resulta elemental referenciar el precedente artículo en su numeral “a”).

En cuanto, a que este nuevo ente, es decir el Centro Nacional de Registro es el encargado de la regulación de la función registral, que es una de las figura jurídica en análisis, con esto el legislador delego, siguiendo el orden lógico del ordenamiento jurídico regulador en material de registro inmobiliarios, lo relativo a la función calificador, inclusive lo alusivo a las controversias suscitadas por la diversidad de criterios entre los encargados de la función calificadora, sobre todo lo referente a los registradores, con esta herramienta

jurídica el Centro Nacional de Registros a través de su Consejo Directivo puede emitir lineamientos que permitan unificar la función calificador.

Con este decreto, además, el legislador aglomeró a los Registros de Comercio, Registro de la Propiedad Intelectual, por supuesto el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, y actualmente el Registro de Garantías Mobiliarias, quedando así el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas incorporado a un Ente regulador el Centro Nacional de Registros a través de su Consejo Directivo, pero resulta fundamental el estudio de una última ley secundaria.

### **3.6. Ley de procedimientos uniformes**

De acuerdo con los razonamientos que anteriormente se han realizado, es imperativo realizar el análisis de la presente legislación anteriormente expuesta, resulta pues que la Ley de Procedimientos Uniformes surge como un conjunto de normas jurídicas tendientes a unificar los procedimientos administrativos realizados en los distintos Registros que aglomera el Centro Nacional de Registros, así lo menciona los considerandos de la ley, así se expresan sus considerando Que el Centro Nacional de Registros de Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, conforme a las facultades que le señalan su Ley de Creación, Código Civil, Código de Comercio y demás legislación aplicable a tales Registros.

Que los ordenamientos legales contemplan disposiciones de diverso contenido, relativas a los procedimientos utilizados para presentar, tramitar, modificar o retirar los instrumentos sujetos a inscripción o depósito, siendo

necesario dictar disposiciones que establezcan procedimientos y facultades de uniforme aplicación en los distintos Registros.

Que no obstante su legal inscripción o depósito, según el caso, en dichos Registros se encuentran numerosos instrumentos que por diversas razones no han sido retirados por sus titulares, o cuyo depósito en el Registro correspondiente ya no es legalmente requerido, por lo cual el Centro Nacional de Registros necesita de regulaciones legales, que lo faculten para devolverlos a los legítimos interesados, o para disponer de los mismos, evitando prolongar aún más su injustificada o innecesaria custodia.

Qué asimismo, en los referidos Registros se encuentran presentados instrumentos que han sido objeto de observaciones que impiden su inscripción, los cuales no son subsanados por los legítimos interesados, por lo que es igualmente necesario emitir normas que determinen los procedimientos y plazos aplicables para solucionar dicha situación.

Se infiere a partir de los considerandos en mención que la ley tiene como objetivo como se dijo anteriormente la unificación de los procedimientos de los Registros que aglutina el Centro Nacional de Registros, como además darle una solución a los documentos que fueron presentados para la inscripción en los Registros en referencia, pero que resulta que por no haber llenado los requisitos que las leyes aplicables para estos requerían resultaron en una observación, e impedían la inscripción de otros instrumentos, para reforzar los comentarios en expresión así lo consigno el legislador en su artículo 1 de la ley en estudio, no perdiendo de vista los objetivos planteados en la investigación que se realiza, resulta oportuno comentar que la Ley de Procedimiento Uniformes pretendía además, Uniformar como su Título lo indica, lo relevante a la función calificadora, y su aplicación.

Con la aprobación y entrada en vigencia de la Ley de Procedimientos Uniformes el legislador pretendió, dar una herramienta para evitar el uso indebido de actos discrecionales emitidos por los funcionarios que se les delega la función calificadora, en especial a los Registradores, es decir la Ley de Procedimientos Uniformes pretendía unificar aspectos administrativos que eran difusos , y se sujetaban al criterio propio del registrador, así la Ley en comento, aporto herramientas para alcanzar los fines anteriormente citados, se tiene que el artículo 2 En los Registros podrá pedirse la inscripción de instrumentos por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante, mandatario o encargado.

Se presume que el Notario ante quien ha sido otorgado, tiene poder o encargo para este efecto, quien podrá presentarlo por sí o por persona autorizada. En la presentación deberá fijarse lugar de la República, fax o dirección electrónica para ser notificados, o si puede notificarse por tablero.

Artículo 3. Los registradores calificarán bajo su responsabilidad, en forma integral y unitaria, los instrumentos presentados para su inscripción, y de conformidad con la presente ley y las aplicables a cada uno de los Registros.

La calificación que de los instrumentos hagan los registradores estará limitada a los siguientes efectos: a) Ordenar su inscripción. b) Observar los vicios, inexactitudes u omisiones de los que adolezcan, o c) Denegar su inscripción. Como se observa en los artículos previos, la Ley de Procedimientos Uniformes procuraba establecer ciertos efectos jurídicos respecto a la función calificadora y la aplicación de la misma, se tiene que el Registrador como primer funcionario encargado de la función calificadora, al instante de aplicar dicha función podría resultar tres efectos jurídicos, así el legislador

consigno que el instrumento presentado para su inscripción podría ser Inscrito, Observado o Denegado.

Pero el legislador además dio herramientas para la correcta aplicación de la función calificadora, en cuanto a legislar para los interesados en que su Derecho sea inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, un conjunto de figuras jurídicas tendientes a regular lo relativo a las observaciones y subsanación de las mismas, así como los mecanismos para apelar a las inconformidades de la calificación hecha sobre los instrumentos sujetos a inscripción, así se puede mencionar los artículos 7 Cuando los registradores formularen observaciones a los instrumentos presentados, las especificarán y fundamentarán citando las disposiciones legales pertinentes, mediante razón que autorizarán con su firma y sello, la cual notificarán al interesado, o a su representante, mandatario o encargado, para que sean subsanadas en el plazo de treinta días hábiles, o hagan uso de los recursos que esta ley les concede.

Artículo 8. Los notarios y demás funcionarios autorizados para ejercer el notariado, están obligados a subsanar las observaciones que los registradores hicieren respecto de las formalidades o las omisiones de los instrumentos que autoricen, extendiendo a su costa cuando así proceda, un nuevo instrumento, sustituyendo los folios respectivos, o autorizando la rectificación o aclaración del instrumento. Los titulares de los derechos amparados en los instrumentos observados, podrán, sin embargo, solicitar los servicios profesionales de otro notario, a efecto de otorgar los nuevos instrumentos o los de aclaración o rectificación, en su caso.

Los instrumentos anteriormente relacionados causarán derecho de registro como instrumentos de valor indeterminado, de conformidad con los Aranceles de cada Registro; sin embargo, si en el nuevo instrumento o en el



de aclaración o rectificación, se modificare el monto del acto o contrato contenido en el instrumento original, solamente se pagará o devolverá, en concepto de derechos de registro la tasa aplicable a la cantidad que resulte como diferencia.

En todo caso, estos instrumentos se someterán a nueva calificación y si subsanan las observaciones formuladas al primer instrumento, se ordenará la inscripción de ambos, en un solo asiento. En la resolución que ordene la inscripción, que figurará en cada uno de los instrumentos, se hará constar la existencia de los dos y la circunstancia de inscribirse en un mismo asiento. Si hubieren nuevas observaciones, su corrección no exigirá pago alguno de derechos y los costos en que incurran correrán a cargo del registrador responsable de haber hecho una calificación integral.

Las observaciones de los registradores no serán subsanables por medio de minutas, escritos o declaraciones juradas. Artículo. 9 Los notarios y demás funcionarios autorizados podrán optar por subsanar observaciones sobre las formas extrínsecas de sus instrumentos mediante la sustitución de folios, lo que para su seguridad profesional deberá hacerse siempre de manera personal, a presencia del registrador. No será admisible la sustitución de folios en documentos privados autenticados, sujetos a inscripción registral.

La sustitución de folios a que hace referencia el presente artículo no causará en todos los Registros, los derechos que para este caso señala el Arancel del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Salvo, que la sustitución de folios modifique elementos intrínsecos de sus instrumentos.

De igual manera el legislador regule lo esencial para la denegatoria de los instrumentos sujetos a inscripción, en el artículo 10 Cuando el instrumento

presentado a inscripción contuviere vicios, errores, inexactitudes u omisiones que hagan imposible su inscripción, el registrador la denegará.

También será denegada la inscripción de los instrumentos que hayan sufrido observaciones, cuando éstas no sean subsanadas en el plazo señalado para tal efecto y el recurso de ley no haya sido interpuesto por legítimo interesado. En todo caso de denegatoria de inscripción, los derechos de registro respectivos no estarán sujetos a devolución. Artículo 11 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.

El legítimo interesado, su mandatario o encargado autorizado al efecto, deberá retirar el instrumento en el plazo señalado en esta ley, o hacer uso de los recursos correspondientes. Esto en cuanto a la denegatoria y sus efectos jurídicos respecto a los instrumentos presentados para su inscripción.

Dadas las condiciones que anteceden, y precisando el orden de ideas que se plantearon en los objetivos del presente estudio, es indispensable exponer en que forma el legislador regulo la manera en la que se pueden revertir las calificaciones dadas por el funcionario a cargo de la función calificadora, en efecto se habla de los Recursos en materia Registral, el legislador estableció el capítulo VI referente a los recursos, iniciando con el artículo 17 del recurso de revisión.

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

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

Por lo tanto, con la sola vista de la solicitud, el Registrador 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.

Del recurso de Revocatoria Artículo. 18 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 en el tercer día.

Comparezcan o no a la audiencia, fallará en el octavo día, sin más trámite ni diligencia. Si la resolución del jefe fuere favorable al recurrente, se devolverán los autos al registrador, insertando la resolución de mérito; en tal caso, el registrador hará la inscripción. Si la resolución confirmare la observación, el jefe devolverá los autos al registrador, insertando su resolución, a efecto de que el interesado subsane lo observado en el término que para tal efecto señala la presente ley. Si no lo subsanare, el registrador denegará la inscripción.

Del recurso de Apelación Artículo. 19 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 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, debiendo 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.

Artículo 20. El ejercicio de los recursos regulados en el presente Capítulo, agotará la vía administrativa. De esta manera con referencia a todo lo anteriormente expuesto resulta claro, que en efecto el legislador regulo instituciones jurídicas tendientes a permitir la correcta aplicación de la función calificador, y en las normas secundarias se ha intentado unificar el criterio correcto de la aplicación de la discrecionalidad e imponer un límite así a esta, actualmente el legislador ha concebido el artículo 25 de la Ley de Procedimientos Administrativos en la que se ilustra el comentario antes aludido artículo 25.

De acuerdo con el principio de legalidad, solo podrán dictarse actos discrecionales, cuando así lo autorice el ordenamiento jurídico. Los actos discrecionales se considerarán ilegales, cuando incurran en desviación de poder o de cualquier otro modo contravengan las Leyes. Es decir que el funcionario a cargo de la función calificadora debe garantizar los principios y fundamentos legales para la correcta aplicación de la función calificadora a fin de garantizar la seguridad jurídica, la publicidad frente a terceros de los actos y contratos que provienen de la libertad de disposición de bienes.

## **CAPITULO IV**

### **DERECHO COMPARADO EN MATERIA DE REGISTRO INMOBILIARIO, CON OTROS PAÍSES**

En el presente apartado se desarrolla, una investigación, sobre la legislación jurídica en materia de Derecho y Registro Inmobiliario de algunos países de Centro América, con el propósito de conocer acerca de los registros inmobiliarios de Guatemala, Honduras y Costa Rica, y si existe similitud de estos con la legislación Salvadoreña, Así mismo el desarrollo que han tenido cada uno de estos países en el ámbito del Derecho Registral Inmobiliario.

#### **3. Derecho comparado**

##### **4.1. Registro inmobiliario de Guatemala**

###### **4.1.1. Antecedentes históricos del registro inmobiliario de Guatemala**

El Registro de la Propiedad de Inmueble fue fundado en 1877 bajo el nombre Toma de razones hipotecarias y su primer director fue Enrique Martínez Sobrad. Esta institución nunca fue del interés de los gobiernos.

Hasta antes de 1877 cuando no existía el Registro de la Propiedad propiamente dicho era el rey el encargado de emitir los títulos de propiedad.

Las jefaturas políticas anterior a ese año y después de la independencia eran quienes tenía a su cargo el hacer la anotación y asiento del registro en sus respectivos archivos.

seguridad contra el agua, fuego, pérdidas y deterioro de tan valiosos documentos.

Fue en el barrio de Santa Rosa donde se eligió un terreno que había sido utilizado por el Colegio Tridentino como huerta.

Exactamente ubicado en la cuadra No. 79 actual novena calle y décima avenida zona uno. Sector de mucha importancia económica, cultural y política en la época. Después del terremoto del de año 1976 fue trasladado al antiguo edificio de la Corte Suprema de Justicia en donde se encuentra actualmente.

En la época colonial y post colonial con anterioridad a la creación de El Registro General de la Propiedad al promulgarse el código civil de 1877, en la administración del General Barrios, correspondía las jefaturas policíacas, el llevar el Registro de la Propiedad de Inmueble, situación que predominó en la época de la Colonia y aun en la época de la independencia en sus inicios.

En esas épocas los títulos registrables eran aquellos expedidos por el Rey de España.

En la época de la revolución liberal de 1871 la legislación de la revolución 1861, trabajó como consecuencia que en el año de 1877, se promulgara el código civil, y del mismo se marcó legal y crea la institución encargada de las inscripciones, el Registro de la Propiedad de Inmueble.<sup>66</sup>

---

<sup>66</sup>Sebastián Vásquez Castro, *“Análisis de La Protección al Principio de Prioridad, en Suspensiones Justificadas ó Injustificadas de Documentos Presentados al Registro General de La Propiedad”* (Tesis para optar al título de licenciatura en ciencias jurídicas, Universidad de San Carlos de Guatemala 2007). 1-2.

#### **4.1.2. El registro de la propiedad**

El Artículo 1124 del Código Civil de la República de Guatemala, presenta el concepto legal de Registro de la Propiedad, señalando que El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

#### **4.1.3. Funciones del registro de la propiedad**

La legislación de Guatemala es una derivación de la legislación española, por lo que se hace referencia a algunos aspectos de la obligatoriedad del registro en la península Ibérica.

Por norma general El Registro Español es voluntario; en España se ha considerado generalmente como actitud de sabia prudencia legislativa la determinación de no hacer obligatoria la inscripción.

Se tenía en cuenta que la diversidad del régimen de la propiedad en las distintas regiones españolas hacía muy difícil o casi imposible someter a todas a un régimen hipotecario único establecido coactivamente.

Era preciso dejar libertad a los particulares para acogerse o no al régimen del registro armonizando así la uniformidad necesaria del sistema hipotecario con las dificultades que su implantación tendría en algunas regiones.

Para el desarrollo de El Registro guatemalteco no se vislumbraron los obstáculos mencionados, lo que permitió al legislador dar el sentido de obligatoriedad a la inscripción de todos los actos y contratos registrales, para los efectos legales frente a terceros.<sup>67</sup>

El fin primordial de seguridad que se propone el registro queda así reforzado en gran medida. Según el Artículo 1125 del Código Civil de Guatemala<sup>8</sup>, En El Registro se inscribirán:

1º. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;

2º. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

3º. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.

4º. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

5º. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;

---

<sup>67</sup>Ibíd, 14.



6°. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;

7°. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cuales quiera de estos bienes;

8°. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;

9°. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;

10°. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;

11°. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;

12°. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes:

13°. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y

14°. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables

por los números y modelos de fabricación.”

El Título II, del Libro IV del Código Civil de Guatemala, determina el registro de las inscripciones especiales, siendo estas:

- a) De prenda agraria,
- b) De testamentos y donaciones por causa de muerte,
- c) De propiedad horizontal,
- d) De fábricas inmovilizadas,
- e) De buques y aeronaves,
- f) Canales,
- g) Muelles,
- h) Ferrocarriles y otras obras de índole semejante,
- i) De minas e hidrocarburos,
- j) De muebles identificables,
- k) Y otros que establezcan leyes especiales.
- l) De la prenda común,
- m) De la prenda ganadera, industrial y comercial, cuyas modalidades serán-

objeto de disposiciones especiales.

#### **4.1.4. De las cancelaciones que se realizan en el registro general de la propiedad**

La ley le da la facultad a los registradores de la propiedad, para realizar las cancelaciones, como lo establece el Artículo 1124 del Código Civil de Guatemala, al indicar que: El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto entre otros la cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

En el Artículo 1127 del mismo cuerpo legal, se deduce que si cualquier persona que tenga interés puede pedir la inscripción de sus derechos, también puede pedir la cancelación de los mismos.

El Artículo 1150 del relacionado Código Civil, establece que las anotaciones que procedan de orden judicial, en los casos de los incisos 1º, 2º, 4º y 6º del Artículo anterior, las hará el registrador al recibir el despacho que deberá librar el tribunal respectivo; en consecuencia, si el registrador en base a orden judicial, puede realizar anotaciones, también podrá realizar cancelaciones siempre que sean emanadas de orden judicial en los mismos casos citados.

En el caso establecido en el Artículo 1157 de la ley referida, impone al registrador la obligación de realizar la cancelación de oficio, aun cuando haya sido decretada judicialmente.

En el caso de las inscripciones posteriores a la anotación preventiva, que se

hubiere realizado cuando se haya presentado título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta días, pasados los cuales la anotación se tendrá por cancelada de hecho; y si esa inscripción se convierte en inscripción definitiva de un derecho, a solicitud escrita de quien la hubiere obtenido, el registrador cancelará las inscripciones de fecha posterior.<sup>68</sup>

El Artículo 1165 del Código Civil de Guatemala, establece que la anotación preventiva pierde sus efectos a los treinta días de efectuada o al vencimiento de la prórroga que se hubiere otorgado y, será cancelada de oficio por el registrador, si durante ese plazo no se hubiere presentado el documento que subsane la omisión.

También deberá ser cancelada a solicitud escrita de quien la obtuvo, del propietario del bien o derecho anotado o mediante la presentación del despacho judicial que así lo disponga. En todo caso, el registrador pondrá razón al margen del libro correspondiente de toda cancelación o prórroga de anotación preventiva que inscriba.

El Artículo 1167 del mismo cuerpo legal, determina que las inscripciones se cancelarán en virtud del documento en que conste haberse extinguido legalmente los derechos u obligaciones inscritos.

El Artículo 1168, indica La cancelación podrá hacerse parcial o totalmente. En el primer caso deberá indicarse con claridad, la parte respecto de la cual se hace la cancelación.

---

<sup>68</sup>Ibíd, 18-19.

El Artículo 1169, señala: Podrá pedirse la cancelación total de las inscripciones y anotaciones:

Cuando se extingue por completo el inmueble objeto de la inscripción o el derecho real inscrito; Cuando se declare la nulidad del documento en cuya virtud se haya hecho la inscripción; y Cuando se declare la nulidad de la inscripción a consecuencia de lo dispuesto en el Artículo 1145.

Así mismo el Artículo 1170, determina: El Registrador, a solicitud escrita de parte interesada, cancelará: Las inscripciones hipotecarias con plazo inscrito, cuando hubieren transcurrido diez años después de haber vencido éste o su prórroga y, por el transcurso de dos años, los demás derechos reales sobre inmuebles.

Las inscripciones de derechos sobre bienes muebles identificables, cuando hubieren pasado tres años desde el vencimiento del plazo o de la prórroga inscritos; Las anotaciones de demanda y de embargo después de cinco años de su fecha; y, La prenda agraria después de dos años del vencimiento del plazo fijado en el contrato.

El Artículo 1174 del mismo cuerpo legal, preceptúa que “Toda cancelación contendrá los requisitos siguientes:

- a) La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación;
- b) La fecha del documento y la de entrega en el Registro;
- c) La designación del juez que hubiere expedido el documento o del notario ante quien se haya otorgado;

d) Los nombres de los interesados en la cancelación; y

e) La inscripción o anotación que se cancele.

El Artículo 1175 de la misma ley referida, establece que el registrador, bajo su responsabilidad, suspenderá o denegará la cancelación conforme a lo dispuesto para las inscripciones.

## **4.2. Registro inmobiliario de Honduras**

### **4.2.1. Disposiciones generales del registro de la propiedad de Honduras**

En el año dos mil cuatro, se decretó la vigencia la nueva Ley de propiedad, decreto 82-2004, la cual creó el Instituto de la Propiedad, el cual es un ente des-concentrado de la Presidencia de la República. Con la entrada en vigencia de la ley antes mencionada, se creó un Registro Unificado de Propiedad, el cual comprende todos los registros en el que se incluye el Registro de la Propiedad Inmueble.

El Instituto de la Propiedad es el ente gubernamental de Honduras encargado de ejecutar y velar por el cumplimiento de la Ley de Propiedad, la cual, tiene por objetivo que la Nación cuente con un sistema de la Propiedad incluyente que permita que la población sea participé de las actividades económicas reconocidas por el Estado como una forma de contribuir a la erradicación de las causas de la pobreza.<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup>Instituto de la Propiedad del país de Honduras, *Institución, Disposiciones Generales*, (Guatemala, 2017). 2 [http://www.ip.gob.hn/disposiciones\\_generales](http://www.ip.gob.hn/disposiciones_generales)

Igualmente, el factor principal que potencia la propiedad como fuente de riqueza e impulsor del desarrollo humano es la “seguridad jurídica en la propiedad”. Para lograr la seguridad jurídica, el Instituto de la Propiedad cumple también funciones relativas a la regularización de la propiedad, modernización de los registros de propiedad, administración de la cartografía nacional y la aplicación de nuevas técnicas para el levantamiento y actualización de los sistemas catastrales del país.<sup>70</sup>

Asimismo, el Instituto de la Propiedad es el responsable de la administración, implementación y ejecución del Sistema Nacional de Administración de Propiedad (SINAP), el cual es un sistema integrado que constituye la plataforma de telecomunicaciones con cobertura nacional que ofrece acceso a los datos relativos a la propiedad, cartografía y normativas que regulan el ordenamiento del territorio.

Enmarcados en las funciones y deberes que la ley otorga al Instituto de la Propiedad y bajo el plan de Gobierno establecido, la administración actual continúa fortaleciendo el proceso de reestructuración y transición organizacional. Cumpliendo con el objetivo general de desarrollo, el cual los impulsa a “Mejorar la competitividad de Honduras a través de transacciones registrales y procesos de Legalización de Tierras rápidos y seguros”, se identifican tres objetivos específicos que constituyen la ruta a seguir para lograr un Instituto de la Propiedad eficiente cumpliendo con su rol de normador y supervisor de la actividad registral, garantizando seguridad jurídica a sus beneficiarios:<sup>71</sup>

---

<sup>70</sup> *Ibíd.*

<sup>71</sup> *Ibíd.*

- a) Establecimiento de procesos de Legalización de Tierras inclusivos, eficientes y apegados a ley que garanticen y procuren el desarrollo económico de las comunidades y del país.
- b) Modernización del sistema registral, con el fin de alcanzar la mayor agilidad en las transacciones registrales otorgando seguridad jurídica y eficientes tiempos de respuesta.
- c) Facilitar la resolución de conflictos creados por los procesos de ordenamiento territorial mal aplicados a nivel nacional, favoreciendo con esto a reducir la extra legalidad y acelerando el mercado de tierras.

Entre alguno de los avances obtenidos por el instituto de la propiedad se encuentra que la Propiedad Inmueble a la fecha se cuenta con 14 circunscripciones registrales modernizadas, las cuales han sido dotadas de nuevo equipo tecnológico, mobiliario, implementación de Sistema Unificado de Registros (SURE) y fortalecimiento de las capacidades del personal para brindar una mejor atención a los usuarios. En materia de Registro de Propiedad Inmueble, se generó la cantidad de 209,807 Resoluciones a los usuarios del sistema a nivel nacional.<sup>72</sup>

#### **4.2.2. El registro de la propiedad inmueble**

El Art.28 de la Ley de Propiedad de Honduras expresa que todos los registros que dependan del Instituto de la Propiedad, funcionan como un Registro Unificado de la Propiedad el cual incluye el Registro de la propiedad Inmueble, el cual la ley menciona en el numeral uno de dicho artículo que

---

<sup>72</sup> Ibíd.



comprenderá los derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles, así como los gravámenes y anotaciones preventivas que se constituyan sobre ellos.

#### **4.2.3. Sistema registral actual en Honduras**

En el país de Honduras, el Sistema Registral Actualmente utilizado es el del Folio Real, tal como lo establece el artículo 32 de la ley de la propiedad vigente, dicha disposición legal establece que: Folio Real es el conjunto de asientos singularizados referentes a cada bien que según la ley deba inscribirse en el registro, que recojan desde su inscripción inicial las diversas mutaciones de dominios y gravámenes que acerca del mismo produzcan, ya fuera como resultado de convenios entre partes, por disposición de la ley o por resolución de autoridad competente.

Las Inscripciones se harán siguiendo el orden riguroso de presentación en el Diario o Sistema Automatizado de Registro.

La denegatoria de inscripción por defectos de forma no alterará el orden de presentación.

El artículo 34 de la ley de la Propiedad de Honduras establece, que el Folio Real de bienes inmuebles incluirá la información siguiente:

- a) Numero único de folio real;
- b) Número único de catastro o del identificador geográfico del objeto;
- c) Naturaleza jurídica del inmueble;

- d) La vocación o uso potencial del inmueble;
- e) Datos de identificación del titular del derecho;
- f) Extensión, condiciones, cargas, afectaciones o limitaciones del derecho que se inscribe; y el conjunto ordenado de inscripciones y cancelaciones.

En el caso de bienes de otra naturaleza, personas jurídicas o actos, además de los datos anteriores que fuesen aplicables, se describirán sus características singulares.

#### **4.2.4. Inscripciones y cancelaciones en el registro de la propiedad de Honduras**

Según lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley de la Propiedad, La inscripción es el asiento que se hace en el Registro de los títulos sujetos a este requisito, con el objeto de que consten públicamente los actos consignados en dichos títulos.

La inscripción es de dos clases:

- a) inscripción definitiva: que es la que produce efectos permanentes.
- b) inscripción provisional: llamada también anotación preventiva.
- c) El artículo 36 de la Ley de la Propiedad establece que toda inscripción que se haga en el Registro de la Propiedad Inmueble, expresará las circunstancias siguientes

- d) La clase de título que se inscribe, el autorizante y su fecha;
- e) La naturaleza, extensión, condiciones y carga del derecho que se inscribe
- f) El nombre completo, nacionalidad, domicilio, número del documento e identificación de las partes;
- g) Numero catastral o identificador geográfico; y
- h) El área y colindancias.

El artículo 37 del mismo cuerpo legal, indica lo siguiente: para que un título que recaiga sobre un bien inmueble sea increíble, es indispensable que conste en documento autorizado de conformidad con la Ley. Todo mandato o representación que permita realizar actos de riguroso dominio sobre estos bienes deberá inscribirse.

Las certificaciones de las Resoluciones, Acuerdos Decretos o sentencias de la autoridad competente servirán de título increíble cuando reconozcan, constituyan, extingan, transfieran, graven o modifiquen derechos reales.

El artículo 39 de la ley de la Propiedad establece quienes podrán pedir anotación preventiva. Siendo estos:

- a) El que demandare en juicio la propiedad de bienes o la titularidad de cualquier derecho real sobre dichos bienes;
- b) El que mediante Decreto Judicial obtuviere el embargo, secuestro, prohibición de celebrar actos y contratos sobre bienes; y

- c) El que presentare algún título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por falta de las formalidades legales.

Las Anotaciones Preventivas a que se refieren los numerales 1) y 2) tendrán eficacia hasta que quede firme la sentencia, prescriba el derecho o caduque la instancia. En el del numeral 3) tendrá una eficacia de noventa (90) días a partir de la fecha de su anotación.

Las inscripciones y anotaciones preventivas pueden cancelarse total o parcialmente. Así lo expresa el artículo 41 de la misma legislación, Procederá la cancelación total de inscripciones y anotaciones preventivas cuando exista nulidad decretada mediante sentencia o laudo arbitral firme y cuando se haya extinguido por completo del derecho o el mandamiento Judicial inscrito o hubiese vencido el plazo establecido.

Procederá la cancelación parcial cuando se reduzca el bien objeto de la inscripción o anotación preventiva o se reduzca el derecho inscrito o anotado.

El artículo 42 de la Ley de la Propiedad de Honduras establece que la cancelación de toda inscripción contendrá:

- a) La clase de documento que motiva la cancelación, la fecha del documento y la de su presentación en el Registro Correspondiente;
- b) Nombre y número del documento de identificación; y
- c) La firma del Registrador, lugar y fecha.

#### **4.2.5. La calificación registral**

La calificación registral la define el artículo 43 de la Propiedad, como la facultad que tienen los registradores, para determinar la legalidad y validez formal de los actos o contratos, títulos, instrumentos públicos o documentos auténticos en cuya virtud se solicite una inscripción.

Una vez realizada la inscripción de un acto o contrato el mismo se tendrá por calificado. La denegatoria provisional o definitiva se expresará a través de una resolución debidamente motivada y legalmente fundamentada que se notificará al interesado.

El artículo 44 del mismo cuerpo legal establece que La calificación comprenderá las formas extrínsecas de los documentos, su contenido, la capacidad y condición legal de los otorgantes o emisores que los autoricen, comprobando la observación y el cumplimiento de las disposiciones legales en cuanto al origen, constitución, creación, reconocimiento, tracto sucesivo, transmisión, modificación, limitación o cancelación de los actos, contratos o derechos que pretendan ser objeto de protección de la fe pública registral.

Los registradores podrán subsanar de oficio los errores materiales o de hecho de los documentos sujetos a registro siempre que esto no implique la alteración o modificación de la intensidad de las partes, tal como lo dispone el artículo 45 de la Ley de la Propiedad del País de Honduras.

#### **4.2.6. Principios Registrales aplicables en el País de Honduras**

Los momentos en operan los distintos Principios Registrales vinculados a la

inscripción son los siguientes:<sup>73</sup>

#### **4.2.6.1. Previos a la inscripción**

- a) Principio de Autenticidad
- b) Principio de Legalidad
- c) Principio de Consentimiento
- d) Principio de Rogación.

#### **4.2.6.2. Simultáneos a la inscripción**

- a) Principio de Prioridad
- b) Principio de Inscripción
- c) Principio de Tracto Sucesivo
- d) Principio de Especialidad

#### **4.2.6.3. Posteriores a la inscripción**

- a) Principio de Legitimación

---

<sup>73</sup>Instituto de la Propiedad, *Manual de Unificación*, 18.

b) Principio de Publicidad

c) Principio de Fe Pública Registral.

### **4.3. Registro inmobiliario de Costa Rica**

#### **4.3.1. Antecedentes históricos**

El Registro Público nace con la Ley Hipotecaria, promulgada el 31 de octubre de 1865, la cual es una adaptación de la Ley Hipotecaria Española de 1861; se dictó con anterioridad al Código Civil de 1886.

Esta Ley no se limitaba al asunto de hipotecas, sino que establecía y desarrollaba al Registro de la Propiedad como Institución Jurídica; además, como dato importante, para efectos de in-matriculación, se establece el título posesorio, ya que antes de la Ley no existían títulos escritos donde constara de manera fehaciente la propiedad sobre una finca; con este procedimiento se impulsa la inscripción registral de una mayor cantidad de fincas, además de que no se admitiría, en los juzgados, tribunales y oficinas del gobierno, ningún documento o escritura que no se hubiere tomado nota en el Registro.

Es así como el Registro Público de la Propiedad va tomando cada vez más importancia del ordenamiento jurídico, para la seguridad jurídica y el comercio, al poder conocer, mediante la publicidad registral, el estado de un inmueble antes de efectuar cualquier negocio.

Paralelamente a la evolución legislativa en materia inmobiliaria, la cual ha marchado de manera más lenta que la evolución tecnológica, desde que comenzó a funcionar el Registro, el 2 de septiembre de 1867, hasta enero de

1994, han operado en el Registro de la Propiedad varios cambios trascendentales, tanto en la técnica de inscripción como en los medios para publicitar lo inscrito, manteniendo incólumes los presupuestos inmobiliarios de fondo en cada una de esas transformaciones.

En 1971 se comienza con la técnica de la microfilmación, la que en una primera etapa se utilizó para la microfilmación de los tomos del Diario y de hipotecas, y en una segunda etapa se utilizó para la microfilmación de los tomos de propiedad, labor que concluyó en 1978, quedando a salvo la información registral de más de cien años.

Debido a que el desarrollo de la Institución inmobiliaria ha tenido un mayor auge a partir de finales de los años sesentas, con la creación de la primera comisión de Reforma de Registro, que tuvo varios logros, como la compra del terreno en el cual tiene hoy su sede el Registro Nacional, además de proponerse un proyecto de modernización para agilizar la inscripción de documentos.

Con la promulgación de la Ley de bases del Registro Nacional, Ley Nº 4834, se dotó de fondos económicos al Registro Público de la Propiedad Inmueble, para modernizarlo.

En los años setentas se envía a varios registradores al Registro de la Propiedad de la capital federal de Argentina a capacitarse en las últimas técnicas registrales, algunos de los cuales conformaron lo que podría llamarse la primera "comisión de folio real", que tuvo varios avances, tales como la confección de un índice mecanizado de propietarios.

Asimismo, se comienza con la microfilmación de los documentos que ingresaban por primera vez en el Registro y de los que salían inscritos;



convirtiéndose la microfilmación en un medio auxiliar de la publicidad, que garantiza el principio de literalidad.

En una segunda etapa aún más complicada que la primera, se tenía la tarea de la mecanización de la fase operativa del Registro (calificación, inscripción y publicidad), en donde, cronológicamente, se dan varios pasos hasta llegar a estos días.

En 1979 se pone a prueba un sistema paralelo (utilización del sistema de tomos y el primer sistema mecanizado), con fincas de Limón y Heredia; luego de algunas pruebas se implementó en todas las fincas del país.

En 1981 se adquiere el primer computador del Registro, con lo cual se crea el primer centro de cómputo, situación que coincide con el traslado del Registro al actual edificio en Curridabat.

En 1984 se incorporan al nuevo sistema las fincas de San José, además de involucrarse definitivamente a todos los registradores con el nuevo sistema, pues hasta ese momento, todavía se inscribían documentos utilizando el sistema de tomos.

En 1990 se creó el trabajo en el rediseño del agotado sistema de "folio real mecanizado" del año "segunda comisión de Reformas", que 1979, sustituyendo el sistema de "folio real mecanizado" con sustento en la microfilmación, por un sistema totalmente desmaterializado, utilizando únicamente medios magnéticos para todas sus funciones (incluyendo la digitalización de documentos en sustitución de la microfilmación). Este sistema que es el que actualmente opera en la inscripción y consulta de

documentos, entró en vigencia en su totalidad desde el día 3 de enero de 1994.<sup>74</sup>

### **4.3.2. Principios registrales**

#### **4.3.2.1. Principio de rogación**

El registrador, en el sistema registral de Costa Rica, no puede actuar de oficio. Su trabajo responde a la rogación aun cuando conozca de la producción de un acto registrable en la realidad jurídica.

El principio de Rogación surge a instancia de parte, haciendo de este el impulso inicial que surge con la documentación requerida. Dicho principio se sustenta legalmente en el artículo 451 del Código Civil, el cual establece que la inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trate de inscribir o por su representante o apoderado.

El artículo 59 del Reglamento del Registro Público de Costa Rica, establece que el Registro no inscribirá ni tramitará ningún documento de oficio.

Tampoco se pueden tramitar documento alguno, por medios postales o tecnológicos, excepto los que indique la ley. La solicitud de inscripción puede provenir tanto del interesado directo como de mandato judicial o administrativo, en el cual no media un interés personal, pero su actuación se sustenta en la petición expresa del interesado al solicitar su intervención.<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup>Registro Nacional, República de Costa Rica, *Registro Inmobiliario, Historia*, (Costa Rica, 2018), 2. [http://www.registronacional.go.cr/bienes\\_inmuebles/bienes\\_inmuebles\\_historia.htm](http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/bienes_inmuebles_historia.htm)

<sup>75</sup>Jonathan Piedra Alegría, “*La Nueva Perspectiva Registral de la Propiedad Inmueble, a partir del Sistema de Información del Registro (SIRI): Un Estudio con base en las*

#### **4.3.2.2. Principio de prioridad**

Este principio no es exclusivo del derecho registral, aun cuando es fundamental para dicha materia. Más bien es un elemento característico del derecho real, en el cual ha predominado el principio de Prior in tempore, potior in iure (primero en tiempo primero en derecho).<sup>76</sup>

Esta disposición se encuentra en el artículo 455 del Código Civil y en el 54 del Reglamento del Registro Público de Costa Rica, Cuando son documentos excluyentes, tiene prioridad el que fue primero en tiempo.

#### **4.3.2.3. Principio de tracto sucesivo**

Este principio establece una sucesión preciso, de manera que el actual titular tiene un derecho derivado del anterior titular exceptuando el primer asiento, así sucesivamente, para integrar todo el historial jurídico del bien en cuestión.

El artículo 462 del Código Civil de Costa Rica establece que los títulos opuestos surgen cuando los otorga el mismo titular registral, se contraponen porque no puede reconocerse a dos sujetos diferentes facultades idénticas sobre un mismo bien. Registralmente este principio se puede cumplir de dos maneras distintas:<sup>77</sup>

---

*Declaraciones del Foro Catastro 2014, y del Foro Especial Interregional de Naciones Unidas, Declaración de Aguacalientes” (Tesis para optar al título de licenciatura en ciencias jurídicas, Universidad de Costa Rica 2014) 55.*

<sup>76</sup> *Ibíd.*

<sup>77</sup> *Ibíd.*

- a) -Tracto Abreviado: Consignar en un mismo asiento diversos actos registrales ordenadamente. Aplica por excepción y economía procesal, por ejemplo en temas sucesorios cuando un acto de disposición es otorgado por un titular que todavía no está inscrito, pues su derecho deriva del titular registral.
  
- b) -Tracto Formal: Consignando un asiento independiente en cada acto registrable, conforme con el artículo 56 del Reglamento del Registro, que establece que no se inscribirá persona distinta de precedente inscripción, debe haber una perfecta secuencia del titular de dominio y el artículo 7 de la Ley sobre Inscripción en el Registro Público.

#### **4.3.2.4. Principio de legalidad**

El artículo 9 del Reglamento del Registro de Costa Rica, Establece que sólo se pueden inscribir los títulos debidamente calificados, según, que dispone que “corresponde a los registradores la calificación e inscripción de los documentos sometidos a estudio, que lo hacen por los medios de coordinación dados por la Dirección.”

El artículo 3 de la Ley sobre Inscripciones da un plazo de ocho días naturales.

Esto consiste en un examen completo para determinar que reúnen las condiciones exigidas por ley y las disposiciones reglamentarias, de manera que sólo pueden inscribirse los títulos válidos y perfectos. Si el documento tuviere algún defecto u omisión, debe ser rechazado o suspendido. La legalidad es esencial por el principio de presunción de veracidad del derecho inscrito.

Es la facultad del registrador para examinar el título y verificar si reúne las condiciones que exige la inscripción, este principio se mueve por medio de la calificación del documento.<sup>78</sup>

La legislación del país de Costa Rica, establece en el artículo 450 del Código Civil, exigir que los títulos inscribibles deben constar en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico.

El artículo 459 del mismo cuerpo normativo, indica cuales son los títulos inscribibles y el artículo 464 (referente a las hipotecas), establece que se inscribirán los títulos en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de hipoteca. El artículo 49 del Reglamento mencionado, amplía esta disposición.

El artículo 34 del Reglamento del Registro de Costa Rica establece que la función calificadora consiste en un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, para registrar sólo los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica.

La calificación, establecida en el artículo 35 del Reglamento examina, censura o comprueba la legalidad de los títulos; es una función del registrador, quien está facultado para suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones del ordenamiento.

El registrador califica con base en el título y en la información que conste en

---

<sup>78</sup>Ibíd, 62.

el registro. Sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán la validez de éste o de la obligación que contenga.

La calificación es unitaria, comprende todos los defectos que contenga el título. El título se puede inscribir si los defectos no alteren la voluntad de las partes, relativos a tomo, folio, asiento. La omisión del registrador, de realizar la calificación como un acto unitario, es objeto de responsabilidad disciplinaria por parte del funcionario.<sup>79</sup>

El Registrador debe verificar el cumplimiento de todos los requisitos de forma y de fondo para que el documento tenga validez y eficacia, únicamente sobre su apariencia externa, pues no tiene facultades para comprobar origen fraudulento o simulado.<sup>80</sup>

Los aspectos de forma no presentan tanta dificultad como los de fondo, que van unidos a nulidades. Fundamentalmente, se refieren a la facultad de disposición o de otorgamiento de un acto, que la cosa sea posible y lícita; interesa todos los aspectos de los contratantes y la validez de los contratos. El contenido de los documentos debe coincidir con la que consta en el Registro, así establecido en el artículo 34 del Reglamento del Registro de Costa Rica.

#### **4.3.2.5. Principio de publicidad registral**

Su principal objetivo es permitir el acceso de la información a cualquiera persona. Se dirige a terceros la información que surge de los actos jurídicos

---

<sup>79</sup> *Ibíd.*

<sup>80</sup> *Ibíd.*

realizados entre las partes. En sentido amplio es hacer notorio y difundir un acontecimiento.<sup>81</sup>El principio se puede manifestar de cinco formas:

- a) Informando sobre el contenido del registro, exhibiendo los asientos de los libros o por medio de certificaciones de los mismos, que se presumen auténticas junto con los documentos registrales e informes otorgados a solicitud de las autoridades judiciales administrativas.
- b) Por medio de la publicidad material que se refiere al conjunto de derechos sustantivos que se generan de la inscripción, beneficiando a quien al realizó.
- c) Como un instrumento protector o de afectación a terceros adquirentes, siendo que se funde en la prioridad de acceso al Registro o bien en la presunción de exactitud del contenido del registro.
- d) Dicho principio se identifica con el de fe pública registral y con el de legitimación, en su aspecto material o de fondo.
- e) También es un instrumento de cognoscibilidad legal, ya que la función protectora puede ser insuficiente si se exime del auxilio de la cognoscibilidad legal del contenido del registro, con alcance erga omnes, porque al organizarse el registro, queda instaurado un sistema de asientos. Dicha cognoscibilidad es de naturaleza material y no formal, aun cuando su base es de naturaleza formal.

La protección de la información la establecen los artículos del 64 al 70 del Reglamento del Registro de la Propiedad de Costa Rica. Pero el artículo 66

---

<sup>81</sup>Ibíd, 64.

ordena que “La publicidad registral está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procesamiento electrónico de datos, digitalización y microfilmación. Debe existir entre estos sistemas una estrecha relación, siendo ambos auxiliares recíprocos y complementarios, para garantizar la unidad, seguridad y congruencia de la información registral”.

#### **4.3.2.6. Principio de exactitud registral**

Desde una perspectiva registral los derechos sobre bienes inmuebles, pueden encontrarse en tres diferentes condiciones:

- a) Armonía perfecta entre la realidad registral y la extra-registral, el Registro garantiza la protección del derecho.
  
- b) No existe armonía entre ambas realidades.
  
- c) Los derechos no se han registrado y ambas realidades no se conocen.

Dos principios de base en el principio de exactitud registral son el de legitimación y fe pública registral:

- a) Legitimación: Es un derecho que se presume, a menos que se demuestre lo contrario y de igual forma, si el asiento se cancela se presume su no existencia. Quien trate de negar el derecho, lleva la carga de la prueba.
  
- b) Fé Pública Registral: Roca considera que la Fe Pública Registral, es una característica importantísima del principio de exactitud registral, por cuanto confiere seguridad plena, sobre la veracidad del contenido de los documentos, la fecha de otorgamiento y su legitimidad, protegiéndose la



apariencia jurídica de los documentos constantes en el registro contra impugnaciones sobre la realidad extra-registral.

Este principio de exactitud registral, indefectiblemente debe complementarse con el de legalidad y de tracto sucesivo, pues sin ellos sería muy cuestionable.

Un aspecto positivo de la fe pública registral, es que supone como tercero a la persona que no ha sido parte del contrato que se inscribió. Un aspecto negativo, es que lo que no aparece inscrito en el registro, se presume no existente en la realidad jurídica.

#### **4.3.2.7. Principio de especialidad**

Este principio define la necesidad de describir minuciosamente el acto o contrato que se va a inscribir.

Este principio define la necesidad de describir minuciosamente el acto o contrato que se va a inscribir.

#### **4.3.3. Sistema registral en el país de Costa Rica**

El sistema Registral utilizado en Costa Rica se llama SIRI, (Sistema de Información del Registro Inmobiliario), es parte de un programa de interés nacional que se ha venido desarrollando desde hace un tiempo, con el apoyo financiero del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Este programa se denomina “Programa de Regularización de Catastro y Registro”. La ley 8154 aprobó el convenio de préstamo número 1284/OC-CR entre la República de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), mediante el cual este programa se puso en ejecución.

Los objetivos del programa, según lo establecido en la ley son: el mejoramiento de la seguridad jurídica de los derechos sobre la propiedad inmueble, garantizar los derechos de propiedad y dar seguridad jurídica a las instituciones inmobiliarias. Se trabaja sobre tres ámbitos fundamentales: el sistema registral-catastral, las Áreas Bajo Regímenes Especiales (ABRE), y el régimen municipal.

#### **4.3.4. Función calificadora de los registradores**

La función Calificadora Consiste en que el registrador es el encargado de llevar a cabo el examen del documento público presentado al Registro y sobre todo de verificar que dicho documento cumpla con todos los requerimientos legales antes de su inscripción, ya que aunque el documento por registrar, exprese la voluntad de las partes, debe cumplir las formalidades y requisitos establecidos por ley.<sup>82</sup>

Es por esta razón que debe ser fundamental que dicho funcionario conozca y más aún, pueda aplicar en la realidad, cada uno de los principios Registrales, haciendo así más grande la confianza que el ciudadano pueda llegar a tener en el Registro Nacional.

Para esto es necesario que la inscripción de un documento no sea algo que se realiza mecánicamente, sino que verdaderamente el aspirante a Registrador sea capacitado de forma tal que sea consciente de la trascendencia de la función que realiza, que no se limite únicamente a verificar en cada documento que se le entrega que se cumplan formalidades, sino más bien, que realice su trabajo de tal manera y con tal esmero y

---

<sup>82</sup>Ibíd 175.

cuidado que aplique los principios registrales para evitar contratiempos y disgustos a los usuarios de la institución.

## **CAPITULO V**

### **ANÁLISIS DE CASOS PRÁCTICOS POR MEDIO DE LOS CUALES SE REQUIERE UNA PROPUESTA DE LINEAMIENTOS UNIFICADORES DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL**

El propósito del presente capítulo es el análisis de casos prácticos, en los que se denotan la diversidad de soluciones y criterios que pueden surgir de un mismo acto o contrato sujeto a inscripción, estos casos son expuestos por los registradores del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera y Cuarta Sección del Centro, por lo que se buscan estos insumos para la relación del presente capítulo y por ende para la presente investigación, a través, de entrevistas a un grupo determinado de registradores encargados de ejercer la función calificadora, quienes mediante conocimiento de causa exponen los casos más relevantes y presentados con mayor frecuencia en los que se indican o detectan una diversidad de criterios respecto a la aplicación de la función calificadora de estos actos o contratos que les son presentados a ellos para la debida publicidad frente a terceros.

En ese orden de ideas, para una mejor comprensión del lector, se expondrán los casos con relevancia de variabilidad de criterios establecidos por los registradores del Registro en comento, posterior a estos se planteará la solución que se da por parte del registrador del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas entrevistado, es decir que el registrador manifestará las distintas posturas existentes para el caso que se analiza y cuál es el criterio que adopta para la solución del caso que se discute, posterior a ellos y como último paso se expondrá una opinión que contendrá cuál podría ser el criterio más acertado a la luz del sistema jurídico salvadoreño.

El Derecho, entendido como un conjunto de normas jurídicas que regulan la actividad del Estado, supone una variedad de (entre otros factores) leyes con connotación jurídica, así el sistema jurídico Salvadoreño tiene una muy marcada la amplia variedad de leyes jurídicas vigentes.

Este fenómeno puede encausar entre otras cuestiones, una contrariedad entre normas jurídicas, referenciando a la postura en la que se supone que dos norma jurídica vigentes regulan una situación jurídica de distinta forma; es decir, se propone en dos leyes distintas una solución semejante para un mismo fenómeno, acto o situación de la realidad con relevancia jurídica, puede además encausar el fenómeno expuesto con anterioridad, en una disparidad de interpretaciones para estas normas jurídicas, lo que supone un análisis mucho más complejo en cuanto a determinar cuál es la norma jurídica aplicable para la solución de los hechos, situaciones, actos o contratos a los que se les pretende aplicar cualquier norma jurídica.

Resulta evidente que la amplitud del sistema jurídico salvadoreño alcanza las distintas áreas del Derecho, y es indiscutible que en materia de Registro Inmobiliario, también es posible encontrarse con los factores anteriormente discutidos, por lo tanto y prosiguiendo con la finalidad planteada en los objetivos de esta investigación, es imprescindible el análisis de ejemplos de algunos casos en materia de Registro Inmobiliario, en los que se encuentran una variabilidad de criterios para resolver un acto o contrato, como los que se plantean a continuación:

El primer caso en los que se denota una variabilidad de criterios es presentado por el Registrador auxiliar del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro en cuanto el funcionario expresa que “en los casos de la inscripción de la figura ficticia de la denominada

figura hipotecaria de porción” algunos registradores deciden inscribir este tipo de contratos, pero existen otros registradores que no los inscriben, debido a que esta figura jurídica no tiene una base legal

Por lo tanto es de la opinión que este tipo de contratos no deben ser inscribibles ya que dicha figura contradice el artículo 7 de la ley de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el artículo 2158 del Código Civil, en cuanto a este último artículo la figura en análisis lo contradice ya que se expresa que la hipoteca es indivisible y por lo tanto no porcionable.

En conclusión, para el Registrador citado no debe inscribirse las hipotecas de porción ya que se debe en opinión del funcionario hipotecar todo el inmueble general, y no solo una parte de él.

Una vez contextualizadas los dos criterios respecto a la hipoteca de porción es preciso manifestar una opinión relativa a cuál es la postura que sería conveniente adoptar respecto a la figura en estudio, ya que el Registrador como delegado de la Función Calificadora y como agente declarativo de Derechos está en la obligación de aplicar destacadamente la norma jurídica correspondiente a cada acto o contrato presentado para su inscripción, puesto que se considera que el criterio que se debe de adoptar es en el sentido que las Hipotecas de Porción deben ser inscribibles, siempre y cuando cumplan con los requisitos exigidos por la ley, esto basado en la norma suprema del sistema jurídico Salvadoreño, en la que se reconoce a toda persona el Derecho de Propiedad y la libre disposición de estas, el Estado reconoce la libertad de contratación y disposición de la propiedad regulados en los artículos 2, 11 y 22 de la Constitución; es decir, que si una persona decide hipotecar una porción de un inmueble de su propiedad en

base a la libre contratación y si el acreedor decide aceptar la garantía hipotecaria no habría impedimento para realizar el acto o contrato.

En cuanto al argumento que al delimitar una porción del inmueble y darlo en garantía la hipoteca se está dividiendo y siendo que el artículo 2158 del código civil regula que la hipoteca es indivisible, lo cierto es que el artículo hace referencia a una indivisibilidad respecto a un futuro cobro con la garantía, significa que la posible cobranza que pueda hacer el acreedor con inmueble hipotecado en este caso con la porción hipotecada, comprende un todo, por eso el legislador reguló que la hipoteca es indivisible en cuanto hacer efectiva la garantía o caución que pesa sobre el inmueble o una porción de este.

Es imprescindible aclarar que la figura de la Hipoteca de Porción es un contrato innominado por lo que este se basa en la libre contratación antes expuesta y el legislador apenas y regula parte de los requisitos para la constitución de la figura en estudio en el artículo 62 letra "F" del Reglamento de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en su inciso tercero, por lo tanto es posible la inscripción de este contrato innominado.

El segundo caso, que se estudiara es presentado por el Registrador Auxiliar del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, el mencionado caso relata la cuestión relativa a las cesiones de embargos, el Registrador mencionado expone que existen dos posturas o criterios respecto a si estos actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ya que un criterio utilizado en el antedicho Registro es que este tipo de contratos si son inscribibles, por tratarse de un

Derecho ya inscrito y que se está cediendo a otro deudor<sup>83</sup>, y por otra parte existe el criterio que este tipo de contratos no son inscribibles ya que en realidad lo que se pretende inscribir es el traslado de un Derecho litigioso llamado subrogación legal ordenado por un juez, pero algunos registradores los consideran como si fuesen actos particulares.

Esto expresa el Registrador entrevistado, y a opinión de él estos actos no son inscribibles, ya que si lo que se pretende inscribir traslados de Derechos litigiosos debe ser bajo la figura de subrogación legal, bajo las premisas antes expuestas resulta imprescindible presentar una opinión respecto al criterio que se sugiere utilizar para este tipo de actos.

Primero, es necesario hacer algunas consideraciones de las cuales se dice que la subrogación legal según los artículos 1478,1482 y 1483 del Código Civil, está reservada para aquella acción de pago de un tercero que al efectuarlo se le traspara a este al nuevo acreedor todos los derechos, acciones, privilegios y garantías del antiguo acreedor, esta figura además regula que para el traspaso de las hipotecas y su inscripción en el respectivo Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, es necesario mandamiento judicial, siempre que esta subrogación sea legal, o sea, que se ventile dicha figura jurídica bajo los respectivos tribunales judiciales, cabe además aclarar pues que la subrogación legal y la Cesión de Derecho Litigiosos son dos figuras distintas esta última figura jurídica es catalogada como un derecho personal que se establece de análisis de los artículos 1701, 567 del código civil, por lo que no es inscribible en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, pues en este solo se inscriben Derechos reales, es decir que la

---

<sup>83</sup>Sarbelio Ramón Jaime Bermudez, entrevista por Victoria Elizabeth Funes, 20 de mayo de 2019, Entrevista 1.



cesión del Derecho de embargo no puede ser inscribible en el Registro antes mencionado.

Dadas las condiciones que anteceden resulta sine qua non proseguir con el análisis de casos con variabilidad de criterios, y siguiendo el orden lógico de ideas el caso que se presenta es proporcionado por el licenciado David Roque Aquino Registrador Auxiliar del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro.

Este caso es planteado por el, Registrador Jefe del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección Centro, y los Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección Centro, la institución jurídica a analizar es la Donación Revocable conocida como Donación por causa de muerte.

Como es sabido en este caso en particular, se han formado tres criterios respecto al modo de proceder de esta figura jurídica, el primer criterio es que la donación por causa de muerte, para su inscripción es necesario la presentación de la certificación de partida de defunción del Donante ya que con esto se comprueba el perfeccionamiento del acto que pretende dar su efectos hasta la muerte del donante.

El segundo criterio es relativo a la declaración de herederos y traspaso por herencia, este criterio utilizado por algunos registradores indica que la Donación es regulada por el legislador como un legado anticipado, por lo tanto sigue la suerte de este; es decir, que se debe realizar primeramente las diligencias de aceptación de herencia una vez declarados realizar la tradición del legado anticipado, y es de esta forma como se perfecciona la figura

jurídica, y un tercer criterio, poco utilizado, pero que es evidente su existencia, es que resulta imprescindible realizar un contrato unilateral de aceptación de la donación por parte del donatario, ya que según algunos registradores la donación por causa de muerte en sus formas se sujetan a las solemnidades del testamento, y reglas sucesorales por lo que el donatario puede en cualquier momento repudiar o rechazar la donación que le hiciera el donante en vida.

Sin duda, es complejo determinar por la forma en que el legislador regule esta figura en el Código Civil en los artículos 1113 al 1122, como se debe ya que los factores por los que los registradores se han formado hasta tres criterios sin duda están inmersos en la regulación que ha formulado el legislador, pero siguiendo la metodología planteada al inicio de este capítulo, resulta imperativo determinar mediante una opinión modesta el criterio que podría ser el que más se adecua a este caso en particular con la sola lectura de los artículos antes mencionados del Código Civil a priori es evidente la complejidad de la Donación por causa de muerte.

La naturaleza y objeto de la regulación de la donación por causa de muerte se articula, que este como su nombre lo indica tiene como finalidad según el artículo 1113 y 1121 del Código Civil producir efectos después de la muerte del donante, por lo que su perfeccionamiento se sujeta a una condición, que es la muerte del que en vida cedió su Derecho de Propiedad a determinada persona, y el sistema jurídico salvadoreño indica que la comprobación del deceso de una persona es mediante certificación de partida de defunción, por lo que, bastaría para la inscripción de esta figura en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas la presentación del testimonio en el que consta la Donación Revocable más la certificación de partida de defunción.

La misma dirección de ideas desarrolladas se plantea por parte del licenciado<sup>84</sup> Registrador Jefe del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, el caso en el que se denota variabilidad de criterios, siendo este el tema de las Segregaciones y las descripción del resto, el funcionario entrevistado manifiesta que existen dos criterios al respecto, el primero, es en cuanto a solicitar la descripción del resto aun y cuando se trata de lotificación, es decir que para toda segregación de inmueble cuál sea su modalidad es necesario relacionar el resto, y el segundo criterio utilizados por los registradores del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se enfoca en la necesidad de describir el resto únicamente cuando se trate de las segregaciones denominadas simples, es decir no se exige la descripción del resto en cuando se trata de lotificaciones, siendo este último criterio utilizado por el registrador en comento.

Con las dos perspectiva en contexto es apropiado emitir una opinión que permita expresar el criterio pertinente para la figura de la segregación y la relación del resto, pues el último criterio resulta ser desde el aspecto doctrinario y legal el más conveniente, ya que la regulación respecto a la consignación de la descripción del resto es claro, el legislador en el Reglamento de la ley de reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en su artículo 62 letra “F”.

En cuanto a los requisitos que se deben cumplir para la inscripción de los documentos presentados al Registro antedicho, es que el inmueble objeto del acto o contrato debe contener en caso de segregaciones la descripción del inmueble general, la descripción de los inmuebles a segregar, y la

---

<sup>84</sup>Gerardo García Maltez, entrevista por Jordan Emmanuel Cruz, 20 de mayo de 2019, entrevista 9.

descripción del resto, pero en los casos de las lotificaciones, no es necesario describir el resto cada vez que se realiza una segregación, es pues que el debate es esclarecido por el mismo legislador en su regulación mediante el Reglamento referido, cabe aclarar que en las segregaciones a través de las lotificaciones no existe prioridad registral, ya que se trata de una institución especial, que no es la cuestión en comento pero resulta necesaria la aclaración.

Corresponde analizar el último caso ejemplificativo en los que se denotan una variabilidad de criterios aplicados en un mismo acto o contrato presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el presente caso es expuesto por el licenciado Carlos Alberto Amaya Velado Registrador Auxiliar de Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, y es la temática en cuanto a la “Posibilidad de inscribir la constitución de una servidumbre que valga la redundancia se constituye entre los propietarios en pro indivisión, para algunos registradores esto es posible siempre y cuando previamente sea aprobado por el ente encargado del tema técnico, que es el Catastro Nacional, el plano que contenga la servidumbre, o si bien es necesario realizar una partición y dejar un lote como resto para la servidumbre o segregar de una porción para posteriormente constituir la servidumbre”.

El Registrador Auxiliar nombrado refiere su opinión en el sentido que es necesario primeramente partir el inmueble y de este acto abre la posibilidad que se deje un resto y sobre ese resto constituir la servidumbre, pues bien ante estos dos criterios es sine qua non efectuar una opinión respetando la metodología expuesta el criterio que resultaría indicado aplicar ante este acto o contrato presentado para su inscripción, de manera que se aclara que las servidumbres son una carga o un gravamen que soporta un inmueble de otro

inmueble distinto, así lo referencia el código civil en su artículo 822. Por lo tanto, se requieren dos cuerpos ciertos de dos dueños distintos para la constitución de la servidumbre, siendo imposible constituir servidumbre en un inmueble en estado de pro indivisión ya que todos los copropietarios son dueños de la cosa o inmueble en común, esto está restringido por el legislador desde el momento en el que se establecen como supuesto de la constitución de la servidumbre el evento que supone dueños o propietarios distintos del inmueble.

El segundo supuesto es el relativo a que la servidumbre siempre accede a un predio denominado sirviente, que es el inmueble que sufre el gravamen y otro denominado predio dominante, que es el que reporta la utilidad de la servidumbre, por lo tanto, es necesario, al momento de la constitución de la servidumbre establecer a que predios accede la servidumbre, cuál será la servidumbre activa y cuál será la pasiva, por lo tanto en área técnica en el plano se debe delimitar estos dos supuestos, respecto a las servidumbres, así lo regula de igual forma el código civil en su artículo 823.

En consecuencia, la cuestión de las particiones en las que se deja un resto y sobre este se constituye la servidumbre no sería aconsejable, ya que como se ha expuesto, es necesario en las particiones delimitar sobre cuál o cuáles predios accede la servidumbre y esclarecer el predio dominante como el predio sirviente, y la última consideración a realizar es en cuanto a que las servidumbres no son franjas independientes así lo regula el artículo 826 del Código Civil, ya que las mismas son inseparables del predio dominante y el sirviente.

Por lo tanto estas servidumbres no pueden ser consideradas como inmuebles de cuerpos ciertos debido a la obvia razón que la servidumbre es

un gravamen o carga; por lo tanto, en cuanto a la constitución de las servidumbres en derechos pro indivisos es imprescindible, como primer supuesto la partición del inmueble, cabe aclarar que esta partición su finalidad es acabar con la pro indivisión en la que se encuentra los propietarios de un bien inmueble, por lo que no sería efectivo establecer un resto y sobre este constituir servidumbre, ya que se debe agotar la cabida del inmueble para terminar con la pro indivisión.

Lo indicado resultaría ser como segundo supuesto para la constitución de la figura jurídica en análisis, una vez cumplida la partición determinar sobre estos inmuebles que fueron partidos cuál o cuáles de ellos accederá la servidumbre es decir, establecer por supuesto técnicamente y jurídicamente sobre cuál lotes recae el gravamen y cuál o cuáles de ellos serán el predio dominante y cuál o cuáles serán los sirvientes, en consecuencia y a la luz del análisis expuesto los criterios mencionados no son del todo puro en la aplicación de lo regulado por el legislador, por lo tanto resulta oportuno que de la opinión antes expresada se consideren los supuesto expuestos en la misma y así se pueda acceder a la aplicación de la norma jurídica del presente caso de una forma efectiva.

Tal como está investigación ha demostrado en el presente capítulo mediante algunos ejemplos, ya que existen muchos otros casos en los que se pone de manifiesto la existencia de diversidad de criterios que pueden ser aplicados a un mismo acto o contrato, mediante el uso discrecional de estos por parte de los registradores del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, es pues imprescindible ante este fenómeno determinar que los registradores del Registro antes citado como delegados de la función calificadora, son entes declarativos de derechos, por lo que remotamente de aplicar un criterio determinado según sea la interpretación personal de la ley por parte del

funcionario, aun y cuando el Registrador no tiene facultades de interpretación de la ley en estricto sentido, debe inquirir consecuentemente en la aplicación correcta de los principios regulados en la norma suprema la Constitución y los Principios de carácter Registral, para la consecución de la finalidad publicitaria de los actos o contratos frente a terceros, por lo que es imperativo la correcta aplicación de la ley a efectos de brindar la seguridad jurídica de los actos o contratos sujetos a inscripción.

## CONCLUSIONES

Después de realizar una exhaustiva investigación bibliográfica, sobre Cuáles son los efectos jurídicos de la aplicación del criterio discrecional de los registradores del Registro la Propiedad Raíz e Hipotecas, al momento de calificar los instrumentos presentados para su inscripción; se ha podido constatar que la Institución a la que se ha remitido la presente investigación, carece en ciertos aspectos en relación al “Criterio Discrecional” que poseen los registradores, al igual que a la mayoría de Registradores se les preguntó sobre alternativas para poder darle una solución a esta disyuntiva a lo que casi la totalidad mencionó sobre la codificación de leyes registrales, a lo que se ha concluido lo siguiente:

Que los Registradores a la hora de emitir una resolución sobre los instrumentos a inscribir, no son elocuentes con los criterios que toman los demás, dado que hay quienes no comparten dichos criterios y ponen en peligro el principio de prioridad registral.

Así, también, Que no cuentan con una codificación de leyes registrales, lo cual sería una alternativa para que los Registradores concuerden con sus criterios a la hora de emitir las resoluciones sobre los instrumentos que a diario llegan al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

También se logró concluir que los Registradores no toman en conceso, los criterios que utilizan a la hora de inscribir un instrumento, dado que algunos difieren de otros y el usuario tiene inseguridad jurídica, dado que muchos registradores no concuerdan con criterios de los demás.

De igual manera Según la Junta de Mesa de Acuerdo de los Registradores



es un ente donde se reúnen los registradores para llegar a un consenso sean tomados en cuenta o como algunos lineamientos a seguir por todos para no confundir a los usuarios, dado que cada quien tiene un criterio a la hora de realizar el examen sobre los instrumentos, donde se comprobó que este tipo de mesa de registradores no se realizan, ya que nunca se llega a un acuerdo en común.

## RECOMENDACIONES

Que los Registradores a la hora de emitir una resolución sobre los instrumentos a inscribir, sean elocuentes con los criterios que toman los demás.

La creación de una codificación de las leyes registrales, sería una alternativa para que los Registradores concuerden con sus criterios a la hora de emitir las resoluciones sobre los instrumentos que a diario se presentan en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Que los Registradores tomen en conceso, los criterios que utilizan a la hora de inscribir un instrumento, dado que algunos difieren de otros y el usuario tiene inseguridad jurídica, dado que muchos registradores no concuerdan con criterios de los demás.

Que se realicen las mesas de registradores, donde se lleven aquellos casos más relevantes con variabilidad de criterios registrales, tomando en cuenta registradores de todas las oficinas del registro a nivel nacional, y lleguen a tomar acuerdos en común sobre dichos casos.

Que se cree un manual de principios para que regulen los criterios que tienen, para así no violentar las garantías que la Constitución les confiere a los interesados.

Que se cree una codificación de leyes registrales, que de solución a todas las leyes registrales dispersas existentes, que son las que permiten a los registradores tomar o dar criterios personales a la hora de ejercer la función calificadora.

## **BIBLIOGRAFIA**

### **LIBROS**

**Aparicio Peñate, Samuel Roberto** *La Eficacia del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro...* Editorial Jurídica, El Salvador, 2006.

**Carcedo Escobar, Eduardo;***Derecho Inmobiliario Registral;* Editorial Ville, Bogota; 1997.

**Colin Sánchez, Guillermo** *Procedimiento Registral de la Propiedad,* Editorial Porrúa, S.A., Av. República Argentina, México, 1985.

**Ortiz, José María** *Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral,* Editor Marial Pons Librero, Madrid, 1987.

**Ortiz, José María** *Calificación Jurídica, Conceptos Básicos y Formularios Registrales.* Editor Marial Pons Librero, Madrid, 1987.

**Pérez Fernández del Castillo, Bernardo** *Derecho Registral,* Editorial República Argentina, México, 1995.

**Ríos Hellig, Jorge** *La práctica del Derecho Notarial,* Editorial Marcela I Rocha Martinez, México, 2012.

**Sánchez Medal, Ramón** *De los contratos civiles, teoría general del contrato, contratos en especial, registró público de la propiedad.* Editorial Texmex, México, 1973.

**Valencia Zea, Arturo** *Derecho Civil: Derechos Reales*, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990.

**Vásquez López, Luis** *Derecho y Práctica Registral*, Editorial Lis, El Salvador, 2016.

## **TESIS**

**Barriere, Jorge Alberto** “*Guía para el Estudio del Derecho Registral*”, (Tesis para obtener el Título de Licenciatura en Ciencias jurídicas, Universidad de El Salvador, 1986.

**Calderón Lovos, Luisa Margarita** “*Efectividad de La Aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes Para la Presentación, Trámite, Registro ó Depósito de Instrumentos en El Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección Del Centro*”, Tesis para optar al título de licenciatura en ciencias jurídicas, Universidad de El Salvador, 2007.

**Campos Luna, María Elena** “*Problemática del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Puebla y su necesaria Restructuración*”, Tesis para optar al título de licenciatura en ciencias jurídicas, Universidad de Puebla, México, 2000.

**Castros Aguilera, Beatriz Eugenia** “*La Variabilidad de criterios de los Registradores al Ejercer la Función Calificadora en Relación a la Seguridad Jurídica de los Usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.*”, Tesis para optar al título de licenciatura en ciencias jurídicas, Universidad de El Salvador, 2001.

**Concepción, Mauricio** “*Formas de Inscripción en el Sistema Registral Salvadoreño*”, Tesis para obtener el Título de Licenciatura en Ciencias jurídicas, Universidad de El Salvador, 1998.

**Piedra Alegría,Jonathan** “*La Nueva Perspectiva Registral de la Propiedad Inmueble, a partir del Sistema de Información del Registro (SIRI): Un Estudio con base en las Declaraciones del Foro Catastro 2014, y del Foro Especial Interregional de Naciones Unidas, Declaración de Aguacalientes*”, Tesis para optar al título de licenciatura en ciencias jurídicas, Universidad de Costa Rica 2014.

**Polanco Cruz, Candida Rosa** “*Efectividad de los Recursos y Mecanismos que la Normativa Registral Concede a los Usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas*”, Tesis para optar al título de licenciatura en ciencias jurídicas, Universidad de El Salvador, 2000.

**Vásquez Castro,Sebastián** “*Análisis de La Protección al Principio de Prioridad, en Suspensiones Justificadas ó Injustificadas de Documentos Presentados al Registro General de La Propiedad*”, Tesis para optar al título de licenciatura en ciencias jurídicas, Universidad de San Carlos de Guatemala 2007.

## **LEYES**

Código Civil de El Salvador, El Salvador: Asamblea Legislativa de El Salvador, 1860.

Constitución de El Salvador, El Salvador: Asamblea Legislativa de El Salvador, 1983.

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 N°: 257 Fecha:17/06/2004, D. Oficial: 126 Tomo: 364 Publicación DO: 07/07/2004.

Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, D.E. N° 47, del 4 de octubre de 1988, publicado en el D.O. N° 183, Tomo 301, del 4 de octubre de 1988.

## **INSTITUCIONAL**

Instituto de la Propiedad, *Manual de Unificación de Criterios Registrales*, Editorial Tucua, Tegucigalpa Honduras, 2012.

## **DICCIONARIO**

Ossorio, Manuel *Diccionario de ciencias Jurídicas políticas y sociales*, Editorial Obra Grande, Montevideo, 1986.

## **SITIOS WEB**

Centro Nacional de Registros, *Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas: Creación de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas* (El Salvador, 2018), <http://www.cnr.gob.sv/historia-del-registro-de-la-propiedad-raiz -e-hipotecas/>

Instituto de la Propiedad del país de Honduras, *Institución, Disposiciones Generales*, (Guatemala, 2017). [http://www.ip.gob.hn/disposiciones\\_generales](http://www.ip.gob.hn/disposiciones_generales)

Martínez Peñate, Oscar *Modernización del Estado Salvadoreño: Uniformidad de Criterios de Calificación para agilizar el Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas*. (El Salvador, 2015) [https://www.researchgate.net/publication/317953101\\_El\\_Salvador\\_Sociologia\\_General](https://www.researchgate.net/publication/317953101_El_Salvador_Sociologia_General)

Registro Nacional, República de Costa Rica, *Registro Inmobiliario, Historia*, (Costa Rica, 2018), 2. [http://www.registronacional.go.cr/bienes\\_inmuebles/bienes\\_inmuebles\\_historia.htm](http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/bienes_inmuebles_historia.htm)

# ANEXOS



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

ENTREVISTA DIRIGIDA A REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE EL SALVADOR, SOBRE EL TEMA:

**“LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA APLICACIÓN DEL CRITERIO DISCRECIONAL DE LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, AL MOMENTO DE CALIFICAR LOS INSTRUMENTOS PRESENTADOS PARA SU INSCRIPCIÓN”**

**ENTREVISTADO: Lic. Miguel Ángel Eusebio Meléndez**

**1. ¿Cuánto tiempo tiene de ejercer el cargo de registrador?**

1 año de Registrador Auxiliar  
22 años de Registrador Jefe

**2. ¿Conoce los mecanismos que tiene el Registro para subsanar los vacíos de ley para calificar los documentos?, ¿Podría Citar al menos 3 ejemplos?**

- Mesas de Registradores
- Talleres de Registradores (En estas se hacen estudios de Casos Relevantes)
- Directrices de la administración Superior ó Lineamientos del consejo directivo del CNR.

**3. Para usted, ¿Existen los Criterios de Calificación? Si ó No? ¿Por qué?**

Criterios de Calificación no existen, lo que sí existe son formas diversas de interpretación de la ley, lo que contraviene la ley misma, pues la ley sólo tiene una forma de ser interpretada.

**4. ¿Existe diversidad de Criterios de los Registradores, al ejercer la Función Calificadora?**

No, existen diversas formas de interpretar la ley.

**5. ¿Conoce casos relevantes, en los que se manifiesta, la variabilidad de criterios de los registradores, al momento de la calificación Registral?**

No, lo que sí existe son casos de diferentes formas de interpretación de la ley.

- En el caso de la Remedición, en materia de cita de los colindantes algunos registradores en forma rigorista, exigen que el notario, de hasta los nombres de los colindantes que citó, contrario a otros que en forma amplia acepta que el notario diga que le dio cumplimiento a la ley, con ocho días de anticipación.
- En el caso del régimen especial de la propiedad inmobiliaria por pisos y apartamentos, el rigor está en que para algunos registradores debe ser en forma vertical y para otros puede ser propiedad vertical u horizontal.

**6. ¿Qué Criterio aplica en cada uno de los casos mencionados?**

- En el caso de la Remedición, aplico la interpretación amplia ya que el notario es un fedatario público, y porque él tiene fe plena, además él es el responsable.
- En el segundo caso, la ley de propiedad por pisos y apartamentos está defasada, y por consecuencia eso hace aplicarla de una forma amplia, que se aceptan ambas formas.

**7. ¿Cuál es la diferencia entre Criterio Registral y Lineamiento Registral?**

No aplica ya que no existe el Criterio Registral.

El lineamiento Registral es una disposición que emana del Consejo Directivo ante un asunto jurídico sujeto a inscripción y es de acatamiento forzoso para los Registradores.

**8. ¿Considera efectivos los lineamientos Registrales Emitidos por el Consejo Directivo del CNR, para dar solución a la problemática de la diversidad de Criterios de los Registradores?**

Siempre y cuando no haya ley expresa y determinante lo que haga necesario el lineamiento sí es efectivo, no lo es en consecuencia cuando hay ley expresa.

**9. ¿Los acuerdos de mesa de Registradores, han dado solución a los casos presentados, con variabilidad de Criterios?**

No han dado respuesta en virtud que esos acuerdos no son vinculantes.

**10. ¿Por qué razón cree usted que no ha existido unificación de Criterios Registrales?**

Hay diferente diversidad de disposiciones legales, en diferentes cuerpos legales que en algunas veces se contraponen entre sí.

**11. ¿Quiénes Resultan afectados, por la falta de unificación de criterios?**

El usuario es el afectado.

**12. ¿Qué efectos jurídicos produce la variabilidad de criterios Registrales?**

Recursos y Quejas.

**13. ¿Cree que es necesario tener criterios de Calificación debidamente normados y unificados?**

No, el Derecho es tan amplio y diverso para que tengamos una línea.  
No puede existir una sola disposición respecto de un tema.

**14. ¿Considera procedente crear un manual de criterios o una compilación de las leyes registrales**

Sí un código Registral es urgente, ante la diversidad de disposiciones legales que existen en forma dispersa.

**15. ¿Qué propone para dar solución a esta problemática de la variabilidad de Criterios Registrales?**

Que se establezca un código de leyes registrales y armonizando las diferentes disposiciones.

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

ENTREVISTA DIRIGIDA A REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE EL SALVADOR, SOBRE EL TEMA:

**“LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA APLICACIÓN DEL CRITERIO DISCRECIONAL DE LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, AL MOMENTO DE CALIFICAR LOS INSTRUMENTOS PRESENTADOS PARA SU INSCRIPCIÓN”**

**ENTREVISTADO:** Lic. Sarbelio Ramón Jaime Bermudez

- 1. ¿Cuánto tiempo tiene de ejercer el cargo de registrador?**  
18 años
  
- 2. ¿Conoce los mecanismos que tiene el registro para subsanar los vacíos de ley para calificar los documentos?, ¿Podría Citar al menos 3 ejemplos?**
  - a) Integración legal
  - b) Aplicación supletoria de las leyes comunes, Código Civil y Código Procesal Civil y Mercantil)
  - c) Legislación por analogía (en Derecho Administrativo la analogía es una forma de integrar las normas).
  
- 3. Para usted, ¿Existen los Criterios de Calificación? Si ó No? ¿Por qué?**

No porque el Registrador se debe a principios Registrales, por lo tanto y de acuerdo al Art.86 de la Constitución no tiene más facultades que las que expresamente le da la ley, se hace aclaración que cuando se menciona los criterios del art.15 de la Ley de Restructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas se refiere a la uniformidad que deben presentar las inscripciones registrales, no se refiere a un criterio de calificación ya que el registrador no resuelve conflictos o problemas jurídicos.

**4. ¿Existe diversidad de Criterios de los Registradores, al ejercer la Función Calificadora?**

No, lo que existe es falta de aplicación de principios registrales.

Art. 41 y 46 del Reglamento de Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

**5. ¿Conoce casos relevantes, en los que se manifiesta, la variabilidad de criterios de los registradores, al momento de la calificación Registral?**

Sí

a) La inscripción de la figura ficticia de la denominada figura hipotecaria de porción, que no tiene una base legal, pero que algunos registradores deciden inscribir, pero hay otros registradores que no inscriben esa figura porque contradice el art.7 de la ley del Registro de la Propiedad raíz e hipotecas y el art.2158 C.C, que dice que la hipoteca es indivisible y por lo tanto no porcionable.

b) En la sesiones de embargo, los embargos no se ceden se ordenan, pero hay algunos registradores que los inscriben sin base legal, cuando en realidad lo que se pretende inscribir se llama subrogación legal, es decir el traslado del Derecho litigioso a otro ordenado por un juez, pero que algunos registradores lo consideran como si fueran actos particulares.

**6. ¿Qué Criterio aplica en cada uno de los casos mencionados?**

En cada uno de los casos planteados, aplico los principios registrales.

**7. ¿Cuál es la diferencia entre Criterio Registral y Lineamiento Registral?**

En realidad no existe criterio registral, ya que como se dijo anteriormente se debe a principios registrales, y en cuanto al lineamiento son ordenes que vienen de la dirección del CNR, instruyendo a los registradores no siempre a una base legal.

**8. ¿Considera efectivos los lineamientos Registrales Emitidos por el Consejo Directivo del CNR, para dar solución a la problemática de la diversidad de Criterios de los Registradores?**

No porque dichos lineamientos no son acordes a las situaciones particulares, jurídicas y legales con las que se encuentra el registrador, en su trabajo diario y por otro lado, tales lineamientos, se basan en una apreciación subjetiva sin base legal.

**9. ¿Los acuerdos de mesa de Registradores, han dado solución a los casos presentados, con variabilidad de Criterios?**

No porque el registrador no se prepara o estudia los casos que se someten a discusión sino que solamente los plantea.

**10. ¿Por qué razón cree usted que no ha existido unificación de Criterios Registrales?**

Porque no debería existir criterio registrales, lo que debería existir son principios registrales.

**11. ¿Quiénes Resultan afectados, por la falta de unificación de criterios?**

Los usuarios, tanto externos, como internos, pues no entienden, que no se trata de una unificación de criterios, sino de una unificación de aplicación de principios registrales.

**12. ¿Qué efectos jurídicos produce la variabilidad de criterios Registrales?**

Ninguno, ya que como se ha dicho, el registrador no tiene criterios, pero la variabilidad de las inscripciones puede llegar a producir perjuicios al usuario externo en cuanto a la no publicidad formal de los actos, objeto de inscripción.

**13. ¿Cree que es necesario tener criterios de Calificación bebidamente normados y unificados?**

No se necesita, se necesitan aplicación de principios, ya que están regulados.

**14. ¿Considera procedente crear un manual de criterios o una compilación de las leyes registrales?**

No, los criterios son subjetivos, lo que se debe crear es un código de ética y operatividad para los registradores.

**15. ¿Qué propone para dar solución a esta problemática de la variabilidad de Criterios Registrales?**

Crear una administración nacional de registros inmobiliarios separada del CNR, con su propia personalidad jurídica y presupuesta para que exclusivamente se dedique a la solución de los problema, y que el CNR, se vuelva parte integrante efectiva, junto con los registros de comercio, propiedad intelectual y garantías mobiliarias, se vuelvan unidades operativas, del ministerio de economía, porque los últimos registros mencionados son de naturaleza económica, mucho más que el registro de propiedad raíz e hipotecas.



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

ENTREVISTA DIRIGIDA A REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE EL SALVADOR, SOBRE EL TEMA:

**“LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA APLICACIÓN DEL CRITERIO DISCRECIONAL DE LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, AL MOMENTO DE CALIFICAR LOS INSTRUMENTOS PRESENTADOS PARA SU INSCRIPCIÓN”**

**ENTREVISTADO:** Lic. David Aquino Roque

**1. ¿Cuánto tiempo tiene de ejercer el cargo de registrador?**

17 años

**2. ¿Conoce los mecanismos que tiene el registro para subsanar los vacíos de ley para calificar los documentos?, ¿Podría Citar al menos 3 ejemplos?**

La aplicación de lineamientos emitidos por el consejo.

Ejemplos:

- a) Sobre la información que debe verificar.
- b) En cuanto si el órgano judicial debe pagar derechos de registro según el arancel del registro.
- c) Sobre la exigencia de la constancia de interés social.

**3. Para usted, ¿Existen los Criterios de Calificación? Si ó No? ¿Por qué?**

No, porque lo que se aplica es la norma al caso concreto, lo que puede suceder es una interpretación errónea de esa norma, hay diferentes tipos de pensamientos.

#### **4. ¿Existe diversidad de Criterios de los Registradores, al ejercer la Función Calificadora?**

Existen interpretaciones diversas, cuando la norma es un poco confusa la interpretación varia.

#### **5. ¿Conoce casos relevantes, en los que se manifiesta, la variabilidad de criterios de los registradores, al momento de la calificación Registral?**

- a) La inscripción de la donación revocable, para unos tienen que mandarlos hacer la aceptación de donatario y para otros se perfecciona con solo presentar la partida de defunción se perfecciona el contrato de donación.
- b) En la donación irrevocable, para unos aplican la ley literalmente, deben notificarle al donante la aceptación de donatario, cuando ambas partes están compareciendo en el mismo instrumento, unos dicen que es necesario hacerlo expresamente ahí, y no hay necesidad que decir que se da por notificado el donante.

#### **6. ¿Qué Criterio aplica en cada uno de los casos mencionados?**

- a) Solamente se da cuando en otro instrumento aparte debe hacer las diligencias de aceptación. Art.1287 C.C
- b) Art, 21 C.C aplica ésta disposición, agregando la partida de defunción, se confirma.

#### **7. ¿Cuál es la diferencia entre Criterio Registral y Lineamiento Registral?**

El lineamiento es una imposición de la autoridad superior en unificar la calificación registral, y son de obligatorio cumplimiento.

**8. ¿Considera efectivos los lineamientos Registrales Emitidos por el Consejo Directivo del CNR, para dar solución a la problemática de la diversidad de Criterios de los Registradores?**

No todos tienen la misma efectividad, hay lineamientos que van en contra de la ley, y en ese sentido, a responsabilidad del Registrador, podría no aplicarlo pero con fundamento y argumento.

**9. ¿Los acuerdos de mesa de Registradores, han dado solución a los casos presentados, con variabilidad de Criterios?**

No, ya que algunos no están de acuerdo con la interpretación que se hace del caso concreto.

**10. ¿Por qué razón cree usted que no ha existido unificación de Criterios Registrales?**

Por falta de lineamientos de casos específicos.

**11. ¿Quiénes Resultan afectados, por la falta de unificación de criterios?**

El usuario externo.

**12. ¿Qué efectos jurídicos produce la variabilidad de criterios Registrales?**

Que la mala calificación puede llevar a un acto arbitrario que puede afectar Derechos externos.

**13. ¿Cree que es necesario tener criterios de Calificación bebicamente normados y unificados?**

Sí.

**14. ¿Considera procedente crear un manual de criterios o una compilación de las leyes registrales**

No, debe crearse un código Registral, para que no exista leyes o disposiciones dispersas.

**15. ¿Qué propone para dar solución a esta problemática de la variabilidad de Criterios Registrales?**

Crear un Código Registral que norme todos los casos donde los negocios jurídicos deben registrarse en el CNR.

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

ENTREVISTA DIRIGIDA A REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE EL SALVADOR, SOBRE EL TEMA:

**“LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA APLICACIÓN DEL CRITERIO DISCRECIONAL DE LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, AL MOMENTO DE CALIFICAR LOS INSTRUMENTOS PRESENTADOS PARA SU INSCRIPCIÓN”**

**ENTREVISTADO:** Roxana Guadalupe Zavala

- 1. ¿Cuánto tiempo tiene de ejercer el cargo de registrador?**  
15 años
  
- 2. ¿Conoce los mecanismos que tiene el registro para subsanar los vacíos de ley para calificar los documentos?, ¿Podría Citar al menos 3 ejemplos?**
  - a) Interpretación jurídica de la norma.
  - b) Dejar expedito a los usuarios, la interposición de recursos que la ley determina.
  
- 3. Para usted, ¿Existen los Criterios de Calificación? Si ó No? ¿Por qué?**

No, porque el registrador al calificar un documento se basa en la ley, no en su criterio arbitrario.
  
- 4. ¿Existe diversidad de Criterios de los Registradores, al ejercer la Función Calificadora?**

No por lo expresado en la pregunta tres, que algunos exigen más formas y son más estrictos en la interpretación de la ley.

**5. ¿Conoce casos relevantes, en los que se manifiesta, la variabilidad de criterios de los registradores, al momento de la calificación Registral?**

**6. ¿Qué Criterio aplica en cada uno de los casos mencionados?**

**7. ¿Cuál es la diferencia entre Criterio Registral y Lineamiento Registral?**

Un lineamiento es una directriz procedente del consejo directivo o de la Dirección Ejecutiva, en que se manifiesta como actuar en determinado supuesto hipotético caso.

Criterio Registral no existe.

**8. ¿Considera efectivos los lineamientos Registrales Emitidos por el Consejo Directivo del CNR, para dar solución a la problemática de la diversidad de Criterios de los Registradores?**

No, porque aun con lineamiento registral, el registrador califica los instrumentos bajo su responsabilidad.

**9. ¿Los acuerdos de mesa de Registradores, han dado solución a los casos presentados, con variabilidad de Criterios?**

En un 75% podría considerarse que sí.

**10. ¿Por qué razón cree usted que no ha existido unificación de Criterios Registrales?**

Por la manera de interpretar la norma jurídica, y porque en el ordenamiento jurídico existen normas contradictorias.

**11. ¿Quiénes Resultan afectados, por la falta de unificación de criterios?**

El usuario del CNR.

**12. ¿Qué efectos jurídicos produce la variabilidad de criterios Registrales?**

Atrasa a los usuarios, y activa el uso de los recursos registrales, que establece la ley.

**13. ¿Cree que es necesario tener criterios de Calificación bebidamente normados y unificados?**

Sería bueno, aunque cada registrador verifica los elementos jurídicos de cada instrumento.

**14. ¿Considera procedente crear un manual de criterios o una compilación de las leyes registrales?.**

No, porque aunque existiera, el registrador califica conforme a su experiencia.

**15. ¿Qué propone para dar solución a esta problemática de la variabilidad de Criterios Registrales?**

No existen criterios registrales, solo manera diferente de interpretar la ley.

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

ENTREVISTA DIRIGIDA A REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE EL SALVADOR, SOBRE EL TEMA:

**“LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA APLICACIÓN DEL CRITERIO DISCRECIONAL DE LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, AL MOMENTO DE CALIFICAR LOS INSTRUMENTOS PRESENTADOS PARA SU INSCRIPCIÓN”**

**ENTREVISTADO:** Lic. Carlos Alberto Amaya Velado.

- 1. ¿Cuánto tiempo tiene de ejercer el cargo de registrador?**  
16 años.
  
- 2. ¿Conoce los mecanismos que tiene el registro para subsanar los vacíos de ley para calificar los documentos?, ¿Podría Citar al menos 3 ejemplos?**
  - a) Se tienen que apegar a lo que dice la ley, hay vacío debe haber, interpretación legal o de ley. En estos casos de observa o deniega. Y quien tiene que resolverlos es el interesado para sanear ese error. No hay un mecanismo, los usuarios deben hacer uso de sus recursos.
  
- 3. Para usted, ¿Existen los Criterios de Calificación? Si ó No? ¿Por qué?**

No tienen que existir; tienen que existir la aplicación de la ley.

Si se dan diversidad de criterios pero no debería existir eso, ya que se tiene que aplicar la ley.

- 4. ¿Existe diversidad de Criterios de los Registradores, al ejercer la Función Calificadora?**  
Sí existe.



**5. ¿Conoce casos relevantes, en los que se manifiesta, la variabilidad de criterios de los registradores, al momento de la calificación Registral?**

- a) Algunos registradores, cuando existe un legado, piden que se presente la escritura del legado, para poder inscribir, declaratoria, testamento y traspaso y otros opinan que no hay necesidad que ese es un derecho entre legatario y herederos universales.
- b) En la constitución de servidumbre, si se constituye entre los dueños proindivisos o si es necesario segregar para que sea la servidumbre. Propietarios en proindiviso hacen su partición y segregan el lote o porción que les corresponde y después constituyen servidumbre y segregan una parte del terreno proindiviso y lo dejan de servidumbre.
- c) No se puede hipotecar una porción del terreno, se tiene que hipotecar todo el terreno.

**6. ¿Qué Criterio aplica en cada uno de los casos mencionados?**

- a) Que no se presente legado, ya que como registrador no lo están obligando que lo present, y para otros consideran que piden el legado para protección de legatarios.
- b) Esa no sería una servidumbre, sino que es una porción que se segrega a favor de todos, para otros es una servidumbre.
- c) Se puede hipotecar la porción de terreno una vez se determine con planos y todo, si se puede hipotecar.

**7. ¿Cuál es la diferencia entre Criterio Registral y Lineamiento Registral?**

El criterio depende del registrador y el lineamiento lo da la autoridad superior y podría ser dirección ejecutiva y consejo directivo del CNR.

**8. ¿Considera efectivos los lineamientos Registrales Emitidos por el Consejo Directivo del CNR, para dar solución a la problemática de la diversidad de Criterios de los Registradores?**

Si han sido efectivos.

**9. ¿Los acuerdos de mesa de Registradores, han dado solución a los casos presentados, con variabilidad de Criterios?**

En algunos casos se han sacado lineamientos, pero no han solucionado los problemas

**10. ¿Por qué razón cree usted que no ha existido unificación de Criterios Registrales?**

Por la diversidad de pensamientos y experiencias.

No se le ha dado o no han dado el tiempo necesario para sacar consensos y lineamientos.

**11. ¿Quiénes Resultan afectados, por la falta de unificación de criterios?**

Los usuarios, los afectados directos.

**12. ¿Qué efectos jurídicos produce la variabilidad de criterios Registrales?**

- Inseguridad jurídica.
- Legalidad (que todo se debe apegar a la ley)
- Si se deniega el documento presentado de último se vulnera el principio de prioridad.

- Caso de prioridad cuando se observa el documento y no subsana en los treinta días y lo deniegan, pero está en sus facultades el usuario de interponer recurso de apelación.

**13. ¿Cree que es necesario tener criterios de Calificación bebidamente normados y unificados?**

Es un difícil no se puede entender.

Es necesaria la unificación de criterios.

**14. ¿Considera procedente crear un manual de criterios o una compilación de las leyes registrales**

Compilación de criterios registrales, para ilustración, como un código registral sería necesario.

**15. ¿Qué propone para dar solución a esta problemática de la variabilidad de Criterios Registrales?**

Reuniones con los registradores para conseguir consensos, de casos específicos que llevan a la controversia.

Mesa de registradores, Primero unificación entre registro, y después reunión general, para crear lineamientos registrales que es lo que ampara la ley.

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

ENTREVISTA DIRIGIDA A REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE EL SALVADOR, SOBRE EL TEMA:

**“LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA APLICACIÓN DEL CRITERIO DISCRECIONAL DE LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, AL MOMENTO DE CALIFICAR LOS INSTRUMENTOS PRESENTADOS PARA SU INSCRIPCIÓN”**

**ENTREVISTADO: Lic.Gerardo García Maltes Registrador Jefe de San Salvador**

**1. ¿Cuánto tiempo tiene de ejercer el cargo de registrador?**

27 años como Registrador y 19 años como registrador jefe

**2. ¿Conoce los mecanismos que tiene el registro para subsanar los vacíos de ley para calificar los documentos?, ¿Podría Citar al menos 3 ejemplos?**

- Líneamientos
- Acuerdos de mesa de registradores.

**3. Para usted, ¿Existen los Criterios de Calificación? Si ó No? ¿Por qué?**

Si existen, porque en base a la función calificadora, son independientes y responsables de su propia calificación, si existen diferencias de criterios y de la interpretación y los registradores interpretan mal la ley.

**4. ¿Existe diversidad de Criterios de los Registradores, al ejercer la Función Calificadora?**

Si, viene de varios factores.

**5. ¿Conoce casos relevantes, en los que se manifiesta, la variabilidad de criterios de los registradores, al momento de la calificación Registral?**

- Donación revocable
- Las segregaciones piden que se describa el resto, en las lotificaciones existen prioridad registral y no existe.
- Declaratoria de herederos piden que de fe en la parte relativa a declarar, no obstante ya se hizo ante mí y por mí.

**6. ¿Qué Criterio aplica en cada uno de los casos mencionados?**

- Solo partida de defunción.
- Solo al inicio se pide el ante mí y por mí.
- Si interpone recursos, si se pueden; existe un 30% de casos de variabilidad.

**7. ¿Cuál es la diferencia entre Criterio Registral y Lineamiento Registral?**

El criterio el arbitrio de cada registrador, el lineamiento es una orden de la dirección ejecutiva de aplicabilidad forzosa.

**8. ¿Considera efectivos los lineamientos Registrales Emitidos por el Consejo Directivo del CNR, para dar solución a la problemática de la diversidad de Criterios de los Registradores?**

No, en un 40% tiene un error porque vulnera las leyes primarias y secundarias, en un momento los lineamientos pueden dejar de ser aplicados.

**9. ¿Los acuerdos de mesa de Registradores, han dado solución a los casos presentados, con variabilidad de Criterios?**

Con anterioridad sí, pero últimamente no, no se ha concluido con ningún acuerdo, no se preparan los registradores más nuevos.

**10. ¿Por qué razón cree usted que no ha existido unificación de Criterios Registrales?**

Desde la contratación de los registradores, no existe un acuerdo, no había una escuela registral para los nuevos, el registrador jefe cree que se puede llegar a dar una unificación con las mesas de registradores.

**11. ¿Quiénes Resultan afectados, por la falta de unificación de criterios?**

Los usuarios

**12. ¿Qué efectos jurídicos produce la variabilidad de criterios Registrales?**

Pueden ser diversos, pueden haber responsabilidades jurídicas, es en doble vía.

**13. ¿Cree que es necesario tener criterios de Calificación bebicamente normados y unificados?**

No solo con acuerdos de mesa de registradores, existen más ahora, y menos tiempo en la calificación.

**14. ¿Considera procedente crear un manual de criterios o una compilación de las leyes registrales?**

Sería lo indicado un código registral, leyes debidamente unificadas, una ley inmobiliaria, la ley nueva priva sobre la ley alterna, se aplica la nueva y la especial sobre la común, prevalencia de las leyes.

**15. ¿Qué propone para dar solución a esta problemática de la variabilidad de Criterios Registrales?**

- La unificación de las leyes.
- Estudio de temas registrales en la escuela registral sobre la aplicabilidad de leyes.
- Preparación de registrador y la contratación de un personal bien calificado.

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES  
ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS.**

ENTREVISTA DIRIGIDA A REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE EL SALVADOR, SOBRE EL TEMA:

**“LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA APLICACIÓN DEL CRITERIO DISCRECIONAL DE LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, AL MOMENTO DE CALIFICAR LOS INSTRUMENTOS PRESENTADOS PARA SU INSCRIPCIÓN”**

**ENTREVISTADO:**Lic. Guisela María Molina.

**1. ¿Cuánto tiempo tiene de ejercer el cargo de registrador?**

11 años

**2. ¿Conoce los mecanismos que tiene el registro para subsanar los vacíos de ley para calificar los documentos?, ¿Podría Citar al menos 3 ejemplos?**

Sí, la interpretación, jurisprudencia, las herramientas del Consejo del CNR y Acuerdos de Mesa de los Registradores.

**3. Para usted, ¿Existen los Criterios de Calificación? Si ó No? ¿Por qué?**

Sí, porque el Derecho no es Taxativo y está sujeto a interpretación; de la interpretación que se hace de la norma es el criterio que toma el Registrador va de la mano.

**4. ¿Existe diversidad de Criterios de los Registradores, al ejercer la Función Calificadora?**

Sí, aunque la responsabilidad personal, como se dijo todo depende de la interpretación.



**5. ¿Conoce casos relevantes, en los que se manifiesta, la variabilidad de criterios de los registradores, al momento de la calificación Registral?**

- Donación Revocable.
- En cuanto a las particiones, si se debe de partir todo el inmueble o se deja un resto para servidumbre; pero esto para algunos no acaba con la indivisión.
- Del contenido de la Declaratoria de Herederos en sí.

**6. ¿Qué Criterio aplica en cada uno de los casos mencionados?**

En la partición el Criterio adoptado es que si puede quedar una parte en común, en virtud del principio de libre disposición; se apoya en la interpretación de la ley.

**7. ¿Cuál es la diferencia entre Criterio Registral y Lineamiento Registral?**

El criterio es personal y el lineamiento es de imperativo cumplimiento.

**8. ¿Considera efectivos los lineamientos Registrales Emitidos por el Consejo Directivo del CNR, para dar solución a la problemática de la diversidad de Criterios de los Registradores?**

En algunos casos es efectivo; pero no necesariamente un Registrador va a estar de acuerdo con el criterio adoptado. Para un caso en específico. Por tratarse de la responsabilidad personal en el ejercicio de sus funciones tendrían la facultad de adoptarlo o no.

**9. ¿Los acuerdos de mesa de Registradores, han dado solución a los casos presentados, con variabilidad de Criterios?**

No, no han dado solución a la variabilidad de criterios ya ha cambiado resolver de los usuarios con un buen fundamento.

**10. ¿Por qué razón cree usted que no ha existido unificación de Criterios Registrales?**

Por el hecho que ley está sujeta a interpretación, pueda ser que los Registradores más antiguos lo hagan por costumbre

**11. ¿Quiénes Resultan afectados, por la falta de unificación de criterios?**

El usuario es el único afectado.

**12. ¿Qué efectos jurídicos produce la variabilidad de criterios Registrales?**

Inseguridad jurídica, la tardanza, la desconfianza en el sistema

**13. ¿Cree que es necesario tener criterios de Calificación bebicamente normados y unificados?**

Eso ya no sería un criterio sería una imposición; no puede ser perfecto porque la norma no es taxativa.

**14. ¿Considera procedente crear un manual de criterios o una compilación de las leyes registrales?**

No cree en el Manual de Criterios, tal vez una guía, o quizás que la ley sea más específica, si una compilación de leyes en el deber ser.

**15. ¿Qué propone para dar solución a esta problemática de la variabilidad de Criterios Registrales?**

Un estudio a profundidad de los casos que generan más diversidad de criterios incluyendo las líneas jurisprudenciales, de acuerdo a la jurisprudencia inclinarse a los casos que más se acerquen a la realidad, es una guía o se ha sentado un precedente.

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

ENTREVISTA DIRIGIDA A REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE EL SALVADOR, SOBRE EL TEMA:

“LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA APLICACIÓN DEL CRITERIO DISCRECIONAL DE LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, AL MOMENTO DE CALIFICAR LOS INSTRUMENTOS PRESENTADOS PARA SU INSCRIPCIÓN”

ENTREVISTADO: Lic. Alexander Martínez Guevara

**1. ¿Cuánto tiempo tiene de ejercer el cargo de registrador?**

14 años

**2. ¿Conoce los mecanismos que tiene el registro para subsanar los vacíos de ley para calificar los documentos?, ¿Podría Citar al menos 3 ejemplos?**

Lineamientos, instructivos; criterios es personalísimo no discrecional, la Mesa de Registradores, el resultado que se obtiene no es fructífero.

**3. Para usted, ¿Existen los Criterios de Calificación? Si ó No? ¿Por qué?**

Sí hay criterios, los criterios cada Registrador adopta su punto de vista, los criterios a veces son utilizados por desconocimiento de ley y el usuario lo permite.

**4. ¿Existe diversidad de Criterios de los Registradores, al ejercer la Función Calificadora?**

Sí, el desconocimiento de la ley se los idean, los criterios están dispersos problemas con las leyes Art. 10 de la Ley Social de Inmuebles en cuanto a los peritos, no hay un dualidad sino más bien leyes que regulan mecanismos diferentes.

Remedición es el fin de área y colindancia; cuando el área es la misma.

**5. ¿Conoce casos relevantes, en los que se manifiesta, la variabilidad de criterios de los registradores, al momento de la calificación Registral?**

- Donaciones revocables.
- El usufructo, es un derecho real, debe de haber transferencia de dominio.
- Las remediciones, declaraciones juradas, que se regula en la ley del registro social, la citación al síndico o alcalde.
- Los títulos de propiedad y municipales y supletorios.

**6. ¿Qué Criterio aplica en cada uno de los casos mencionados?**

- Es aplicación de la ley, no criterio, en las donaciones solicita aceptación, en cuento a que esta donación es un legado anticipado y un testamento.
- Títulos no se da la aplicación plena, tres testigos como mínimo.

**7. ¿Cuál es la diferencia entre Criterio Registral y Lineamiento Registral?**

Criterio es adopción propia, mientras que el lineamiento es una orden girada por la máxima autoridad.

**8. ¿Considera efectivos los lineamientos Registrales Emitidos por el Consejo Directivo del CNR, para dar solución a la problemática de la diversidad de Criterios de los Registradores?**

En cierta medida sí, pero no es la solución, porque algunos registradores no lo aplican porque contraria la ley, al consejo no le corresponde la

interpretación de la ley, de una manera de aplicar la ley, el registrador no puede interpretar la ley.

**9. ¿Los acuerdos de mesa de Registradores, han dado solución a los casos presentados, con variabilidad de Criterios?**

No son solución por el hecho que los resultados, se obtienen por mayoría, y no por unanimidad.

**10. ¿Por qué razón cree usted que no ha existido unificación de Criterios Registrales?**

Cada quien aplica la ley según su conocimiento, autoformación, la experiencia es importante, la dispersión de leyes, se complica con la LPA, en el registro esta ley no puede tener efectos positivos para el usuario.

**11. ¿Quiénes Resultan afectados, por la falta de unificación de criterios?**

Especialmente el usuario.

**12. ¿Qué efectos jurídicos produce la variabilidad de criterios Registrales?**

Pueden ser diversos pueden haber responsabilidades jurídicas, es en doble vía.

**13. ¿Cree que es necesario tener criterios de Calificación bebidamente normados y unificados?**

Estaríamos hablando de la ley y no de criterios, lo que necesitamos es que la ley especifique lo requisitos.

**14. ¿Considera procedente crear un manual de criterios o una compilación de las leyes registrales?**

Un manual de Criterios, mejor una compilación de leyes Registrales y específicas, es mejor aplicar la ley como tal.

**15.¿Qué propone para dar solución a esta problemática de la variabilidad de Criterios Registrales?**

Si la legislación no estuviera bien definida, no se necesitaría la aplicación de criterios, una unificación de esa legislación y leyes claras y específicas. La es estricta porque la ley regula los Daños y Perjuicios, el Registrador se vuelve temeroso por no salir afectado.

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

**ENTREVISTA DIRIGIDA A REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE EL SALVADOR, SOBRE EL TEMA:**

**“LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA APLICACIÓN DEL CRITERIO DISCRECIONAL DE LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, AL MOMENTO DE CALIFICAR LOS INSTRUMENTOS PRESENTADOS PARA SU INSCRIPCIÓN”**

**ENTREVISTADO: Lic. Edwin Fernando Shanta.**

**1. ¿Cuánto tiempo tiene de ejercer el cargo de registrador?**

Aproximadamente 13 años, por un período fue Registrador Jefe

**2. ¿Conoce los mecanismos que tiene el registro para subsanar los vacíos de ley para calificar los documentos? ¿podría citar al menos 3 ejemplos?**

No se puede llamar mecanismos para subsanar vacíos de ley; para calificar documentos se debe de hacer una interpretación de la ley y se conjugan varias leyes, se aplican todas en lo pertinente.

**3. Para usted, ¿Existen los Criterios de Calificación? Si ó No? ¿Por qué?**

No debe de ser tomado como criterios ya que se pueden volver caprichos y se puede pedir algo que no está en la ley; interpretación errónea de la ley. No puede haber dos interpretaciones.

**4. ¿Existe diversidad de Criterios de los Registradores, al ejercer la Función Calificadora?**

Si se llama como criterio; si hay diversidad existe diferencia entre criterio y forma de interpretar la ley. El criterio el criterio es una creencia y la forma de interpretación un proceso biológico sistemático en algún en un momento equivocado.



**5. ¿Conoce casos relevantes, en los que se manifiesta, la variabilidad de criterios de los registradores, al momento de la calificación Registral?**

- Donación Revocable.
- La notificación de la aceptación
- Venta del derecho de usufructo, solo puede hacerse por Cesión.

**6. ¿Qué Criterio aplica en cada uno de los casos mencionados?**

Defender de la forma en que se regula en la Ley ya la ley requiere ciertos requisitos para este tipo de actos se habla del Principio de Legalidad, necesariamente se tiene que aplicar el Principio de Especialidad y de Legalidad.

**7. ¿Cuál es la diferencia entre Criterio Registral y Lineamiento Registral?**

El criterio Registral es la creencia de cómo debe de ser aplicada las disposiciones; el Lineamiento es una forma consultar los vacíos legales y son emitidos por el Consejo del Centro Nacional de Registros para evitar que el Registrador de una salida legal diferente.

**8. ¿Considera efectivos los lineamientos Registrales Emitidos por el Consejo Directivo del CNR, para dar solución a la problemática de la diversidad de Criterios de los Registradores?**

No siempre son solución; en algunos casos no están sustentados en la ley; caso de los comunes, no es aplicable la ley solo maneja lo conocido.

**9. ¿Los acuerdos de mesa de Registradores, han dado solución a los casos presentados, con variabilidad de Criterios?**

Nunca se ha realizado un Acuerdo de Mesa de Registradores. No dan solución.

**10. ¿Por qué razón cree usted que no ha existido unificación de Criterios Registrales?**

Tendría que hacerse vía lineamientos; para la unificación. Necesariamente debe venir sustentados legalmente.

**11. ¿Quiénes Resultan afectados, por la falta de unificación de criterios?**

El usuario porque en ocasiones se encuentra en una encrucijada porque chocan los criterios.

**12. ¿Qué efectos jurídicos produce la variabilidad de criterios Registrales?**

El retraso en la productividad, retraso para la solución del caso del usuario, la pérdida de la prioridad registral.

**13. ¿Cree que es necesario tener criterios de Calificación bebicamente normados y unificados?**

Si es el deber ser, todos los Registradores deben en la misma sintonía, la ley es la misma por lo tanto lo mismo la interpretación.

**14. ¿Considera procedente crear un manual de criterios o una compilación de las leyes registrales?**

La compilación de leyes registrales.

Manual de Criterios no

**15.¿Qué propone para dar solución a esta problemática de la variabilidad de Criterios Registrales?**

- Las mesas son importantes para el conocimiento de la variabilidad pero debe de dársele tratamiento ha sido un factor de búsqueda.
- Lineamientos se deben unificar.
- Compilación de leyes proponer reformar.

ENTREVISTA DIRIGIDA A REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE EL SALVADOR, SOBRE EL TEMA:

**“LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA APLICACIÓN DEL CRITERIO DISCRECIONAL DE LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, AL MOMENTO DE CALIFICAR LOS INSTRUMENTOS PRESENTADOS PARA SU INSCRIPCIÓN”**

**ENTREVISTADO:** Lic. Blanca Estela Parada.

1. **¿Cuánto tiempo tiene de ejercer el cargo de registrador?**  
20 años
2. **¿Conoce los mecanismos que tiene el registro para subsanar los vacíos de ley para calificar los documentos?, ¿Podría Citar al menos 3 ejemplos?**
  - Mesas de registradores.
  - Lineamientos del consejo.
  - Memorándum de la dirección del registro.
3. **Para usted, ¿Existen los Criterios de Calificación? Si ó No? ¿Por qué?**

Cada registrador aplica la ley según su criterio, según entiende la ley.

4. **¿Existe diversidad de Criterios de los Registradores, al ejercer la Función Calificadora?**  
Sí.
5. **¿Conoce casos relevantes, en los que se manifiesta, la variabilidad de criterios de los registradores, al momento de la calificación Registral?**  
Donación revocable
6. **¿Qué Criterio aplica en cada uno de los casos mencionados?**

Inscribo la donación con la partida de defunción anexa.

**7. ¿Cuál es la diferencia entre Criterio Registral y Lineamiento Registral?**

Criterio registral es subjetivo y el lineamiento es dado por el consejo.

**8. ¿Considera efectivos los lineamientos Registrales Emitidos por el Consejo Directivo del CNR, para dar solución a la problemática de la diversidad de Criterios de los Registradores?**

Si son efectivos pero muy escasos.

**9. ¿Los acuerdos de mesa de Registradores, han dado solución a los casos presentados, con variabilidad de Criterios?**

Los acuerdos no, tienen que elevarse a lineamiento a efecto de hacerlo de obligatorio acatamiento.

**10. ¿Por qué razón cree usted que no ha existido unificación de Criterios Registrales?**

Cada registrador interpreta la ley en diferente sentido.

**11. ¿Quiénes Resultan afectados, por la falta de unificación de criterios?**

El usuario.

**12. ¿Qué efectos jurídicos produce la variabilidad de criterios Registrales?**

- Observaciones.
- Denegados
- Cancelaciones de pleno derecho.

**13. ¿Cree que es necesario tener criterios de Calificación bebidamente normados y unificados?**

Sería necesario lineamientos, no criterios.

**14. ¿Considera procedente crear un manual de criterios o una compilación de las leyes registrales?**

Ya existen las leyes.

**15. ¿Qué propone para dar solución a esta problemática de la variabilidad de Criterios Registrales?**

- Que se aplique la ley.
- Que se haga una compilación de lineamientos.
- Que se lleven a cabo mesa de registradores, productivas y fructíferas y de ahí se eleva a lineamiento, cuando existe diversidad de criterios.