

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS



TRABAJO DE GRADO

LA FUNCIÓN NOTARIAL, SU ROL EN LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS O
CONTRATOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, RAIZ E HIPOTECA

PARA OPTAR AL GRADO DE
LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS

PRESENTADA POR

SUSANA MARICELA DOMINGUEZ ALVARADO
JENNY DE LOS ÁNGELES VILLEDA CLEMENTE
SUSANA DEL CARMEN VILLEDA CLEMENTE

DOCENTE ASESOR

LICENCIADA FLOR DE MARÍA POLANCO

JUNIO, 2020

SANTA ANA, EL SALVADOR, CENTRO AMÉRICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES



M.Sc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

RECTOR

DR. RAÚL ERNESTO AZCÚNAGA LÓPEZ

VICERRECTOR ACADÉMICO

ING. JUAN ROSA QUINTANILLA QUINTANILLA

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

ING. FRANCISCO ANTONIO ALARCÓN SANDOVAL

SECRETARIO GENERAL

LICDO. LUIS ANTONIO MEJÍA LIPE

DEFENSOR DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS

LICDO. RAFAEL HUMBERTO PEÑA MARÍN

FISCAL GENERAL

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

AUTORIDADES



M.Ed. ROBERTO CARLOS SIGÜENZA CAMPOS

DECANO

M.Ed. RINA CLARIBEL BOLAÑOS DE ZOMETA

VICEDECANA

LICDO. JAIME ERNESTO SERMEÑO DE LA PEÑA

SECRETARIO

M.Ed. MIRNA ELIZABETH CHIGUILLA

JEFA DEL DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS

AGRADECIMIENTOS.

DIOS TODO PODEROSO por permitir culminar mi carrera SAN JUDAS TADEO que me escucho en los momentos difíciles.

MI MADRE IRACEMA JOSEFINA DE VILLEDA MI PADRE MIGUEL ANGEL VILLEDA . Por ser esa parte fundamental en mi camino los luchadores brindándome apoyo para mí éxito académico.

AMIS HERMANOS-CARLOS DANIEL CLEMENTE, JENNY D E LOS ANGELES CARMEN VILLEDA CLEMENTE que estuvieron apoyándome para seguir adelante hasta lograr mi objetivo mi logro académico en mi vida.

A MIS DOCENTES DEL DEPARTAMENTO DE DERECHO, Por su entrega y dedicación para fomentar los conocimientos.

A MIS COMPAÑEROS DE TESIS Y DE CARRERA Que hemos compartimos muchos momentos buenos y otros más difíciles pero logramos salir a delante cerrando esta etapa de nuestras vidas satisfactoriamente.

A MI ASESORA DE TESIS. Licda. FLOR DE MARIA POLANCO, Por todo su dedicación y empeño para que este trabajo se realizara de la mejor manera y corregirnos siempre que lo necesitamos

A MI ASESOR DE TESIS , Lic. WALTER FAGOGA, porque sin él esta investigación no hubiese sido posible, por sus aportes y amplios conocimientos transmitidos.

•

AGRADECIMIENTOS

DIOS TODO PODEROSO, por ser mi guía en todo momento decirme que su propósito era culminarme como profesional a pesar que el camino tuve muchos obstáculos el me demostró que su gracia era grande como la fe que yo deposite en él, gracias mi DIOS SAN JUDAS TADEO, por estar en mis momentos difíciles donde el camino pensé que era hasta imposible lograrlo nunca me abandono hasta llegar al final de mi carrera. A MI SANTA MADRE LA VIRGEN MARÍA, por proteger mi camino y cuidar de mí.

MI MADRE IRACEMA JOSEFINA DE VILLEDA MI PADRE MIGUEL ANGEL VILLEDA . Por ser los luchadores día a día trabajado duro brindándome todo el apoyo económico como moral luchando por un sueño que hoy DIOS los permite sea real culminando mí éxito académico, y que en los momentos difíciles me dieron fuerza para continuar y lograr esta meta.

AMIS HERMANOS

CARLOS DANIEL CLEMENTE, SUSANA DEL CARMEN VILLEDA CLEMENTE que trabajamos juntos desde niños por un objetivo que era lograr ser profesionales y forma parte de este triunfo académico en mi vida.

A MIS DOCENTES DEL DEPARTAMENTO DE DERECHO, Por su entrega por su lucha por llenarnos de ese conocimiento que se impartía en la aulas de clases, sus consejos y por toda su enseñanza.

A MIS COMPAÑEROS DE TESIS Y DE CARRERA Que hemos compartido buenos y malos momentos juntos a lo largo de la camino, pero que al final logramos salir adelante y con bien de todo nuestro largo caminar, estamos cerrando una etapa más de triunfo en nuestras vidas.

A MI ASESORA DE TESIS. Licda. FLOR DE MARIA POLANCO, Por todo su dedicación y empeño para que este trabajo se realizara de la mejor manera y corregirnos siempre que lo necesitamos

A MI ASESOR DE TESIS, Lic. WALTER FAGOGA, porque sin ellos esta investigación no hubiese sido posible, por sus aportes y amplios conocimientos transmitidos.

AGRADECIMIENTOS

A Dios, por darme la oportunidad de vivir y por estar conmigo en cada paso que doy, por fortalecer mi corazón e iluminar mi mente y por haber puesto en mi camino a aquellas personas que han sido mi soporte y compañía durante todo el periodo de estudio.

Mi madre Marisela de Domínguez y mi padre Víctor Manuel Domínguez por darme la vida, quererme mucho, creer en mí y porque siempre me apoyan, gracias por darme una carrera para mi futuro, todo esto se los debo a ustedes.

Mis abuelos Rigoberto Landaverde (QEPD), por ser parte fundamental de mi vida, y haberme apoyado en todo momento, por sus consejos, sus valores, por la motivación constante que me ha permitido ser una persona de bien, pero más que nada, por su amor.

Guadalupe Domínguez (QEPD), por quererme y apoyarme siempre esto también se lo debo a usted.

María Julia Viuda de Landaverde, por los ejemplos de perseverancia y constancia que la caracterizan y que me ha infundado siempre, por el valor mostrado para salir adelante y por su amor.

Mis hermanos, Víctor Alexander Domínguez y Edwin Geovanny Domínguez, por estar conmigo y apoyarme siempre, los quiero mucho.

Mi primo, Cristian Barrillas, para que veas en mí un ejemplo a seguir.

A mis amigos, por compartir los buenos y malos momentos.

A mi maestra y asesora, LICDA. Flor de María Polanco, por su gran apoyo y motivación para la culminación de nuestros estudios profesionales y para la elaboración de esta tesis; por su apoyo ofrecido en este trabajo, por su tiempo compartido y por impulsar el desarrollo de nuestra formación profesional.

A mi amigo y metodólogo Walter Fagoaga, por su tiempo y dedicación.

A mis amigas y compañeras de tesis Jenny Villeda y Susana Villeda, que nos apoyamos mutuamente en nuestra formación profesional y que hasta ahora, seguimos siendo amigas.

Y a todas las personas que han contribuido en mi formación personal y académica, por haber confiado en mí,

JEHOVA JIREH.

ÍNDICE

Introducción.....	xi
Capítulo I: Planteamiento del problema	15
1.1 Delimitación del problema.....	16
1.2 Justificación	18
1.3 Objetivos.....	19
1.3.1 Objetivo general	19
1.3.2 Objetivos específicos	19
1.4 Preguntas guías.....	20
1.5 Consideraciones éticas.....	20
Capítulo II: Marco teórico de referencia	21
2.1 Marco histórico	22
2.1.1 El notariado en América	22
2.1.2 El notariado en El Salvador.....	23
2.1.3 Antecedente histórico de la jurisdicción voluntaria en la relación a la función notarial.....	29
2.1.4 Clase de jurisdicción	30
2.1.5 Evolución histórica del registro de la propiedad raíz e hipoteca en El Salvador	31
2.2. Marco doctrinario	37
2.2.1 Doctrina de figura jurídica de la función notarial	37
2.2.1.1 Definición de derecho notarial	38
2.2.1.2 Naturaleza del derecho notarial.....	38
2.2.1.3 Características del derecho notarial	39

2.2.1.4 Principios del derecho notarial.....	40
2.2.2 Doctrina de la función notarial.....	42
2.2.3 Fundamento de la función notarial.....	42
2.2.4 Importancia de la función notarial.....	44
2.2.5 Características de la función notarial.....	44
2.2.6 Finalidad de la función notarial.....	45
2.2.7 Calificación registral de los instrumentos.....	46
2.2.8 función calificadora.....	50
2.2.9 Formas de garantizar la seguridad jurídica en el registro de la propiedad raíz e hipotecas.....	53
2.2.10 Seguridad jurídica a través de la inscripción.....	55
2.2.11 Confiabilidad de los títulos registrados.....	55
2.2.12 Proceso de inscripción en el sistema de información de registro y catastro.....	56
2.2.12.1 Sistema de información de registro y catastro (siryc).....	56
2.2.12.2 Proceso de inscripción.....	58
2.2.12.3 Requisitos de los documentos para ser recibidos.....	59
2.2.12.4 Generación de matrículas para traslado.....	60
2.2.13 Antecedentes de folio personal.....	62
2.2.14 Antecedente de folio real.....	63
2.2.15 Antecedente REGISAL I o REGISAL II.....	63
2.2.16 Funcionarios que ejercen la función calificadora.....	64
2.2.17 Resolución registral.....	66
2.2.18 Causas que fundamenten la denegatoria de inscripción.....	67
2.2.19 Efectos jurídicos de las inscripciones en el registro.....	68
2.2.20 Principios registrales.....	69

2.2.21 El principio de publicidad, puede examinarse desde los puntos de vista; material y formal	72
2.3 Marco conceptual	74
2.4 Marco jurídico o normativo de la función notarial.....	85
2.4.1 La Constitución de la Republica.....	86
2.4.2 Ley de notariado.....	86
2.5 Marco jurídico o normativo de la función registral.....	91
2.5.1 Teoría pura de Kelsen.....	91
2.5.2 Pirámide de Kelsen	92
2.5.2.1 Constitución de la República de El Salvador	93
2.5.2.2 Jerarquía de la Constitución de la República como Ley Primaria... 93	
2.5.2.3 Legislación Secundaria.....	96
2.5.2.4 Reglamento de la ley de Restructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca	96
2.5.2.5 Código Civil.....	98
2.5.3 Relaciones del Derecho Registral con otras ramas.....	100
2.5.3.1 Relaciones con el Derecho Civil	101
2.5.3.2 Relaciones con el Derecho Procesal Administrativo.....	101
2.5.3.3 Relaciones con el Derecho Notarial.....	102
2.5.3.4 Relaciones con el Derecho Tributario	102
2.5.3.5 Relaciones con el Derecho Administrativo	103
2.5.3.6 Relaciones con el Derecho Penal.....	103
2.5.3.7 Relaciones con el Derecho Procesal	104
2.5.3.8 Relaciones con el Derecho Agrario	104
2.5.3.9 Relaciones con el Derecho de Familia	105
Capítulo III: Metodología de la investigación	107

3.1 Enfoque del método de investigación cualitativo	108
3.2 Tipo de estudio	108
3.3 Determinación de las unidades de análisis.....	108
3.4 Determinación de las categorías de análisis.....	109
3.5 Proceso de recolección para el análisis de la información.....	109
3.6 Elaboración de instrumentos de investigación.....	110
3.7 Vaciado de la información.....	110
3.8 Técnicas de análisis e interpretación de la información.....	110
Capítulo IV: Análisis e interpretación de los resultados.....	112
Conclusiones.....	117
Recomendaciones.....	119
Referencias bibliográficas	120
Anexos	122
Anexo 1: Instrumento de investigación	123
Anexo 2: Vaciado de información de actores claves	125
Anexo 3: Contratos	136

Introducción

El Estado tiene como objeto y fin a la persona humana y velar para que los derechos de ellos no sean violentados, prueba de ello es que para garantizar su protección posee una herramienta legal que es la que da la pauta para consagrar derechos; esta es la Constitución de la República, y leyes secundarias, reglamentos y ordenanzas que rigen el ordenamiento del estado salvadoreño y a su vez crea instituciones que cumplan con ese cometido como el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca que da publicidad a los actos o contratos, juntos para garantizar la propiedad privada, en cumplimiento del principio constitucional que establece esa obligación del Estado salvadoreño.

La práctica registral constituye en muchos casos un campo poco explorado debido a la problemática que se genera en torno a la propiedad cuando se refiere a trámites registrales, la cual ha desembocado en una serie de inconvenientes para aquellas personas que hacen uso frecuente del Centro Nacional de Registros.

Este trabajo de investigación va encaminado a que se conozcan los requisitos a cumplir por el notario en un acto o contrato que la ley exija para su inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz en Hipoteca, los cuales no se concretizan en el cumplimiento de la ley de notariado y de las leyes civiles que regulan los requisitos de fondo y forma de cada acto o contrato; sino también saber aplicar los principios registrales y los requisitos que las leyes en materia registral inmobiliaria se deben cumplir para el otorgamiento de dichos actos o contratos.

Con el surgimiento del Registro, ante la necesidad de dar seguridad jurídica al derecho de propiedad frente a terceros, es que se ha establecido un procedimiento uniforme para la inscripción de los instrumentos los cuales deben de llenar los requisitos que las leyes establecen de acuerdo a la naturaleza del acto o contrato, requisitos que el notario tiene que cumplir para lograr la inscripción de los mismos en el Registro Inmobiliario.

El registrador de la propiedad raíz e hipoteca por su parte tiene la facultad de revisar si los instrumentos ingresados para su inscripción llenan las formalidades

para su debida inscripción, en caso contrario deberá observar o denegar la inscripción solicitada.

Algunos aspectos de valorar y analizar en la actividad registral son: 1º Instrumentos observados y no subsanados por parte del interesado, 2º La diversidad de criterios entre los registradores de la Propiedad Inmobiliaria, 3º Acceso de los notarios a los lineamientos dados por el consejo directivo del C.N.R que han permitido uniformar criterios entre los registradores, 4º El cumplimiento del notario con los requisitos de forma y fondo de cada acto o contrato inscribible.

La modernización de las oficinas registrales está inmersa en el establecimiento de procesos administrativos estandarizados, que permiten brindar un servicio ágil, confiable y de calidad a la población, siendo uno de los tres grandes componentes de dicho proceso la transformación de las oficinas registrales, entendiendo tal modernización en su elemento humano y técnico, de tal modo que se imparten capacitaciones al personal en el manejo de nuevos sistemas y se instala equipo moderno en las oficinas con la finalidad específica que todos los usuarios interesados puedan obtener de la base de datos del registro la información fundamental para la seguridad de sus transacciones inmobiliarias. De tal manera que en el caso específicamente del notario puede tener la información necesaria para la legalización de los actos o contratos que ante sus oficios se otorgan con el acceso al registro.

Por todo lo anteriormente dicho, la presente investigación trata de determinar la relación jurídica existente entre la función notarial y función registral en lo que se refiere a la propiedad inmobiliaria.

El notario tiene que ser acucioso en la legalización de estos actos o contratos que deben ser inscritos en los registros inmobiliarios, en el sentido de verificar los datos necesarios para la formalización del instrumento, ya que el primero en dar cumplimiento al principio de legalidad es el notario.

Es por ello que para cumplir con lo que se pretende establecer, se vuelve necesario fijar una investigación metodológica que describa con claridad la problemática a estudiar y establecer una justificación que exponga los motivos o

razones que fundamentan el porqué de la investigación, en consecuencia, se vuelve necesario establecer los objetivos que son la principal guía del trabajo.

Dicho lo anterior se determina el planteamiento del problema, ya que el tema que es objeto de estudio, se vuelve reflejo de la realidad que vive el país, pues existe la necesidad de actuar con mayor eficacia y estrategia al hablar de la relación jurídica existente entre la función notarial y registral existente y sobre todo en la Seguridad Jurídica que brinda a los interesados, de igual forma interrogantes a la situación problemática sobre el cual versara la investigación, además de llevar la delimitación especial y temporal para el cumplimiento efectivo del tema.

Se instituye el marco teórico, en el cual se tratarán las generalidades y definiciones esenciales en cuanto a la relación existente entre notarios y el registro inmobiliario y la eficacia de la seguridad jurídica que brinda a los interesados, teniendo en cuenta para ello, diferentes autores en relación a la temática, además de hacer un enfoque en los antecedentes históricos a nivel nacional e internacional. En este orden de ideas se toma a bien incluir el respectivo marco legal, el cual se debe entender como la parte normativa o jurídica del problema a investigar, tomando en cuenta para ello la Constitución de El Salvador que dado a su rango, es la que determina las bases de la legislación secundaria dentro de las cuales se puede mencionar el Código Civil, Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación Trámite y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual, entre otras.

Cabe mencionar que la investigación es de tipo Cualitativa, en respuesta a la metodología que se desarrolló para la obtención de información, de ahí que se determina el Universo y Muestra, los Procedimientos selección de Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos, para concluir con el respectivo análisis de la información.

Después de presentan los resultados, donde se relatan los aportes de los profesionales entrevistados, quienes de forma amplia expusieron las valoraciones sobre el problema de investigación y aportar sus ideas pertinentes; después las

conclusiones y recomendaciones, con las cuales se cierra el documento y se establece la finalización del análisis de este estudio.

El presente informe final de investigación, pretende como grupo transmitir un incentivo para futuras investigaciones que puedan profundizar en esta temática, debido a lo esencial que puede resultar abordar sobre la temática e íntima relación que debe existir entre la función notarial y registral, además de muchos factores relacionados con instituciones como la Sección de Notariado de la Corte Suprema de Justicia que ejerce el control de la función notarial y el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca que da la publicidad de los actos o contratos que afectan a la Propiedad Inmobiliaria con efectos erga omnes, Instituciones que tienen como nota común garantizar la Seguridad Jurídica a los interesados.

Capítulo I: Planteamiento del problema

1.1 Delimitación del problema

El registro de la propiedad raíz e hipoteca tiene como objetivo garantizar la seguridad jurídica por medio de la inscripción o registro de todas aquellas transacciones motivadas por el tráfico inmobiliario que constituyen un instrumento relevante en el desarrollo económico del país permitiendo que el estado cumpla su deber de proteger los derechos de la propiedad y posesión que por mandato constitucional corresponde a todos los nacionales y extranjeros interesados en el tráfico inmobiliario; tal actividad registral se realiza con estricto cumplimiento de los principios registrales internacionalmente reconocidos esencialmente el principio de legalidad y seguridad jurídica.

Al crearse la finalidad del registro como una institución jurídica no se debe realizar mediante una función aislada al contrario se le proporciona la seguridad jurídica mediante el principio de publicidad.

La seguridad de las transacciones de bienes inmuebles se garantizan no solamente por los principios de una información registral con efectos jurídicos protectores, para adquirir un determinado inmueble esta dinámica está garantizada por la participación de notarios públicos que concluyan desde la inmediatez de la manifestación de la voluntad de las partes en ejercicio de su función asesora, siendo responsable de que los actos y contratos que se realicen entre sujetos de derecho sean perfectamente válidos en su extensión.

La función notarial tiene suma importancia en el tráfico jurídico, pues da legitimidad, autenticidad y legalidad a las actuaciones o actos jurídicos de los particulares debido a la fe pública que la ley ha depositado en ella, les imprime la certeza y confiabilidad para los efectos jurídicos frente a terceros y por ende la seguridad jurídica que el estado garantiza a la sociedad en general.

El notario debe desempeñar su función donde resulte necesaria su presencia en virtud de la naturaleza del acto o del hecho que se pretenda pasar ante su fe, en el ejercicio de su función el notario orienta y explica a los otorgantes el valor y las consecuencias legales de los actos que vaya autorizar. Por tanto en nuestro

ordenamiento tratándose de transacción de bienes muebles o inmuebles y fe pública derivado de la confianza en el contenido del documento notarial, y presunciones jurídicas la fe notarial es plena; es así como la función notarial y la función registral dan certeza a tales actos o contratos de modo que el notario da la seguridad jurídica en los actos que en la inmediatez con los otorgantes y su manifestación de voluntad culminan materializándose en un documento, el cual al momento de ingresar a la corriente registral, deberá cumplir con los requisitos registrales para su debida inscripción.

La función calificadora permite que el Registrador ejerza un segundo control en la legalidad del instrumento y si se ordena su inscripción se presume que no tiene ningún defecto formal, el registrador lo inscribe por considerado valido perfecto luego tal inscripción tendrá todos los efectos jurídicos derivado de los principios registrales. Con lo anterior, se infiere que la publicidad registral no es el producto de la competencia de una sola función, sino el complemento necesario de la participación de tanto del notario como del registrador.

Además, no obstante, cada uno de ellos actúa en una etapa diferente con campos específicos y delimitados, el notario en su inmediatez con la manifestación de voluntad de las partes, y el registrador con el contenido de documentos públicos e información jurídico registral que obra en la base de datos cada oficina registral; dando como resultado la inscripción de un instrumento que empezara a surtir efectos jurídicos frente a terceros.

De ahí que, los alcances que tienen la función registral como la función notarial se consideran muy importantes debido a la posibilidad de que surjan actividades delictivas dentro del mismo proceso de transmisión o transferencia de los bienes muebles o inmuebles y los efectos en la seguridad jurídica se reflejan en el ámbito social cuando surge la inseguridad y desconfianza en la población y en el sector financiero, lo cual puede presentar un obstáculo para el desarrollo económico del país. Es por esta razón que tanto el Notario como delegado de la función pública notarial y el registrador como funcionario público deben dar certeza jurídica a los actos o contratos que se legalizan y consecuentemente se inscriban, actuando ambos con ética y transparencia en cada uno de sus sedes.

1.2 Justificación

Las causas que marcaron las bases para decidir el enfoque del tema a investigar en la relación que existe entre la función jurídica notarial y la función pública registral en lo que se refiere a la legalización de actos o contratos que recaen sobre bienes inmuebles o derechos reales instituidos sobre ellos, es que en la actualidad debe precisarse la participación del notario como del registrador, cada uno desde sus funciones que las leyes les han conferido como coadyuvantes de la seguridad jurídica en la dinámica de los Derechos Registrales.

Dentro de las instituciones que participan en esta relación principalmente se encuentran: el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca y la Corte Suprema de Justicia; ya que ambas instituciones efectúan un control sobre las funciones encomendadas en su caso al registrador de la propiedad raíz e hipotecas y al notario público.

El notario en la etapa extra registral le da la forma legal a los actos o contratos según la manifestación de voluntad de los otorgantes, el notario a través de su función asesora integra las manifestaciones de voluntad de los otorgantes a la figura jurídica que se adecua a los objetivos de los otorgantes y que el ordenamiento jurídico regula, todo lo cual finaliza en la materialización de un instrumento notarial que deberá surtir efectos jurídicos que según la ley debe producir.

Por su parte el Registrador de la Propiedad Raíz e Hipoteca deberá hacer un examen minucioso de los instrumentos ingresados a la oficina registral verificando que estos llenan los requisitos que de acuerdo a la naturaleza del acto o contrato establece el ordenamiento jurídico vigente. Implica esto un segundo control de legalidad que va permitir que una vez inscrito el acto o contrato empiece a surtir efectos jurídicos contra terceros.

De lo anterior podemos inferir que la publicidad registral es el producto de la legalidad que imprime el notario a los instrumentos que autoriza y del registrador que avala la información contenida en los instrumentos por ajustarse a los requerimientos del ordenamiento jurídico vigente y a la información registral de los asientos de inscripción que sirvieron de base al notario para la legalización de determinado acto o contrato.

En ese sentido el Dr. Jorge Enrique Alvarado Valladares ha manifestado: “La publicidad Registral no es el producto de una sola función es el complemento necesario de la participación del notario como del registrador” (Ríos Hellig, 2008, pág. 25), no hay notario sin registro, ni registro sin notario.

De ahí la importancia entre la función notarial y registral una íntima conexión, una sintonía en cuanto el cumplimiento de los requisitos de fondo y de forma que deben de llevar los instrumentos y que deben ser inscritos en el Registro Inmobiliario.

En este sentido, tanto el notario debe estar actualizado en las reformas de la ley y con los lineamientos emitidos por la Dirección de Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas, en lo que se refiere a la propiedad inmobiliario, como el registrador dar cumplimiento a los mismos.

En efecto, lo anterior expuesto es lo que muchas veces no encontramos en el quehacer diario de los profesionales del derecho, trayendo como consecuencia la observación o denegatoria de inscripción de instrumentos públicos, lo que afecta a la seguridad jurídica en general y por tanto justifica el estudio de la presente temática.

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo general

Analizar la importancia de la función notarial en la legalización de los instrumentos que afectan a la propiedad inmobiliaria y que deban ser inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

1.3.2 Objetivos específicos

Determinar que responsabilidades tiene el notario en la legalización de instrumentos que deban ser inscritos en el registro inmobiliario.

Identificar las causas más frecuentes de omisión notarial en el cumplimiento de los requisitos de ley en los instrumentos que deban ser inscritos en los Registros Inmobiliarios.

Determinar como la función calificadora y la función notarial coadyuvan a la seguridad jurídica en materia inmobiliaria.

1.4 Preguntas guías

¿Qué relación debe existir entre la función notarial y función registral en la aplicación del principio de legalidad en los instrumentos formalizados ante notario y que deben ser inscritos en el Registro Inmobiliario?

¿Cuáles son las causas más frecuentes de la diversidad de criterios en la calificación de instrumentos notariales sujetos a inscripción?

¿Porque se considera que la función notarial y la función registral coadyuvan a la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria?

¿Qué responsabilidad tiene el notario en la legalización de actos o contratos que deban ser inscritos en el Registro Inmobiliario?

¿Qué requisitos debe llenar el notario al legalizar un acto o contrato que deba ser inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca?

1.5 Consideraciones éticas

En esta investigación se considerará algunos principio éticos reconocidos a nivel internacional, para la protección de los derechos de los participantes. Entre esto se tendrá:

Autonomía: cada participantes decidirá participar o no en el estudio y responderá las preguntas según su criterio sin ser sugerido a ningún juicio en particular.

Respeto a la identidad: en todo momento se respetará la identidad del participantes, para lo cual no se revelará su cargo ni función, ni nada relacionada con su identidad, para lo cual se utilizarán anónimos.

Consentimiento informado: todo participantes se le expondrá en una hoja de consentimiento informado su participación en el estudio, para lo cual dará su consentimiento de participar o no en el estudio.

Capítulo II: Marco teórico de referencia

Es importante destacar el aspecto Histórico, ya que el derecho Notarial como cualquier otra rama de la Ciencia Jurídica, ha tenido su evolución e importancia en la praxis, porque esta es una ciencia autónoma, lo cual significa que se le ha dado el valor jurídico necesario para su actuación, y de ese modo ha llegado a evolucionar de tal manera que incluso la tecnología constituye una herramienta indispensable de trabajo. Entre esos campos empieza a involucrarse la función notarial, donde el Notario hace uso de computadoras, programas informáticos, impresores, correo electrónico y todos aquellos instrumentos tecnológicos que le permitan desarrollar su función en una forma expedita, sin vulnerar los límites que la legislación notarial vigente le impone a tal función.

2.1 Marco histórico

2.1.1 El notariado en América

Los antecedentes de la legislación americana deben buscarse en las leyes castellanas. No obstante, se promulgo una legislación especial para América conocida como Leyes de Indias. En la recopilación de estas últimas, el Libro V, título VIII, trata de los escribanos, a quienes se exigía el título académico de escribano y pasar un examen ante la Real Audiencia, si lo aprobaban, debían obtener el nombramiento del Rey de Castilla, mediante el pago de una suma al Fisco Real. Los escribanos guardaban un registro de escrituras, autos o informaciones y demás instrumentos públicos. Estos registros pasaban a los escribanos sucesores, consagrándose el principio que los protocolos son propiedad estatal y no de pertenencia privada de los escribanos. Se prohibía el uso de abreviaturas, la escritura de cantidades se hacía en letras, y se exigía redactar el documento con minuciosidad, usando obligatoriamente, papel sellado. Estos aspectos, en la historia del notariado es similar en todos los países de istmo. Posteriormente a los movimientos emancipadores es que se encuentran diferencias importantes entre ellos.

2.1.2 El notariado en El Salvador

Aun después de la disolución de la República Federal de Centro América, el notariado salvadoreño continuó rigiéndose por las leyes españolas y de india modificadas por los Decretos de la Asamblea nacional Constituyente de las Provincias Unidas de Centro de América (Balmero, 2003).

No obstante, se promulgaron Decretos Legislativos sobre el notariado que rigieron conjuntamente con dichas leyes y decretos hasta la promulgación en 1857, del Código de Procedimientos judiciales y de fórmulas.

El primero de esos decretos legislativos contemplaba la posibilidad de que los escribanos públicos que fallecieran, se retiraban o se trasladasen a otros Estados permanentemente por tiempo mayor en un año, en tales eventualidades se imponía al escribano, o a sus herederos o sus albaceas en su caso, la obligación de entregar al archivo de la Corte Suprema de Justicia, los protocolos y demás actuaciones que hubieran pasado ante aquel, y al propio tiempo a “toda autoridad”, en caso de fallecimiento del escribano se imponía específicamente esta obligación al juez más inmediato. En el caso el escribano que regresaba a ejercer su oficio, el Estado recuperaba dichos protocolos y actuaciones.

En el notariado salvadoreño, la evolución de los escribanos fue dispuesta por el pre aludido decreto legislativo. Las funciones notariales fueran conferidas a los Jueces de primera instancia, por ser “peculiar” de estos, y se prohibió expresamente a los alcaldes la cartulación. Los protocolos de los escribanos debían ser recogidos por la Corte Suprema de Justicia. Se encomendó al secretario de ésta el hacer las veces de notario y expedir las certificaciones y testimonios de las escrituras, poderes u otras diligencias contenidas en dichos protocolos, previo mandamiento de la Cámara de Segunda Instancia, a la que debería de pedirse. Dicho decreto estableció, así mismo, el modo de legalizar los poderes con el fin de ser usados fuera del estado o de la republica consistente en la autorización del Ministro General, con el sello de este y una certificación que la autoridad ante quien se otorgo es legal y competente.

La abolición de la escribanía no dio resultado, y menos de cuatro años después fueron restablecidas. En decreto legislativo que así lo dispuso, explicaba

en su preámbulo que, como consecuencia de dicha supresión el público no recibía buen servicio, debido al reducido número de jueces y al resultar extraña a estos la práctica de la cartulación. Por otra parte, concluido dicho preámbulo, no se advertían ventajas en dicha supresión, pues no obtenían mayor seguridad “ya sea en la custodia de sus registros (protocolos) o ya porque la responsabilidad no podía hacerse efectiva en los jueces de primera instancia...” En consecuencia, se permitió a los antiguos escribanos volver ejercer como tales sin necesidad de un nuevo examen.

Así mismo se sostenía, que antes de ser admitidos a quienes en el futuro aspiraban al cargo de escribanos, aprobaban exámenes, demostrando plenamente su buena conducta pública, dando a conocer el informe de las autoridades locales en su vecindad. Lo mismo se hará respecto de los antiguos escribanos que volvieran ejercer el cargo. Además de ello, se disponía una visita anual de un magistrado a los registros de escribanos y que se procediera contra ellos, con respecto de los Jueces de primera instancia por las faltas o excesos en el ejercicio de sus funciones.

El Código de procedimientos judiciales y fórmulas del 1857 constituyó la primera legislación completa sobre el notariado dictada en El Salvador. Su tercera parte estaba dedicada al código de fórmulas, dividida a su vez entre partes referentes respectivamente, a actuaciones. En el capítulo primero de dicho código de fórmulas se autorizaba la cartulación a los escribanos aprobados y titulados por la cámara judicial que hubieran prestado el juramento de ley, a los jueces de primera instancia y a los jueces de paz, estos últimos solo fuera de cabeceras de distritos y por cantidades que no excedieran de cien colones.

A pesar que el código de fórmulas era parte del de procedimientos judiciales, conservaba su independencia del resto de las materias contenidas en este último. Esto tiene importancia para resolver el problema de si dicho código de fórmulas está aún vigente, pues nunca fue derogado expresamente. No obstante, se ha opinado que quedo sin efecto al ser derogado el código de procedimientos judiciales de 1857, por el de 1863. Este último contenía preceptos reguladores del notariado, por lo que los artículos que trataban sobre las mismas materias en el

capítulo primero del código de fórmula, quedaron derogados e igual suerte corrieron los capítulos contentivos de fórmulas al no ser reproducidos.

En 1881 se promulgo un nuevo código de procedimientos civiles, y ha sido reeditado muchas veces la última en 1967. En la edición de 1948 se incluyó la ley de Notariado dictada el 5 de septiembre de 1930 por haber dispuesto la misma que se incorporara en su texto como título III del libro tercero del código de procedimientos civiles tan pronto se hiciera una nueva edición de dicho código, que fue de 1948, ya mencionado (Balmero, 2003).

El Notariado en El Salvador, se puede remontar desde la independencia patria en 1821, ¿puede hablarse de la función notarial en aquella época?, la respuesta es afirmativa, pues siempre ha sido necesario imprimir certeza y autenticidad a las relaciones jurídicas entre particulares en el tiempo y en el espacio; El Salvador no ha sido una excepción; según las leyes españolas, habían escribanos reales o públicos: escribanos del número y escribanos reales o públicos, hecha la independencia en el istmo quedaron escribanos Federales y del Estado.

La legislación en todos los órdenes era dispersa y aun contradictoria y por ende a lo que se refiere al notariado. La legislación del estado, dice el padre Isidro Menéndez, es muy copiosa, por la mayor parte de casos particulares, incoherentes y aun contradictoria; y muchas veces nada conforme a los principios establecidos. Se ha legislado sin tino ni orden; es por decirlo de una vez, una legislación micelánea y en la mayor parte inútil y aun perjudicial, y remediar en lo posible de tamaños males ha sido la mira principal de esta compilación”.

Es curioso observar que por los años 1824, 1827, 1839 y 1845 se limitaba el ejercicio de la función notarial a determinados cargos; se le facultaba el ejercicio de tan delicada función a los alcaldes, se hablaba de Corte Suprema de Justicia, se abolieron y posteriormente se restablecieron los escribanos (Notarios Actuales) y se faculto en alguna ocasión a los jueces de primera instancia la exclusividad del ejercicio de la función notarial.

Cartular se llama a interponer la fe y autoridad pública en los instrumentos del estado civil, que otorgan los salvadoreños en sus convenciones o negocios (Caballeas, 2003). La legislación sobre el notariado por aquellos años contenida en

el código de procedimientos y formulas judiciales presentaba ya un orden, un sistema, una coherencia, pues esos fueron los fines que se propuso el padre Menéndez al emprender tan delicada y merítisima obra. Sin embargo, ¿por qué aparece la cartulación formando parte de un código de procedimientos? Es difícil indagar una respuesta categórica, pero seguramente se deba a la circunstancia de reunir en un solo cuerpo de leyes todos aquellos decretos que permanecían dispersos sin tino ni orden, independientemente a la materia que se refieran, lo importante era presentar un solo cuerpo de leyes.

Así permaneció el ordenamiento jurídico desde 1857, hasta el 28 de agosto de 1879, el “Supremo Poder Ejecutivo” tuvo a bien nombrar una comisión que redactara, entre otros proyectos, el proyecto de código de procedimientos civiles, y que fue compuesto de 1299 artículos proyecto que fue hecho ley de la Republica, en virtud de promulgación de fecha 1 de enero de 1882, habiendo comenzado a regir como tal el día 13 de enero del mismo año. Nótese que el código ha surgido a la vida jurídica de forma independiente, y autónomo, sin embargo, incluye su contexto, pero en una forma más precisa y ordenada (Balmero, 2003).

El notariado en el Código de Procedimientos Judiciales y de Fórmulas de 1857. En este campo conviene tratar acerca del primer Código que regula de manera sistemática y de forma ordenada aspectos que le son propios a la función notarial en nuestro país.

Con el aparecimiento del Código de Procedimientos Judiciales y de Fórmulas, en el año de 1857, se marca una nueva etapa, dentro de la Instituciones Jurídicas Salvadoreñas y principalmente para el Derecho Notarial de El Salvador, lo anterior por ser considerada dicha obra como la primera sistemática y completa sobre Notariado que se haya dictado en nuestro país, muchos han alabado las bondades que este Código de Formulas de 1857 ha tenido, entre otros el Doctor José Enrique Silva, quien se refirió a éste diciendo que es “Uno de los ordenamientos más interesantes, por su contenido práctico y excelente redacción”.

El Código de Fórmulas fue elaborado por el mismo Padre Menéndez y como un complemento del de Procedimientos para unificar la práctica judicial en la República.

La primera legislación completa dictada en materia de notariado en El Salvador es el Código de Procedimientos Judiciales y de Fórmulas promulgado en 1857, cuya tercera parte se refería estrictamente al aspecto Cartulación, ya que dicho código se dividía en tres partes: Actuaciones Civiles, Criminales y de Cartulación. Con el transcurso del tiempo se fueron reuniendo las disposiciones que se encontraban dispersas y que se referían al derecho notarial recopilándola en una sola ley en forma sistematizada incluyéndola en el Código de Procedimientos Civiles de 1948.

Esta constituye la primera Ley de Notariado que tuvo el país, estando aún vigente la Constitución de 1883, la cual significó un avance en la evolución del Derecho Notarial en nuestro país, ya que se comenzaba a madurar la idea de crear un cuerpo normativo específico e independiente que regulara el ejercicio de la función notarial; dicha idea no fue concretizada con la presente ley, ya que no obstante, de haberla creado y denominarla Ley de Notariado, se siguió manteniendo la costumbre que las disposiciones encaminadas a regular la función notarial fueran parte de la legislación Procesal Civil. Anteriormente a la Ley de Notariado de 1930, siempre existieron disposiciones relativas a la función notarial, aún antes del Código de Procedimientos Civiles y Criminales de 1857, el cual fue el primero de su tipo; pero ya creada la legislación Procesal Civil en nuestro país, se tuvo la costumbre legislativa de insertar en ésta, las disposiciones de Derecho Notarial, denominadas en la época de la cartulación.

La presente Ley de Notariado de 1930, se incorporó en la edición del Código de Procedimientos Civiles de 1948, no obstante estar vigente desde el 14 de octubre de 1930; la ley tenía únicamente 30 artículos y sustituyó el Título III del Libro Tercero del Código de Procedimientos Civiles, de los artículos 1207 al 1237. Con respecto a las denominadas ediciones de los diferentes Códigos de Procedimientos Civiles que ha tenido nuestro país, es importante hacer la siguiente aclaración: que dichas ediciones las realizaba el Ministerio de Justicia en cumplimiento de su función de publicar y dar a conocer las leyes de la República, debido a la necesidad de la comunidad jurídica de poder adquirir dichas leyes debidamente actualizadas, lo cual en dicha época era difícil obtener por otros medios debido a la dificultad en la

reproducción de los documentos y por lo tanto sólo esas ediciones eran las consideradas legales, lo cual se superó hoy en día por medio de los avances tecnológicos como las fotocopiadoras, computadoras, imprentas y comercialización de textos legales.

Siendo de primer interés para el presente estudio; la tercera parte del Código de Procedimientos Judiciales y de Fórmulas, es decir la parte correspondiente a las circulaciones, por constituir como ya se dijo, el primer esfuerzo por sistematizar las normas y prácticas notariales que hasta este momento se encontraban dispersas, comenzaremos por hacer un breve análisis de esta tercera parte, el Código de Fórmulas comienza por definir qué es Cartular y explica: “Cartular se llama interponer la fe y autoridad pública en los documentos del estado civil, que otorguen los salvadoreños en sus convenciones o negocios”.

En los demás capítulos en que se divide este código se encuentran los formularios para desarrollar las diversas escrituras.

Asimismo, creemos que es importante recalcar, aunque ya se dijo, que a pesar que esos Códigos se encuentran formando un solo cuerpo, técnicamente son dos Códigos distintos, en donde ambos conservan su independencia, sin que las materias de cada una de esas ramas de la enciclopedia jurídica en confusión o en conflicto.

El Código de Procedimientos Civiles de 1881 ha sido reeditado en varias ocasiones y en una de ellas, en el año de 1948, se incluyó la Primera Ley de Notariado de fecha 5 de septiembre de 1930, que vino a agrupar todas las disposiciones que regían a la Institución Notarial, que hasta este momento se encontraban dispersas tanto en el referido Código como fuera de él.

En estos Decretos y los diferentes Códigos de Procedimientos y de Formulas, que se han promulgado en la historia jurídica de nuestro país, se entiende que la función de los Escribanos o Notarios es de suma importancia, ya que ninguna otra profesión es más digna, honorífica y respetable, puesto que es la única en la cual está depositada la fe pública y en todos los tiempos han sido llamados a desempeñar tal profesión, las personas que se distinguen por su lealtad, rectitud y su saber. Se debe destacar que, a través de la historia del Notariado, distintas

normas u ordenamientos jurídicos, han impuesto al Notario el deber de observar principios de ética, para poder aspirar a dicha función, además de tener ciertas aptitudes técnicas que le permitan desenvolverse eficientemente en este campo. Los cumplimientos de esos principios éticos son muy importantes, pues son la base fundamental, para que las personas confíen plenamente en el Notario, y acudan a él para el otorgamiento de sus actos y negocios jurídicos, es ahí donde radica la importancia de estudiar la Ética Profesional que debe guiar esta profesión tan delicada e importante como lo es el Notariado.

Con esto se deja claro que dicha legislación comprendía tres partes fundamentales, siendo la parte relativa a la Cartulación la que aún no gozaba de independencia, ya que, en ese entonces, se incluía en dicho Código materias como la Civil y Criminal. Posteriormente la función notarial se regula en el Código de Procedimientos Civiles, separando el área criminal o penal, quedando así, el área civil y de cartulación reunidas en un mismo cuerpo legal.

2.1.3 Antecedente histórico de la jurisdicción voluntaria en la relación a la función notarial

En el Derecho Romano, la palabra jurisdicción significaba el conjunto de facultades que actualmente se atribuyen al Poder Legislativo y las que tienen los Tribunales. Bonjean dice: “la etimología de la palabra jurisdicción permite dar a esta expresión un sentido muy amplio, que comprende el Poder Legislativo lo mismo que el Poder Judicial: en efecto, decir el derecho, es reglamentar las relaciones sociales de los ciudadanos, sea creando la regla del derecho, sea aplicándola. De hecho, es cierto que a los Romanos no les repugnaba que sus Magistrados, no tan sólo suplieran el silencio de la ley, sino que también con demasiada frecuencia modificaran la ley por medio de edictos generales, a los que colocaban entre las leyes propiamente dichas” (Pallares, 2003, pág. 15). La jurisdicción es pues agrega en el sentido más amplio, el poder de los Magistrados relativamente a las contiendas (jurisdicción contenciosa) o relaciones jurídicas (jurisdicción voluntaria), entre particulares, sea que este poder se manifieste por medio de edictos generales, sea que se limite a aplicar al derecho que le son sometidos, las reglas anteriormente establecidas.

De todo lo anteriormente expuesto podemos decir que lo fundamental del problema, radica en que desde que se suprimió la justicia particular, la famosa Ley de Talión, y esa justicia paso al Estado, este asume la obligación de administrarla, derivando así el derecho de acción o sea la facultad de requerir la intervención del Estado cuando su derecho ha sido perturbado, y así aquel dilucidara los problemas por medio de sentencias que dictaran los organismos competentes y haciendo cumplir sus propias resoluciones.

2.1.4 Clase de jurisdicción

Definida la jurisdicción, como la facultad de aplicar la ley a los casos concretos, podemos enumerar las siguientes clases de jurisdicción: contenciosa, voluntaria, eclesiástica, secular, judicial, administrativa común u ordinaria, especial o privilegiada, privativa en primero y segundo grado, territorial, mercantil, entre otros.

Según Eduardo Pallares, la jurisdicción contenciosa “es la que ejerce el juez sobre intereses opuestos y contestaciones contradictorias entre particulares, determinándolas con conocimientos legítimos de causa o por medio de la prueba legal” (Pallares, 1998, pág. 471).

Y jurisdicción voluntaria, “es la que ejerce el juez sin las solemnidades del juicio, por medio de su intervención en un asunto, que por su naturaleza o por el estado en que se halla no admite contradicción de parte, o como dice la Ley de Enjuiciamiento, Art. 1207, son actos de jurisdicción voluntaria todos aquellos en que sea necesario o se soliciten la intervención del juez sin estar empañada ni promoverse cuestión alguna entre partes conocidas y determinadas: tales son el nombramiento de tutores, la apertura de testamento, la adopción, etc.” (Guillermo Cabanellas, 2003, pág. 89).

La jurisdicción contenciosa, se ejercita inter-invitos, es decir, entre personas que no habiendo podido ponerse de acuerdo, requieren el concurso de la autoridad pública, para ventilar su diferencia; en la voluntaria, se actúa intervinientes, es decir, a petición de una o varias partes que no existiendo entre ellas ninguna controversia, recurren ante el juez, para imprimirle un sello de autenticidad a sus respectivas

pretensiones. En esta última clase de jurisdicción, se observa y es lo que constituye su fundamento, un acuerdo de las partes y la inexistencia de un contradictor.

No hay duda, que además de los caracteres expuestos, es necesario excogitar un criterio distintivo entre ambas clases de jurisdicción, y es necesario recurrir a opiniones de eminentes tratadistas para poder encontrar otras características. Así tenemos la opinión de Carnelutti, que radica la diferencia entre jurisdicción contenciosa y voluntaria en el carácter preventivo que a la segunda le asigna, característica que, aplicada al objeto, sujeto y causa de procesos voluntarios, el juez se pronuncia a favor de un solo solicitante (*adversus volentus*).

Se objeta tal característica en el sentido de que el ser “preventiva” no es exclusividad de la jurisdicción voluntaria, puesto que hay procedimientos contenciosos con cierto carácter cautelar; asimismo, es frecuente la existencia de procesos sin controversia como en los casos de rebeldía; también puede haber proceso en que el demandado reconozca la pretensión del contrario; ni tampoco es dado separar una y otra jurisdicción, por el carácter de obligatoriedad, ya que a veces los actos de jurisdicción voluntaria pueden exigirse coactivamente, no es exacto que toda resolución de jurisdicción voluntaria carezca de carácter obligatorio. Otros, hacen estribar la diferencia entre ambas clases de jurisdicción en que los actos de jurisdicción voluntaria, tiene siempre carácter constitutivo, pues crean un acto jurídico nuevo o desarrollan actos jurídicos existentes. Sostienen esta opinión Wach y Chiovenda (1960), para quienes la diferencia fundamental, es el fin constitutivo de la jurisdicción voluntaria.

2.1.5 Evolución histórica del registro de la propiedad raíz e hipoteca 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 (Balmero, 2003).

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; desaparacimiento 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” “Reglamento para la división de Terrenos Comunales” el día 1 de mayo del mismo año. Posteriormente el 2 de marzo de 1882, se dictó la Ley de Extinción de Terrenos Ejidales.

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 Apartamientos 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 oficios.

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 hayan perdido 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.

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.

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas tal como lo conocemos, fue creado por la Ley Hipotecaria del 15 de marzo de 1881, esta ley creó y dio nacimiento al actual Registro y se encuentra vigente desde el 21 de mayo de 1881.

En dicha Ley se estableció un Registro General de la Propiedad Inmueble de toda la República a cargo de tres funcionarios llamados “Registradores con la dotación señalada en la Ley del Presupuesto General, cuyas oficinas operaban en San Salvador, Santa Ana y San Miguel, y sus jurisdicciones eran iguales a las de las Cámaras de 1ª Instancia del Supremo Tribunal de Justicia, esta Ley según la Revista de Justicia, época, publicada por el Ministerio de Justicia, no tuvo vigencia a pesar de esta derogatoria y nunca tuvo aplicación práctica.

El 15 de marzo de 1881, fue aprobada en la Cámara de Senadores un nuevo decreto dando una Ley Hipotecaria, que fue aprobada por la Cámara de Diputados el 21 del mismo mes y año, y finalmente, la sancionó el Presidente de la República doctor Rafael Zaldívar y su Ministro de Justicia doctor Salvador Gallegos, el 22 de marzo de 1881 Sin embargo, la puesta en marcha de la naciente institución se hace en mayo de 1881, y es hasta en febrero de 1882, que se fija para las oficinas registrales un horario especial que comprendía todos los días no feriados, desde las doce del día hasta las cuatro de la tarde.

En el decreto respectivo, se establece que el 15 de febrero de 1881 se tendrá también como punto de partida para el cómputo de los plazos establecidos en la referida Ley, conforme esta ley, se establece el Registro General de la Propiedad Inmueble de toda la República, con tres oficinas ubicadas en San Salvador, Santa Ana y San Miguel, las cuales tenían como demarcación la misma señalada para cada una de las Cámaras de 1ª Instancia del Supremo Tribunal de Justicia.

Se señalan que esta ley es la que realmente estableció en el país el registro inmobiliario, argumentando que el Código Civil actual, establecía que los títulos muy antiguos, no necesitaban tener un precedente para poderse inscribir.

Los registros dependerían del Ministerio de Justicia y se ordenaba la creación, bajo el mismo Ministerio, de una Dirección General del Registro de la Propiedad y de las Hipotecas. Prescribe esta Ley, que los registradores debían rendir una fianza por la cantidad de tres mil pesos o hipotecas de una finca de igual valor, para poder entrar en posesión de su empleo.

En cuanto al modo de llevar los Registros, se señalaba que el registro se dividiría en dos secciones: una que se titularía “de la Propiedad” y otra “de las Hipotecas”. Cada una con libros diferentes numerados por orden de antigüedad.

La sección de la Propiedad comprende todas las inscripciones, anotaciones preventivas, y cancelaciones. A cada finca se le abriría un registro particular, numerándola por orden riguroso de fecha de inscripción, asentado por primera partida del registro particular, la primera inscripción que se pida, siempre que sea la traslación de propiedad. Los asientos relativos a cada finca se numerarían correlativamente y se firmarían por el registrador. La sección de Hipotecas, llevaría dos libros, uno por orden de fechas y otro por orden alfabético del apellido del dueño del inmueble que se hipotecaba. Estas disposiciones evidenciaban que se adoptaba el sistema de Folio Real de una forma incipiente. Esta ley de 1881 fue sustituida por la Ley Reglamentaria de Registro Público, decretada el 28 de febrero de 1884, ésta reflejaba en mejor forma el sentido de la Institución.

De 1983 a 1992, entró en vigencia el Sistema de Folio Real en toda la República, pero este sistema solo tuvo aplicación en San Salvador. En todos los demás registros se aplica el Sistema de Folio Personal.

Cabe mencionar que, en El Salvador, uno de los fenómenos que contribuyó a la formación del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas fue la introducción del cultivo de café en Centroamérica, especialmente cuando éste se dio en El Salvador. Por su parte, el Estado fomentó la producción cafetalera.

Dentro de nuestra legislación es de todos conocidos que la función notarial tiene íntima relación con la inscripción de actos o contratos que deben ser presentados al Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca ya que la mayor parte de actos o contratos que recaen sobre bienes inmuebles y derechos reales son legalizados por el notario.

Sobre todo, en lo referente del Artículo Art. 667.- La tradición del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos, salvas las excepciones legales, se efectuará por medio de un instrumento público, en que el tradente exprese verificarla y el adquirente recibirla. Este instrumento podrá ser el mismo del acto o contrato, y para que surta efecto contra terceros, deberá inscribirse en el Registro público de la Propiedad.

Los instrumentos privados otorgados con anterioridad a la vigencia de este Decreto, cuyo original se hubiese perdido, tendrá el mismo valor la certificación del libro respectivo, expedida por el Alcalde Municipal con citación de la parte contraria.

Con lo que se estatuye la obligación de inscribir en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca todos aquellos actos o contratos en que haya tradición de bienes inmuebles, derechos reales, que recaen sobre ellos y sobre todo que dichos actos deberán legalizarse en Escritura Pública, ante el notario autorizado; marcándose desde la vigencia de las disposiciones esa íntima relación entre la función notarial y registral en materia inmobiliaria.

Por otra parte, es importante recordar que el notario al autorizar cualquier acto o contrato que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, debe llenar todos los requisitos que las leyes exijan dependiendo de la naturaleza del acto o contrato que se legaliza; y sobre todo cumpliendo los requisitos que las leyes registrales exijan para su debida inscripción.

En el artículo 67 ley del notariado: Sanciona al notario que por su culpa o negligencia no puedan inscribir un acto o contrato en el Registro público por falta de

requisitos legales, con la obligación de hacer un instrumento nuevo que subsane los defectos del instrumento que se quiere registrar; sino obstante la reposición del instrumento no fuera posible responderá por los daños y perjuicios ocasionados a los otorgantes. En este mismo sentido el artículo 698 del código civil establece: "Cuando no pueda inscribirse un acto o contrato por omisiones cometidas por el Notario, estará éste obligado a extender a su costa una nueva escritura; sin perjuicio de las otras responsabilidades a que lo sujeta la ley". Se establece la misma obligación y responsabilidad del notario que señala en la anterior disposición de la ley del notariado.

En este punto es importante mencionar que la función notarial se rige por principios técnicos, dentro de ellos el Principio de Legalidad, que establece que el fundamento de la función notarial es el ordenamiento jurídico vigente, en base a lo cual va enmarcar sus actuaciones debiendo al legalizar un determinado acto o contrato llenar todos los requisitos que las leyes establecen, para que puedan generar los efectos jurídicos tanto entre los contratantes como frente a terceros; en ese sentido en materia inmobiliaria las leyes registrales determinan que requisitos deben de llenar los actos o contrato que deben ser inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

En el artículo 688 código civil 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.

Esta disposición hace un resumen de los requisitos que tienen que llenar una inscripción en el registro y el artículo 697 código civil establece; Las escrituras públicas de actos o contratos que deban inscribirse, expresarán las mismas circunstancias que se han indicado para el registro.

Disposiciones que le están enmarcando al notario que para lograr la inscripción de un acto o contrato en el registro inmobiliario deberán ceñirse a las disposiciones legales pertinentes.

Conforme las leyes registrales fueron evolucionando las disposiciones legales anteriores fueron desarrolladas en diferentes leyes especializadas en materia registral inmobiliaria. Así por ejemplo se puede citar los artículos 62 y 63 Reglamento de la ley de la Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca que establecen disposiciones en forma más prolija los requisitos necesarios para la inscripción de un instrumento en el registro inmobiliario; en el artículo 9, 15 y 36 del reglamento del a la ley de creación del Registro Social Inmobiliario:

No cabe duda que para la legalización de actos o contratos que deban ser inscritos en el Registro Inmobiliario, el notario o funcionario autorizado para cartular debe armonizar las disposiciones legales contenidas en la ley del notariado en las normas del derecho civil, leyes registrales y todas las leyes afines de conformidad a la naturaleza jurídica del acto o contrato que vaya a legalizar.

2.2. Marco doctrinario

2.2.1 Doctrina de figura jurídica de la función notarial

El Notario, en el sistema notarial utilizado en nuestro país, es decir el Notariado de tipo Latino no es un simple autenticador de firmas como en el sistema sajón, ya que este es un verdadero asesor y consejero de las partes que ante el acuden para

solicitarle sus servicios de consultoría en los actos o negocios jurídicos que deseen celebrar las partes (actos, contratos y declaraciones), las cuales son evacuadas a través del consejo técnico del Notario u otro agente de la función notarial (Lafferriere, 2008).

2.2.1.1 Definición de derecho notarial

Si el Derecho Notarial es el conjunto de principios y normas que regulan la organización, función del Notario y lo que produce, entonces, por estricta lógica se puede hablar de este Derecho como una disciplina jurídica estructuralmente autónoma diferente a otras ramas del Derecho.

Gálvez Aliaga (2014) explicando la existencia del Derecho Notarial, cita tres hechos innegables:

- Existe una función pública notarial.
- Existe el Instrumento Público.
- Existe una legislación notarial

Rafael Núñez Lagos (1986): Definiendo el Derecho notarial, nos dice: “Es el conjunto de normas jurídicas que regulan la actividad del Notario y de las partes en la formación del instrumento público” (p.23). En todo concepto de Derecho Notarial no deben faltar sus tres áreas fundamentales:

- Organización del Notariado.
- Régimen de la Fe Pública Notarial y
- Régimen del instrumento público.

2.2.1.2 Naturaleza del derecho notarial

Las posiciones doctrinales sobre el encuadramiento de la función notarial, señala las siguientes tendencias o puntos de vista:

- a) La función notarial forma parte de la administración o poder ejecutivo del estado, con la misión de colaborar en la realización pacífica del derecho: sus características serían muy semejantes a las de un servicio público.

- b) Se debe considerar insuficiente la clásica división de los poderes del estado (Legislativo, Ejecutivo y Judicial), consideran otros tratadistas de que el estado tiene además de las potestades que le atribuye la división trimembre aludida, un poder certificante que en su mayor parte confía al notario, es decir una función autorizante instrumental.
- c) La función notarial, puede considerarse como una función jurisdiccional voluntaria.

En definitiva, ante las tres posiciones no hay incompatibilidad: de las tres resulta que el notario es un funcionario que, por delegación del estado ejerce una función cuya finalidad es contribuir a la normal realización del derecho.

2.2.1.3 Características del derecho notarial

Para el autor Oscar Salas (1973): “A un derecho que actúa dentro de la llamada fase normal del Derecho, o sea aquella zona en donde no existen derechos subjetivos en conflicto” (Pág. 95). Por tal razón, el Derecho Notarial solo podrá ser aplicado a los actos, contratos o declaraciones de voluntad en los que los otorgantes están de acuerdo, manifiestan su voluntad ante notario sobre el contenido de sus aseveraciones; por consiguiente, no podrá ser aplicada cuando existen controversias entre los otorgantes sobre los puntos declarados al notario (Salas, 1973).

- A) Que confiere certeza y seguridad jurídica a los hechos y actos solemnizados en instrumentos públicos. La certeza y seguridad jurídica que el notario confiere a los hechos y actos que autoriza es derivada la fe pública que ostenta.
- B) Que aplica el derecho objetivo condicionado con las declaraciones de voluntad y a la concurrencia de ciertos hechos de modo de que se creen concreten o robustezcan los derechos subjetivos; de ahí que el notario es un profesional del derecho que asesora al otorgante en cuanto a encajar sus declaraciones a la norma jurídica vigente específica para cada caso en particular.

- C) Es ecléctico; se relaciona con el derecho público en cuanto a los notarios son depositarios de la función pública, y con el derecho privado porque esa función se ejerce en la esfera de los derechos subjetivos de los particulares y por qué el notario es un profesional libre, desligado de la burocracia estatal.

2.2.1.4 Principios del derecho notarial

El notario en su actividad diaria y reglada debe guiarse por ciertos principios que creemos son como una guía de la cual no puede dejar de tenerlos en cuenta, ellos son:

- a) Principio de la fe pública: En si la fe pública es la presunción de veracidad de los actos autorizados, en nuestro caso por un notario, los cuales tienen un respaldo total, salvo que prospere la impugnación por nulidad o falsedad.
- b) Principio de la forma: Es la adecuación del acto a la forma jurídica, en otras palabras, el derecho notarial preceptúa la forma en que debemos plasmar en el instrumento público el acto o contrato que estamos documentando. El artículo 32 de la Ley de Notariado establece los requisitos que deberá reunir un instrumento notarial como lo es la escritura matriz, por lo tanto, nos da la forma.
- c) Principio de autenticidad: El instrumento público trasciende en su contenido y, por tanto, además de auténtico es fehaciente. Pero para que revista este carácter el hecho o acto productor de derechos debe ser visto y oído, esto es, percibido sensorialmente y, por tanto, consignado, comprobado y declarado por un delegado del estado investido de autoridad y de facultad autenticadora lo cual lo realiza un notario ya que, por medio de su firma y sello, el notario lo comprueba y lo declara valido.
- d) Principio de intermediación: La función notarial demanda un contacto entre el notario y las partes y un acercamiento de ambos hacia el instrumento público. El notario siempre debe de estar en contacto con las partes, con los hechos y actos que se produce dando fe de ellos. Puede auxiliarse de una computadora, pero este principio implica propiamente recibir la voluntad y el consentimiento de las partes.

- e) Principio de rogación: La intervención del notario siempre es solicitada, según lo establece el artículo 1 inciso primero que expresa: “el notariado es una función pública. En consecuencia, el notario es un delegado del estado que da fe de los actos, contratos y declaraciones, que ante sus oficios se otorguen y de otras actuaciones que personalmente intervenga, todo de conformidad con la ley”.
- f) Principio de consentimiento: El consentimiento es un requisito esencial y debe de estar libre de vicios, si no hay consentimiento no puede haber autorización notarial. La ratificación y aceptación, que queda plasmada mediante la firma del o de los otorgantes, expresa el consentimiento. El código no expresa de manera taxativa como se produce el acuerdo de voluntades, se limita a dejar constancia de que para que una persona se obligue es necesario de que su consentimiento en el acto o contrato se realice. Pero como el notario tendrá seguridad de que una persona consintió, el notario tendrá por entendido de que las partes han consentido por que han firmado el documento.
- g) Principio de unidad del acto: Este principio se basa en que el instrumento público debe de perfeccionarse en un solo acto. Por tal circunstancia lleva una fecha determinada, y no es lógico, ni legal que sea firmado un día por uno de los otorgantes y otro día por el otro. Debe existir unidad del acto. Desde luego la unidad del acto es documental, ya que no podría exigirse en los contratos que es posible la aceptación expresa posterior, ya que la misma ley lo permite.
- h) Principio del protocolo: El protocolo es donde se plasman las escrituras matrices u originales y es necesario para la función notarial debido a la perdurabilidad y seguridad en que quedan los instrumentos de que el mismo contiene, así como la facilidad de obtener copias de ellos. El principio de protocolo es un elemento de forzosa necesidad para el ejercicio de la función pública, por las evidentes ventajas que reporta de garantía y seguridad jurídica, por la fe pública y eficacia probatoria que generan las escrituras

matizadas, por la adopción universal de que ha sido objeto, el protocolo se juzga un excepcional principio del derecho notarial.

- i) Principio de seguridad jurídica: Este principio se basa en la fe pública que tiene el notario, por lo tanto, los actos que legaliza son ciertos en el cual existe certidumbre y certeza.
- j) Principio de publicidad: Los actos que autoriza el notario son públicos por medio de la autorización notarial se hace pública la voluntad de la persona. No obstante, este principio tiene una excepción y se refiere a los actos de última voluntad (testamentos cerrados).

2.2.2 Doctrina de la función notarial

Para el autor Giménez Arnau (1976), la función notarial, es la misma exigencia de certidumbre y notoriedad que deben de tener los actos públicos relacionadas con la actividad legislativa administrativa o judicial, se impone cuanto se trata de actos relativos a particulares. Porque si el estado tiene el deber de proteger los derechos privados y garantizarlos contra todo intento de violación, es indudable que solamente puede proteger aquellos cuya existencia le conste sin posible duda. Tal es el fundamento de la conveniencia de revestir los actos privados de todos aquellos requisitos que sean necesarios para acreditar en cualquier momento que un hecho jurídico se produjo.

El autor Oscar Salas (1973) define la función notarial de la siguiente manera, modificando en parte, la definición anterior: que se puede definir como “ el conjunto de doctrinas y de normas jurídicas que regulan la organización del notario la función notarial y la teoría formal del instrumento público” (p.23).

2.2.3 Fundamento de la función notarial

La función notarial podemos decir que es una potestad dada por el Estado al notario como delegado, con la misión de dar fe pública a los actos que ante él se otorguen para garantizar la eficacia de estos frente a terceros. Como sabemos el notariado es una institución necesaria en las distintas sociedades desde tiempos remotos, ya que su función cumple con las necesidades de las personas que pretenden autenticar determinados actos jurídicos o hacer constar hechos jurídicos. De esta

manera el notario dotado con las atribuciones que le confiere el Estado puede ejercer su función en beneficio de las personas (Mesa Cuadros, 2007).

Los actos y contratos en que se desarrolla la vida jurídica cristalizan documentalmente. Ahora bien: un documento falso, inexacto o simplemente imperfecto es un peligro para el tráfico jurídico por el perjuicio que puede ocasionar no sólo a las partes (dificultades de interpretación, cumplimiento, etc.) sino también a los demás al crear una apariencia que no responde a la realidad.

La probabilidad de que se produzca tal documento es grande cuando en el que se refleja el acto o contrato se confecciona sin más intervención que la de las partes y a veces de algún testigo; pero se minimiza con la intervención tanto en la configuración del negocio como en su plasmación documental, de alguien con preparación jurídica especializada, imparcialidad profesional y responsabilidad por su actuación: el notario. Por ello en el ordenamiento provee esa intervención, dando un paso más para facilitar aquel tráfico, impone a toda la confianza en el documento creado, dota a éste con la cualidad de creíble forzosamente por todos.

Por eso puede hablarse de que, en virtud de la función notarial, el documento o instrumento, goza de fe pública y de que la fe pública notarial es la credibilidad impuesta a todos por la actuación del Notario.

Así, pues, la función notarial está destinada a dotar de documentación especial, pública, privilegiada en el sentido antes dicho, a los actos y contratos, a los negocios jurídicos. Es cierto que existen otros funcionarios (jueces, secretarios, etc.) encargados de otras funciones, que ocasionalmente autorizan, dan forma especial, pública, a algunas clases de negocios jurídicos, para la seguridad jurídica: de estos por así están determinados por la ley. Es preciso que todos los negocios, de cualquier clase que sean, puedan estar y acogerse a la forma pública, puedan disfrutar de las ventajas que la intervención del funcionario público reporta. Y esto puede conseguirse de dos formas: ampliando las funciones de los funcionarios ya existentes (lo cual puede desnaturalizar aquéllas) o creando un órgano nuevo cuya función exclusiva sea precisamente intervenir cualesquiera negocios jurídicos, darles, por su intervención, forma pública. Este órgano es excepcionalmente es el

Juez o Magistrado y por regla general el Notario, cuya función se ha dicho es, sencillamente, documentadora, creadora de formas públicas, calificación que puede aceptarse siempre que incluya la actividad notarial previa y complementaria antes dicha.

2.2.4 Importancia de la función notarial

Se dice que es reducir el contenido del Derecho notarial a lo que se llama Derecho Notarial formal el cual limitará sus horizontes, pero no disminuirá su importancia. Quedará para el Derecho sustantivo el amplio campo de las personas, de las cosas y de los hechos que al relacionar aquellas entre sí, o con éstas, hacen nacer los derechos, los modifican o los extinguen. Pero quedará también terreno libre y exclusivo al Derecho notarial, que nos aleccionará sobre el cumplimiento de los requisitos y condiciones externas con que han de producirse esos hechos para que la relación nazca plenamente eficaz o, al menos si la forma notarial es potestativa para que nazca con una fortaleza procesal y extra procesal que sea garantía de eficacia (Torres Cabrera & Bernal Ordoñez, 2013).

2.2.5 Características de la función notarial

La función notarial tiene las siguientes características:

- a) Se inicia y sigue a instancia de parte, es decir cuando los particulares, a la vista de lo establecido por el Ordenamiento jurídico, la juzgan necesario o conveniente para el fin perseguido.
- b) Se actúa intervolentes, es decir entre partes con intereses coincidentes o conciliables, sin que obste a estas características, la legalización de hechos atra vez de actas notariales.
- c) Se ejerce al servicio de intereses privados, pero no, claro está, en contra del interés público al que, por el contrario, sirve indirectamente con su contribución a la obtención de la paz jurídica en la sociedad.
- d) Es técnica o técnico-jurídico, como contrapuesta a administrativa, por ser en ella necesarias la interpretación de la voluntad de las partes, su traducción al lenguaje jurídico y la interpretación y aplicación de la Ley al caso concreto y real.

- e) Es cautelar o preventiva porque tiende a tomar las medidas necesarias para impedir que se produzcan consecuencias no queridas que frustren el fin perseguido y hagan desembocar a las partes en un conflicto.

2.2.6 Finalidad de la función notarial

La finalidad inmediata de la función notarial es múltiple: por un lado, conformar o dar forma jurídica al acto, declaración o situación jurídica particular o concreta; al mismo tiempo, proporcionar seguridad o certeza, validez y eficacia jurídicas, tanto al contenido del acto como al instrumento que lo contiene. Dentro del sistema latino, dicha finalidad encuentra pleno asidero en virtud del carácter profesional del notario por su calidad de jurista.

Resulta claro que el notario no es un funcionario público, por no estar enquistado dentro de la organización de la administración pública, no recibir salario, no existir contrato de trabajo o relación jurídica de dirección y dependencia; el Estado no responde por los actos de él, su ingreso como apunta atinadamente no es por nombramiento gracioso, sino por examen de oposición y su cargo normalmente es vitalicio.

Sin embargo, sí realiza el notario una función pública ya que autentica hechos o actos jurídicos con fuerza de fe pública frente a todos, incluyendo al Estado; además, instruye a los particulares que a él acuden del alcance jurídico de esos actos, resguarda los documentos originales y expide copias. La función notarial es de orden e interés público; incompatible con toda restricción de la libertad personal, de las facultades de apreciación y de expresión, y tiene una permanente actualidad, y tiene la suficiente vitalidad y solidez para seguir respondiendo a las necesidades de la sociedad. Esto entraña el enorme reto de que el notario debe mantenerse actualizado, con la mirada atenta a las nuevas realidades en un mundo cada vez más vertiginoso y manteniendo su liderazgo en la preservación de la seguridad jurídica y el Estado de derecho.

Los Notarios son privilegiados porque tienen la capacidad y posibilidad de ser los actores del cambio, de proponer alternativas y principalmente, de impulsarlas, siempre al amparo de la ley y de los más altos principios y valores (Zuvilivia, 2000).

2.2.7 Calificación registral de los instrumentos

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

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

Para el Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, calificación registral es “la apreciación, examen, comprobación de la legalidad de los títulos y documentos que se presentan en el registro de la propiedad, y que hace el registrador antes de proceder al asiento o inscripción de aquellos. El resultado puede ser aprobatorio suspensivo o denegatorio (Caballeas, 2003).

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

La calificación debe ser integral en los aspectos de forma y fondo y unitaria, la responsabilidad de la calificación recae bajo el registrador que la realiza. Ante la calificación del registrador la cual pueda ser una observación a un determinado instrumento por contener estos vicios, errores, inexactitudes u omisiones que los instrumentos adolezcan, el titular del derecho cuenta con treinta días hábiles después de haber sido notificado de tal calificación para poder subsanar las observaciones en dicho instrumento o en su defecto cuenta con cinco días hábiles contados a partir de la notificación para interponer el recurso de revisión según lo estipula el artículo diecisiete de la ley antes mencionada.

La denegatoria de inscripción procede según el artículo diez de la “Ley de procedimientos uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en los registros de la propiedad raíz e hipoteca, social de inmuebles de comercio y de propiedad intelectual”, cuando el instrumento presentado a

inscripción contuviere vicios, errores, inexactitudes u omisiones que hagan imposible su inscripción, el registrador la denegará. También será denegada la inscripción de los instrumentos que hayan sufrido observaciones, cuando éstas no sean subsanadas dentro del plazo señalado para tal efecto y el recurso de ley no haya sido interpuesto por legítimo interesado.

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

- a) Los títulos o instrumentos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o cancelen el dominio sobre inmuebles. De esta forma es como se garantiza el derecho de una persona como titular registral y el documento sirve como prueba en un proceso Judicial siempre que esté debidamente registrado conforme a derecho.
- b) Los títulos o instrumentos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o cancelen derechos de usufructo, herencia, uso, habitación, servidumbre, hipoteca o cualquier derecho real constituido sobre inmuebles. Aquí se plasma la garantía que tienen todas aquellas personas que no sean dueños de propiedad del inmueble, pero son dueños de otros derechos reales que recaen sobre un determinado inmueble.
- c) Los contratos de arrendamiento sobre inmuebles y de anticresis, cuando deban hacerse valer contra terceros. Como regla general no se exige su inscripción, pero el mismo texto aclara que únicamente se deben inscribir cuando dicho documento se pretenda hacer valer contra terceras personas.
- d) Los documentos que ordenen embargos, restricciones y demás providencias cautelares sobre derechos inmobiliarios inscritos en el Registro. Para evitar que el acreedor pierda su posibilidad de reclamar lo que le pertenece, todo para salvaguardar los resultados de un proceso judicial. De ahí que el plazo de su vigencia generalmente permanece hasta que se dicta la sentencia definitiva, debiendo el Juez que lleva el proceso ordenar su cancelación.

- e) Los contratos de créditos a la producción, y los de prenda Mercantil a que se refieren los artículos 1155 y 1530 del Código de Comercio.
- a) f) Cualquier otro documento que indique la ley. La ley deja abierta la posibilidad de que si en un futuro la legislación cambia agregando documentos para inscripción no exista ningún problema para hacerlo. Así también documentos regulados en Leyes especiales, además de los documentos enumerados anteriormente, el artículo 64 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, aporta otro tipo de documentos susceptibles de inscripción, como lo son por una parte las “Declaratoria de herederos y por la otra los testamentos”.

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

- a) Las ejecutorias de las sentencias de las cuales resulte modificada la capacidad civil de los titulares de derechos inscritos en el Registro.
- b) 2- Las ejecutorias de las sentencias que declaren la ausencia o la presunción de muerte de alguna persona y quiénes son los herederos en posesión provisional o definitiva de los bienes, siempre que el ausente o muerto presunto fuere el titular de derechos inscritos en el Registro de propiedad; es decir que, para poder inscribir una ejecutoria de este tipo, el causante debe haber tenido un derecho inscrito lo que no implica necesariamente que el causante tuviera un inmueble.

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

- a) Estar constituidos en escritura pública, ejecutoria u otro documento auténtico expresamente autorizado por la ley para ese efecto.
- b) Estar escritos en castellano y en el caso de documentos emanados de país extranjero, deberán cumplir con las formalidades de ley.

- c) Estar anotados y salvados íntegramente al final del instrumento, los borrones, enmendaduras, entrerrenglonaduras, testaduras y cualesquiera otras correcciones.
- d) Contener el número de identificación tributaria de las partes del acto o contrato, para verificación de su situación fiscal.
- e) Indicar la situación del inmueble, incluyendo el Departamento en que está ubicado.
- f) Contener la descripción del inmueble objeto del acto o contrato; en caso de desmembraciones, se debe relacionar el inmueble general y describir totalmente los inmuebles segregados y el resto.
- g) Cuando se trate de una lotificación, no será necesario describir el resto cada vez que se efectuó una segregación; pero deberá determinarse la nueva cabida del inmueble general. En las hipotecas sobre porciones de un inmueble, se debe describir la porción hipotecada, así como el resto de la finca libre de gravamen.
- h) Expresar las medidas en el sistema métrico decimal.
- i) Cuando se tratara del traspaso de derechos pro indivisos, deberá siempre, darse la proporción de los derechos resultantes en relación con la totalidad, usándose el sistema de porcentaje; en aquellos derechos existentes antes de la promulgación del presente Reglamento, el Notario hará la conversión al sistema señalado, cuando fuere posible.

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

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

Que no se haya especificado a nombre de quien se extiende.

Que no se han salvado las enmendaduras, testaduras y otras correcciones.

Como puede afirmarse son requisitos legales mínimos para garantizarla vida jurídica de un documento por parte de quien lo emite es decir el Notario o funcionario que la expide, ya que si adolecen de un vicio o error la ley establece un procedimiento para solventarlo de lo contrario no tienen validez alguna. Por regla general son observaciones que pueden subsanarse a través de sustitución de folios o escrituras de aclaración.

Entre las insubsanables se establece:

- a) Cuando el instrumento adolece de faltas que afecten en absoluto su validez por haberse omitido requisitos esenciales.
- b) Que la persona que haya autorizado el documento no sea Notario o esté suspendido para ejercer el Notariado.

Estos requisitos al no cumplirse no tienen un procedimiento establecido para subsanarlos ya que como su nombre lo dice no se pueden subsanar es obligatorio que no se omitan los Requisitos de fondo por los cuales se puede denegar la inscripción al faltar uno de estos, entre los cuales tenemos:

- a) La falta de consentimiento de ambas partes.
- b) Cuando no contiene el título traslativo de dominio de que se trate.
- c) Cuando los mandatarios o representantes obran más allá de las atribuciones que emanan del poder o mandato.
- d) El error en el Título (cuando no existe concordancia entre las partes en el título)
- e) Error en los mandatarios o representantes.
- f) Error en cuanto a la identidad de la especie.
- g) Error en cuanto a la identidad de la persona.
- h) Excepcionalmente, algunos de estos requisitos podrían subsanarse por escritura de rectificación, siempre y cuando la ley no sancione la omisión o error cometido en el instrumento a inscribir con la nulidad.

2.2.8 función calificadora

Para que el principio de Legalidad tenga plena eficacia, la Ley le ha otorgado al Registrador la facultad de ejercer la función calificadora, ya que es necesario establecer un examen riguroso de los títulos para evitar que tengan acceso al

Registro, instrumentos inválidos o que carezcan de alguno de los requisitos que la Ley establece para el otorgamiento de tales actos o contratos.

El funcionario encargado de examinar y calificar de forma exclusiva para efectos de decidir si procede o no la inscripción o anotación solicitada, es el Registrador de la Propiedad, denominándose su actividad Función Calificadora. En la cual realiza una comprobación de la legalidad de los títulos que se presentan en el Registro, en el cual el registrador procederá a su asiento, inscripción o denegación, estos pueden ser procedentes si cumplen con todos sus requisitos legales donde surge para el registrador una obligación la cual es calificar el instrumento de una forma responsable, sus efectos pueden ser positivos o negativos dependiendo la calificación realizada para que surtan efectos jurídicos creando una certeza del derecho a inscribir (Chivenda, 1960).

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

- a) Que se inicie el procedimiento registral mediante la presentación de un título formal.
- b) Que el título presentado sea público, válido y perfecto.
- c) Que el Registrador examine el título en su forma, en su contenido y en la posible relación que pueda tener con los asientos del Registro.

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

Algunas excepciones se encuentran en el Artículo 676 Ordinal 3º del Código Civil que hace referencia a los documentos privados registrados en la Alcaldía Municipal, conforme a la ley del 19 de febrero de 1881, o reconocidos judicialmente de la manera que expresa en el Código de Procesal Civil y Mercantil, o legalizados por notarios conforme lo autoriza el Art. 52 de la Ley del Notariado, en relación con

el 331, 332 ambos del Código Procesal Civil y Mercantil y 1573 C.C. La consecuencia básica está integrada por la calificación registral. No basta con la titulación auténtica para proclamar, sin más, el acceso al Registro de un acto o contrato.

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

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

De igual forma el Art. 11 del Reglamento de la Ley Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, establece que media vez, de acuerdo al orden de su presentación se ha recibido un documento, se procede a su examen verificando si cumplen los requisitos legales, generales y especiales, si coinciden con sus antecedentes respectivos y si contienen los datos necesarios para la práctica del asiento respectivo. Si no encontrare el Registrador algún defecto, se ordenará su inscripción. En cuanto a las anteriores disposiciones, es vital su íntima relación. El Art. 692 Código Civil., y el Art. 11 del referido Reglamento.

Una vez ha sido calificado el instrumento de acuerdo al Art. 693 C.C. –“Si notare faltas en las formas extrínsecas de las escrituras, o incapacidad de los otorgantes, lo hará constar especificándolas, al pie de las escrituras, autorizando la razón con su firma y sello y las devolverá al interesado para que si quiere, subsane la falta o haga uso del recurso que la ley le concede; cuando la de negativa

de la inscripción se funde en causas legales diferentes de las expresadas, se expresarán también estas al pie del instrumento en una razón escrita, en la forma dicha, para los efectos de ley.”

El interesado como resultado de la negativa de la inscripción puede optar interponer los recursos correspondiente como es el Revisión dentro de los cinco días hábiles ante el registrador que denegó la inscripción y si el interesado no se conformare con el criterio que mantiene el registrador puede interponer el recurso de Revocatoria ante el Jefe del Registro y como última instancia el recurso de Apelación ante la Dirección de Registro de la Propiedad inmobiliaria conforme los establece la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Tramite y Registro o Deposito de Instrumento en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual; este último recurso agota la vía administrativa. Sin embargo, con la entrada de vigencia de nueva Ley de Procedimientos Administrativos Decreto #856 los recursos citados anteriormente han sido reformados en cuanto al procedimiento de recurrir incluyendo requisitos, funcionarios y plazos para interponerlo. Según el art.163 y siguientes de la Ley se derogarán los artículos que corresponde a los recursos en materia registral y se ha dejado en plazo para adecuar la Ley de Procedimientos Uniformes a la Ley en referencia.

2.2.9 Formas de garantizar la seguridad jurídica en el registro de la propiedad raíz e hipotecas.

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

La seguridad, por lo mismo, se divide en personal y real. La primera nos pone a cubierto de todo ataque dirigido contra toda propia persona, ya sea física o sicológica, esta se garantiza con normativa previamente establecida para sancionar a todo aquel que de cualquier forma violente esta seguridad. La segunda pone al abrigo de todo atentado contra todas las cosas, ya sean muebles

o inmuebles, y para asegurar estos últimos es que el Estado ha implementado diferentes tipos de sistemas registrales y ha creado normativa, que por el mismo cambio que la realidad ha ido experimentando a través del tiempo, es que se ha ido modificando, para asegurar así el goce quieto y pacífico de ellas.

La Seguridad Jurídica que el Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas garantiza, se da en las siguientes formas (Marinhoff, 1990):

- a) Mediante la Integración Registro-Catastro, ya que previo a la inscripción de un documento, se verifica en catastro sus medidas, colindancias, situación, etc., a través de inspección de campo o con planos debidamente legalizados y aprobados, datos que deberán ser conformes, con el documento a inscribir. En este sentido las oficinas catastrales tienden a modernizarse con el auxilio de empresas privadas que han tomado fotos aéreas (orto foto) de todo el territorio nacional, en el cual quedan comprendidos los inmuebles en que ésta fraccionado el territorio, que permite el estudio pormenorizado de cada parcela o finca.
- b) En la custodia de las inscripciones, no obstante ser el Registro una oficina Pública que permite el acceso de información o consulta del estado Jurídico de cada propiedad inmobiliaria, dicha información deberá ser controlada por el personal de esa oficina, pues no se permite que los libros de inscripciones o programas que desarrollan el Sistema de Folio Real Computarizado, sea del dominio público. En cumplimiento al artículo 7 Ley Relativas a las tarifas 47 del Reglamento de la Ley Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
- c) En el cumplimiento de la legalidad de los actos o contratos a través de la aplicación de los principios registrales, al momento de la calificación de los documentos por parte del registrador de la propiedad, requisitos que además debe de cumplir el notario o funcionario, para que dichos documentos sean inscribibles.

De lo cual se puede inferir que la actividad registral es eminentemente administrativa, que garantiza el tráfico inmobiliario del país y a través de la función

calificadora que realiza el Registrador de la Propiedad, verifica los requisitos legales que contienen los instrumentos o resoluciones Judiciales, ya sea ordenando su inscripción, denegando o suspendiendo, resolución que el Registrador no da en su carácter personal, sino que en base a la Fe Pública Registral, que le concede la ley.

2.2.10 Seguridad jurídica a través de la inscripción

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

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

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

2.2.11 Confiabilidad de los títulos registrados

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

Frente a las demás personas gracias a la protección y seguridad jurídica que trae consigo que este registrado determinado título o documento; Asimismo, los derechos registrados solo podrán ser modificados o anulados por el Órgano Judicial. La seguridad jurídica en cuanto al proceso de transferencia de bienes inmuebles, abarca dos aspectos del derecho transferido. Por una parte, significa:

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

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

2.2.12 Proceso de inscripción en el sistema de información de registro y catastro

2.2.12.1 Sistema de información de registro y catastro (siryc)

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

El CENTRO NACIONAL DE REGISTROS en todo el país. Su objetivo es integrar en un solo sistema computarizado los procesos de registro de la propiedad inmobiliaria y el mantenimiento de los mapas catastrales del país, así como también los mecanismos para proveer información a los ciudadanos y a las instituciones que lo requieran.

El Siryc ha sido desarrollado para funcionar en un ambiente Windows, como Word, Excel, y como tal es capaz de soportar la funcionalidad estándar de dichos paquetes (cortar-copiar-pegar, compartir información con otros paquetes, iniciar procesos por medio de iconos, etc.). El sistema consta de dos componentes o

partes; la parte alfanumérica o registral totalmente desarrollada con herramientas de Oracle (software administrador de base de datos relacionales) y la parte gráfica para producción y mantenimiento de mapas desarrollada con MicroStation Geographics (sistema de información geográfica SIG.) Actividades previas a la implementación:

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

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

- a) Ventanilla: Recepción de documentos Ingresar documentos.
- b) Editar presentación. Boleta de presentación y marginación preventiva.
- c) Distribución de documentos.
- d) Digitacion y confrontación.
- e) Calificación: la Inscripción, Observación o Denegatoria.
- f) Elaboración de constancia de Inscripción o en su caso Notificación de Observación y/o Denegatoria.

g) Despacho de documentos. Despacho de varios documentos.

En el cumplimiento del Principio de Publicidad, el SYRYC es una herramienta para:

a) Consulta: Matricula/Folio Real Inmuebles por titular Presentaciones Carencia de Bienes

b) Consulta Combinada Siryc-Geo

c) Mantenimiento: Catastro

d) Matriculas Generadas de Condominio.

e) Reportes

2.2.12.2 Proceso de inscripción

Inicia con Recepción de Documentos:

Se da ingreso en ventanilla y el sistema automáticamente genera un asiento de presentación con día y hora que no pueden ser alterados y se digita la siguiente información: Presentante, derechos de registro, número de recibo, impuesto de Transferencia, Notario o Funcionario, Servicio Registral y si se tiene antecedente en Siryc, se margina en inmuebles afectados.

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

El fundamento legal de lo anterior son los siguientes artículos, los cuales eran aplicados en el sistema de folio personal pero actualmente se han adaptado al sistema de folio real computarizado.

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

El receptor procede a digitar la información que constará en la boleta, recibo del asiento de presentación, para efectos de garantizar la prioridad en la presentación de conformidad a la fecha en que dichos documentos van siendo presentados a esa oficina; una vez verificado todo esto, se procede a la expedición de la boleta del asiento, que es el comprobante extendido por el encargado de la recepción de documentos, mediante la extensión de una boleta con los datos digitados en la computadora; procedimiento que se hace por duplicado entregando una parte al interesado para efectos de comprobar la presentación y para ubicar de una manera más fácil el documento y darle de esta forma un mejor seguimiento; y la otra parte se anexa al frente de la carátula del documento.

2.2.12.3 Requisitos de los documentos para ser recibidos

- a) Que el inmueble a que se refiera esté ubicado dentro de la jurisdicción de la oficina
- b) Que este escrito en castellano
- c) Pago de derechos registrales

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

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

f) En los casos de la providencia pronunciada por el Tribunal especializado de Extinción de Dominio se encuentran por ley exenta de pago de Derechos de Registro y cualquier otro impuesto. Al igual que cualquier otro instrumento legalmente regulado como exenta en Leyes Especiales.

2.2.12.4 Generación de matrículas para traslado

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

Escaneo inicial

Se escanea el documento para poderlo ingresar en la computadora. Esto para cumplir con el principio de seguridad jurídica, ya que de esta forma se protege la presentación del documento y se evita que se cambie o se altere de alguna forma el documento, este paso de escanear el documento es bastante nuevo, ya que es la innovación que implementa este Sistema Automatizado, y es una mejor forma de guardar fidelidad del documento.

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

Marginación:

Si el antecedente está en folio personal se margina directamente en el libro y si es de folio real en el expediente en la hoja de anotación de presentaciones. Además,

debe de actualizar las imágenes en la Web y debe marginarse en libros escaneados Si el antecedente es de Regisal I o Regisal II se crea una pre- matricula y se margina a ésta, el documento en el procedimiento de Regisal I o Regisal II se pone una cuña de cierre que este instrumento está en proceso de traslado y se digita la matrícula de Siryc cambiando el estado a matricula cerrada.

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

Distribución:

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

Codificación

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

Confrontación-digitación

Antecedente matricula de Siryc debe confrontar con el antecedente matriculado, naturaleza, situación, titulares y digitar en pre evaluación la siguiente información: documento otorgado en, el día y hora ingresa a datos del acto/contrato, selecciona

inmueble o inmuebles a afectar y dependiendo del servicio digita la información: Ejemplo: compraventa debe digitar precio, modalidad de la transferencia, otorgantes (tradente, adquirente) y si se venden varios inmuebles se ingresarán tantos tradentes como inmuebles se marginen y un solo adquirente para evitar que al momento de inscribir en la base de datos permanezcan antiguos titulares o titulares con 200% de porcentaje, es importante que el derecho a digitar sea el correcto propiedad. Hipoteca debe digitar monto, tasa de interés, fecha de inicio, plazo de pago (meses), grado de la hipoteca.

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

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

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

2.2.13 Antecedentes de folio personal

Trasladar a Siryc y generar matrícula, digitando la información de conformidad a antecedente área, si es apartamento de condominio volumen, seleccionar

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

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

2.2.14 Antecedente de folio real

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

2.2.15 Antecedente REGISAL I o REGISAL II

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

Calificación

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

Conforme al principio de legalidad, sólo se inscribirán en el Registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la ley. El Registrador

será responsable, mediante la calificación de los documentos, del cumplimiento de este principio.

Recibidos los documentos, los registradores, guardando estricto orden de presentación, procederán a su examen y verán si cumplen con los requisitos legales, generales y especiales; si coinciden con sus respectivos antecedentes y si contienen los datos necesarios para la práctica del asiento respectivo. El registrador ordenará la inscripción, si no encontrare defecto alguno que la impida. La calificación será integral y unitaria, debiendo puntualizarse en ella todos los defectos que en ese momento contenga el documento.

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

En esta etapa se pueden dar varias situaciones:

- a) Que el documento sea Inscrito.
- b) Que el documento sea retirado sin inscribir, Si lo solicita el legítimo interesado; y
- c) Que el documento sea observado.
- D) La denegatoria de Inscripción.

2.2.16 Funcionarios que ejercen la función calificadora

El Art. 45 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas dice: Están facultados para ejercer la función calificadora los Registradores y el Director General de Registros, según sea la instancia en que se conozca el documento, siendo esta institución el ente especializado para esta función. Artículo que esté relacionado con los artículos 17 al 19 Ley de Procedimientos Uniformes que regule los recursos de revisión, revocatoria y apelación y cabe aclarar que con la entrada en vigencia de la nueva Ley de Procedimientos Administrativos Decreto #856 el 14 de febrero del 2019, se vino a derogar todo lo que se ha referido a la parte de recursos regulado en los artículos 17 al 19 Ley de Procedimientos Uniformes, según lo dispone el artículo 163 inciso primero de la Ley de Procedimientos Administrativos Decreto #856 según esta ley

se van a aplicar en materia Registral Inmobiliaria los recursos de consideración y el de apelación; extraordinariamente el recurso de revisión(solo para consideración de actos definitivos) y bajo los preceptos en los artículos 123 y siguientes de la Ley de Procedimientos Administrativos Decreto #856.

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

Si del examen resultare que el documento adolece de defectos subsanables o carece de alguna de las formalidades que las leyes exigen, el Registrador suspenderá el proceso de su inscripción definitiva y lo enviará al archivo correspondiente.

Si el documento adoleciera de nulidad absoluta, el registrador denegará la inscripción y notificará su resolución al interesado. Inscripción es el asiento que se practica en el Registro de los títulos sujetos a este requisito con el objeto de que consten públicamente los actos y contratos consignados en dichos títulos, para los efectos que la ley determina. La inscripción es de dos clases: inscripción definitiva que es la que produce efectos permanentes e inscripción provisional, llama también anotación preventiva. Este artículo se encuentra íntimamente relacionado con el artículo 3 Ley de Procedimientos Uniformes, en la aclaración que en esta ley no habla de Suspender la Inscripción, sino de (observar los vicios, errores, inexactitudes u omisiones de las que adolezcan los instrumentos).

Escaneo Final

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

Despacho

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

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

Archivo

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

2.2.17 Resolución registral

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

Se encuentra también una disposición bastante parecida a lo que establece el artículo 20 Ley de la Dirección General de Registros, esta es la del artículo 13.

Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas que regula el tema de las resoluciones dictadas por los Registradores y sus formalidades:

La Resolución Registral a que se refiere los artículos citados anteriormente, básicamente es el resultado del proceso y análisis que se hace de cada documento, el cual debe cumplir con todas las formalidades requeridas para que proceda su inscripción, si existe algún problema para ello, de igual forma el Registrador emite al pié del documento la Resolución de acuerdo a lo examinado, autorizando con su firma y sello al final de la misma, para que se notifique al interesado, quien decidirá subsanar o no lo observado, o presentar un Recurso ante la instancia pertinente, de acuerdo a lo que establece el Artículo 22 de la Ley de la Dirección General de Registros. Todo lo cual también se encuentra regulado en los artículos 7 y 11 de la Ley de Procedimientos Uniformes en los cuales se establecen que el Registrador o en su caso el Director General de Registro cuando comienza en apelación de alguna denegatoria de inscripción deberán fundamentar y razonar sus resoluciones.

2.2.18 Causas que fundamenten la denegatoria de inscripción

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

Que se inscriba el documento y se ponga a disposición del solicitante para su retiro o en su caso que se observe o deniegue la inscripción.

Si la inscripción fuese denegada, la Ley de Procedimientos Uniformes en su artículo 10 establece en qué casos procede la denegatoria que son:

1) Cuando el instrumento contiene errores, vicios, inexactitudes u omisiones que hagan imposible su inscripción; y

2) Cuando los instrumentos hayan sido observados y las observaciones no sean subsanados dentro del plazo de treinta días hábiles o no se hayan hecho uso del recurso de ley.

Ante la calificación que el Registrador hace de los documentos, el interesado puede optar por subsanar el defecto o interponer el recurso de revisión o apelación

en su caso. La denegatoria podrá implicar situaciones que puedan ser subsanados por el interesado o casos que no puedan ser subsanados para ese efecto la Ley de Procedimientos Uniformes establece las formas de subsanar las observaciones del Registrador, como son la escritura de aclaración, la escritura de rectificación. Artículo 8 de la Ley de Procedimientos Uniformes.

En los casos en que los instrumentos no puedan ser subsanados por ningún medio legal, la consecuencia será que el instrumento será cancelado de pleno derecho.

Todo lo cual partir el 14 d febrero del 2019 estaría regulado en el título IV de los recursos, artículos 123 y siguientes de la Ley de Procedimientos Administrativos Decreto #856.

2.2.19 Efectos jurídicos de las inscripciones en el registro

Los Títulos sujetos a inscripción no perjudican a terceros sino mediante su inscripción en el correspondiente registro, la cual empieza a producir efectos contra ellos desde la fecha de presentación del título, en este efecto el artículo 711 del Código Civil, establece lo siguiente: “Inscrito en el Registro cualquier título traslativo de dominio de inmuebles, no podrá inscribirse ninguno otro de fecha anterior, por el cual se transmita o modifique la propiedad de los mismos inmuebles.

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

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

El Código Civil en la Sección Quinta, Capítulo Cuarto “DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS”, habla sobre los EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD RAÍZ (Art. 711 al 718 Código Civil.) en este

articulado se observa claramente los efectos que tiene un título traslativo de dominio de inmuebles al inscribirlo ante el Registro, estos efectos son los siguientes:

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

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

2.2.20 Principios registrales

Los principios que se aplican al sistema registral salvadoreño son:

Principio de rogación

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

El procedimiento Registral se inicia a instancia de parte, con la sola petición de inscripción; es decir, que el registrador no actúa de oficio si no que a petición del interesado (Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca artículo 40).

Principio de prioridad

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

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

De acuerdo al principio de prioridad registral formal, los documentos que ingresan primero al Registro deben inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado con posterioridad; La norma de procedimiento registral está implícita porque al señalar en el Código Civil los efectos de las inscripciones frente a terceros; estos se producen desde la presentación del documento, siendo consecuencia obligada del orden registral, que se inscriba el documento que primero ingresa, si siguiere inscripción (Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca artículo 41).

Principio de legitimación

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

El contenido de los asientos en cuanto a la vigencia o extinción de los derechos se presume exacto y concordante con la realidad extra-registral, es decir, de aquellos cambios de titularidad que tienen su origen en un documento público no

inscrito o en un documento privado formalizado, en ambos casos, con posterioridad al título que figura inscrito en el Registro de la Propiedad, Existe una presunción en el sentido que los derechos reales inscritos pertenecen a favor del titular que aparezcan en los asientos, presumiéndose que el Registro coincida con la realidad extra-registral; siendo cierto lo antes expuesto, la doctrina ampara también al tercero que de buena fe contrate, ateniéndose a la fe pública del Registro(Código Civil artículos 711, 712, 713, 717, 718).

Principio de fe pública o publicidad

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

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

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

El Registro es exacto en beneficio del tercero, lo que el Registro proclama es verdad, cualquiera que sea la realidad jurídica.

El Registro es íntegro, es decir agota la realidad jurídica; Al hablar de la fe pública registral, se hace referencia al valor que la inscripción tiene con respecto a terceros. Bajo este principio, el registro no subsana actos o contratos que adolecen de nulidad, únicamente expone a terceros la situación del derecho (Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca artículo 46).

2.2.21 El principio de publicidad, puede examinarse desde los puntos de vista; material y formal

Publicidad material

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

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

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.

Principio de especialidad

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

Es un principio riguroso, pues en caso de existir falta de determinación exacta del inmueble, conlleva la oportunidad de una sanción concretada en la nulidad de la inscripción y la cancelación de la misma, por manifestar inseguridad absoluta, a éste principio también se le denomina de determinación, esto debido a que la publicidad registral exige la precisión del bien objeto de los derechos (Código Civil artículo 688 ordinal 10).

Principio de legalidad

Este principio es de alta responsabilidad para el encargado del Registro, ya que en esta etapa, el instrumento será valorado en sus formalidades y requisitos que de acuerdo a la ley, debe contener todo documento presentado a la institución Registral para su inscripción, debiendo calificar dicho documento como válido y perfecto en caso de reunir los presupuestos necesarios, y dar una resolución favorable para su inscripción o rechazarlo en caso de adolecer de falta de requisitos. Permite la inscripción de títulos válidos y perfectos, e impide el registro de títulos viciados o imperfectos; como el registrador tiene a su cargo el examen del documento y mediante ese examen se da cuenta si el título reúne todos los requisitos necesarios para su inscripción; a fin de que este principio tenga plena eficacia, ya que la Ley concede al Registrador la función calificadora que consiste en el examen que el Registrador hace de los títulos presentados al Registro para su inscripción y limita sus efectos a ordenar, observar o denegar la inscripción de los instrumentos que revisa (Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca artículo 44).

Principio de tracto sucesivo

Este principio tiene por objeto, mantener el enlace o conexión de las formas en todos los actos adquisitivos inscritos, una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que en ello se refleje el historial sucesivo de cada inmueble inscrito. Conforme a este Principio, para inscribir un instrumento es indispensable que la persona que en él aparezca como otorgante, conste como el titular en el Registro, de ello se deduce que los asientos del Registro sean continuos, derivados unos de los otros, y cada acto registrable se manifieste por su correspondiente asiento. Adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a fin de Es decir que para inscribir un instrumento a favor del adquiriente es necesaria la inscripción previa a favor de quien hace derivar el derecho; es de Reglamento de Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Al momento de legalizar el acto o contrato ante funcionario autorizado para ejercer el notariado; pero llegando el momento de inscribir el instrumento ya debe ser titular registral, para dar cumplimiento al principio de trato sucesivo(Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca artículo 43).

2.3 Marco conceptual

En el desarrollo de la presente investigación ha sido de gran utilidad el empleo de diversos conceptos o términos que constituyen piezas fundamentales que le dan sentido a esta investigación, de tal manera que dicha terminología se convierte, en consecuencia, en el alma del mismo con el empleo de los mencionados conceptos se persigue una mejor comprensión de la temática que se plantea y a la vez sirve de ilustración sobre los contenidos teóricos relativos a la problemática de la presente investigación. Cabe advertir que, en la elaboración de la misma, en lo que respecta al contenido, es un análisis de sus fuentes de las cuales se extrae la terminología que predomina en el desarrollo de la presente. En este sentido es impredecible determinar el significado de los principales términos o conceptos que se han utilizado y para ello nos hemos auxiliado del Diccionario de Ciencias Jurídicas, políticas y sociales en el cual hemos extraído el significado de los siguientes conceptos.

La función notarial

La función notarial es aquella que consiste en que la persona autorizada por la ley, recibe e interpreta la voluntad de las partes, dándole forma legal, impartiendo autenticidad de los hechos actos jurídicos ocurridos en su presencia, por la interposición de su fe pública.

La función notarial se concreta o resume en la autorización del instrumento público. Pero con esta afirmación no se da una idea de sus actos procesales del Derecho, contenido y complejidad, porque tal autorización es el punto culminante de la función a la que sólo se desemboca tras un proceso o serie de actos y que exige una actividad funcional complementaria. Así la función del Notario consiste en:

- a. Recibir o indagar la voluntad de las partes.
- b. Informarla, es decir, asesorar como técnico a las partes y con ello dar forma jurídica a esa voluntad.
- c. Redactar el escrito que ha de convertirse en instrumento público, interpretando y dado cauce jurídico a aquella voluntad y narrando los hechos vistos u oídos por el Notario o percibidos por sus otros sentidos.
- d. Autorizar el instrumento público con el que se da forma pública al negocio o se hacen creíbles (con credibilidad impuesta a todos) los hechos narrados.
- e. Conservar el instrumento autorizado a fin de que posteriormente, cualquiera que sea el tiempo transcurrido, pueda conocerse su contenido, para su efectividad.
- f. Expedir copias del instrumento para acreditar su existencia y contenido.

Autenticidad

Jurídicamente equivale a legalizar, acreditar que la cosa de que se trata es auténtica, que tiene fe pública. Es la circunstancia o el requisito que hace auténtica alguna cosa, sello o carácter de verdad que la ley imprime a ciertos actos.

Presupone que los instrumentos legalizados por el notario gozan de una presunción de veracidad.

Consentimiento

Implica reunir en una sola voluntad los conceptos o ideas de dos o más personas, en el caso del notario plasman esas voluntades en un instrumento público. El Consentimiento es la adhesión de uno a la voluntad de otro, concurso mutuo de las partes sobre un hecho que aprueban con pleno conocimiento. El consentimiento debe ser expreso, manifestado por palabras o signos, el consentimiento para que sea válido debe ser voluntario y libre.

También conocido como un principio de acuerdo en sentido general es sinónimo de contrato, pacto, convenio, tratado, etc. En tanto significa un concierto de voluntades para lograr un fin jurídico determinado.

Se da entre las partes interesadas, cuando ambas exteriorizan sus voluntades dentro del acto que han de elaborarse en el protocolo.

Por la aplicación de los principios generales los sujetos de esa obligación deben ser personas necesariamente reconocidas como tal por el derecho por lo que puede tratarse de personas físicas o bien de personas jurídica, según lo dispuesto por el Código Civil.

Para que la obligación asumida sea válida se requiere que los sujetos sean capaces de derecho.

El notario tiene la capacidad de diferenciar si ese acto es concebido plenamente por las partes o no, y al saber que la respuesta es un “si” pasar directamente a la transcripción de la declaración de las voluntades en el contrato de acuerdo a las solemnidades y formalidades establecidas en las disposiciones legales.

Fe pública

Se conoce la fe según el origen de la autoridad de que provenga, puede ser fe humana, provenientes de aseveraciones hechas por los hombres, o religiosa, esta proviene de la autoridad de deidad, que ha revelado algo a los hombres. La fe significa confianza creer en algo, es una convicción.

La fe puede ser pública, es decir, válida frente a todas las personas; esta es una presunción legal de veracidad respecto a ciertos funcionarios a quienes la ley reconoce como íntegros y verdaderos, facultándoles para dar certeza a los hechos y convenciones que ocurren entre los ciudadanos.

Este tipo de fe se convierte en un imperativo jurídico que impone el estado a un pasivo contingente universal para considerar cierta y verdadera las celebraciones de un acto o el carácter de un evento que no percibe este contingente por sus sentidos; también es el contenido del instrumento que los contiene.

Es decir que la Autoridad legítima atribuida a notarios, escribanos, agentes de cambio, y bolsa, cónsules, y secretarios de juzgados, tribunales y otros institutos oficiales, para acreditar fehacientemente que los documentos que se autorizan en debida forma son auténticos, salvo prueba en contrario, unas veces en cuanto a la variedad de contenido y otras respecto a las manifestaciones hechas ante dichos funcionarios. Impregnan de veracidad, certeza el contenido de un instrumento en representación del estado.

Fe

Representa esta palabra un concepto de notoria importancia jurídica, por la influencia que tiene en la validez y anulabilidad o nulidad de los actos jurídicos según que ellos hayan sido efectuados de buena fe o de mala fe.

Instrumento

Definiremos el término jurídico instrumento, lo cual permitirá acercarnos al tema, y debemos señalar que para estos propósitos la definición siguiente:

Significa escritura, papel o documento con que se justifica o prueba algo, "Soporte de papel que contiene determinado acto jurídico o hecho jurídico".

Este instrumento es definido en diversas clases, variedades o tipos, siendo uno de ellos el instrumento notarial. Es decir que existen otros tipos de instrumentos, dentro de los cuales podemos citar el caso de los consulares, judiciales y administrativos, la cual constituye una clasificación o enumeración importante en el estudio del derecho.

Instrumento público

Son los autorizados por el notario, escribanos o por funcionarios que se encuentre legalmente autorizado para autenticar en forma fehaciente algún hecho, disposiciones o convenios. En cualquier supuesto lo que caracteriza al instrumento público es que hace plena fe no solo entre las partes, sino que también frente a terceros.

Concepto de derecho registral

La disciplina jurídica que estudia los mecanismos y las situaciones jurídicas encargadas según el ordenamiento positivo de la publicidad de las relaciones y de los hechos jurídicos relativos a las personas y a los bienes, con la finalidad general de conservar el orden y la seguridad jurídica dentro del Estado. El Derecho Registral ha sido conceptuado como el conjunto de normas que regulan los mecanismos e instituciones que realizan la publicidad registral de los hechos y relaciones jurídicas referentes a las personas y los bienes. La fe pública es aquel principio que protege a terceros de buena fe que adquirieron un derecho sobre la base de la información proporcionada por el Registro y lo han inscrito, aunque el transferente no tenía dicho título o este sea anulado, rescindido o resuelto en mérito de causas que no constan en el registro.

Caracteres del derecho registral

Se considera que deben destacarse tres puntos fundamentales

- a) Es un derecho regulador de la publicidad inmobiliaria registral, integrado por normas de naturaleza formal o material, para la consecuencia de la seguridad inmobiliaria.
- b) Aunque todo derecho público o privado, tiene en mejor o menor medida a la realización de intereses supra individuales, en el derecho inmobiliario registral está especialmente acentuado en el interés público o social de sus normas, tanto cuando regula el instrumento de actuación de la publicidad en que consiste el servicio público del registro, como cuando protege los que han confiado en las situaciones jurídicas, creadas por él.

- c) Carece de sustantividad hoy se entrega en el Derecho Civil; pero dado el carácter de publicidad debido a que son manifestaciones del fenómeno en estudio y en particular del q versa sobre actos y derechos del contenido patrimonial.

Las características son las siguientes:

- a) Autónomo. En tanto constituye un conjunto coherente de normas jurídicas que regulan la organización del Registro, la inscripción y la publicidad registral. En nuestro país encontramos normas registrales en todos los niveles normativos existentes.
- b) Heterogéneo. Propio de las ramas jurídicas nuevas, encontramos en su definición normas de organización y procedimiento propias del Derecho Público. No obstante, existen, igualmente, normas registrales referidas a la protección que proporciona el Registro de situaciones jurídicas particulares: el Registro de personas jurídicas (constitución y funcionamiento de personas jurídicas) y el Registro Mobiliario de Contratos (garantía mobiliaria) tratan de actos eminentemente privados.
- c) Limitativo. Los actos inscribibles se determinan en las normas jurídicas.
- d) Formalista. Es una consecuencia del principio de legalidad. El cumplimiento de las exigencias legales (fondo y forma) constituye un requisito de acceso al Registro.

La publicidad registral

Es un medio a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general. Es el acceso a la información registral.

La publicidad registral es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica. La publicidad de los derechos reales está dirigida para dar a conocer una situación jurídica real, persigue la protección del crédito, la seguridad jurídica y dar mayor importancia al valor justicia. La publicidad busca dar a conocer realidades, así la posesión de las cosas es uno de los primeros medios

de anuncio, que hizo presumir la existencia de un derecho, e imponer el deber de respetarlos.

Anotación preventiva

Es el asiento provisional que se hace en los Registros Públicos para asegurar el cumplimiento de los fallos judiciales o la eficacia de cualquier derecho real que aún no puede ser inscrito en forma definitiva.

Clases:

- a) Por vías de enumeración de las Anotaciones Preventivas.
- b) Los embargos preventivos y definitivos.
- c) Las demandas a juicio del juez que se refieren a actos inscribibles.
- d) Los títulos cuya inscripción no puede hacerse por no estar inscrito el derecho de donde emane la transmisión gravamen.
- e) Los títulos cuya inscripción no puede hacerse por que adolecen de defectos subsanables.
- f) Los títulos que en cualquier otro caso deben anotarse conforme a las leyes.

Por su función:

- a) Los contratos de préstamos hipotecarios por adquisición de vivienda única otorgados por entidades financieras especiales (Banco de la Vivienda, Banco Central Hipotecario del Perú, Mutuales de Vivienda, etc.)
- b) Publicidad Registral; en caso de anotarse preventivamente una demanda.

Por su Modo de Producirse en el Registro.

- a) Constitutivas de Especial Garantía Registral y el embargo.
- b) Ordenadas, por los Jueces y Tribunales, así como autoridades administrativas.

Por su Naturaleza:

- a) Judiciales; por demandas u otra que emane el Poder Judicial.
- b) Regístrales propiamente dichas, por defectos subsanables
- c) Legales; según por imperio de la ley.

Efectos de las Anotaciones Preventivas.

En el caso de los bienes muebles e inmuebles, éstos podrán ser enajenados o gravarlos, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se ha hecho la anotación. Precisamente su efecto es sacar los bienes del tráfico comercial, mientras se resuelve algún litigio o se cancelan obligaciones

Un caso típico de anotación preventiva es el embargo, y en la cual no se coarta la facultad dispositiva del dueño.

Bien inmueble

Para el autor Guillermo Cabanellas de Torres (2013) define esta palabra como “Las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas. Todos los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas. Los que no se pueden transportar de una parte a otra sin su destrucción o deterioro.” (Pág.56)

De acuerdo con el Diccionario Jurídico Enciclopédico del Consultor Jurídico Digital de Honduras (2005), “Aquel bien que, dada su naturaleza, está fijo en un lugar determinado y en consecuencia es difícil o imposible su traslado” (Pág.56).

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

Buena fe

De acuerdo con Guillermo Cabanellas (2013) “Creencia o persuasión personal de que aquel de quien se recibe una cosa, por título lucrativo u oneroso, es dueño legítimo de ella y puede transferir el dominio” (Pág., 54).

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

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

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

Derecho de propiedad

El derecho de propiedad para Guillermo Cabanellas (2003) es “El que corresponde al dueño de una cosa para gozar, servirse y disponer de la misma según la conveniencia o voluntad” (Pág. 97).

El Diccionario Jurídico Enciclopédico del Consultor Jurídico Digital de Honduras, define a este como “Toda aquella que tiene un valor que la ley reconoce como tal, y respecto de la cual el dueño tiene derecho a un recurso en contra de cualquiera que pueda interrumpirlo en su goce” (Pág. 98).

El Código Civil de la República de El Salvador, en su artículo quinientos sesenta y ocho determina a esta figura como “el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario” (Pág. 85).

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

Derecho real

Según Guillermo Cabanellas (2005), en su Diccionario Jurídico Elemental, este es la “Potestad personal sobre una o más cosas, objetos del Derecho. Facultad que una persona tiene de obtener directamente de una cosa, todas o parte de las ventajas que ésta es susceptible de producir” (Pág. 23).

De acuerdo al Glosario de Términos y de Conceptos Jurídicos o Relativos al Poder Judicial de la Academia Judicial Puertorriqueña (2008), se define a este como “El derecho personal que atribuye a su titular un poder de dominio, completo o parcial, sobre una cosa, de carácter directo y excluyente, protegido frente a todos, sin necesidad de intermediario alguno individualmente obligado” (Pág. 19).

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

Inscripción

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

Según el Glosario de Términos y de Conceptos Jurídicos o Relativos al Poder Judicial de la Academia Judicial Puertorriqueña (2008), esta figura se refiere al hecho de “Tomar razón, en algún registro oficial, de las declaraciones, documentos o escrituras que han de asentarse en él según la ley” (Pág. 69).

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

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

Publicidad registral

De acuerdo al Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales de Manuel Osorio (2002), esta herramienta jurídica es el “Carácter público, como acceso y consulta, de los registros oficiales, principio hipotecario que establece la realidad de las situaciones jurídicas anotadas o asentadas en el Registro de la Propiedad, en el sentido de que es verdad lo anotado o inscrito” (Pág. 74).

El Diccionario Jurídico (Caballeas, 2003), define esta figura como el “Procedimiento que tiene por finalidad poner un acto jurídico en conocimiento de todos, generalmente con el objeto de que pueda serles de su saber el carácter jurídico que presenta determinado acto o negocio” (Pág. 103).

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

Registro inmobiliario

Para Guillermo Cabanellas (2003), el registro inmobiliario es definido como una institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, en donde tal protección se refleja en los libros y asientos correspondientes donde se anotan o inscriben lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos, para constancia difusa y eficacia entre terceros.

En cambio, Manuel Osorio (2006), en su Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales cita a esta figura como la “Institución destinada a suscribir la titularidad y condiciones de dominio de un inmueble determinado a efecto de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes no sólo

en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también en el registro de los derechos reales que pesan sobre el inmueble” (Pág. 32).

Manuel Osorio (2006), nuevamente, se refiere a esta figura como el ente que da publicidad a: “Cualquiera de las decisiones, desde las de mero trámite hasta la sentencia definitiva, que dicta un juez o tribunal en causa contenciosa o en expediente de jurisdicción voluntaria” (Pág., 23).

Seguridad jurídica

Manuel Osorio (2006) califica esta acepción como la “Condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran. Representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicio. A su vez, la seguridad limita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos. Como es lógico, la seguridad jurídica sólo se logra en los Estados de Derecho, porque en los de régimen autocrático y totalitario, las personas están siempre sometidas a la arbitrariedad de quienes detentan el poder” (Pág. 74).

Para el Diccionario Jurídico (Caballeas, 2003) al “Orden social -sea justo o injusto- e implica como es evidente, una delimitación de derechos y deberes entre los miembros de la comunidad, por lo tanto, la seguridad no es otra cosa que la protección efectiva de esos derechos y deberes” (Pág. 79).

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

2.4 Marco jurídico o normativo de la función notarial

El sistema jurídico salvadoreño en cuanto a legislar a cerca de las limitantes a la función notarial es muy poco, debido a que la normativas legales vigentes no expresa mucho a cerca de ello, no obstante a esto se puede hacer referencia a que

la leyes que los regulan lo hacen de manera específica y abarca tal vez no en su totalidad, pero si en la mayor parte, entre algunos podemos mencionar:

2.4.1 La Constitución de la Republica.

La Constitución de la Republica: esta por ser nuestra carta magna, según la pirámide de Kelsen es la que está en la cúspide de todas las demás leyes, reglamentos y tratados, la cual es la más importante porque es la que regula la actividad del Estado y la actividad notarial es una actividad pública aunque la ejerza un particular, ya que es ejercida de forma de delegar ciertas actividades para descentralizar su función y de esta manera poder cumplir el principio de una pronta justicia.

2.4.2 Ley de notariado

Ley de Notariado: esta ley es la más importante dentro de nuestro trabajo de investigación ya que en esta se regula de manera más específica las limitantes al ejercicio de la función notarial, cabe mencionar que otras normativas del ordenamiento jurídico salvadoreño también lo realizan, pero de manera subsidiaria.

La ley de Notariado fue creada con la finalidad de normar a los notarios en sus actividades, ya que a estos el Estado les da la potestad de dar fe pública y autorizar ciertos instrumentos, es por ello que en nuestra investigación nos hemos centrado en unos cuantos artículos los cuales daremos explicación de la siguiente manera:

Art. 1 L.N. Establece que el notario es un delegado del estado, el cual da fe de los actos y contratos, como ya mencionamos anteriormente es una función que por mandato Constitucional ha sido otorgada a los notarios, y por tal motivo deja de ser privada, cabe mencionar que ciertas actuaciones notariales deben de dejarse establecidas en el Libro de Protocolo, el cual pertenece al Estado, una vez agotado pasa al Juzgado de lo Civil y Mercantil quien posteriormente lo envía a la Corte Suprema de Justicia, específicamente a la sección del notariado, finalizando de esta manera una etapa de la función pública notarial.

A este artículo se le puede relacionar el artículo 17 L. N. porque habla del orden que debe contener el libro de protocolo, es decir que no debe de contener menos de veinticinco hojas, la cual debe de contener el sello y debidamente foliadas en la esquina superior derecha, esto para llevar un mayor control de las hojas que tiene en su poder el notario y así evitar algún fraude o pérdida de hojas

El Art. 3 L.N. este vino a dar un paso muy significativo a la función notarial, ya que de manera tácita se hizo una reforma a tal artículo en el sentido que se dejó sin efecto la limitante por razón del territorio, porque esta limitante hacía referencia a que los notarios podían realizar única y exclusivamente sus actuaciones en El Salvador, pero debido a muchas razones entre las cuales se puede mencionar la migración y las distintas dificultades económicas, es por ello que se hizo necesario reformar tal artículo y de esta manera se dio apertura a que la función notarial fuese ejercida fuera de las fronteras Salvadoreñas y por otras personas clasificadas para tal efecto.

Artículo 4 LN, hace referencia a la limitación por razón del cargo, pues establece quienes pueden ejercer la función notarial, sin embargo este artículo se le puede realizar una crítica ya que establece que únicamente podrán ejercer la función aquellos notarios autorizados por la ley, pero que pasa con aquellos notarios que son fiscales, alcaldes, diputados, presidente, estos cargos no están mencionados y ellos pueden ejercer la función notarial perfectamente, esta limitante se realiza de manera relativa por la razón que los registradores no pueden ejercer la función notarial, en la jurisdicción donde realizan su función tal como lo establece el artículo 29 de la Ley Relativa a otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, no obstante esta limitante se ve fácilmente vulnerada en el sentido que el registrador por medio de otro notario puede prestar su libro de protocolo y realizar actos jurídicos en otra jurisdicción.

Artículo 5 LN, este artículo se refiere a la limitación por razón de territorio, pero este artículo se considera que es un complemento de la reforma del artículo 3 LN, ya que establece donde más se puede ejercer la función notarial y quienes

están facultados para hacerlo, antes de la reforma solo podía ejercerse en el país, pero debido a la migración y las nuevas realidades jurídicas se hizo necesario ampliar la jurisdicción notarial, pero con ciertas restricciones o condiciones

Otra normativa legal que se encarga de dar cierto apoyo a la ley de notariado es la ley del ejercicio notarial de la jurisdicción voluntaria y otras diligencias, ya que acá se puede apoyar en ciertas circunstancias específicas, si bien es cierto que esta ley se creó para subsidiar a la ley de notariado, se considera que solo son algunos artículos en específicos que se aplicaran de acuerdo a la realidad jurídica o actuación que el notario esté realizando. Por tal razón, no se puede decir que el ejercicio notarial está única y exclusivamente normado por la ley de notariado, sino que existen otros cuerpos legales que hacen injerencia de manera directa, aunque cabe aclarar que la normativa principal es la ley de notariado

Artículo 6 L. N. si bien es cierto que este artículo habla de las incapacidades para poder ser notario debe de quedar claro que quiérase o no, es una limitante, porque si un notario o una notaría adolece de una de cualquiera de las circunstancias establecidas en este artículo, no podrá ejercer la función notarial.

Cabe destacar que en este artículo se puede dar un vacío legal, en el sentido que el ordinal tercero establece que los notarios o notarias que no estén en pleno uso de sus facultades mentales son incapaces para ejercer el notariado, pero este ordinal solo puede aplicarse a aquel que sea notable su dolencia, es decir, a los que la ley haya declarado interdicto; pero hay personas que sus facultades mentales en algún momento no están en su pleno uso, tal es el caso de los que padecen de epilepsia o demencia senil, en estas personas no es notable su dolencia más que en el momento que sufren el episodio de la enfermedad que adolecen.

Se puede mencionar también otra limitante que establece el artículo 9 de la ley de notariado en cuanto a la autorización de instrumentos en donde de una manera dolosa se puede ver beneficiado al realizar dicho acto jurídico, no obstante esta limitante la cual se ubica dentro de la limitación por razón de parentesco es relativa, por el motivo que establece hasta qué grado de

consanguinidad y afinidad no puede prestar su servicios y que además puede atribuirse la facultad de realizar poderes para sí mismo u otorgados a su favor incluso puede redactar su propio testamento.

A este artículo se le puede relacionar el artículo 988 del Código Civil en el sentido que este establece la vocación sucesoral, el cual se le puede realizar una crítica, porque no establece que la persona que tenga una relación extramatrimonial con un notario o notaria, esta persona queda fuera de la posibilidad de poder tener la vocación sucesoria. Además en este caso no se ha valorado la posibilidad de que se pueda dar un fraude, en el sentido que por medio de esa relación surja un hecho fraudulento en beneficio de esa persona o del notario mismo, y que esa relación está dentro del primer grado de afinidad y como no hay ninguna normativa que lo regule se puede realizar bajo el aforismo legal “lo que la ley no prohíbe permite”, este aforismo lo podemos ver reflejado en el artículo 8 de la Constitución, por lo tanto es una laguna legal, la cual permite que se puede realizar alguna actividad ilegal o ilícita.

Artículo 16 L. N. como ya se mencionó anteriormente, este artículo vino a sustentar lo que se había manifestado que algunas actuaciones notariales se deben de dejar registradas en el libro de protocolo pero también hay algunos actos jurídicos que no es necesario dejarlos como se mencionó, ya que hay otras normativas de tal ordenamiento jurídico Salvadoreño, que dan su aporte a la Ley de Notariado, haciendo referencia de manera subsidiaria a la ley de notariado tal es el caso del C.C en el artículo 1333, donde establece que hay un objeto ilícito y que una situación jurídica que nuestra normativa o jurisdicción no es reconocida carece de validez, por lo tanto la actuación notarial realizada es nula, no surge ningún efecto en la vida jurídica

Artículo 50 LN, establece que toda actuación por el notario debe de hacerse ante su presencia de lo contrario carece de validez, esto se puede relacionar con el artículo 1 de la LN, donde se menciona que esta es una actividad pública del estado delegada al notario, aquí se determina en que momento las actuaciones de un notario serán realizadas en el libro de protocolo o en un acta notarial.

Se puede relacionar este artículo con el artículo 51 de la LN, donde establece las condiciones que se deben de presentar para que un testamento cerrado tenga validez, aquí se puede apreciar que es indispensable la presencia del notario para que dicho acto sea solemne, pero también no se puede decir que los otros requisitos son menos importantes.

Artículo 65 LN establece la incompatibilidad de la función notarial con la función notarial con un cargo público, pero esto ha dejado un vacío legal, porque en la praxis esto es aplicado a ciertos funcionarios públicos, pero no hace mención si abarcaría también a los alcaldes, fiscales presidentes y vicepresidente de la Republica, este artículo se ve muy benevolente y deja de manifiesto la fragilidad con la que la Ley de Notariado regula esto, debería de ser más específico y expresar claramente todos los funcionarios públicos que no pueden ni deben ejercer la función notarial.

Otro artículo que se puede mencionar hacer referencia es el artículo 1552 del Código Civil que este vendría hacer un complemento del artículo 9 LN, porque el artículo 1552 CC establece de forma clara una especie de vicio que produce nulidad relativa, porque violenta el referido artículo de la LN, y esta nulidad recaería por razón de parentesco que presumiblemente el notario tendría con cualquiera de las partes que ha solicitado su servicio.

Artículo 52 C. C. en este artículo se hace referencia a las personas naturales y jurídicas; por lo tanto se menciona este artículo por la razón que quiérase o no, es una limitante a la función notarial, en el sentido que única y exclusivamente pueden ejercer la función notarial las personas naturales que han cumplido los requisitos legales ya establecidos como lo son los que menciona el artículo 4 L. N., y las personas jurídicas no pueden ejercer la función notarial porque no cumplen dichos requisitos, ya que estas son una ficción legal.

2.5 Marco jurídico o normativo de la función registral

2.5.1 Teoría pura de Kelsen

Hans Kelsen (1881/ 1973). -

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

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

El problema, llevado a sus últimas consecuencias, es que la referida Grundnorm Kelseniana, en la que descansa todo su ordenamiento positivo, está “presupuesta en el pensamiento” y Kelsen no pudo nunca definir dicha norma fundamental. Podría aproximarse a la Constitución o a la Norma fundamental de un ordenamiento jurídico, pero al no poder encontrarle, a su vez, un fundamento último meramente formal de su validez aparece como una importante carencia en el intento de Kelsen de crear una teoría del Derecho completamente formal (“pura”) (Kelsen, 1982).

En esta Teoría Pura del Derecho Kelsen niega también la distinción categórica entre el Derecho privado (derecho contractual como productor de derecho por acuerdo mutuo) y el Derecho público (derecho constitucional, administrativo y penal, creador de derecho por imposición legislativa), y la califica

de distinción ideológica al no querer ver la implicación del Estado en ambas esferas.

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

2.5.2 Pirámide de Kelsen

Sobre lo antes expuesto surge una duda ¿Porque Existe un Orden Jurídico? Su respuesta trata que cada una de esas normas es diferente y va de la mayor a la menor, por lo cual las inferiores toman su fundamento de las inmediatamente superiores, a esta jerarquización o escalamiento es a lo que Kelsen denomina pirámide Jurídica. Es decir que se le llama Orden Jurídico al conjunto de normas positivas vigentes relacionadas entre sí y escalonadas o jerarquizadas, que rigen en cada momento la vida y las Instituciones de todas clases dentro de una nación determinada.

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

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

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

2.5.2.1 Constitución de la República de El Salvador

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

El término Constitución, en sentido Jurídico, hace referencia al conjunto de normas Jurídicas, escritas y no escritas que determinan el Ordenamiento Jurídico de un Estado, especialmente la Organización de los poderes públicos y sus competencias, los fundamentos de la vida Económica y Social, los Derechos de los Ciudadanos.

2.5.2.2 Jerarquía de la Constitución de la República como Ley Primaria.

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

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

- Parte Dogmática.

- Parte Orgánica.

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

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

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

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

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

También el ARTICULO 105 CN.-estatuye que: “El Estado reconoce, fomenta y garantiza el derecho de propiedad privada sobre la tierra rústica, ya sea individual, cooperativa, comunal o en cualquier otra forma asociativa, y no podrá por ningún concepto reducir la extensión máxima de tierra que como derecho de propiedad establece esta Constitución” El Estado reconoce, fomenta y garantiza el derecho de propiedad privada sobre la tierra rústica, ya sea individual, cooperativa, comunal o en cualquier otra forma asociativa, y no podrá por ningún concepto reducir la extensión máxima de tierra que como derecho de propiedad establece esta Constitución.”

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

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

modelo de Estado Democrático de Derecho, se ha venido postulando la relación entre libertad y propiedad.

Ahora bien, sobre la Propiedad Privada, en el Artículo 103 de la Constitución establece que “Se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social”. La Constitución en este sentido es clara, el Derecho de Propiedad, se basa en la utilidad social y por tanto su protección está o debe estar condicionada por esa utilidad social. De esta afirmación resultan importantes consecuencias, pues este derecho descansa únicamente sobre la utilidad social del bien, y no debe existir sino en la medida de su utilidad social.

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

2.5.2.3 Legislación Secundaria

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

2.5.2.4 Reglamento de la ley de Restructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca

Según el Art. 39 del Reglamento de la Ley de Restructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca (R.L.R.R.P.R.H) en adelante Reglamento. Con el fin de

garantizar el fiel cumplimiento de la función registral, el registro deberá observar en sus procedimientos el cumplimiento de los principios generales que rigen el derecho registral, ya que es una Institución Pública, Puesta al servicio de los particulares, siendo éstos quienes desean que sus derechos sean protegidos; esto es así hasta el grado que aun cuando el derecho se ha extinguido por ministerio de ley, se necesita de la solicitud de la parte interesada para proceder a su cancelación, ya que el Registrador no puede de oficio cancelar inscripciones, pues para ello se requiere manifestación de voluntad del interesado.

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

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

Lo que representa el motivo de la INSCRIPCIÓN en materia registral inmobiliaria es la CALIFICACIÓN REGISTRAL, que implica el análisis jurídico de los instrumentos y documentos presentados para su inscripción, en donde se verifica que se hayan llenado los requisitos legales de cada acto o contrato de conformidad a su naturaleza. Esta función calificadora que la ley le concede al

Registrador y tiene su fundamento en el Principio de Legalidad establecido en el artículo 44 del Reglamento en mención. En armonía con lo anterior el artículo 62 y 63 de la misma ley que establece los requisitos básicos que deben llenar los instrumentos inscribibles en el Registro Inmobiliario.

En vista de lo cual, el notario tiene que darle cumplimiento a los requisitos establecidos tanto en la Ley Común como en las Leyes Especiales que rigen la actividad Registral, a si mismo darle aplicación a los principios registrales al analizar la situación jurídica de cada caso que le represente su cliente en lo que se refiere a la Propiedad Inmobiliaria.

2.5.2.5 Código Civil

Se puede establecer que en el Código Civil artículo 667 inciso 1ª reza que “La tradición del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos, salvas las excepciones legales, se efectuarán por medio de un instrumento público, en que el tradente exprese verificarla y el adquirente recibirla.

Este instrumento podrá ser el mismo del acto o contrato, y para que surta efecto contra terceros, deberá inscribirse en el Registro público de la Propiedad” y el Art. 676 establece que “Sólo podrán inscribirse: 1º Los instrumentos públicos; 2º Los instrumentos auténticos; y 3º Los documentos privados registrados en la Alcaldía Municipal, conforme a la ley de 19 de febrero de 1881, o reconocidos judicialmente de la manera que expresa el Código de Procesal Civil y Mercantil, o legalizados por Notario conforme lo autoriza el Art. 52 de la Ley de Notariado”.

Con respecto a lo anterior el Art. 686. Establece que “En el Registro de la Propiedad se inscribirán: 1º Los títulos o instrumentos en que se reconozca, transfiera, modifique o cancele el dominio o posesión sobre inmuebles; 2º Los títulos o instrumentos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o cancelen derechos de usufructo, herencia, uso, habitación o servidumbre sobre inmuebles; y 3º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, cuando deban hacerse valer contra tercero” del contenido de estas disposiciones legales se puede

establecer que sobre ellos se fundamente la necesidad de inscripción de todos aquellos actos o contratos que recaigan sobre bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos.

Art. 680 C.C. “Los títulos sujetos a inscripción no perjudican a terceros, sino mediante la inscripción en el correspondiente Registro, la cual empezará a producir efectos contra ellos desde la fecha de la presentación del título al Registro. Se considera como tercero aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción. El heredero se considera como una sola persona con su causante. Esta disposición regula al principal objetivo de los Registros Inmobiliarios que consiste en la Publicidad Registral y dentro de nuestra sociedad la única Institución encargada para ello es el Centro Nacional de Registros.

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

Es así que uno de los modos de adquirir se puede enuncia en el orden que el código lo describe y en primer punto están aquellos que se determinan como de Ocupación en el cual dichos bienes que no pertenecen a nadie creando una figura al momento de inscribir dichos bienes en el registro correspondiente a títulos supletorios que esta descrito en el artículo 696 y 699 en adelante del Código Civil Salvadoreño y es en los bienes que Cuando por primera vez se solicite la inscripción del dominio sobre un inmueble, que antes no estaba inscrito.

Se puede mencionar otro modo de adquirir el cual es La Tradición, modo el cual su característica es la entrega del dominio de los derechos de una persona a otra ya esta sea por compra o venta es decir que se llama tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él o a su nombre, y

adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre como ya se había mencionado antes.

La tradición del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos, salvas las excepciones legales, se efectuará por medio de un instrumento público registrable, en que el tradente exprese la entrega y el adquirente recibirla. Este instrumento podrá ser el mismo del acto o contrato, y para que surta efecto contra terceros, deberá inscribirse en el Registro público correspondiente como ya se ha establecido anteriormente.

Como uno de los modos de adquirir esta la Prescripción es decir La tradición da al adquirente, en los casos y del modo que las leyes señalan, el Derecho de ganar por la prescripción el dominio de que el tradente carecía, aunque el tradente no haya tenido ese derecho pero habiendo transcurrido el plazo que la ley establece de treinta años dicho Derecho nace.

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

La accesión así también puede darse del suelo este se da más que todo cuando se dan fenómenos naturales, el Código habla sobre los Aluviones, como lo regula el artículo 633 de dicha normativa cuando se refiere a fuerzas naturales y este altera la superficie y en algunas ocasiones los deslaves desplazan porciones de tierra propiedad de un propietario X a una propiedad de un propietario Y.

2.5.3 Relaciones del Derecho Registral con otras ramas

Aunque el Derecho Registral es autónomo en sus efectos, se auxilia de muchas otras leyes o ramas del derecho, las que al armonizarse con los actos que tienen relación con el quehacer Registral, en beneficio de los usuarios del Registro, se obtiene mayor eficacia y entre ellas se pueden mencionar las siguientes:

2.5.3.1 Relaciones con el Derecho Civil

El Derecho Civil llamado también derecho común, es la matriz de los derechos reales con el cual tiene íntima relación el Derecho Registral, ya que este regula de manera general, la estructura y contenido de los elementos necesarios para establecer relaciones y situaciones jurídicas, entre las que se encuentran los bienes muebles e inmuebles, la hipoteca, obligaciones, contratos, sucesiones y donaciones.

El Código Civil, establece taxativamente cuales son los instrumentos y títulos que podrán inscribirse, regulando así los principios registrales por lo que considera la columna vertebral del Derecho Registral, ya que aporta las reguladoras y sistematizadas del tráfico inmobiliario.

La relación con el Derecho Civil, se origina porque es requisito elemental del derecho Registral, que exista la voluntad de transferir y aceptar la cosa objeto del contrato; asimismo, los principios registrales tienen origen en el derecho civil.⁶⁵

2.5.3.2 Relaciones con el Derecho Procesal Administrativo

Existiendo dentro de los Registros los procedimientos para la inscripción y siendo este un ente eminentemente administrativo tiene que aplicarse la ley de Procedimientos Administrativos.

Todas las instituciones autónomas como el CNR van a estar regidas por ella, según lo establece la Ley de Procedimientos Administrativos Decreto #856 el 14 de febrero del 2019, se vino a derogar todo lo que se ha referido a la parte de recursos regulado en los artículos 17 al 19 Ley de Procedimientos Uniformes, según lo dispone el artículo 163 inc primero de la Ley de Procedimientos Administrativos Decreto #856 según esta ley se van a aplicar en materia Registral Inmobiliaria los recursos de reconsideración y el de apelación; extraordinariamente el recurso de revisión (solo para actos definitivos) y bajo los preceptos en los artículos 123 y siguientes de la Ley de Procedimientos Administrativos Decreto #856.

2.5.3.3 Relaciones con el Derecho Notarial

La mayoría de los documentos importantes de derechos inscritos o inscribibles son de naturaleza notarial y recíprocamente la mayor parte del quehacer a cargo del Notario, tiene como destino que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

En el Registro de la Propiedad, se inscriben instrumentos públicos (notariales o judiciales) los que emanan de autoridad judicial o administrativa e instrumentos privados reconocidos ante Notario, o sea que los documentos que se presenten para su inscripción gozan de autenticidad, facilitando la función calificadora al Registrador (Código Civil artículo 676).

Cualquier deficiencia en el proceso inscriptivo afecta la tarea cotidiana del Notario, por lo tanto, la entrega del título inscrito dentro de términos razonables, constituye una obligación, ya que de lo contrario, se afecta el tracto sucesivo, lo que impide la pronta realización de otras transacciones sobre el mismo bien al cual el instrumento se refiere, pero hay ocasiones que la retardación de la inscripción es por deficiencia ocasionada por el mismo notario, en cuyo caso se hace acreedor de una sanción.

El notario es un profesional del derecho que ejerce una función pública, para robustecer con una presunción de verdad los actos en que intervienen los contratantes, para colaborar en la información correcta de los negocios jurídicos, pero no es responsable de la tardanza de la inscripción de los documentos, cuando ésta obedece a causas administrativas registrales. La relación existente entre estas ramas del derecho, es tan estrecha que en los primeros albores de los registros, eran los notarios los encargados de los registros; hoy en día para ser registrador, existe una serie de requisitos que se deben observar.

2.5.3.4 Relaciones con el Derecho Tributario

Las transacciones realizadas entre particulares; se encuentran fiscalizadas por parte del Ministerio de Hacienda y otras instituciones con aspectos de carácter tributario; siendo las oficinas del Registro entes de control y fiscaliza. Toda presentación al registro se somete a examen riguroso en lo relativo al pago de

impuestos; se llega a la calificación final de los documentos, uno de los objetos principales a examinar es el de los impuestos, por la responsabilidad que acarrearán a los registradores calificadores (Ley del Impuesto Sobre Transferencia de Bienes Raíces artículo 5).

2.5.3.5 Relaciones con el Derecho Administrativo

El Derecho Administrativo se ocupa de los entes administrativos, y en muchos casos actúan como sujetos de derechos, los cuales son susceptibles de constituir o extinguir derechos sobre bienes inmuebles, es necesario mencionar que el propio Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, es un ente administrativo. Las leyes administrativas por lo general al regular bienes inmuebles, lo hacen de forma disciplinaria, señalando los efectos que produce la no concordancia con lo preceptuado en ellas, las leyes de los entes descentralizados o desconcentrados regulan lo relativo a sus propios bienes; lo cual permite observar la innegable función de la materia Registral que sirve para legitimar los derechos que sobre bienes inmuebles regulan tales disciplinas.

2.5.3.6 Relaciones con el Derecho Penal

Uno de los motivos principales que dieron origen al nacimiento del Derecho Registral, fue la clandestinidad de los gravámenes; y se hacía necesaria la protección para los acreedores, con el fin de proteger a los titulares de los diferentes derechos que pudiendo darse en el campo de los Bienes Muebles. En el Código Penal, existen varias figuras cuyo bien jurídico a proteger es la propiedad privada o los derechos sobre bienes inmuebles. El nuevo Código Penal en el título VII sobre delitos contra el Patrimonio de Inmuebles, regula la Perturbación Violenta de la Posesión y la Estafa Agravada (Asamblea Legislativa, 1997).

Las disposiciones del Código Penal, protegen el Derecho de la Propiedad y si esta propiedad inmueble consta en documentos inscritos en el Registro, contiene una fuerza probante, que difícilmente se le pueda atacar por la calidad de certeza y veracidad que adquieren los actos y contratos al ser inscritos.

2.5.3.7 Relaciones con el Derecho Procesal

En el desarrollo de las labores de todas las secciones del Registro de la Propiedad, se siguen determinando mecanismos o procedimiento de naturaleza especial, para cumplir con las exigencias de los peticionarios; estos procedimientos algunas veces están determinados en la Ley, otras veces se realizan a base de mecanismos prácticos que llenan los vacíos legales.

La relación ente el derecho procesal tanto penal como civil, mercantil y el Derecho Registral, tiene en el medio, infinidad de puntos de contacto.

Los Jueces de la República, solicitan informes a los distintos registros de la Propiedad Raíz sobre la existencia de bienes inmuebles o derechos inscritos sobre determinadas personas; también expiden certificaciones las cuales son inscritas en los registros correspondientes, dentro de los casos se pueden mencionar, el remate, las adjudicaciones en pago, las declaratorias de Herederos y cualquier otra resolución que según la Ley deba presentarse al Registro para ser inscritos.

El Código Civil, establece que, en los Tribunales o Juzgados de la República, no se admitirán títulos o documentos que no estén inscritos en el Registro, para hacerlos valer contra terceros; a no ser que el documento no inscrito se presente al Tribunal para pedir la nulidad o la cancelación de un asiento que impida su inscripción (Asamblea Legislativa, 2018).

Existen muchos casos de contacto directo entre tribunales judiciales y el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, pero los casos que se dan más frecuentemente en esa relación son los casos del Código de Procedimientos Civiles, que menciona Juicios Ejecutivos, Incidentes de Falsedad en cualquier clase de Juicios Posesorios y Titulación de predios urbanos.

2.5.3.8 Relaciones con el Derecho Agrario

El Derecho Agrario es regulador de la tenencia de la tierra y debe estar en íntima armonía con el contenido del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, pues de la organización inmobiliaria depende en gran medida el éxito de los lineamientos de la

producción de la tierra, que es un factor determinante en el desarrollo de los pueblos (Castro Marroquin,1962).

Como se puede observar el plan de reestructuración agraria tiene un reflejo Registral, pues el régimen de la tierra supone una conceptualización específica del Derecho de Propiedad sus demarcaciones y limitaciones; circunstancias de las cuales el Registro debe tomar debida nota, es por ello que los actos o contratos derivados de la materia Registral están sujetos a inscripción entre los cuales encontramos: Actas e Transferencia de FINATA a favor de los beneficiarios del Decreto 207, Actas de Hipotecas a favor de FINATA.

En nuestro país existen leyes como: Ley Agraria, Ley de Titulación de Predios Urbanos, Ley Básica de la Reforma Agraria, Ley Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos, Ley de Arrendamiento de Tierras, Ley de Catastro, que, en relación directa con el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, pueden armonizar y establecer una buena organización sobre el patrimonio jurídico inmobiliario en general.

Con lo anterior, se puede decir, que el Derecho Registral, está íntimamente relacionado con todas las áreas del derecho.

2.5.3.9 Relaciones con el Derecho de Familia

El derecho de familia es la parte del Derecho Civil que se ocupa de las relaciones jurídicas entre personas unidas por vínculos de parentesco, suele constituir el contenido principal del Libro de las Personas, en principio de los códigos civiles, luego de algunos preceptos generales y otros principios de derecho.

El Código de Familia en el Capítulo II, sección primera, trae aparejada relaciones con el Derecho Registral, en donde las normas que regulan las relaciones económicas de los cónyuges entre sí y con terceros, constituyen el régimen patrimonial del matrimonio.(Código de Familia artículo 40 y 41) Lo que puede regularse como garantía entre los cónyuges en materia inmobiliaria, está constituido por los Regímenes Patrimoniales, que como elemento previo al matrimonio, consisten en que todo interesado en formar familia puede antes o

en el mismo acto de contraer matrimonio, optar por cualquiera de los regímenes que dicho código establece, como son: a) Separación de Bienes b) Participación en las Ganancias, y c) Comunidad Diferida.

La constitución del derecho de habitación sobre un inmueble para la vivienda familiar deberá ser otorgada en Escritura Pública o en Acta, ante el Procurador General de la República o alguno de los Procuradores Auxiliares departamentales, instrumentos que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente.

Capítulo III: Metodología de la investigación

3.1 Enfoque del método de investigación cualitativo

Para la realización de esta investigación se empleará el enfoque del método cualitativo, orientado en el enfoque interpretativo de investigación para lo cual se pretende recopilar la información para después con base a las categorías de análisis, construir una evidencia empírica que permita profundizar sobre el problema de investigación.

Para tales efectos se utilizó el método de la triangulación de la información, que consiste en la comparación de los resultados en contraste con la doctrina y la opinión de los participantes, para después dejar el espacio para la valoración del grupo que generó el análisis de la información, empleando los elementos que a continuación se presentarán.

3.2 Tipo de estudio

En esta investigación como se mencionó utilizará la metodología cualitativa y se elaborará un tipo de estudio descriptivo- fenomenológico, esta consiste en recolectar datos de campo en el lugar donde se desarrolla el problema en estudio al igual que las instituciones y personas que se ven involucradas entre sí. La relación existente entre el problema y sus actores de acuerdo con el tiempo en la que es desenvuelta dichas circunstancias, agregando a esta la observación minuciosa de los investigadores siendo esta una característica esencial de mucha importancia en el método cualitativo.

3.3 Determinación de las unidades de análisis

Las unidades de análisis, se deben entender como la población objetivo la cual será la informante clave para el desarrollo de la investigación, a través de la información que proporcione para construir la evidencia científicas que está constituye.

Es así que para que se cumplieran los objetivos limitados en la investigación fue necesario desarrollar un trabajo de campo, el cual sirvió para estructurar de manera objetiva la investigación planteada, por lo que fue necesario delimitar el ámbito de acción y tipo de muestra que se utilizó, por lo que las muestras se

obtuvieron con la intención de inferir propiedades de la totalidad de la población, para lo cual fueron representativas de la misma.

Por ello el tipo de muestreo realizado fue teórico, dirigido a sujetos tipos, quienes desde su experiencia han brindado la información para la construcción de la data del estudio, definiéndose así:

- 2 Abogados y notarios de la república
- 1 Catedrático universitario especialista en el tema
- Jefe de registro de la propiedad e hipoteca

3.4 Determinación de las categorías de análisis

Esta investigación considerando sus objetivos propuestos y los componentes teóricos estudiados, se orientó a estudiar las siguientes categorías de análisis, a saber:

- Fusión de la función notarial y registral
- Actualización del notario de las reformas de ley
- Conocimientos de notarios sobre lineamientos dictados por el consejo directivo del CNR
- Errores y omisiones
- Interesa del notario en solicitar información al registrador
- Aplicación del principio de legalidad
- Responsabilidad del notario en inscripción de documento a legalizar
- Facilidades del CNR de proporcionar información
- Medios legales del notario para cambiar un criterio de un registrador

3.5 Proceso de recolección para el análisis de la información

Para recolectar la información, se utilizará la siguiente técnica de recolección:

La Entrevista a Profundidad, a través de una guía de preguntas considerando las categorías de análisis, dirigidas a informantes claves, para el caso Notarios y Registradores que están inmersos en la materia de Derecho Notarial y Derecho Registral.

Las entrevistas serán giradas a los informantes claves, a quienes primero se les proporcionará un consentimiento de informado, donde se les describirá brevemente la consistencia de la investigación, el uso de la información y la forma como se resguardará la su identidad, además, se les solicitará si pueden grabarse la entrevista o no. Todo esto para cumplir los procedimientos éticos de la investigación, dándole garantía a sus datos y respetando su autonomía.

3.6 Elaboración de instrumentos de investigación

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

Para su elaboración se utilizó una matriz de descomposición de las categorías de análisis (Anexo 1), para considerar los elementos más sustantivos para constituir el diálogo con los informantes claves.

3.7 Vaciado de la información

Para realizar el vaciado de la información se empleará la matriz de vaciado de la información (Anexo 2), con la cual se colocará los elementos más significativos de las categorías de análisis expuesto en las preguntas, para después exponer el análisis que el grupo tiene con respecto a la valoración del profesional entrevistado y en contrastes con los elementos teóricos.

3.8 Técnicas de análisis e interpretación de la información

La información recopilada a través de los instrumentos y el aporte de los informantes, para su análisis e interpretación, se realizará de la siguiente forma:

- Se recolectará la información con el informante clave, a quienes se le solicitará expresar sus opiniones sobre el tema, previamente explicándole las

consideraciones éticas que se tomarán en cuenta para el resguardo de la información.

- Con la información recolectada, se vaciará en las matrices de vaciado y se analizará de forma individual cada entrevista, a través de la codificación, que consiste en extraer los diálogos de los participantes que tengan mayor precisión con respecto a la información recolectada. La codificación permite demarcar los puntos los cuales tienen un significado en función a la doctrina sobre la cual se está realizando el análisis categorial.
- Con el análisis individual de cada entrevista, se procederá a realizar a través del “método de triangulación de la información”, que consiste en el uso en un mismo estudio, de diferentes tipos de datos, teorías y metodologías (Sánchez & Cristaldo, 2008) para establecer la secuencia de la evidencia científica para exponer los resultados de la investigación. Para el caso de este estudio, se abordará a partir de las aportaciones de cada informante y se cotejará con la doctrina jurídica que se cuenta, para establecer la opinión del grupo, a fin de delimitar el trabajo y el aporte que se tiene en la discusión, para ellos se utilizará la “matriz de triangulación de la información” (Anexo 3), que es una herramienta para poder diagramar este procedimiento y solidificar el aporte a la investigación.

Capítulo IV: Análisis e interpretación de los resultados

Matriz análisis de las respuestas de los entrevistados de acuerdo a las categorías obtenidas

CATEGORÍA DE ANÁLISIS POR PREGUNTA.	DOCTRINARIO	INFORMANTE CLAVE	ANÁLISIS GRUPAL
1.¿En qué forma debe fusionarse la función notarial y función registral para garantizar la seguridad jurídica?	ART. 1L.N ART.39>(R.L.R.R.P.R.H) ART. 676 C.V	Jefe del registro de la propiedad raíz e hipoteca y auxiliares, catedráticos de la universidad de El Salvador, abogados y notarios en el ejercicio de su función.	Cada función es diferente, se debe cumplir con los requisitos establecidos de ley como el principio de legalidad, para poder complementarse y fusionarse.
2.¿Se actualiza el notario en las reformas de ley para cumplir con los requisitos legales en la legalización de instrumentos sujetos a inscripción?	ART.1 L.N ART.62 L.N	Jefe del registro de la propiedad raíz e hipoteca y auxiliares, catedráticos de la universidad de El Salvador, abogados y notarios en el ejercicio de su función.	Constantemente el notario tiene que actualizarse, de toda la ley que se va promulgando para no tener inconveniente respetando los principios establecidos.
3.¿Se interesa el notario por conocer los lineamientos dictados por el consejo directivo del CNR en lo que se refiere al cumplimiento de requisitos de instrumentos sujetos a inscripción?	ART.61,62 L.N ART.698 C.V	Jefe del registro de la propiedad raíz e hipoteca y auxiliares, catedráticos de la universidad de El Salvador, abogados y notarios en el ejercicio de su función.	El notario tiene que conocer los requisitos para brindarle una seguridad jurídica, y el instrumento pueda inscribirse y surtir efectos, cuando el notario no da el debido interés por conocer los lineamientos establecidos, los instrumentos son denegados u observados.
4. ¿Qué errores u omisiones se cometen con mayor frecuencia en el otorgamiento de actos o contratos sujetos a inscripción?	ART.39 (R.L.R.R.P.R.H.)	Jefe del registro de la propiedad raíz e hipoteca y auxiliares, catedráticos de la universidad de el salvador, abogados y notarios en el ejercicio de su función.	Los errores más comunes por el notario al momento de la inscripción de un instrumento es de forma y fondo.

CATEGORÍA DE ANÁLISIS POR PREGUNTA.	DOCTRINARIO	INFORMANTE CLAVE	ANÁLISIS GRUPAL
5. ¿Puede el notario avocarse al Registro Inmobiliario para hacer consultas sobre las observaciones hechas por el Registrador en un instrumento autorizado por él?	ART. 17, 18, 19 L. P. U.	Jefe del registro de la propiedad raíz e hipoteca y auxiliares, catedráticos de la universidad de el salvador, abogados y notarios en el ejercicio de su función.	El notario puede acudir al Registro Inmobiliario para resolver sus dudas, puede hacerlo por medio de asesoría, solicitar audiencia al registrador, y hacer uso de los recursos sino está de acuerdo con lo que el registrador observó.
6. ¿Aplica el notario el principio de legalidad en el otorgamiento de actos y contratos?	ART.1, 4 L.N. ART.39 R.L.R.R.P.H	Jefe del registro de la propiedad raíz e hipoteca y auxiliares, catedráticos de la universidad de El Salvador, abogados y notarios en el ejercicio de su función.	Si, para que todo acto o contrato sea autentico y válido, porque atraés del principio de legalidad se garantiza el principio de seguridad jurídica.
7. ¿Qué responsabilidad tiene el notario en la inscripción de los documentos que legaliza?	ART. 11, 62 L.N. ART. 698 C.V	Jefe del registro de la propiedad raíz e hipoteca y auxiliares, catedráticos de la universidad de el salvador, abogados y notarios en el ejercicio de su función.	Todo acto o contrato que el notario otorgue, debe cumplir con los requisitos que la ley establece para que no incurra en algún tipo de responsabilidad ya sea civil, penal o administrativa, y los instrumentos se otorguen deben llevar las solemnidades y requisitos que establece la ley, asegurando su inscripción.
8. ¿Qué facilidades da el CNR para conocer la información registral de los titulares registrales	ART. 47 R.L.R.R.P.R.H.	Jefe del registro de la propiedad raíz e hipoteca y auxiliares, catedráticos de la Universidad de El Salvador, abogados y	Un sistema público para consultar por computadora y en libros físicos, así como las ventanillas de atención al usuario.

CATEGORÍA DE ANÁLISIS POR PREGUNTA.	DOCTRINARIO	INFORMANTE CLAVE	ANÁLISIS GRUPAL
y situación jurídica de los inmuebles?		notarios en el ejercicio de su función.	
9. ¿Qué medios legales tiene el notario para cambiar un criterio de un registrador?	ART. 17, 18, 19 L.P.U.	jefe del registro de la propiedad raíz e hipoteca y auxiliares, catedráticos de la universidad de El Salvador, abogados y notarios en el ejercicio de su función.	Acudir a los recursos cuando no está conforme y la ley le permita interponerlos, por el mismo registrador o por un superior a él, conforme a la ley de procedimiento uniformes.
10. ¿Qué sugerencia daría usted para lograr una mejor integración de la función notarial y registral?	_____	Jefe del registro de la propiedad raíz e hipoteca y auxiliares, catedráticos de la Universidad de El Salvador, abogados y notarios en el ejercicio de su función.	Foros, conservatorios y publicaciones periódicas dirigidos por los registradores al público en general, pero especialmente al notario.

NOTA:

Cuando se realizaron las entrevistas al Jefe de Registro, Auxiliares del Registro Inmobiliario, abogados y notarios en el libre ejercicio de sus funciones, y docentes de la Universidad, cabe aclarar que no había entrado en vigencia la nueva Ley de Procedimientos Administrativos Decreto #856 que derogó lo referido a la parte de los recursos regulado en los artículos 17 al 19 Ley de Procedimientos Uniformes, según lo dispone el artículo 163 inciso 1 Ley de Procedimientos Administrativos Decreto #856 según esta Ley se van a aplicar en materia Registral e Inmobiliaria los recursos de reconsideración y el de apelación; el recurso de revisión solo para los actos definitivos.

Conclusiones

Al finalizar la investigación y con los resultados expuestos, se han llegado a una serie de conclusiones y recomendaciones, que corresponden a las valoraciones realizadas.

Con respecto a la determinación de las responsabilidades que tiene el notario en la legalización de instrumentos que deben ser inscritos en el Registro Inmobiliario, se ha establecido que dentro de nuestro ordenamiento jurídico la función notarial implica la adecuación de las aseveraciones, circunstancias y situaciones que expresan los otorgantes al notario, a la figura jurídica regulada en la Ley, cumpliendo el notario con una función asesora, legitimadora y autenticidad todo de conformidad a la Ley común y leyes especiales que desarrollan la actividad Registral. Para ello el notario debe estar al día con las reformas a estas leyes; y demás requisitos que establece el Centro Nacional de Registros en materia Inmobiliaria.

En la identificación de las causas más frecuentes de omisión notarial en el cumplimiento de los requisitos de Ley en los instrumentos que deben inscribirse en el Registro Inmobiliario se pudo evidenciar que la mayoría son de forma (Formalidades extrínsecas) las cuales son subsanables, siendo las causas de fondo las que se dan con menor frecuencia y en la que su mayoría pueden hacer que el instrumento pueda ser denegado en su inscripción, salvo casos excepcionales. Es de destacar que se requiere que el notario tenga conocimiento de los lineamientos internos que dicta el Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros en Materia Inmobiliaria, ya que el Registrador tiene obligación de dar cumplimiento a los mismos y por ende el notario aplicarlas al autorizar cualquier instrumento sujeto a inscripción.

Al determinarse que la función calificadora y la función notarial coadyuvan a la seguridad jurídica en materia inmobiliaria, la doctrina, la Ley y la jurisprudencia valoran que el documento INSCRITO genera efectos jurídicos erga omnes y previenen que surjan conflictos entre los contratantes y/o terceros a través de la Publicidad Registral

En efecto, la función notarial representa un primer filtro en la aplicación del principio de legalidad de todo instrumento autorizado por el notario, quien debe aplicar y cumplir todos los requisitos de Ley en materia registral inmobiliaria y además cerciorarse de la situación jurídica registral de cada inmueble objeto de la transacción que va legalizar, a efecto de salvaguardar la seguridad jurídica de los otorgantes del acto o contrato; por su parte el Registrador de la Propiedad Raíz e Hipoteca por medio de la función calificadora representaría un segundo filtro de la aplicación del principio de legalidad y demás principios registrales. Todo lo cual permite concluir que el sistema que ha adoptado nuestro ordenamiento jurídico es muy confiable y seguro, pero debe ir evolucionando de conformidad a los cambios socio políticos y económicos de nuestro país, tomando en cuenta los avances tecnológicos en la informática y sobre todo las reformas en el ordenamiento jurídico de El Salvador.

Recomendaciones

En función de lo anterior, se puede plantear las siguientes recomendaciones; a saber:

- Dar a conocer, con mayor precisión los requisitos para que sean inscribibles los instrumentos en la Propiedad, Inmobiliaria, Raíces e Hipotecas, ya que se evidenció algunos fallos en cuanto a la precisión con éstos; por existir una legislación dispersa en materia Registral Inmobiliaria
- Es necesario dar a conocer el nuevo sistema informático que se tiene actualmente, ya que muchos notarios no lo conocen y al no conocerlo, se encuentra deficiencias en cuanto a la documentación presentada, situaciones que fueron señaladas por los expertos.
- En el componente jurídico no se encontró mayor debilidad, sino más bien en cuanto al ejercicio notarial, la falencia de no contar con el suficiente acceso a la información, por ello es recomendable facilitar otros tipos de medios para poder acceder a ésta; sobre todo en lo que se refiere al conocimientos de los usuarios de los lineamientos emitidos por el Consejo Directivo del CNR.
- Es necesario otro tipo de investigaciones sobre las temáticas relacionadas al ejercicio notarial, ya que es un campo con un grupo reducido de estudios en el país y es una de las áreas del derecho que tiene una demanda significativa de usuarios y profesionales laborando en estas.

Referencias bibliográficas

- Arnau, G. (1976). *Derecho notarial*. Pamplona: Editorial de la Universidad de Navarra.
- Asamblea Legislativa. (2018). *Código civil*. Número 105.
- Asamblea Legislativa de El Salvador (1997). *Código Penal*. Número 1030, diario oficial 105.
- Balmero, B. (14 de junio de 2003). Historia jurídica de El Salvador. *Diario Colatino*, pág. 5.
- Caballeas, G. (2003). *Diccionario Jurídico Elemental*. México, D. F. : Larrouse.
- Castro Marroquin, C. (1962). *Derecho de Registro, su Organización y Unificación*- Editorial Porrúa Primera Edición, México, D:F1962
- Chivenda, G. (1960). *Ensayos sobre derechos procesal civil*. Madrid: Ariel.
- Díaz, V. (2005). *Diccionario Jurídico Enciclopédico*. Tegucigalpa: Consultor Jurídico Digital de Honduras.
- Gálvez Aliaga, I. L. (2014). *Manual de derechos registral y notarial*. Lima : Legales ediciones .
- Giménez Arnauz, J. (1976). *El derecho notaria y sus funciones*. Barcelona: Ediciones Morata.
- Kelsen, H. (1982). *Teoría pura del derecho*. Madrid: Editorial Ariel.
- Lafferriere, A. (2008). *Curso de derecho notarial*. Entre Ríos, Argentina: FLCS.
- Marinhoff, M. (1990). *Tratado de derecho administrativo (Vol. I)*. Buenos Aires: Abaledo - Perrot.
- Mesa Cuadros, M. A. (2007). *Compendio de derecho notarial y registral*. México D. F. : Ediciones Doctrina y Ley.

- Núñez Lagos, R. (1986). *Estudios sobre derecho notarial*. Madrid: Instituto notarial español.
- Osorio, M. (2006). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. México, D. F.: Heliasta.
- Pallares, E. (2003). *Diccionario Jurídico Elemental*. México, D. F. : Larrouse.
- Ríos Hellig, H. (2008). *Práctica del Derecho Notarial*. México, D. F.: Mc Graw Hill Interamericana.
- Rojas Soriano, R. (1996). *El proceso de investigación científica*. México, D. F. : Plaza y Valdez .
- Salas, O. (1973). *Derecho notarial de Centroamérica y Panamá*. San José, Costa Rica: Costa Rica.
- Sánchez, C., & Cristaldo, R. (2008). *Métodos cualitativos de investigación*. Barcelona: Editorial Síntesis.
- Torres Cabrera, O. E., & Bernal Ordoñez, M. P. (2013). *Evolución y práctica del derecho notarial y registral*. Barcelona: Clié .
- Zuvilivia, C. M. (2000). *Técnica notarial y registral*. Buenos Aires: Editorial J

Anexos

Anexo 1: Instrumento de investigación

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS
TRABAJO DE GRADO

La función notarial. Su rol en la inscripción de actos o contratos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca

OBJETIVOS

Analizar el rol de la función notarial en la inscripción de instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca

FUNCIÓN QUE DESEMPEÑA: _____

1. ¿En qué forma debe fusionarse la función notarial y función registral para garantizar la seguridad jurídica?
2. ¿Se actualiza el notario en las reformas de ley para cumplir con los requisitos legales en la legalización de instrumentos sujetos a inscripción?
3. ¿Se interesa el notario por conocer los lineamientos dictados por el consejo directivo del CNR en lo que se refiere al cumplimiento de requisitos de instrumentos sujetos a inscripción?
4. ¿Qué errores u omisiones se cometen con mayor frecuencia en el otorgamiento de actos o contratos sujetos a inscripción?
5. ¿Puede el notario avocarse al Registro Inmobiliario para hacer consultas sobre las observaciones hechas por el Registrador en un instrumento autorizado por él?
6. ¿Aplica el notario el principio de legalidad en el otorgamiento de actos y contratos?
7. ¿Qué responsabilidad tiene el notario en la inscripción de los documentos que legaliza?

- 8.** ¿Qué facilidades da el CNR para conocer la información registral de los titulares registrales y situación jurídica de los inmuebles?

- 9.** ¿Qué medios legales tiene el notario para cambiar un criterio de un registrador?

- 10.** ¿Qué sugerencia daría usted para lograr una mejor integración de la función notarial y registral?

Anexo 2: Vaciado de información de actores claves

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA ABOGADA Y NOTARIO

RESPUESTA	CATEGORIA O EVIDENCIA	ANÁLISIS GRUPAL
1. No es posible hablar de “fusión” de funciones porque su naturaleza y los facultados para ello no lo permiten. Se puede hablar de “complementar” una función con la otra y además, de garantizar, con la función registral, el apego fiel a la función pública notarial.	Administrativo	Para poder brindar la seguridad jurídica que el notario, como el registrador tienen que regirse por las leyes establecidas.
2. El deber es la actualización, en la práctica pocos lo hacen.	Legislativo	Constantemente el notario tiene que actualizarse
3. Hay poco interés en ellos.	Administrativo	El notario tiene que conocer los requisitos para brindarle una seguridad jurídica, para que el instrumento pueda inscribirse y surtir efectos.
4. Quizá la mayor parte de ellos son de redacción, error “de dedo” como suele decirse. Se escriben unas palabras por otras, o se escribe mal un nombre o un número. En otros casos los errores son relacionados con requisitos especiales por cada instrumento	Administrativo	Errores más comunes por el notario al momento de inscripción de un instrumento es de formar excepcionalmente de fondo.

5. Por supuesto que puede y lo hace.	Administrativo	Puede avocarse a las instalaciones del Registro Inmobiliario
6. El notario sí. A mi criterio muchas veces el registrador no, porque es frecuente que haga observaciones que no se basan en la Ley.	Administrativo	A través del principio de legalidad se garantiza el principio de seguridad jurídica
7. Debe cerciorarse de la identidad de los comparecientes y de la expresión clara de sus manifestaciones de voluntad, así como del cumplimiento de los requisitos de existencia y validez de los instrumentos. La omisión de estos aspectos puede traerle consecuencias civiles, administrativas o penales.	Legislativo	Tiene que cumplir con todos los requisitos que la ley establece para que surta efecto frente a terceros, interesados.
8. Un sistema público para consulta por computadora y en libros físicos, así como las ventanillas de atención al usuario.	Administrativo	Registro inmobiliario para hacer del conocimiento de los interesados o titulares registrales, de una forma accesible una información por diversos medios cumpliendo con la publicidad registral.
9. Eso es casi imposible, el criterio del registrador es casi inamovible. Pero puede modificarse la resolución por medio de los recursos	Administrativo	Haciendo uso de los medios establecidos por la ley, como los recursos
10. Foros, conversatorios y publicaciones periódicas dirigidos por los registradores al público en	Legislativo	Implementar plataformas que se haga del conocimiento para los notarios en el libre ejercicio de la función

general, especialmente al notario.	pero	
---------------------------------------	------	--

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA ESPECIALISTA

RESPUESTA	CATEGORIA O EVIDENCIA	ANÁLISIS GRUPAL
1. Integral y aplicando las leyes en materia notarial en lo referente al otorgamiento de actos y contratos y la aplicación de las leyes en materia registral.	Administrativo	No puede fusionarse más bien es una función integral entre ambos que desempeña funciones diferentes que la ley establece
2. Si.	Legislativo	Si debe respetar el principio de legalidad.
3. Si.	Administrativo	Si para brindar seguridad jurídica al acto.
4. Errores de forma (errores ortográficos) y de fondo (omisión al reclamar documentos esenciales para otorgar ciertos actos o contratos).	Administrativo	Los errores pueden ser de forma y de todo relacionado a las omisiones del notario.
5. Si.	Administrativo	Si se puede hacer uso de los diversos medios que la ley le establece.
6. Si.	Administrativo	Si para que todo acto o contrato sea válido.
7. Civil, penal, administrativa. Principalmente en cuanto a que los instrumentos se otorguen con las solemnidades y requisitos que establece la ley, asegurando su inscripción.	Legislativo	La responsabilidad es principalmente de todo acto o contrato que el notario otorgue, con los requisitos que la ley establece para que no incurra en algún tipo de responsabilidad ya sea civil, penal o administrativa.
8. Acceso a la información por medio de sistemas computarizados y en línea.	Administrativo	Las facilidades son tecnológicas para brindar mejor acceso y facilidad a la información.
9. Recursos.	Administrativo	Todo lo que la ley establece principalmente los recursos.

10. Aplicación uniforme de los criterios de los registradores.	Legislativo	Aplicando todo medio que el Registrador brinde mayor integración de la función.
---	-------------	---

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

**MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA LICENCIADO A CATEDRÁTICO
UNIVERSITARIO**

RESPUESTA	CATEGORIA O EVIDENCIA	ANÁLISIS GRUPAL
1. Haciendo el uso adecuado de las leyes que rigen cada una de sus funciones para garantizar a nuestros clientes un buen servicio que le proporcione seguridad jurídica a sus necesidades.	Administrativa	La fusión no es posible, pero deben mantenerse en una relación armónica entre el función notario, función registral.
2. Claro que si constantemente hay que actualizarse.	Legislativa	La obligación del notario es mantenerse informado sobre la actualización de leyes.
3. Si es importante porque lo que interesa es que el documento sea inscribible.	Administrativa	El notario no da el debido interés por conocer los lineamientos establecidos, debido a la falta de interés a informarse los instrumentos son denegados, observados.
4. Generalmente puede ser errores de forma (apellidos, número de documento) excepcionalmente puede ser errores de fondo.	Administrativa	La mayor parte de errores son de forma y fondo debido a los requisitos establecidos por la ley.
5. Claro que si, al observar un documento se debe ir a investigar y hay accesibilidad por parte el CNR.	Administrativa	El notario puede acudir al Registro Inmobiliario para resolver sus dudas, puede hacerlo en forma electrónica, telefónica.

6. Siempre, eso garantiza la seguridad jurídica.	Legislativa	Se aplica el principio de legalidad.
7. La responsabilidad de hacer un documento que cumpla con los requisitos para que sea inscribible.	Legislativa	Deben cumplir con los requisitos de ley, sino esto produce consecuencias legales para el notario.
8. Todas, el sistema es accesible.	Administrativa	El Registro Inmobiliario por medio de la publicidad Registral da a conocer los diversos medios de información.
9. Mediante la ley, a veces los criterios no están apegados a la ley, o más bien pueden flexibilizarse porque la misma ley lo permite.	Administrativa	Por medio de los Recursos que la ley establece.
10. Mayor accesibilidad y actualización mediante cursos de capacitación.	Legislativa	Mediante la implementación y capacitación a los notarios mediante la publicidad registral para brindar una seguridad jurídica.

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

**MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA LICENCIADO ALEX FRANCISCO
QUINTANILLA**

JEFE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECA

RESPUESTA	CATEGORIA O EVIDENCIA	ANÁLISIS GRUPAL
<p>1. Forma de unirse ambas áreas del Derecho, es la seguridad deben complementarse la función notarial que realizara el instrumento, de conformidad a la ley lo presentan al Registro y procede la inscripción cuando se reúnen los requisitos de ley en base al principio de legalidad para una garantía, a los interesados frente a terceros, complementarse en base donde elaboro el instrumento en la función notarial</p>	<p>Administrativo</p>	<p>Cada función es diferente debe cumplir con los requisitos establecidos de ley como el principio de legalidad, para poder complementarse ambas funciones.</p>
<p>2. Lo ideal es que se actualice lo que más se espera de acuerdo a reformas en materia notarial así no tiene inconveniente en materia al principio de legalidad, legitimación registral para que no tenga inconveniente de conformidad a la ley</p>	<p>Legislativo</p>	<p>Si debe estar actualizado de toda la ley que se va promulgando para no tener inconveniente respetando los principios establecidos.</p>

<p>3. El poco notario no se interesa por el lineamiento, porque es interno para los registradores por dar un poco más de publicidad para dar a conocer, así está informado y vendría a conyugar los instrumentos.</p>	<p>Administrativo</p>	<p>Debe interesarse por la publicidad registral, más que los lineamientos porque en una forma interna a que los instrumentos no tengan ningún inconveniente al momento de inscribirlos.</p>
<p>4. Existen todo tipo errores en su mayoría materiales, son muy comunes de cambiar una palabra por otra, errores de género, y redacción de un notario que no confrontan sus documentos. Son formatos parar evitar errores por omisiones que ocurren debido a que se adapta a un formato por eso no funciona y surgen los errores por eso la corte suspende a los notarios.</p>	<p>Administrativo</p>	<p>Los errores frecuentes en el registro inmobiliario son errores materiales por falta de confrontación de parte del notario al acto contrato a realizar.</p>
<p>5. Claro que sí, la unidad externa en una ventanilla abierta al público en la cual se da asesoría al usuario, es primera entrada que resuelve consultas de instrumento ellos brindan su consulta a la función a la que se complementa la solución, la segunda es pedir audiencia al usuario Art. 78 Cn y del 35 Reglamento de la Ley de Reestructuración.</p>	<p>Administrativo</p>	<p>Si y debe recurrir a sus diversas formas, por medio de asesoría, solicitar audiencia al registrador, y recursos sino está de acuerdo con lo que el registrador observó.</p>
<p>6. Si el principio de legalidad es un pilar fundamental de la función notarial y el funcionario registral para</p>	<p>Legislativo</p>	<p>Si se aplica en el otorgamiento de un acto o contrato y es un principio fundamental en ambas funciones.</p>

que no haya inconveniente y crear una certeza al instrumento resuelto en base a la ley		
7. Enfocarse en competencia porque el notarial es responsable de la elaboración del contrato posteriormente será sujeto a inscripción y porque el da pública, da la solemnidades así el acto será perfecto, se perfecciona para terceros en el instrumento en el registro.	Administrativo	El notario le brinda fe pública al acto que es sujeto de inscripción se perfecciona cumpliendo con todos los requisitos de ley
8. Basándonos en el principio de publicidad está relacionada también la información pública a cualquier usuario se le brinda con ciertos aspectos que la información se resguarde siempre para proteger el instrumento.	Administrativo	La información será brindada a los interesados o usuarios en general, pero siempre protegiendo el interés individual del usuario
9. Acudir a los recursos cuando no está conforme la ley le permita que interponer recurso por el mismo registrador, por un superior a él conforme a la ley de procedimiento uniforme	Administrativo	Presentar los recursos que la ley le brinda.
10. Deben complementarse las sugerencias y la comunicación efectiva entre el notario y los lineamientos que da la publicidad para el notario en la inscripción de instrumentos, y acceso a la	Legislativo	La comunicación es esencial haciendo uso de la tecnología para mayor facilidad y certeza a los cambios que la misma sociedad va adquiriendo porque el derecho es

<p>información de una mejor forma en base a la tecnología para tener en cuenta la nueva línea de la administración, actual el notario debe consultar esta información y estar actualizado porque el derecho es constante por su naturaleza social la sociedad no es estática la mejor herramienta es la tecnología.</p>		<p>dinámico y está constantemente cambios lo cual ambas funciones debe adaptarse a la necesidad actual.</p>
---	--	---

Anexo 3: Contratos

COMPRAVENTA DE INMUEBLE

NUMERO _____.- En la ciudad de San Salvador, a las _____ horas del día _____ de _____ del año dos mil _____.- Ante mí, _____, Notario, de este domicilio; Comparece: El señor _____, quien es de _____ años de edad, (profesión u oficio) __, del domicilio de _____, Departamento de _____ a quien a razón de este instrumento conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número _____ y con Número de Identificación Tributaria _____; y **ME DICE: I)** Que según asiento número de la Matricula número _____ del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de este Departamento, es dueño y actual poseedor de un inmueble de naturaleza (rústico o urbano), situado en la Jurisdicción de _____, Departamento de _____, marcado como lote número _____ del Polígono _____, el cual tiene las medidas y linderos siguientes: AL NORTE, _____; AL ORIENTE, _____; AL SUR, _____; y AL PONIENTE, _____. Dicho lote tiene una extensión superficial de _____ METROS CUADRADOS equivalentes a _____ VARAS CUADRADAS. **II)** Que libre de todo gravamen y por el precio de _____ DÓLARES, moneda de Los Estados Unidos de América, que manifiesta tener recibidos a su entera satisfacción del señor _____, le vende a él el inmueble anteriormente descrito y en consecuencia por medio de este instrumento, le hace la entrega y tradición del dominio, posesión, uso, goce y demás derechos reales que sobre dicho inmueble le corresponden, entregándoselo materialmente en este acto y obligándose al saneamiento y evicción de ley.- **III)** Presente desde el inicio de este instrumento El señor _____, quien es de

Gold Service S. A. de C. V.

TEL: (503) 2263 – 9696

FAX: (503) 2263 – 4554

136

_____años de edad, ___(profesión u oficio), del domicilio de _____, Departamento de _____a quien a razón de este instrumento conozco y además identifico por medio de su Documento Único de

Gold Service S. A. de C. V.

TEL: (503) 2263 – 9696

FAX: (503) 2263 – 4554

MODELO DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA

NOTAS PREVIAS

En el caso que se actúe por medio de PODER se deberá solicitar al Banco previamente el modelo de PODER PARA HIPOTECAR.

“El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 29 de Agosto de 2008, en cumplimiento a lo establecido en los Artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento”.

Gold Service S. A. de C. V.

TEL: (503) 2263 – 9696

FAX: (503) 2263 – 4554



- En la ciudad de Santa Tecla, a las ____ horas del día ____ de ____ del año _____. Ante mí, _____, Notario, del domicilio de _____, comparece _____, de _____ años de edad, _____, del domicilio de _____, a quien (ahora) conozco y es portador de su Documento Unico de Identidad número _____, quien actúa en nombre y representación en calidad de Apoderado Especial del BANCO CITIBANK DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA, que podrá abreviarse BANCO CITIBANK DE EL SALVADOR, S.A., BANCO CITI DE EL SALVADOR, S.A. o BANCO CITI, S.A., Institución Bancaria, del domicilio de Nueva San Salvador, hoy Santa Tecla, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil seiscientos setenta y dos- cero cero uno- cinco, personería que DOY FE de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: _____; por otra parte (el, la,

los) señor(a)(es) _____, de _____ años de edad, (Ocupación), del domicilio de _____, Departamento de _____ a quien (es) (no) conozco, pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número _____; y con Número de Identificación Tributaria _____; Quien(es) en adelante se llamará (n) “El segundo y tercero Los Hipotecante(s)” y ME DICEN: **I) Que Losl Hipotecante(s) constituye(n) PRIMERA HIPOTECA ABIERTA a favor del BANCO CITIBANK DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA, que**

podrá abreviarse BANCO CITIBANK DE EL SALVADOR, S.A., BANCO CITI DE

“El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 29 de Agosto de 2008, en cumplimiento a lo establecido en los Artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento”.

Gold Service S. A. de C. V.

En Agosto de 2008

FAX: (603) 2269-4384



EL SALVADOR, S.A. o BANCO CITI, S.A., institución bancaria, del domicilio de Nueva San Salvador, hoy Santa Tecla, departamento de La Libertad, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce – cero ochenta mil seiscientos setenta y dos – cero cero uno – cinco, que en adelante se denominará "**EL BANCO**", sobre el inmueble de naturaleza _____, situado en _____, (Descripción Técnica, si no pertenece al Registro Social de Inmuebles), jurisdicción de _____, Departamento de _____, con una extensión superficial de

_____ ; inscrito a favor de los

Hipotecante(s)"a la Matricula _____ del Registro (de la Propiedad

Raíz e Hipotecas de la ___ Sección de _____) (Social de Inmuebles) del

Departamento de _____.- **II) La Hipoteca Abierta se constituye**

para el plazo de _____ **AÑOS**, contados a partir de esta fecha, hasta por la

suma de _____ **DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE**

AMERICA CON _____CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS

DE AMÉRICA y servirá para garantizar el pago y exacto cumplimiento de toda clase de obligaciones que a esta fecha existieren así como las actuales y futuras que existan, personal, solidaria o subsidiariamente a cargo de los Hipotecante (s) y a favor del Banco ya sean originados por préstamos mercantiles, créditos prendarios, garantías bancarias, avales bancarios, cartas de crédito, créditos a la producción, aperturas de crédito, anticipos, descuentos de letras de cambio, aceptaciones 3negociables, pagarés o cualquier otro títulovalor o de otros

documentos, fianzas bancarias, sobregiros, créditos comerciales, créditos

Gold Service S. A. de C. V.

TEL: (503) 2263 – 9696

FAX: (503) 2263 – 4554



DIRECCION LEGAL. Septiembre 2008

“El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 29 de Agosto de 2008, en cumplimiento a lo establecido en los Artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento”.

Gold Service S. A. de C. V.

TEL: (503) 2263 – 9696

FAX: (503) 2263 – 4554

personales, descuentos directos e indirectos, inclusive créditos documentarios comerciales establecidos en el extranjero; asimismo documentos de crédito o títulosvalores, donde se obligue(n) o se haya(n) obligado Los hipotecante (s) y que hubiesen sido adquiridos o cedidos al Banco, por su acreedor original; y en general para garantizar todas las operaciones que de conformidad a la Ley de Bancos, el Banco este autorizado a realizar. **III)** El Banco podrá aceptar o rechazar con entera libertad las operaciones o negocios que proponga los hipotecante (s), y que éste (a) (os) (as) tenga (n) la intención de que queden garantizados y amparados con la presente hipoteca. En Caso de que otorgasen nuevos créditos de cualquier clase o forma por El Banco a favor de los hipotecantes(s), estos deberán ser documentados por cuenta de el (ella, ellos, ellas).- **IV)** Los hipotecante (s) se obliga (n) a facilitar al Banco la Escritura de Propiedad o cualquier otro documento necesario para gestionar en el Registro de Propiedad respectivo la inscripción del gravamen hipotecario que se constituye. **V)** El Banco queda facultado para inspeccionar por cuenta del (la, los, las) (sociedad) (es) hipotecante (s), mien- tras este vigente el plazo de la presente hipoteca, el inmueble que se hipoteca. **VI)** Los plazos de los créditos garantizados por la presente hipoteca se tendrán por caducados y las obligaciones que generan se volverán exigibles en su totalidad como de plazo vencido en los siguientes casos: a) Por falta de pago de una cuota los créditos concedidos a favor de los hipotecante (s); b) Por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas estipuladas en este instrumento ; c) por

“El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 29 de Agosto de 2008, en cumplimiento a lo establecido en los Artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento”.

ejecución judicial iniciada por terceros o por el mismo Banco en contra de los hipotecante (s) o de los terceros cuyas obligaciones quedan garantizadas con esta hipoteca; d) por la negativa del Registro de la propiedad respectivo de inscribir esta escritura tal como se ha otorgado e) cuando los hipotecante (s) deje(n) transcurrir un mes sin dar aviso al Banco de los deterioros sufridos por el inmueble hipotecado y de cualquier hecho susceptible de disminuir su valor, de perturbar su posesión o de comprometer su dominio; f) cuando los hipotecante (s) hubiere (n) ocultado cualquier causa de resolución o rescisión de sus derechos y de cualquier gravamen del inmueble dado en garantía en perjuicio de los derechos del Banco; g) si los hipotecante (s) sin el consentimiento previo y por escrito con el Banco enajena(n) o vende(n) el inmueble dado en garantía, en todo o en parte, o si constituye(n) hipotecas, usufructos, anticresis, servidumbres, arrendamientos y cualquier otro derecho real o personal a favor de un tercero, a menos que exista acuerdo previo y por escrito con el Banco; h) Si los hipotecante (s) incurre en mora o en causal de caducidad en cualquier deuda que tenga a favor del Banco o de sus filiales o subsidiarias, i) por las desmejoras, deterioros y depreciación del inmueble hipotecado causados por la naturaleza o terceras personas, al grado que no cubra satisfactoriamente las obligaciones crediticias que quedaran amparadas y garantizadas por la presente hipoteca, conforme dictamen de peritos nombrados por el Banco. **VII)** El Banco no otorgará la cancelación de la presente hipoteca abierta mientras existan saldos pendientes de

“El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 29 de Agosto de 2008, en cumplimiento a lo establecido en los Artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento”.

pago a cargo de los hipotecante (s) por las operaciones y créditos que garantiza la misma. **VIII)** Los hipotecante (s) - se obliga(n) a asegurar contra incendio al ser requerido por el Banco las construcciones del inmueble que se hipoteca, y a ceder a favor del Banco los beneficios de la póliza respectiva y a renovarla oportunamente; si la póliza no fuere renovada por lo menos quince días antes de su vencimiento, el Banco queda facultado para pagar la prima correspondiente y los hipotecante (s) autoriza(n) al Banco a que cargue en cualquiera de sus cuentas corrientes y/o de ahorros o en cualquier clase de depósito de dinero aperturado con el Banco los gastos efectuados en tal concepto, así como el monto de la mencionada prima, lo cuál acepta(n) expresamente (él, la los) hipotecante (es) en éste acto durante todo el plazo de la presente hipoteca; **IX) HONORARIOS Y GASTOS:** Los hipotecante{es} declaran que serán por su cuenta los gastos y honorarios de este instrumento, así como todos los diversos gastos y tributos que se tengan que pagar para efectos de inscripción y/o cancelación en el Registro Publico respectivo de la presente garantía y sus antecedentes si fuera el caso, siempre y cuando fueren imputables a los hipotecante{es}, para lo cual los hipotecante{es} autorizan al Banco para que pueda cargar en cualquiera de sus cuentas corrientes y/o de ahorros o en cualquier clase de deposito de dinero aperturado en el Banco los gastos y tributos ya indicados, lo cual acepta(n) expresamente en este acto los hipotecante{es}) durante el plazo

de esta garantía. **X) DOMICILIO:** Para el caso de acción judicial los comparecientes

“El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 29 de Agosto de 2008, en cumplimiento a lo establecido en los Artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento”.

señalan expresamente y de común acuerdo como su domicilio especial el de las ciudades de _____, a cuyos tribunales judiciales se someten y en su procedimiento a lo que establece la Ley de Bancos; el Banco por medio de sus Apoderados especiales será depositario de los bienes que se embarguen sin la obligación de rendir fianza, y responderá de los deterioros que estos sufran, siempre y cuando sean imputables al Banco. **XI) Los Hipotecante(s) acepta(n) expresamente en este acto, que el Banco es exclusivamente el medio facilitador de los fondos utilizados en la adquisición ó construcción (según se establezca en la carta de comunicación) del inmueble que hoy se hipoteca, el cual ha sido libremente seleccionado por los hipotecante(s) de conformidad a la compraventa otorgada a su favor; en consecuencia, los hipotecante(s) sabe(n), conoce(n) y comprende(n) por sí y por explicación que le hizo el suscrito Notario, que el Banco no tiene ni asume ninguna clase de responsabilidad en la compra ó construcción (según se establezca en la carta de comunicación) del inmueble que hoy se hipoteca, en cuanto a la calidad de los materiales utilizados, o defectos de construcción, de cálculo, de especificaciones o de diseño o mano de obra utilizada, o calidad de los suelos o subsuelos en donde se haya edificado, lo que aplica tanto a la Urbanización o Desarrollo Habitacional del cual forma parte, como a los componentes o integrantes de éstos, y en general, que el Banco no tiene ni tendrá ninguna clase de responsabilidad en cuanto a dicha operación, como de todos sus antecedentes o precedentes(esta cláusula no aplica para**

Personales o en Via Judicial). XII) CLÁUSULA ESPECIAL: Los

“El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 29 de Agosto de 2008, en cumplimiento a lo establecido en los Artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento”.

hipotecante (s) conocen y aceptan que la inscripción de este instrumento es responsabilidad del Centro Nacional de Registro y nombra a la persona que el Banco designe de acuerdo al artículo Doce y demás artículos de LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRAMITE Y REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL , para realizar tramites registrales, oír notificaciones respecto de la inscripción de los instrumentos sujetos a Registro, presentar y retirar inscritos o sin inscribir del Registro de la Propiedad, Social los testimonios emitidos de conformidad a esta escritura facultándolos además, para interponer cualquier recurso de acuerdo a la ley antes mencionada en esta cláusula y demás Leyes. Yo el suscrito Notario hago constar que de manera expresa e irrevocable renuncio a la facultad de retirar o de autorizar a otra persona para que retire del Registro de la Propiedad, Social los testimonios emitidos de conformidad a esta escritura, opción que me concede LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRAMITE Y REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL; así mismo exonero de cualquier tipo de responsabilidad al BANCO; respecto de la inscripción de los instrumentos correspondientes sujetos a Registro de acuerdo a las Leyes **XIII) ACEPTACIÓN**

DEL BANCO: Presente desde el inicio de este instrumento _____

“El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 29 de Agosto de 2008, en cumplimiento a lo establecido en los Artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento”.

(Apoderado del Banco), siempre actuando en su calidad de Apoderado Especial del BANCO CITIBANK DE EL SALVADOR SOCIEDAD ANONIMA y me DICE: Que está enterado y de acuerdo con los términos de esta escritura y los acepta en todas sus partes. DOY FE: **A)** que advertí al (la, los, las) compareciente(s) de la obligación que tiene(n) de estar solvente(s) de pago de sus impuestos respectivos para la inscripción de esta escritura en el Registro correspondiente, de conformidad a lo que dispone el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado. **B)** Que hice la advertencia a que se refiere el artículo Doscientos Veinte del Código Tributario, que para la inscripción del presente instrumento se requiere estar solvente y autorizado, según corresponda, por la Administración Tributaria. **C)** El suscrito notario manifiesta que en virtud de los artículos sesenta y siete de la Ley de Notariado y Ocho inciso primero 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, me obligo incluso a otorgar un nuevo instrumento a mi costa cuando así proceda o a requerimiento del Banco, de la hipotecante o del Registro Público respectivo, incluyendo la sustitución de folios o autorizando la rectificación o aclaración del instrumento, para lograr la inscripción del testimonio de esta escritura o de sus antecedentes registrales si fuera el caso. Así se expreso (aron) el (la, los, las) compareciente(s) a quien(es) expliqué los efectos legales del presente instrumento, y leído que le(s) fue por mi lo escrito, íntegramente en un solo acto sin interrupción manifiesta(n) su conformidad, ratifica(n) su contenido y firmamos. **DOY FE.**

“El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 29 de Agosto de 2008, en cumplimiento a lo establecido en los Artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento”.

**MODELO DE CANCELACION DE HIPOTECA
SIMPLE**

NÚMERO **LIBRO** En la ciudad de San Salvador, a las del día de del año dos mil..... Ante mí,, Notario de este domicilio, COMPARECE: (APODERADO DEL BANCO), de años de edad, (Profesión u oficio), del domicilio de, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad número

....., quien actúa en nombre y representación, en su calidad de de SCOTIABANK EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA, institución bancaria, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- doscientos cincuenta y un mil ciento setenta y dos- cero cero uno- cuatro, que en lo sucesivo se denominará "EL BANCO", de cuya personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: La escritura pública de, otorgado en, a las horas y minutos del día de del año dos mil, en los oficios del Notario, e inscrito en el Registro de Comercio al número del Libro de Otros Contratos Mercantiles, por medio del cual el....., en su calidad de de dicho Banco, otorgó Poder a favor del compareciente, y cuya personería aparece debidamente legitimada en dicho Poder, así como la existencia legal del Banco; y quien está facultado para otorgar actos como el presente; y ME DICE: I) ANTECEDENTES. Que según consta en Escritura Pública otorgada en la ciudad de

....., a las horas y minutos del día de del año dos mil, ante los Oficios Notariales de, inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de, al asiento de la matrícula número del citado Registro (al número del Libro de Hipotecas); el (la, los) señor (a, es), en aquella época de años de edad, (profesión u oficio), del domicilio de, Departamento de con Número de Identificación Tributaria, recibió de SCOTIABANK EL SALVADOR, S.A., a título de Mutuo, la suma de COLONES (o Dólares de los Estados Unidos de América), a un plazo de AÑOS, a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura, al interés del por ciento anual. II) GARANTÍA. En garantía de la obligación relacionada en el numeral anterior. El (la, los) señor (a, es), constituyó a favor de

SCOTIABANK EL SALVADOR, S.A., HIPOTECA, sobre un inmueble de naturaleza

....., situado en, Departamento de, de una extensión superficial de

....., (DESCRIBIR EL INMUEBLE), inscrito al asiento de la matrícula (al número

..... del Libro de Propiedad, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de este Departamento. III) CANCELACIÓN DE HIPOTECA. Que habiendo recibido el Banco, la totalidad de capital e intereses correspondientes a la obligación anteriormente relacionada; por este medio el Licenciado, en nombre de su representado DECLARA LIBRE Y SOLVENTE a (la, el, los) señor (a, es), en consecuencia CANCELA TOTALMENTE la hipoteca que la garantizaba. El suscrito Notario por este medio delego expresamente la facultad que me otorga el artículo doce 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, para la presentación y retiro del testimonio que se extienda de la presente escritura matriz (o “ de la presente acta notarial de cancelación de hipoteca,” en su caso), en forma única y exclusiva a Scotiabank El Salvador, Sociedad Anónima, comprometiéndome a que no retiraré o autorizaré a persona distinta de Scotiabank El Salvador, Sociedad Anónima, para llevar a cabo este trámite, exonerando de cualquier tipo de responsabilidad al Banco, respecto de la inscripción del instrumento correspondiente. Asimismo declaro, estar en conocimiento del compromiso que me impone el artículo sesenta y siete de la Ley de Notariado y lo que establece 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, especialmente lo dispuesto en sus artículos siete, ocho y nueve, quedando sujeto a la responsabilidad que establece el artículo sesenta y dos de la Ley de Notariado y demás disposiciones legales vigentes, por los perjuicios causados por mi incumplimiento. Por todo lo anterior, me comprometo a colaborar o coadyuvar con Scotiabank El Salvador, Sociedad Anónima, a solicitud de este, para solventar cualquier tipo de observación realizada por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas respectivo, incluyendo

la sustitución de folios o la emisión de un nuevo instrumento cuando este sea necesario. Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales del presente instrumento, y leído que le hube íntegramente, en un solo acto, lo anteriormente escrito, ratificó su contenido y firmamos. DOY FE

No olives:

La cancelación de Hipotecas puede hacerse también en acta notarial que se enlaza al documento de Hipoteca, en cuyo caso basta identificar el inmueble y la inscripción de la Hipoteca a cancelar; no se requiere la descripción del inmueble