

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE CIENCIAS JURIDICAS
SEMINARIO DE GRADUACIÓN EN CIENCIAS JURÍDICAS 2011
PLAN DE ESTUDIOS DE 1993**



Universidad de El Salvador

“LA INSCRIPCIÓN DE NUEVAS MATRÍCULAS DONDE SE ENCUENTRAN DOCUMENTOS OBSERVADOS QUE FUERON PRESENTADOS CON ANTERIORIDAD AL DECRETO LEGISLATIVO 257, Y QUE NO HAN SIDO SUBSANADOS O RETIRADOS. CASO REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCIÓN DE ORIENTE, DEPARTAMENTO DE SAN MIGUEL.”

TRABAJO DE INVESTIGACION PARA OBTENER EL GRADO DE:

LICENCIADO (A) EN CIENCIAS JURÍDICAS

PRESENTAN:

HERNÁNDEZ GÓMEZ, EDÉN DAVID

MARENCO AVALOS, JOSÉ CESAR

VALLADARES ACEVEDO, PATRICIA CAROLINA

DR. ALEJANDRO BICMAR CUBIAS RAMIREZ

DOCENTE DIRECTOR DE SEMINARIO

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, SEPTIEMBRE DE 2011

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

MASTER RUFINO ANTONIO QUEZADA SÁNCHEZ
RECTOR
MASTER MIGUEL ANGEL PÉREZ RAMOS
VICERECTOR ACADEMICO
MASTER OSCAR NOÉ NAVARRETE ROMERO
VICERECTOR ADMINISTRATIVO
LICENCIADO DOUGLAS VLADIMIR ALFARO CHAVEZ
SECRETARÍA GENERAL
DOCTOR RENÉ MADECADEL PERLA JIMÉNEZ
FISCAL GENERAL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

DOCTOR JOSÉ HUMBERTO MORALES
DECANO
MASTER OSCAR MAURICIO DUARTE GRANADOS
VICEDECANO
LICENCIADO FRANCISCO ALBERTO GRANADOS
SECRETARIO
DOCTOR JULIO ALFREDO OLIVO GRANADINO
DIRECTOR ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS

DOCTOR ALEJANDRO BICMAR CUBIAS RAMIREZ
DOCENTE DIRECTOR DE SEMINARIO

AGRADECIMIENTOS

A nuestro amado Dios todopoderoso que nos ha estado acompañando a lo largo de cada una de las etapas de nuestras vidas y nos dio la oportunidad de culminar un nuevo propósito, esperando servirle de la mejor manera con éste triunfo para glorificar su nombre.

A nuestros padres que de manera incondicional y con gran esfuerzo, fueron un gran apoyo a lo largo de nuestra preparación académica, y seguirán siendo a lo largo de nuestra carrera.

A nuestros hijos que son un pilar importante y el motor que nos impulsa a seguir adelante a pesar de todo, con el objetivo de vencer cada barrera para darles ejemplo que con Dios, esfuerzo y valentía se logra lo que sea.

A cada uno de nuestros familiares y amigos que de alguna manera con su apoyo nos ayudaron a llegar hasta ésta etapa.

A nuestro asesor de tesis Doctor Alejandro Bicmar Cubías Ramírez, el cual nos tuvo infinita paciencia, y nos brindó su tiempo para culminar la elaboración del presente trabajo de investigación.

A todos y cada uno de los que de alguna manera ya sea parcial o totalmente consulten el presente trabajo de investigación, esperando les sea de mucha ayuda para su preparación académica ó para simple conocimiento.

Los autores.

INDICE

INTRODUCCIÓN	i
CAPÍTULO I	4
FUNDAMENTO HISTÓRICO DEL DERECHO REGISTRAL	4
1.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS MEDIATOS	4
1.1.1. HISTÓRIA UNIVERSAL	8
1.1.2. HISTÓRIA NACIONAL	10
1.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS INMEDIATOS	14
CAPÍTULO II	20
FUNDAMENTO DOCTRINARIO DEL DERECHO REGISTRAL	20
2.1. DEFINICIÓN DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO	20
2.2. OBJETO Y FINALIDAD	21
2.3. PRINCIPIOS REGISTRALES	26
2.3.1. PRINCIPIO DE ROGACIÓN	28
2.3.2. PRINCIPIO DE PRIORIDAD	30
2.3.3. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD	32
2.3.4. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO	32
2.3.5. PRINCIPIO DE LEGALIDAD	34
2.3.6. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD	36
2.3.7. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	37
2.4. SISTEMAS REGISTRALES	39
2.4.1. SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS DE COMPROBACIÓN DE DERECHOS: (<i>CONSERVATION DES HIPOTEQUES</i>)	40
2.4.2. SISTEMA DE REGISTRO DE BIENES INMUEBLES DE TIPO ALEMÁN (<i>GRUNDBUCH</i>)	44
2.4.3. SISTEMA AUSTRALIANO O SISTEMA TORRENS O ACTA DE TORRENS	48
2.4.4. SISTEMA REGISTRAL SALVADOREÑO	50
CAPITULO III	60
FUNDAMENTO JURIDICO	60
3.1. PRINCIPIOS REGISTRALES	60
3.1.1. PRINCIPIO DE ROGACION	60
3.1.2. PRINCIPIO DE PRIORIDAD	60
3.1.3. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD	60
3.1.4. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO	64
3.1.5. PRINCIPIO DE LEGALIDAD	65
3.1.6. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD	65
3.1.7. PRINCIPIO DE LEGITIMACION	66

3.2. REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS.	66
3.3. 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 PROPIEDAD INTELECTUAL.	66
CAPITULO IV.....	68
PROCEDIMIENTOS DE CALIFICACION E INSCRIPCION DE DOCUMENTOS EN EL SISTEMA REGISAL ANTERIORMENTE USADO POR EL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES Y SISTEMA DE INFORMACION DE REGISTRO Y CATASTRO.....	68
4.1. INSCRIPCIÓN:.....	68
4.2. CALIFICACION REGISTRAL DE LOS INSTRUMENTOS:.....	68
4.3. PROCEDIMIENTO INSCRIPCION DE DOCUMENTOS EN EL SISTEMA REGISAL.	70
4.3.1. FUNCION CALIFICADORA.	74
4.3.2. IMPORTANCIA DE LA FUNCION CALIFICADORA.....	77
4.3.3. PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS.	79
4.3.4. RESOLUCION REGISTRAL.....	86
4.3.5. CAUSAS QUE FUNDAMENTAN LA DENEGATORIA DE INSCRIPCION.	87
4.3.6. EFECTOS JURIDICOS DE LAS INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO.	88
4.3.7. REQUISITOS DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS.	91
4.3.8. NULIDAD DE LAS INSCRIPCIONES.	96
4.3.9. RECTIFICACION DE LAS INSCRIPCIONES.	99
4.3.10. FORMAS DE GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURIDICA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS.....	100
4.3.11. SEGURIDAD JURIDICA A TRAVES DE LA INSCRIPCION	102
4.3.12. CONFIABILIDAD DE LOS TITULOS REGISTRADOS.	103
4.4. PROCESO DE INSCRIPCIÓN EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN DE REGISTRO Y CATASTRO.....	105
4.4.1. SISTEMA DE INFORMACIÓN DE REGISTRO Y CATASTRO (SIRYC)	105
4.4.2. PROCESO DE INSCRIPCIÓN:	107
CAPITULO V.....	115
RESULTADOS DE LA INVESTIGACION DE CAMPO EN LO QUE SE REFIERE A LA INSCRIPCION DE NUEVAS MATRICULAS DONDE SE	

ENCUENTREN DOCUMENTOS OBSERVADOS QUE FUERON PRESENTADOS CON ANTERIORIDAD AL DECRETO LEGISLATIVO 257 CORRESPONDIENTE A LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRÁMITE Y REGISTRO O DEPÓSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LAS PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y PROPIEDAD INTELECTUAL, Y NO HAN SIDO SUBSANADOS O RETIRADOS, EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA DE LA PRIMERA SECCION DE ORIENTE, DEPARTAMENTO DE SAN MIGUEL.....	115
5.1. PRESENTACION DE LA INFORMACION.....	115
5.2. ANALISIS DE LA INVESTIGACION.	115
CAPITULO VI.....	129
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	129
6.1. CONCLUSIONES:.....	129
6.2. RECOMENDACIONES:	130
BIBLIOGRAFÍA.....	132
ANEXOS	137

INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene el informe final de la investigación titulada **“LA INSCRIPCIÓN DE NUEVAS MATRÍCULAS DONDE SE ENCUENTRAN DOCUMENTOS OBSERVADOS QUE FUERON PRESENTADOS CON ANTERIORIDAD AL DECRETO LEGISLATIVO 257, Y QUE NO HAN SIDO SUBSANADOS O RETIRADOS. CASO REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCIÓN DE ORIENTE, DEPARTAMENTO DE SAN MIGUEL.”**

El contenido del documento está estructurado en un conjunto de capítulos que guardan una coherencia lógica con respecto a los resultados teóricos y empíricos del estudio realizado. Dichos capítulos brevemente se describen a continuación:

En el primer capítulo, se desarrolla el Marco Histórico el cual hace referencia a todos los antecedentes de cómo se formaron las Leyes en Materia Registral, las que forman parte de nuestra normativa vigente en el Centro Nacional de Registro, los países que formaron parte para la formación de estas. Así también cómo se desarrolla el Derecho Registral Salvadoreño, las acepciones del Derecho Registral Inmobiliario, su objeto y finalidad.

En el segundo capítulo, se encuentra la definición y disposiciones legales de los Principios Registrales, que son aplicables en nuestra legislación.

En el tercer capítulo, encontramos la definición de los Sistemas Registrales, así como los sistemas que influyeron para que se desarrollaran dichos sistemas, como el Sistema Registral Francés de comprobación de derechos y sus características, se describe cómo se desarrolla el Sistema de Registro de Bienes Inmuebles de tipo Alemán; así también el Sistema Australiano o Sistema de Torrens o Acta de Torrens; los Sistemas Registrales

Salvadoreños como: Sistema de Folio Personal (manual); Sistema de Folio Real; Sistema de Folio Real Automatizado conocido como Regis sal (RSI I) y Regis sal (RSI II); y Sistema de Información Registro y Catastro (SIRyC).

En el cuarto capítulo, se desarrolla el concepto de Inscripción y de Calificación Registral de Instrumentos, así también los procedimientos de calificación e inscripción de documentos en el Sistema Regis sal anteriormente usados por el Registro Social de Inmuebles y Sistema de Información de Registro y Catastro, con su respectiva normativa; y también que es la Función Calificadora según algunos autores y la importancia de ésta.

Se describe como se realiza el procedimiento de inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, los efectos jurídicos de las inscripciones dentro de éste y los requisitos que se deben presentar, las posibles nulidades que se pueden producir al momento de presentar un documento para su inscripción, las rectificaciones que se le pueden hacer a las inscripciones; la forma en la cual se puede garantizar la Seguridad Jurídica dentro del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y la confiabilidad de los títulos registrados. Se desarrollan los Procedimientos de inscripción en el Sistema de información de Registro y Catastro.

En el capítulo cinco, encontramos detallados los resultados de la investigación de campo en lo que se refiere a la inscripción de nuevas matrículas donde se encuentren documentos observados que fueron presentados con anterioridad al decreto legislativo 257 correspondiente a la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de instrumentos en los Registros de las Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual, y no han sido subsanados o retirados, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, departamento de San Miguel.

En el capítulo seis, se encuentran las conclusiones y recomendaciones que fueron consideradas a criterio del grupo después de realizada la investigación del tema.

Finalmente se incluye la bibliografía y abreviaturas utilizadas así como la sección de anexos donde se agrega un modelo de cédula de entrevista que se utilizó en la investigación de campo realizada.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTO HISTÓRICO DEL DERECHO REGISTRAL.

1.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS MEDIATOS.

Los antecedentes mediatos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, provienen o se originan a partir de la transmisión de dominio o manifestación de este, los cuales se ubican bíblicamente en el libro del Génesis (capitulo 23:16-18), Levítico (25: 30-33), en donde se encuentran ejemplos que se refieren a modos o formas sacramentales de transmisión de la propiedad.¹

En el antiguo Egipto ya existía una organización de registro de la propiedad a través de dos clases de oficinas: 1) *La Bibliozeke Demosión Logon* (archivos de negocio) en donde se conservaban las declaraciones de impuestos hechas por un periodo de 14 años; y cuya utilidad era que servían de base a la percepción del impuesto, y 2) *La Enkteseon Bibliozeke* (archivo de adquisiciones), regido por funcionarios análogos a nuestros registradores (*Bibliofilakes*) que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter.²

En Grecia, las instituciones registrales eran los *Oroi* (sillares en que debían inscribirse los débitos), los cuales fueron en un principio simples

¹ Vid. FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B. P. *Derecho Registral*, Ed. Porrúa, México, 1995, p.3. De acuerdo a lo escrito en el libro de Génesis se ha encontrado que existían indicios de lo que ahora conocemos como transmisión del dominio en éste caso Abraham dio un precio consistente en cuatrocientos ciclos de plata a Efron a cambio de una heredad en presencia de los hijos de Het y de otras personas, con la intención de hacer público y valido el acto traslativo de dominio; y en el libro de Levítico también encontramos indicios de transmisión del dominio de una propiedad en éste caso de una compraventa que se haría el mismo pueblo de Israel entre la tribu de los levitas.

² Vid. LUNA CAMPOS, M. E. *Problemática del registro público de la propiedad en el Estado de Puebla y su necesaria reestructuración* en: <http://www.universidadabierta.edu.mx>.

mojones, y más tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipotecas que eran siempre medios de publicidad elemental.

En el derecho romano, la transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada, no existía un registro que protegiera a los terceros adquirentes, ya que era una especie de juicio fingido, respecto de la enajenación de transferencia de bienes, en la que el demandado confesaba la demanda, podríamos decir que era un simulacro de juicio reivindicatorio, como por ejemplo: El "*in jure cedens*" (transferente) o sea, el demandado, concurría con el "*vindicans*" (adquirente) es decir, el vindicante ó demandante, ante el magistrado, con las palabras rituales: "*legis actio sacramenti in rem*", el primero aceptaba la demanda del segundo y una vez efectuado ello, el magistrado era quien aceptaba la demanda de las partes, declarando a su vez que la propiedad pertenecía al vindicante. La "*mancipatio*" y la "*in jure cessio*" van desapareciendo con la época clásica, surgiendo la "*traditio*".

La traditio, en sí era aplicable para toda clase de bienes, sin la intervención de formas rituales, se refería a la entrega de la cosa con desapoderamiento, siendo que en el lenguaje jurídico moderno, tradición también quiere decir entrega.³

De acuerdo con el derecho inglés, todo inmueble en Australia es propiedad de la corona, por lo que la propiedad del particular emana siempre de una concesión de aquella. De ahí que, uno de los trámites fundamentales consistía en la registración inicial de la finca en base a un minucioso expediente que era preciso realizar; una vez matriculada la finca se procedía a expedir un título o certificado por duplicado, donde uno de esos ejemplares

³ *Ibidem* <http://www.universidadabierta.edu.mx>. Tenemos como indicio histórico lo que actualmente conocemos como derecho de tradición que no es más que la entrega material del bien.

se archivaba en el registro, constituyendo el libro de registro y el otro era entregado al titular.⁴

El antiguo derecho germano que era una derivación del derecho romano, no era común a todos los reinos que formaban parte de lo que en la actualidad es la República Federal Alemana, tal y como sucedió en Roma la transmisión de inmuebles se realizaba en dos etapas: por un lado el negocio jurídico y por otro el acto traslativo de dominio, los registros se llevaban por distritos, y en ellos se inscribían las fincas y derechos reales que no pertenecían a la categoría de bienes públicos o las casas reinantes.⁵

En Francia, por su parte se estableció el sistema de transcripción íntegra de los documentos traslativos de dominio y de inscripción de un extracto cuando se trataba de hipotecas; el sistema era de fólío personal; que se empleaba a la transmisión de propiedad *ínter vivos* y estableció la inoponibilidad del acto.⁶

Los orígenes de registro fueron precedidos por el surgimiento de una institución de vital importancia para el desarrollo y posterior evolución de éste; nos referimos a la propiedad, que en su más primitiva idea se remonta

⁴ Vid. VÁSQUEZ LÓPEZ, L. *Derecho y Práctica Registral*, Ed. Lis, San Salvador, 2001, p. 39. El objetivo de éste sistema al hacer dos certificados era para llevar un control de las modificaciones hechas al inmueble, por una parte el interesado salvaguarda su derecho y por el otro la oficina registral está al tanto de dichas modificaciones, y en el caso de haber desmembraciones se extiende un nuevo certificado por la parte desmembrada.

⁵ Vid. ASOCIACIÓN DE ESTUDIOS DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. *El sistema registral germánico*. en: <http://www.enj.org>. En éste caso los Registros se encontraban descentralizados siendo organizados por Distritos.

⁶ Vid. ASOCIACIÓN DE ESTUDIOS DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. *El sistema registral francés*. en: <http://www.enj.org>. Podemos encontrar acá los indicios de lo que conocemos hoy en día como el principio de Tracto Sucesivo y Especialidad, además del sistema de Folio Personal.

a la época en la cual el hombre consideró como de su posesión aquellas armas que utilizó para la caza y la pesca.⁷

Luego de ésto cuando abandona el estilo “nómada” y se establece en un determinado lugar, la tierra constituye un bien de carácter colectivo, mismo que fue necesario defender en algún momento inclusive a través del empleo de la fuerza, como un medio de ejercitar un derecho sobre lo que consideraba suyo frente a posibles usurpadores, pudiendo tomarse esta clase de conducta como un tipo de “*publicidad inmobiliaria primitiva*”. Ante la ausencia de autoridad o institución designada para dar a conocer la existencia de un pretendido derecho frente a terceros, lo que obligó a la institución de verdaderos actos de dominio y de transmisión de éste, los cuales se hizo necesario controlar debido a la inseguridad provocada por la discrecionalidad con la que eran gravados por sus titulares los bienes inmuebles.

Con el tiempo, se comenzó a diferenciar los bienes en muebles e inmuebles⁸ y los derechos reales y personales⁹ por lo que dentro de las primitivas limitaciones, las partes (protagonistas del negocio jurídico) eran espectadores o se enteraban indirectamente del nacimiento o extinción de derechos a la propiedad inmueble, que con la *traditio*¹⁰ fue el medio más

⁷ Vid. BERTRAND GALINDO, F y otros, *Manual de Derecho Constitucional*, Tomo 2, 2ª ed, Centro de Información Jurídica, Ministerio de Justicia, San Salvador, 1996. p. 816. La génesis del registro surge a raíz de la propiedad individual.

⁸ Vid. CLARO SOLAR, L. *Explicaciones de Derecho Civil comparado*, Vol. III, Ed. Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 1995, p. 17. Bienes Muebles aquellas cosas que pueden transportarse de un lugar a otro por ellos mismos o que necesitan moverse por una fuerza exterior. Bienes Inmuebles o Raíces, cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro.

⁹ *Ibidem* p. 17. *Derechos Reales o Jus in Re*, se ejercita directa e inmediatamente sobre una cosa determinada sin intermediarios. Derechos Personales *Jus ad Rem*, ligan a una persona respecto a otra estableciendo entre ellas una relación de dependencia.

¹⁰ Vid. FERNÁNDEZ CASTILLO, B. P. *Derecho Registral*, 5º ed. Ed. Porrúa, México, 1995, p. 6. La *Traditio* consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada con la intención de las partes de transmitir la propiedad y adquirirla, etapa clásica del Derecho Romano.

sencillo de conocer al titular del dominio de una propiedad, por lo que quedaba restringida a los demás y para evitar fraudes fue exigida la denuncia de gravámenes ante un organismo registrador (padrón de contribuyentes) o el archivo de sentencias judiciales que importa el registro obligatorio de los bienes inmuebles con la necesidad de llevar un orden ó control y al mismo tiempo de los bienes inmuebles por cada titular, dar publicidad de los actos efectuados por ellos, ocultar los gravámenes y cargas que pesan sobre un bien raíz (*In Rem*) y el desconocimiento de quienes realmente poseían el dominio es lo que da origen al registro de inmuebles e hipotecas y como lo confirma el autor Luís Carral y de Teresa cuando expresó que “*El Registro nació como un medio de seguridad del tráfico Jurídico*”¹¹.

1.1.1. HISTÓRIA UNIVERSAL.

En España, el registro de la propiedad durante el año de 1539 dictó la Corte de Madrid la pragmática de 1528, la cual ordenaba que se llevase en cada ciudad o villa, donde hubiese cabeza de jurisdicción un libro en el que se registrasen o tomaren razón las ventas de inmuebles, hipotecas, imposiciones de censos y tributos, la cual fue complementada por la de Felipe II en 1558, a petición de la Corte de Valladolid, creando el registro de censos y tributos.

Posteriormente, la pragmática del año 1768 que dictó Carlos III llamada “*oficios o contadurías de hipotecas*”, sustituyó al antiguo registro de censos y tributos; instalando mediante aquella un sistema de registración de determinados actos relativos a bienes inmobiliarios, cargas y gravámenes, estando su organización a cargo de escribanos de ayuntamientos quienes la

¹¹ *Vid.* CARRAL Y DE TERESA, L. *Derecho Notarial y Derecho Registral*, 13° ed., Ed. Porrúa, México, 1995, p. 215. Consistía en garantizar el derecho real haciéndolo oponible ante terceros.

ejercían respecto de actos tales como: imposiciones, ventas y retenciones de censos y tributos, venta de bienes raíces basados en cargas, fianzas en las que se hipotecasen tales bienes, modo de llevar los oficios, etc. la toma de razón se hacía en el lugar de situación de la finca gravada y los datos que se hacían constar estaban sujetos a un encasillado previo en virtud de la copia del instrumento.

Fue hasta el 8 de febrero de 1861 con la vigencia de la Ley Hipotecaria Española que se crea un registro de la propiedad bajo los principios de publicidad¹² y especialidad¹³, no siendo ya un registro parcial, sino que por el contrario, abarcaba el dominio y demás derechos reales impuestos sobre fincas. Posteriormente se trató de incluir dicha Ley al Código Civil español, por medio de la Ley española del 21 de abril de 1909, conceptualizándose al registro como una institución de publicidad.

Actualmente los dos medios de publicidad inmobiliaria en España son el Registro de la propiedad y la posesión, jugando ambas un papel importante en la modificación jurídica de las situaciones inmobiliarias, tenemos que la inscripción registral queda al margen de ésta modificación y únicamente declara que ésta ha tenido lugar¹⁴, cuando se trata de bienes inmuebles la publicidad posesoria es insuficiente¹⁵ en el sentido que cuando

¹² Vid. VÁSQUEZ LÓPEZ, L. *op. cit.* p. 56. Es el beneficio de todo titular de derecho inscrito en el registro, la fe pública registral protege la apariencia jurídica que demuestran sus asientos, contra impugnaciones basadas en la realidad jurídica extrarregistral.

¹³ *Ibidem* p. 53. De acuerdo con éste principio, los inmuebles y derechos inscritos en el registro deberán estar definidos y precisados respecto a su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones.

¹⁴ Vid. JEREZ DELGADO, C. *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Luis Díez-Picazo*, Ed. Civitas, España 2003, p. 3918. Se entiende que con la inscripción registral la entrega de la posesión material o espiritualizada del inmueble es la que se hace pública, a efecto del conocimiento de quien esté interesado.

¹⁵ Vid. PAU PEDRON, “*Revista Critica de Derecho Inmobiliario*”, núm. 625, 1949, pp.2192-2205. Esto se sostiene ya que es necesario que sea pública la situación jurídica del inmueble en forma detallada ya que de ésta forma los interesados están al tanto de cualquier modificación en el mismo.

el interesado quiera conocer algo sobre el inmueble no se traslade físicamente a él sino que basta únicamente que consulte los datos que el registro posee, tomando en cuenta que la publicidad registral está reforzada por los principios de exactitud e integridad de lo publicado por el registro¹⁶.

1.1.2. HISTÓRIA NACIONAL.

La historia que será abordada en el presente trabajo de investigación es la desarrollada posterior a la independencia salvadoreña, puesto que las formas de tenencia de la tierra anteriores a esa época no son compatibles con el tema en cuestión. En 1841, la tenencia de la tierra como propiedad privada era un derecho exclusivo de los peninsulares españoles y los criollos potentados, correspondiéndoles a los indígenas únicamente los ejidos y tierras comunales como propiedad colectiva. Para desarrollar eficazmente la agricultura, era necesario un cambio en la estructura de la tenencia de la tierra, es decir, se requería de una forma individual de tenencia de la tierra.

El primer antecedente de la institución inmobiliaria registral salvadoreña, lo constituye la notaría de hipotecas, la cual fue regulada en el Título 39 del libro IV del Código Civil Salvadoreño promulgado en 1860, por el General Gerardo Barrios, que versaba sobre "*Las obligaciones en general y los contratos*".

La funcionabilidad de los registros se desarrollaba en dicho Código de la siguiente manera: bajo el epígrafe "*Del modo de anotar las hipotecas; De la publicidad de los Registros; y de la Responsabilidad del Escribano*".

¹⁶ Vid. JEREZ DELGADO, C, *op. cit.* p. 3919. Aquí el objetivo es garantizar al interesado ya sea dueño o posible comprador del inmueble, que esté al tanto de la situación jurídica confiando en que los datos contenido y publicados en el Registro sean verdaderos.

*Anotador*¹⁷ se prescribía en el Artículo 2336 del Código Civil de ése año, que habría un Registro de Hipotecas en cada cabecera departamental el cual estaría a cargo de un escribano público que recibía por nombre escribano anotador, el cual, era nombrado por el Presidente de la República y quien a su vez debía como requisito para estar al cargo tener una propiedad de dos mil colones y un libro para tomar razón de todos los instrumentos públicos que contengan expresa hipoteca.

Esta institución no fue una oficina de Registro de Propiedad Inmueble pública, ni el anotador escribano era un funcionario público, más bien se creó para dar seguridad jurídica a los gravámenes hipotecarios, para efecto de su inscripción en las mismas. La inscripción que se realizaba en tal libro consistía en la toma de razón de la hipoteca, hecha en el departamento de la República en cuya jurisdicción estaba ubicado el inmueble.

Se establecía que al inscribir los documentos hipotecarios, el escribano anotador debía respetar el orden cronológico de las presentaciones, y posteriormente enviar cada año al Gobernador del departamento de su jurisdicción, una matrícula o minuta de todas las hipotecas que hubiese anotado, así como las no pagadas, con la finalidad que se hiciera publicidad de los morosos.

De ahí que, el primer antecedente para la creación de un registro público de la propiedad inmueble aparece en el año 1873, con la promulgación de la Ley Hipotecaria, también llamada "*Código Hipotecario*", el cual contaba con trescientos ochenta y seis artículos; los que su vez derogaban todas las disposiciones relativas a anotación y cancelación de hipotecas contenidas en el Código Civil de 1860. Pero aunque ésta ley

¹⁷ *Vid.* Código Civil salvadoreño. Decreto Ejecutivo de fecha 23 de agosto de 1859. Ed. 1860, impresa en la ciudad de New York, E.E.U.U., imprenta de Eduardo O. Jenkins, 26 calle de Franfort. Desde éste momento la responsabilidad de inscribir recaía sobre un funcionario, en éste caso el escribano.

pretendió derogar la “*notaria de hipotecas*” éstas, continuaron funcionando y la referida ley no tuvo aplicación práctica. Sumando a ello la coexistencia de los regímenes de tenencia de la tierra imperante en esa época.¹⁸

La creación de éste registro surgió simultáneamente a la escasez de dinero en la época. Las transacciones se realizaban a través de evaluación de mutuos, por medio de la prenda y la fianza; pero a medida que se requirió que el deudor fuera el propietario de la tierra, era necesario crear una nueva figura jurídica, que a su vez sirviera de garantía a los préstamos otorgados por los terratenientes para la realización de cultivos especialmente los de café¹⁹; para esa época, no existía un registro de la propiedad raíz, por lo cual, el registro de hipotecas nació como un instituto de naturaleza constitutiva, y el resto de transacciones inmobiliarias quedaban bajo la esfera del derecho privado.

Por ello, para poner en marcha un registro que regulara todas las transacciones jurídicas sobre inmuebles, era necesario que la tenencia colectiva de tierra desapareciera, en tal sentido se dió como resultado que en el año de 1882 se diera la creación de la Ley de Extinción de Ejidos y otras disposiciones relativas a la materia²⁰, la cual se fundamentó en los siguientes considerandos: “

¹⁸ Vid. VÁSQUEZ LÓPEZ, L. ob. cit p. 49. Con el afán derogar en esa época las notarías de hipotecas se creó la Ley Hipotecaria; pero por el tipo de tenencia de la tierra en ese momento no fue aplicable.

¹⁹ Vid. MINISTERIO DE EDUCACION, EL SALVADOR, *Historia de El Salvador*, México D. F., 1994, p. 235. Con el cultivo de café se impulsó el cambio de las instituciones de la tenencia de la tierra dándosele facilidades a la propiedad privada.

²⁰ Vid *Ley de Extinción de Ejidos y otras disposiciones relativas a la materia*, D. L. de fecha 9 de marzo de 1882, publicado en el D. O. del 14 de marzo de 1882, ampliado el término de su vigencia hasta el 31 de diciembre de 1882 según acuerdo del 13 de septiembre de 1882, Diario Oficial 205. Esta ley tuvo como gran propósito la extinción de los ejidos para darle más apoyo a la industria agrícola, tal como queda de manifiesto en el considerando uno y en el artículo uno de la misma ley.

1º. *Que la industria agrícola es el manantial más fecundo de vida y prosperidad que posee la nación, por lo que el legislador está en imperioso deber de remover todos los obstáculos que se opongan a su desarrollo;*

2º. *Que uno de esos principales obstáculos es el sistema ejidal, por cuanto anula los beneficios de la propiedad en la mayor y más importante parte de los terrenos de la República que se hallan destinados a cultivos de ínfimo valor o abandonados del todo, por lo precario del derecho de sus poseedores manteniendo a éstos en el aislamiento y la apatía e insensibles a toda mejora;*

3º. *Que las disposiciones emitidas para extinguir el sistema ejidal por medios indirectos, no han producido todos los efectos que tuvo en la mira el legislador y que por lo general, los productos del canon, no constituyen para las municipalidades una renta segura, porque la sistematizada resistencia de los vecinos al pago de dicho impuesto y la poca energía de las autoridades para exigirlo, lo hacen ineficaz;*

4º. *Que aunque el dominio directo de dichos terrenos corresponden a la nación por las leyes preexistentes, no es justo privar de su uso y goce a las municipalidades, sin una previa indemnización.”*

En éste mismo año se creó también la segunda Ley Hipotecaria²¹, la cual ya regulaba todas las transacciones sobre inmuebles, en ésta ley se creó el cargo de registrador y se instituyó el Registro General de la Propiedad Inmueble con oficinas en los departamentos de San Salvador, Santa Ana y San Miguel.

Establecía además dicha normativa que los registros dependerían del Ministerio de Justicia, y se ordenaba bajo el mismo ministerio, una Dirección

²¹ *Vid. Segunda Ley Hipotecaria*, promulgada el 15 de marzo de 1881, emitida por decreto de la cámara de senadores y aprobada por la cámara de diputados el día 21 de marzo de 1881. Esta ley establecía un registro general de la propiedad inmueble de toda la República, estableciendo una oficina en las tres zonas del país, occidente, centro y oriente, con sede en Santa Ana, San Salvador y San Miguel respectivamente.

General de Registro de la Propiedad y de las Hipotecas; de igual forma señalaba que el registro se dividiría en dos secciones: una en la que se titulaba la propiedad y la de hipotecas, cada una con libros propios.²²

1.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS INMEDIATOS.

En 1884, fué sustituida la Ley Reglamentaria del Registro Público²³ por la anterior ley con el mismo nombre que había sido ratificada en el año de 1881, la que básicamente contenía la misma estructura de la ley anterior, con la diferencia de que se adoptaba de forma clara el sistema de folio personal como sistema registral. En 1897 se promulgó la Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y su Reglamento,²⁴ la que se propuso que se incorporara en el Código Civil, lo cual se efectuó en la edición de 1904 particularmente en el capítulo IV del Libro Segundo, que comprendía los Artículos 673 al 744, ya que el sistema registral salvadoreño guardaba íntima relación con la tradición como modo de adquirir; por lo cual se le denominó al título correspondiente como: De la tradición y del registro de la propiedad raíz e hipotecas.

Para el año de 1986 se promulgó la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas²⁵, mediante la cual se inició un

²² *Ibidem* VÁSQUEZ LÓPEZ, L. p. 49. Es decir un libro especial de propiedad y otro en el cual se anotaban las Hipotecas.

²³ Decretada el 28 de febrero de 1884. Lo trascendental de ésta ley es que adoptó en forma clara el sistema de folio personal que subsiste aun hoy en día.

²⁴ *Ibidem* VÁSQUEZ LÓPEZ, L. p. 50 la cual sustituyó la anterior ley con el mismo nombre que había sido ratificada en el año de 1884; la comisión de juristas que elaboraron ésta ley reformaron varios artículos del Código Civil y recomendaron la inclusión de la ley en el mismo.

²⁵ *Vid. Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas*. D.L. N° 292 del 13 de febrero de 1986, publicado en el D.O. N° 40-Bis Tomo N° 290 del 28 de febrero de 1986. Esta normativa provocó la reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca poniéndolo acorde a las exigencias jurídicas de ése momento, así como también se facultó al

proceso radical de cambio con la adopción del sistema de folio real y registro por medio de la inscripción bajo un número de matrícula por propiedad, lo que permitió un mejor control de la información que ingresaba en materia inmobiliaria, ya que se identifica y da seguimiento a los cambios sobre los derechos de propiedad de los inmuebles y facilita a la vez su adaptación a las innovaciones tecnológicas.

Se inicia con ello un ambicioso proyecto de modernización en el año de 1991, el cual consistía en la implementación de nuevos medios tecnológicos en el ámbito registral, movimiento que fue motivado por el presidente de la República de ése entonces Licenciado Alfredo Félix Cristiani Burkard, por medio del Ministro de Justicia Doctor René Hernández Valiente, y en cuyos considerandos se expresó:

“Que siendo el Derecho a la Propiedad un derecho consagrado en nuestra Constitución dentro de un régimen de seguridad jurídica, es indispensable crear los mecanismos necesarios para brindar en forma rápida y segura el reconocimiento legal de los derechos de propiedad de los sectores sociales, rurales y urbanos, menos favorecidos del país...”

“Que para responder en forma inmediata y atender la necesidad de seguridad jurídica de los sectores indicados se requiere de una organización capaz de promover y sostener un cambio tanto en sus medios de inscripción como en su parte administrativa, aspectos que se lograran únicamente a través de la creación de una Unidad dentro del Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas, de carácter social con funciones específicas y dotado de medios y procedimientos que le permitan incorporar a la legalidad los

órgano ejecutivo en el ramo de justicia a fin de que se realizaran las modificaciones necesarias para la referida restructuración.

*derechos de propiedad de éstos sectores en forma rápida, eficiente y segura.*²⁶

Ya para 1994, se emitió el acuerdo ejecutivo 213, de fecha quince de noviembre de 1994, publicado en el Diario Oficial número 219 tomo 325 del 25 de noviembre de 1994, el cual ampliaba la competencia del Registro Social de Inmuebles para todos aquellos actos que implicaban modificación de linderos sin necesidad de la calificación de interés social, tales como reuniones, remediciones, particiones, desmembraciones en cabeza de su dueño, y para responder de forma inmediata y atender al necesidad de seguridad jurídica de los sectores sociales, rurales y urbanos menos favorecidos del país, por lo que se requería de una organización capaz de promover y sostener un cambio tanto en sus medios de inscripción como en su parte administrativa, aspectos que se lograrían únicamente con la creación de la referida ley.

Así mismo, se implementó un nuevo sistema de inscripción avanzado denominado folio real computarizado a través de los programas REGIS SAL I y II aplicable únicamente en el Registro de San Salvador, es así como se crea el Instituto Libertad y Progreso (ILP), con el propósito de proporcionar al gobierno de la Republica la asistencia técnica que permita mejorar y hacer eficientes los servicios públicos y la participación efectiva de la ciudadanía en la adopción de decisiones gubernamentales.²⁷En el caso del Reglamento éste tiene por objeto establecer principios y procedimientos para que el ILP

²⁶ *Vid. Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles*, D.L. N° 734 del 5 de abril de 1991, publicado en el D.O. N° 73 Tomo N° 311 del 23 de abril de 1991. Lo novedoso de éste cuerpo normativo fue el uso de un sistema computarizado, que funciona con una red de servidores conectados a un centro de informática donde se encargaban de dar mantenimiento a toda la información relativa a inmuebles, propietarios, presentaciones de documentos, etc.

²⁷ *Vid. Ley de Creación del ILP*. Art 2. D. E. N° 16 del 26 de febrero de 1991, publicado en el D.O. N° 40 Tomo N° 310 del 27 de febrero de 1991. El propósito de la creación del ILP fue dar un aporte valioso al proceso nacional, del desarrollo económico y social que conlleva a la libertad y al progreso.

otorgue un proyecto que beneficie a pobladores de escasos recursos y la calificación de interés social.²⁸

En 1997, se autorizó el Sistema de Folio Real Automatizado en varias oficinas del registro mediante acuerdo ejecutivo número 295, de ocho de septiembre de 1997, publicado en el Diario Oficial número 210 del Tomo 337 del once de noviembre de 1997, siendo ampliada mediante Acuerdo Ejecutivo 568 del treinta de junio de 2003, publicado en el Diario Oficial número 155 del Tomo 360 del veinticinco de agosto del 2003, la cual estaba referida al uso del Sistema de Folio Real Automatizado en otras oficinas registrales que no incluyo el Acuerdo Ejecutivo 295 y las cuales correspondían a los Departamentos de Chalatenango, Cuscatlán, San Vicente, La Paz, Cabañas, Usulután, La Unión y Morazán, teniendo como base a los artículos 19 y 20 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Naciendo posteriormente un sistema diferente a los anteriores al cual se le denominó como Folio Real Computarizado, el cual era mucho más avanzado denominado Sistema de Información de Registro y Catastro, en adelante SIRYC, siendo éste sistema el que se utiliza actualmente, y que presenta entre sus ventajas dicho sistema, el proporcionar mayor seguridad a los usuarios, puesto que no se corren los riesgos del sistema de folio personal o folio real manual ya que los libros o folios creados, anteriormente, eran vulnerables ante una posible destrucción con relativa facilidad.

Asimismo, permitía la producción de errores de homonimia, entendiéndose por ésta como la igualdad de nombre entre dos o más personas o cosas para el caso del folio personal, todas éstas situaciones se han superado con la implementación del SIRYC ya que la información que es

²⁸ *Vid. Reglamento del ILP* Art.1 D. E. N° 26 del 4 de marzo de 1992, publicado en el D.O. N° 45 Tomo N° 314 del 6 de marzo de 1992. A éste instituto se le otorgó la facultad de determinar qué proyectos serían de interés social.

ingresada, es respaldada mediante el uso de ordenadores teniendo copias de seguridad de cada uno de los archivos e inscripciones que en éstos aparece, dicho sistema puede contener tanto imágenes como documentos alfanuméricos.

Por otro lado, el 28 de enero de 2004 se crea mediante Decreto Legislativo número 257 y publicado en el Diario Oficial número 126, Tomo 364, del siete de julio de ese mismo año, 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 entrando en vigencia el 9 de agosto del mismo año.

Dicha normativa presentaba como fines los siguientes:

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

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

A consideración nuestra dentro 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, se advierte que la misma surge ante el fenómeno provocado por un enorme cúmulo de documentos

inscritos y observados que no han sido retirados de las distintas oficinas registrales por diversas razones, por cada uno de sus titulares situación imputable a éstos, además existen otros instrumentos, que se encuentran detenidos, cuyas observaciones nunca fueron subsanadas por los interesados y que yacen sin movilidad desde tiempo mayor a los diez años.

En ambos casos, se necesitaba una herramienta que permitiera disponer de dichos instrumentos en custodia a fin de eliminar así los costos que causa su injustificada retención, por lo que debe destacarse que la ley en mención trata de uniformar los procesos que demandan un registro público, pues con ello se fomenta una mayor seguridad jurídica para los usuarios de los diferentes registros del país, en cuanto se garantizan sus derechos y se fijan reglas claras para la consecución de sus intereses por parte de los respectivos funcionarios.

CAPÍTULO II

FUNDAMENTO DOCTRINARIO DEL DERECHO REGISTRAL

2.1. DEFINICIÓN DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO.

Para GONZÁLEZ y MARTÍNEZ, Derecho Registral es “*el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales que se adquieren contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer*”.²⁹

Por otro lado, ROCA SASTRE, tratadista español, define el Derecho Registral como “*aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente personales*”.³⁰

Entre otros autores, RIVERA ARGUETA, Derecho Registral “*es el conjunto de normas y principios, que regulan el registro de la constitución, modificación, transferencia y extinción de los derechos sobre inmuebles y la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas*”.³¹

A su vez, Ossorio considera que el Derecho inmobiliario está constituido por “*aquellas normas positivas que rigen el nacimiento,*

²⁹ Vid. GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J. *Estudios de Derecho Hipotecario y Civil*, Ministerio de Justicia, Sección de Publicaciones, Madrid, 1948, p. 54. Para éste autor la inscripción es la forma de hacer valer el derecho real contra terceros.

³⁰ Vid. ROCA SASTRE, R. M. *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Ed Bosch, Barcelona, 1941. p. 26. Este autor alude a la importancia de que los actos y contratos relacionados con los bienes inmuebles sean inscribibles en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas siendo éste último garante de la seguridad jurídica estatal.

³¹ Vid. RIVERA ARGUETA, R. R. *Derecho Registral, contenido doctrinario y práctico en la legislación salvadoreña, San Salvador. Tesis. UES. 1976*, p. 20. Como bien es dicho que el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas es un ente estatal que tutela el tráfico inmobiliario, es importante que se inscriban los instrumentos relacionados a la materia inmobiliaria para ser éstos oponibles contra terceros.

adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de la propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre los bienes inmuebles, y en especial la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos erga omnes sobre los derechos anteriores"; entiéndase por *erga omnes* como una locución latina, que significa "respecto de todos" o "frente a todos", la cual hace referencia a la aplicabilidad de una norma, acto o contrato

El Derecho Registral, en conclusión es el conjunto de normas y preceptos legales que regulan los actos inscribibles y demás derechos constituidos sobre los mismos con efectos de publicidad y de garantizar la propiedad entre terceros. También podemos decir que, es una ordenación lógica y coherente de elementos jurídicos y catastrales que coadyuvan a lograr la identificación de una determinada parcela, la cual es representativa del aspecto económico de la sociedad, tal existencia se da por la necesidad de dar notoriedad a determinados hechos, controlando así su legalidad y produciendo efectos en el ámbito de las relaciones jurídicas y privadas, siendo su objetivo entonces el de proporcionar al tráfico jurídico patrimonial transparencia en el mercado.

2.2. OBJETO Y FINALIDAD.

Antes de iniciar a hablar en qué consiste o cual es el objeto y finalidad podemos decir a criterio grupal que la elección de la normativa aplicable a un país determinado depende de las necesidades actuales de cada país.³² Es por ésta razón que existen una variedad de legislaciones Registrales con

³² Como ya se sabe cada país tiene la necesidad de organizar el tráfico registral para garantizar la seguridad jurídica, en forma de hacer efectivos los requisitos presupuestos y efectos de las inscripciones, garantizando así el trabajo y funcionamiento de cada Registro, la mejor forma es preestablecer parámetros o límites legales para cada persona.

características particulares cada una; pero al final todas buscan mantener la organización del tráfico registral.

*“El Derecho Registral tiene por objetivo regular la inscripción en los libros especiales de los derechos absolutos o relativos derivados de los hechos o los actos jurídicos concretos, los cuales son determinados en la Ley como inscribibles e identificados de una manera cierta, con efectos trascendentes hacia las demás personas que no son sus titulares, o sea, los terceros, otorgando la publicidad de dichos derechos legitimados e inscritos para que sus efectos se produzcan frente a todo el mundo y en contra de aquellos que resulten tener algún derecho o interés jurídico opuesto a lo inscrito”*³³, enmarcada ésta idea, en lo referente a derecho inmobiliario ya que es el tema en cuestión.

*“El fin del Derecho Registral Inmobiliario, está referido a la certeza, seguridad y protección jurídica de los derechos inscribibles e inscritos, frente a todo el mundo y en contra de los terceros interesados, así como la facilitación de las relaciones jurídicas, sociales y económicas, especialmente las del tráfico jurídico, para la Paz y el Bienestar Social”,*³⁴ por lo que éste contribuye a garantizar la seguridad jurídica en la propiedad y posesión de la tierra, mediante la inscripción de todas las transacciones sobre inmuebles.

Para tener una idea de lo que es certeza, ésta se entiende por: *“clara, segura y firme convicción de la verdad, ausencia de duda sobre un hecho o cosa, convencimiento que adquiere el juzgador por lo resultante de sus actos y que se traduce en la apreciación que hace de las pruebas”*. Al hablar de seguridad entendemos que es una radical necesidad antropológica humana y

³³ Vid. CORNEJO A. A. *Derecho Registral*, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1994, p. 16. Es la publicidad de ciertos hechos y actos para dar seguridad a relaciones nacidas extra registralmente. La razón de ser del derecho registral inmobiliario es el de ser un instrumento de seguridad

³⁴ *Ibidem* VÁSQUEZ LÓPEZ, L. p.31. La finalidad del Registro es proporcionarle a la población la Seguridad jurídica, dándoles certeza y validez a los actos que se inscriben.

el saber a qué atenerse, es el elemento constitutivo de la aspiración individual y social a la seguridad, teniendo ésta como la raíz común de las distintas manifestaciones en la vida y fundamento de la razón de ser como valor jurídico³⁵.

En cuanto a la seguridad jurídica como principio de observancia general, ésta se entiende que: representa las garantías 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 el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes, a su vez la seguridad limita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos, como es lógico la seguridad jurídica solo se logra en los estados de derecho porque en los de régimen autocrático y totalitario las personas siempre están sometidas a la arbitrariedad de quienes detentan el poder.

La seguridad jurídica es la certeza del imperio de la ley, en el sentido de que el Estado protegerá los derechos de las personas tal y como la ley los declara.³⁶ Por seguridad jurídica se entiende la certeza que las personas en general poseen de que su situación jurídica no sea modificada más que por los procedimientos regulares y autoridades competentes, ambos establecidos previamente.

La seguridad jurídica implica una actitud de confianza en el derecho vigente y una razonable previsibilidad sobre su futuro; es la que permite prever las consecuencias de las acciones del hombre así como las garantías

³⁵ Vid. PEREZ LUÑO, A. E., *La Seguridad Jurídica*, Ed. Ariel, Barcelona, p. 11. La importancia de garantizar los derechos de cada individuo estableciendo parámetros anticipadamente y consecuencias sobre el incumplimiento de los mismos es la base como sabemos de la seguridad.

³⁶ Vid. BERTRAND GALINDO F. y otros, *Manual de Derecho Constitucional Tomo II*. Centro de Información Jurídica Ministerio de Justicia, San Salvador, 1996, p. 849. En éste sentido el Estado debe estar seguro de que los pobladores confían en su soberanía, garantizando que ciertas conductas estén previstas en el ordenamiento jurídico, y su incumplimiento sancionado en el mismo.

del orden constitucional que gozan tales actos,³⁷ para entender mejor ésta idea es necesario estudiar a manera de ejemplo Sentencias de Amparo, las cuales agregaremos al legajo de anexos del presente trabajo de investigación.³⁸

También la Seguridad jurídica se considera como el presupuesto y no como la consecuencia, de las libertades y derechos fundamentales. La Seguridad deja así de concebirse como un mero apéndice resultante del ejercicio de las libertades individuales, para devenir condición necesaria de un sistema de derechos fundamentales plenamente garantizados.³⁹

La seguridad jurídica también se explica como el valor que tiene por objeto la certidumbre y confianza de que los actos y omisiones humanas realizadas de conformidad al orden jurídico establecido son y serán protegidas por los poderes y funciones del Estado y de que los actos y omisiones realizadas contra el orden establecido serán castigados.⁴⁰

Es necesario aclarar que en el Registro de la Propiedad se inscriben los actos que constituyen, declaran, transmiten, modifican o extinguen, en forma directa, los derechos reales sobre inmuebles que son susceptibles de tráfico jurídico; por lo que los derechos que son inscribibles e inscritos, pueden emanar de: **a) Documento:** Es todo escrito, escritura o instrumento con

³⁷ Vid. ACOSTA BAIRES J. E. *Líneas y Criterios Jurisprudenciales Sala de lo Constitucional 2005*, Corte Suprema de Justicia, Centro de Documentación Judicial, El Salvador, p. 153. Lo importante es que del Estado emane confianza sobre su capacidad de controlar las conductas de la población, ya sea para resguardar su derecho o para sancionar su transgresión.

³⁸ Vid. Sentencia Definitiva, Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. ref. 282-2004 de las 10:24 del día 22/2/2005 y Sentencia Definitiva ref. 648-2003 de las 14:03 del día 24/5/2005. Con ellas se pretende ejemplificar de una manera más práctica la Seguridad Jurídica.

³⁹ Vid. R Wiethölter, *Rechtswissenschaft*, Helbing & Lichtenhahn, Basel-Frankfurt a. M., 2^a ed, 1986, p165. Se ve como de suma importancia colocándola en un primer lugar sin la cual no se pueden garantizar las libertades ya sean individuales y colectivas.

⁴⁰ Vid. PONCE DE LEÓN ARMENTA L., *Modelo trans-universal del Derecho y del Estado*. Ed. Porrúa, México, D. F., 2001, p. 150. En tanto todos los actos se realicen conforme a derecho, es aquí donde radica la confianza en la seguridad jurídica.

que se prueba, confirma, demuestra o justifica una cosa o, al menos, que se aduce con tal propósito; **b) Instrumento:** Es la escritura, papel o documento con que se justifica o prueba alguna cosa; **c) Título:** Este hace referencia al documento inscribible, es el significado formal o instrumento, de conformidad al artículo 676 del Código Civil los documentos que se inscriben en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas son:

I) Instrumentos Públicos: Son aquellos que extienden las personas autorizadas por la Ley, para caratular y en la forma que la misma prescribe, según el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles derogado⁴¹.

II) Instrumento Auténtico: Son aquellos que son expedidos por los funcionarios que ejercen un cargo por autoridad pública en los que se refiere al ejercicio de sus funciones. Ejemplos: Las Certificaciones de los asientos de libros de actas, catastro y registro que se hayan en los archivos públicos expedidos por los respectivos funcionarios, tales como Certificaciones sobre Partidas de Nacimientos, Defunciones y Matrimonios; las actuaciones judiciales de toda especie, las ejecutorias y los despachos librados conforme a la Ley, según el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles derogado.

III) Instrumento Privado: Son aquellos documentos elaborados por personas particulares. Estos documentos pueden llegar a convertirse en instrumentos públicos si son reconocidos judicial o notarialmente, según el artículo 262 del Código de Procedimientos Civiles derogado y artículo 52 de la Ley del Notariado⁴².

⁴¹ Llámese también según el artículo 2 de la Ley del Notariado “*Instrumentos Notariales o Públicos*” entre los cuales podemos mencionar: La escritura matriz, y es la que se asienta en el libro de Protocolo; escritura pública o testimonio, que es la que se reproduce de la escritura matriz; y actas notariales, y que no se asientan en el libro de Protocolo.

⁴² Hará fé el documento privado hasta el momento en que se elabore el acta con las formalidades y la expresión de las cláusulas esenciales del mismo de la cual el notario dará fé de la persona que lo suscribe o que reconoce dichas obligaciones ante él. Convirtiendo su

Actualmente lo referente a la clasificación de los documentos se regula en nuestra legislación vigente según el Código Procesal Civil y Mercantil en su artículo 331 y siguientes, los cuales son: públicos y privados, entendiendo por los primeros los expedidos por notario, que dan fé, y por autoridad o funcionario público en el ejercicio de su función; y por los segundos aquellos cuya autoría es atribuida a los particulares. También se considerarán instrumentos privados los expedidos en los que no se han cumplido las formalidades que la ley prevé para los instrumentos públicos.

2.3. PRINCIPIOS REGISTRALES.

Los principios registrales nos sirven para explicar el contenido y función del Registro Público de la Propiedad, de allí que están relacionados entre sí, es por ello que no se puede afirmar que existen en forma independiente uno de otro; también nos sirven para dar una explicación teórica y práctica de la función del Registro.

Por su parte Bernardo Pérez Fernández del Castillo, cita algunas definiciones que hacen otros estudiosos del derecho acerca de los principios registrales⁴³ así:

Roca Sastre, dice que "*Son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral*".

Jerónimo González, al estudiar el tema expresa: "*No cabe duda que en la técnica jurídica de éstos últimos cien años se ha desarrollado una co-*

valor probatorio a plena prueba de acuerdo a lo establecido por los artículos 52 de la Ley del Notariado en relación al artículo 1571 del Código Civil.

⁴³ Vid. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO, *Derecho Registral*, Porrúa, México, D. F., 1990, Capítulo III, Pp. 71-114. Los principios fueron creados para guiar a los usuarios del Registro dentro de la dinámica del mismo, y hacer menos engorrosa la inscripción de un documento.

riente metodológica que busca en los grupos de preceptos de Derecho privado unas orientaciones generales que jugando a modo de principios, informan la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas concretos. Tal vez en ésta vía sean los primeros y hayan incurrido en exageración (por no decir que han bordeado el ridículo) los civilistas alemanes para los que no exista materia que pueda ser expuesta sin aludir a los mismos".

Carral y de Teresa, manifiesta: "Los preceptos del Registro Público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con el desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los principios registrales".

Si el derecho registral es instrumento para la seguridad jurídica, resulta importante que los principios que le son estructurales se plasmen en el derecho positivo,⁴⁴ se entiende que a diferencia de las demás ramas del derecho, en la que los principios constituyen aspectos supranormativos o lineamientos que inspiran el desarrollo de las normas es decir que han servido de inspiración al legislador, y que además sirven de operador del derecho en la correcta aplicación de la norma, de la misma manera en el derecho registral cumpliendo éste mismo papel resulta imprescindible que los principios se plasmen en normas.

La función registral está garantizada por el fiel cumplimiento de una serie de principios generales los cuales sirven de orientación para manejarnos en el sistema registral, siendo el resultado de la sintetización jurídica de problemáticas planteadas cotidianamente, éstos rigen todo

⁴⁴ Bajo ésta idea vemos la importancia de que exista un cuerpo legal que contenga los principios básicos para que se garantice la seguridad jurídica registral

derecho registral y son aplicados al sistema inmobiliario e incorporados en la legislación secundaria, entre la que puede citarse al Código Civil, la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y su reglamento, la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles entre otros.

Los interesados o usuarios en acudir al Registro de la Propiedad, solicitan la inscripción de los instrumentos sujetos a tal formalidad, basta con la sola presentación de aquellos para tener por iniciado el trámite registral, el cual es impulsado de oficio posteriormente. Sucediéndose una serie de trámites que concluyen bien con la inscripción de los referidos instrumentos o con la suspensión o denegación de dicha inscripción.

Este procedimiento registral, por su naturaleza asimilable a los actos de jurisdicción voluntaria, está constituido por los siguientes principios:

2.3.1. PRINCIPIO DE ROGACIÓN.

En virtud de éste principio, los asientos del registro se practican a solicitud de la parte interesada, éste principio tiene su fundamento en que siendo el registro una institución pública puesta al servicio de los particulares, son éstos quienes, si desean ser protegidos en sus derechos, pueden acudir, acogiéndose o no a sus efectos. Esto es así, hasta el grado de que aún cuando el derecho se ha extinguido por ministerio de ley, se necesita la solicitud de parte para proceder a su cancelación⁴⁵.

La inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante, mandatario o

⁴⁵ Creación del Centro Nacional de Registro y su Régimen Administrativo, D.E. N° 62 del 5 de diciembre de 1994, publicado en el D.O. N° 173 Tomo N° 336 del mismo mes y año. Continuando con la idea que el Estado es el garante de brindar la seguridad jurídica sobre la propiedad, éste lo hace a través del Centro Nacional de Registros, dentro del cual está incluido el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

encargado; para tratar de explicar en forma breve éstos conceptos y poniendo en práctica lo aprendido a lo largo de nuestra carrera, diremos que por representante entendemos que es aquella persona o personas que actúan en nombre de una o más personas; mandatario como el que acepta el cargo para proceder o actuar en nombre de una o más personas en uno o más asuntos del representado y encargado aquel que tiene algo su cargo.

Se presume que el representante del documento y/o instrumento tiene poder o encargo para ése efecto, la sola presentación del título dará por iniciado el procedimiento registral, el cual deberá ser impulsado de oficio hasta su conclusión, la petición de inscripción de todo instrumento es una declaración de voluntad dirigida al registrador para que practique los asientos en el Registro, y por medio de ésto se exterioriza la intención de realizar la respectiva inscripción aunque ésta no sea obligatoria, o bien para dar plena efectividad a sus derechos, o para constituir de un modo sus derechos cuando la inscripción es obligatoria.

Ahora bien, la petición de inscripción va normalmente acompañada de los documentos que se presentan, en consecuencia, la petición y la presentación se entiende son efectuadas simultáneamente, pero al mismo tiempo, pueden ser diferenciables; ya que la presentación a inscripción se exterioriza con la presentación del documento al registro, lo cual vuelve tácita dicha petición. De lo anterior, se concluye que en el registro no puede hacerse ningún asiento, sino procede petición alguna, debiendo coincidir la petición con la presentación⁴⁶.

⁴⁶ Excepcionalmente el Registro crea de oficio nuevos asientos de presentación como cuando existen documentos que fueron presentados bajo sistemas registrales anteriores al SIRYC, y de ésta manera proceden a actualizar las matrículas y las presentaciones en ellas realizadas anotadas marginalmente.

De ahí que siendo voluntaria la inscripción, el interesado queda en libertad de poder retirar los documentos, hecho que hace suponer el deseo de que éste no se inscriba.

2.3.2. PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

Este principio tiene aplicación a partir de la fecha de presentación de los instrumentos en el registro, por el cual, fija la preferencia de los derechos frente a terceros naciendo así la oponibilidad. Se afirma lo anterior por cuanto, todo documento objeto de inscripción que ingresa al registro, deberá inscribirse con anterioridad a cualquier otro similarmente presentado con posterioridad, cumpliéndose así el aforismo “*primero en tiempo, primero en derecho*”, representando con ello una prioridad formal que da la presentación del instrumento.

Por lo tanto, cuando hay varios instrumentos presentados sobre un mismo inmueble, se inscribirá el primero que haya ingresado al registro, aún y cuando el otorgamiento de los posteriores sea anterior a la fecha de presentado e inscrito, y si fueren de una misma fecha, se atenderá a la hora de presentación del documento respectivo; a excepción de los documentos relativos a lotificaciones de inmuebles rústicos o urbanos así como también los documentos referentes a inmuebles rústicos o urbanos que se encontraban en proceso de lotificación al día veintiséis de mayo de mil novecientos ochenta y seis, siempre que se hubiere inscrito la declaración jurada que prescribe el artículo diecisiete de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; también el mismo artículo en su

parte final menciona que la prioridad sustantiva⁴⁷ se registrará por las disposiciones contenidas en el Código Civil.

En el principio de prioridad se distinguen dos aspectos: Uno material o sustantivo y otro formal, el primero de los aspectos que se enuncia, fija preferencia de los derechos por la concurrencia a tiempo en el registro, de acuerdo a esto, éste principio obliga a ordenar los derechos sometidos a un orden de prelación, regidos por la cronológica entrada de los instrumentos; de ahí que si los derechos son coexistentes entre sí, no pueden coexistir sobre un mismo inmueble o derecho real en el orden temporal presentado, lo que significa que el título que primero se presente será inscribible, quedando excluido el posterior.

El segundo aspecto, informa e impone al registrador la obligación de despachar los títulos referentes a un inmueble o derecho real en el orden cronológico presentado, esto hace que el título inicialmente ingresado sea calificado e inscrito primero, como se manifiesta en la práctica registral, mediante la anotación o marginación de la presentación⁴⁸. Cuando se emplean medios tecnológicos⁴⁹, la marginación opera de manera automática, situación que se identifica para el cumplimiento efectivo de dicho principio.

⁴⁷ Para tener una idea de cómo la prioridad sustantiva se puede exigir a nivel registral, lo podríamos explicar mejor a través de un ejemplo: de existir dos compraventas que realizó el propietario de un mismo inmueble a personas distintas con fechas diferentes, el primer comprador no presenta el testimonio de compraventa para su debida inscripción y el segundo si lo hace, pero ninguno de ellos tuvo conocimiento que el vendedor hizo doble venta del mismo inmueble, en éste caso el primer comprador para hacer valer su prioridad sustantiva, debe proceder según lo dispuesto en los artículos 1551 y 1552 del Código Civil, puesto que se trata de una venta de cosa ajena, la cual a su vez es causal de nulidad.

⁴⁸ Vid. *Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas*. D.E. N° 24 del 29 de abril de 1986, publicado en el D.O. N° 76 Tomo N° 291 del 29 de abril de 1986. De acuerdo al artículo 41 de dicha normativa todo documento registrable que ingrese primero en el Registro, deberá inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado posteriormente.

⁴⁹ Actualmente con el sistema SIRYC, se ha implementado el uso de servidores por lo que éste sistema ha sido creado para soportar las labores de modernización y unificación del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el Catastro Nacional por lo que posee dos

2.3.3. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

De acuerdo con éste principio, los inmuebles y derechos inscritos en el registro deberán estar definidos y precisados respecto de su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones, es decir en cuanto a la titularidad la información necesaria para identificar no solo al titular del derecho sino también las características del inmueble y cargas, restricciones o gravámenes que recaen sobre éste.

Por éste principio, se exige para toda inscripción una determinación exacta del inmueble, derecho real y titular y de éste, del cual se deriven los efectos jurídicos de la inscripción, presumiendo exactitud del contenido con suficiente fuerza probatoria mientras no se muestre que la realidad jurídica extraregstral no está de acuerdo con el contenido del registro.⁵⁰

2.3.4. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Este es un principio de carácter formal, pues su finalidad primordial es ordenar los asientos para que reflejen los sucesivos cambios de la realidad jurídica.

Este principio es llamado también "*Tracto Continuo*", la registración no se produce aisladamente, sino entrelazándose unos asientos con otros, surgiendo así el requisito de la previa inscripción, para que paulatinamente se vaya elaborando el historial jurídico de la propiedad inmobiliaria. En base a éste principio, en el registro se inscriben salvo las excepciones legales⁵¹,

elementos: El alfanumérico que es con el cual se permite registrar los movimientos registráles y el componente geográfico, lo cual hace que los asientos de presentación se hagan de manera automática por el sistema.

⁵⁰ *Vid.* VÁSQUEZ LÓPEZ, L. op. cit p. 53. Un documento inscrito en la oficina registral respectiva constituye plena prueba por sí solo para ser efectivo frente a terceros.

⁵¹ Por otro lado, se sostiene que se inscribirán sin antecedente inscrito instrumentos como testamentos, las declaraciones de herederos, las ventas judiciales forzadas y las

los instrumentos en los cuales la persona que constituye, transfiere, modifica o cancela un derecho, sea la misma que aparece como titular en la inscripción antecedente o en instrumento fehaciente inscrito.

De los asientos existentes en el registro y que son relativos a un mismo inmueble, deberá resultar una perfecta secuencia y encadenamiento de los titulares del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extinciones.

Conforme a éste principio para inscribir un instrumento, es indispensable que la persona que transfiere el dominio aparezca como el titular en el Registro, de ello se deduce que los asientos registrales son continuos, derivados unos de otros y que cada acto debe manifestarse por su correspondiente asiento.⁵² En consecuencia, para poder inscribir un instrumento a favor del adquirente es necesaria la inscripción previa a favor de quien se deriva el derecho, o sea el tradente.

Por otro lado, para que exista el principio en comento es necesario que el titular tenga inscrito el inmueble que sirva de antecedente para el nuevo acto o contrato a inscribir, y ésta nueva inscripción servirá como antecedente para otra gestión futura, así sucesivamente sirviendo todas estas inscripciones para que se anoten otros derechos u obligaciones que no impliquen su cancelación. Por ejemplo: No implica que se cancele la inscripción cuando se venda la totalidad de un inmueble, puesto que el acto de compraventa se inscribe en la misma matrícula, lo que se hace es crear un asiento posterior donde se margina la titularidad del nuevo adquirente.

adjudicaciones o remates en juicios ejecutivos, según lo manifiesta el artículo 695 del Código Civil.

⁵² Asiento: Anotación en un libro de contabilidad; contrato para proveer de dinero, etc., lugar que se tiene en un tribunal o junta; la importancia jurídica que ésta palabra tiene para el tema en estudio es desde un punto de vista jurídico, como asiento de presentación. Primera y sucinta toma de razón de un título de propiedad a esa fecha que retrotrae la inscripción posterior; con la prelación consiguiente frente a terceros.

Debe notarse que éste principio no se cumple cuando se hace la primera inscripción de un inmueble que nunca ha sido inscrito antes.⁵³ Este principio registral se cumple en el artículo 11 inciso 3° del Reglamento de Ley del Registro Social de Inmuebles, que indica que la historia registral de cada uno de los inmuebles será conformado por el conjunto de asientos relacionados con el mismo inmueble, que serán grabados en la base de datos de cómputos, ordenado por las matrículas y en forma cronológica.

2.3.5. PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Este principio está referido a que toda clase de documentación que ingresa a ésta clase de Registro Inmobiliario, debe ser válida y perfecta⁵⁴, para que pueda estar a trámite para su inscripción, ya que, presentando un instrumento el registrador debe realizar un minucioso examen que se inicia desde la hora de la presentación pasando luego a la calificación de los requisitos propios del instrumento, por lo que puede decidirse indistintamente por la inscripción o por el señalamiento de los defectos que adolezca el instrumento previo a su inscripción.

De acuerdo con éste principio, solamente se inscribirán en el registro aquellos títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por

⁵³ En éste caso, nos referimos a la titulación tanto de predios rústicos como urbanos, que para ambos casos procederá la inscripción de dichos títulos sin la necesidad de antecedentes inscritos, según lo dispuesto en el artículo 9 de Ley Sobre Títulos de Predios Urbanos y artículo 699 del Código Civil éste último relacionado con el artículo 16 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias; es de tener en cuenta que para éstos casos es necesario que el inmueble no tenga antecedente inscrito.

⁵⁴ Vid. SÁNCHEZ VASQUEZ, J. C. *Apuntes sobre Derecho Procesal Civil*. 2ª ed, Centro de Información Jurídica, Ministerio Jurídico, San Salvador, 1992, p. 189. Todo acto jurídico debe contener dos elementos diversos: 1) El intrínseco, que comprende la observación de los requisitos necesarios para que ese acto sea válido, tales como: la capacidad legal de las partes; que éstas consientan en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio (error, fuerza o dolo); que recaiga sobre un objeto lícito, y que tenga una causa lícita (artículo 1316 Código Civil) etc. 2) El elemento extrínseco, el que independientemente del hecho jurídico mismo, sólo conduce a manifestar su existencia o facilitar la prueba en caso que esa existencia se pusiere en duda.

la ley.⁵⁵ El registrador en todo caso será responsable, mediante la calificación de los instrumentos del cumplimiento de éste principio.

El registro sólo debe dar cabida para su inscripción a aquellos títulos que sean válidos y perfectos y por ende, rechazar los que son defectuosos o los que siendo aún válidos, contengan derechos que por su naturaleza no sean registrables. Como podría ser a manera de ejemplo la presentación para su inscripción de un testimonio sin firma y sello de notario.

Por razón de lo anterior, la ley concede al registrador la función calificadora, la cual consiste en examinar el título que es presentado para su inscripción. Dicha función, principalmente es de naturaleza administrativa y limita sus efectos a ordenar, suspender o denegar la inscripción.⁵⁶ Cuando el registrador examina el instrumento que tiene a la vista, debe detenerse en las formas intrínsecas que éste presenta, las cuales puedan afectar a la validez de los mismos, conforme a las leyes que determinen las formas de dichos instrumentos y la expresión clara de las circunstancias que toda inscripción debe contener, así también debe verificar la capacidad de los otorgantes y

⁵⁵ Podemos mencionar entre éstos los elementos de validez como identificar al sujeto titular, singularizar el inmueble, así como los derechos que se involucran en ese acto jurídico para que la inscripción publique la titularidad, contenido y proporción de ese derecho; por lo tanto, todo instrumento que desee inscribirse en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, deberá contener los requisitos enumerados en los artículos 62 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; y 688 del Código Civil; y a falta de tales requisitos se aplica lo regulado en los artículos 103 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, 10 y 11 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Tramite y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.

⁵⁶ La función calificadora que ejerce el registrador es de carácter administrativa, por lo tanto calificará los instrumentos sin más limitaciones de las que la ley le impone, tal y como bien lo disponen los artículos 3 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, 10 y 11 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Tramite y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual; si dicho funcionario considera que hace falta algún requisito puede formular observaciones o denegar la inscripción del mismo todo de acuerdo a los artículos 7, 10 y 11 de la ley en mención.

otras causas legales distintas a las expresadas que de los mismos instrumentos resultan.

2.3.6. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

Se llama también principio de fé pública registral. Este principio se cumple de dos maneras: mediante la exhibición de los asientos de inscripciones, y por medio de la extensión de certificaciones e informes. La primera de ellas se conoce como publicidad material y a la segunda se le llama como publicidad formal. La publicidad es la razón de ser y la finalidad de los registros inmobiliarios, ya que éstos han sido creados para evitar o combatir las operaciones clandestinas u ocultas sobre los bienes inmuebles⁵⁷.

Las declaraciones del registro se apoyan en la fé pública registral, y éstas en un momento determinado pueden ser controvertidas para que la fé pública sea legítima debe haber sido emanada de autoridad competente establecido para ello previamente en la legislación vigente y es atribuido a los notarios, agentes de cambio y bolsa, cónsules y secretarios de juzgados, tribunales y otros institutos oficiales, para acreditar veracidad a los documentos que autorizan en debida forma, es decir que son auténticos salvo prueba en contrario, unas veces en cuanto a la veracidad de su contenido y otras respecto a las manifestaciones hechas ante dichos fedatarios.

La fe pública registral se deduce en los aspectos siguientes: a) El registro es exacto en beneficio del tercero, lo que se proclama es verdad, cualquiera que sea la realidad jurídica, b) El registro es íntegro, es decir,

⁵⁷ El Estado para garantizar la seguridad jurídica en cuanto a Derecho Inmobiliario corresponde, por medio del principio en cuestión garantiza que cualquier persona tiene la accesibilidad a la información de la situación jurídica de un inmueble en particular.

agota la realidad jurídica. Al hablar de la fé pública registral, se hace referencia al valor que la inscripción tiene respecto a terceros; bajo éste principio, el registro no subsana actos o contratos que adolecen de nulidad, únicamente expone al tercero la situación del derecho a fin de que éste utilice las vías legales correspondientes.⁵⁸

Si la realidad y el registro se hallan en completo acuerdo respecto al verdadero titular de los bienes o derechos, los actos positivos que realice no encontrarán dificultades de ninguna clase, tanto registral como extraregistral, es decir que en tanto se garantice la veracidad o exactitud de lo contenido en los datos Registrales el titular del derecho y cualquier interesado se evitan de algún inconveniente.

Cuando por cualquier causa el derecho se encuentre sujeto a tramitaciones o condiciones que no consten en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, y el titular realice un acto de disposición al que adquiere, no puede aceptar dichas limitaciones o condiciones que no conocía, aun cuando hubiera sido anterior a la adquisición de su derecho, siempre que un título haya sido primero en tiempo en el registro de la propiedad.

2.3.7. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

La legitimación es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.⁵⁹ Por su parte Carral y de Teresa⁶⁰

⁵⁸ Vid. VÁSQUEZ LÓPEZ, L. *op. cit.* p. 57. La certeza y legalidad de cómo fue otorgado algún instrumento no le corresponde al registro, ya que si éste acto adolece de algún vicio, la carga probatoria le corresponde al tercero interesado el cual puede acudir ante las instancias legales correspondientes.

⁵⁹ Vid. *Revista digital de Derecho* Colégio de Notarios de Jalisco, México. www.revistanotarios.com. Este principio garantiza la capacidad de reclamar la titularidad de un derecho frente a terceros.

dice que: "Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legítimo lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica."

Este principio se manifiesta en el contenido de cada uno de los asientos en cuanto a la vigencia o extinción de los derechos descritos en ellos, ya que se presume exacto y concordante con la realidad extraregstral. Por otro lado, orienta a todo usuario a que la información contenida en el registro es verdadera más no incontrovertible, salvo que existan instrumentos jurídicos que la contraríe, en éste principio vemos como se expresa que los asientos registrales gozan de presunción de veracidad mientras no se demuestre lo contrario.⁶¹

Una de las manifestaciones del principio de presunción de exactitud del registro, es la que se deriva del hecho de que todo asiento registral para gozar de una presunción de veracidad, mantiene esta calidad hasta que no exista un acto jurídico emanado por autoridad competente que demuestre la discordancia entre el registro y la realidad.

Las consecuencias del principio en cuestión se manifiestan en un doble orden: sustantivo, tratando al titular inscrito como si realmente fuese titular, y atribuyéndosele muy especialmente la facultad de disponer con plena eficacia jurídica del derecho declarado; en el orden procesal, exonerando al titular inscrito de la carga de la prueba, que habrá de soportar quien sostenga la inexactitud registral.

⁶⁰ Vid. CARRAL Y DE TERESA, L. *Derecho Notarial y Derecho Registral*, Porrúa, México, 1970, p 241. En tanto exista prueba conforme al ordenamiento jurídico puede garantizarse la veracidad de la titularidad del derecho frente a terceros.

⁶¹ Vid. http://www.supernotariado.gov.co/supernotariado/index.php?option=com_content&view=article&id=92&Itemid=77&lang=es. En tanto nadie contraríe y pruebe que la información contenida en el Registro es contrario a la realidad, cada documento goza de presunción de veracidad, cabe aclarar que quien tiene interés en que se establezca lo contrario es quien tiene que probar tal aseveración.

Podríamos entender ésta situación en el sentido que el propietario de un bien inmueble es toda aquella persona que aparezca legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, por lo tanto, cualquier otro sujeto que alegue igual o mejor derecho, la carga de la prueba le corresponderá a éste último.

En consecuencia, los asientos registrales en su carácter de instrumentos auténticos hacen plena fé hasta que no sean redarguidos de falsos, ésta presunción de verdad, nos explica que la ley presume la existencia de algún hecho, a menos que se pruebe lo contrario, dispensa de la prueba al titular registral e impone la necesidad de probar la falsedad a quien se oponga a ella, tal es la consecuencia procesal que produce el principio de legitimación.

2.4. SISTEMAS REGISTRALES.

Cuando se habla de sistemas registrales se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros inmobiliarios, así como también a los diferentes efectos que en éstos puede tener la inscripción, no sólo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros.⁶²

De ahí que entendemos por Sistema Registral “*el conjunto de normas que en un país determinado regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles mediante el registro de la propiedad, así como el régimen y organización de ésta institución*”.⁶³

⁶² Vid. CORNEJO A. A. *Derecho Registral*, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1994, p. 17. Los Sistemas tienen como función organizar los Registros para que de ésta manera los usuarios puedan tener una opción de garantizar sus derechos frente a terceros; es decir que es lo que se pretende hacer frente a las necesidades de la sociedad.

⁶³ Vid. LACRUZ BERDEJO J. L. *Derecho Inmobiliario y Registral*. Librería Broch, Barcelona, 1995, p. 28. Es la forma por medio de la cual el Estado administra y garantiza los derechos reales inmobiliarios, de sus ciudadanos.

2.4.1. SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS DE COMPROBACIÓN DE DERECHOS: (CONSERVATION DES HIPOTEQUES).

Éste Sistema Registral es llamado también de transcripciones porque su actividad consiste en transcribir o copiar el instrumento en los libros que lleva la oficina del Registro apelativo que en la actualidad ya no resulta muy exacto.⁶⁴

En el moderno Registro francés los asientos ya no se practican mediante transcripción de los documentos inscribibles. En efecto, como señala LACRUZ BERDEJO, aunque el Registro francés se denomina tradicionalmente de transcripción, ya desde el año 1921 los títulos no se transcriben o copian, sino que el Conservador de hipotecas se limita a formar volúmenes con los documentos presentados, que encuaderna cuando hay número suficiente. Los documentos llegan al Registro en doble ejemplar: allí retiene uno el Registrador y restituye otro al presentante con mención de la presentación y del tomo en que queda encuadernado. De ahí que la distinción que hasta 1921 se hiciera entre el “Registro de transcripciones”, para los actos que suponen transmisión, y el “Registro de inscripciones”, para las hipotecas y privilegios, ya no tenga razón de ser, al estar unificado.⁶⁵

2.4.1.1. CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA.

En orden al procedimiento registral, el sistema es de inscripción rogada, en el sentido de que los encargados del Registro no tienen

⁶⁴ Vid. CORNEJO A. A. *op. cit.* p. 17. Se organizó inicialmente para dar protección a los acreedores de hipotecas es decir, que en un principio se le conoció como Registro de Hipotecas, posteriormente como Registro de transcripciones.

⁶⁵ Vid. <http://www.ua.es/aedire/estudios1004.htm>. La elaboración de dos ejemplares es práctico, ya que permite por una parte tener constancia en la oficina del Registro para el archivo interno y por la otra al interesado poder demostrar su derecho.

competencia para actuar de oficio y solamente pueden actuar a petición o instancia de los interesados o de los funcionarios que intervienen en la redacción de documentos, tales son los notarios, Jueces, Fiscales ó Autoridades administrativas y por otra parte es de inscripción obligatoria en éste sentido dentro de éste sistema todos los actos inscribibles por obligación legal deben ser inscritos en un plazo de tres meses, y dicho incumplimiento trae como consecuencia la imposición de sanciones, como por ejemplo la multa y la responsabilidad por daños y perjuicios, cabe aclarar que ésta responsabilidad recae sobre los funcionarios antes mencionados y no sobre los particulares, de ésta manera éste sistema garantiza el principio de tracto sucesivo, que en Francia se conoce como principio de “efecto relativo de la publicidad”.⁶⁶

Trataremos de forma sistemática mencionar y hacer una breve explicación de algunas características en relación a éste sistema de la siguiente manera:

a) Los notarios, oficiales públicos y autoridades administrativas están obligados a procurar la inscripción de los actos en que intervengan. Se adopta una formula amplia y total para determinar los actos inscribibles, comprensiva de todos los actos en que intervengan. Vemos aquí como es necesario para que tenga validez la inscripción de un documento el que intervenga una autoridad, por decirlo así, previamente establecido por la ley, y que sea reconocido para tal diligencia.

b) En éste sistema la unidad básica registral sigue siendo la persona ó titular del derecho real inmobiliario, alrededor de la cual se ordena el registro; aunque, como complemento del elemento personal, se llenan ficheros de fincas rústicas y urbanas para los efectos de información; en ésta

⁶⁶ Vid. <http://www.ua.es/aedire/estudios1004.htm>. El sistema se garantiza a sí mismo su eficacia, dejando sin efecto la posibilidad de la arbitrariedad por parte de los funcionarios del Registro, al imponerles una sanción por no inscribirlo sin justificación.

característica vemos como elemento importante la persona, que le da impulso a la actividad registral, ya que sin su actuar los Registros no tuvieran razón de ser y dentro del mismo Registro para garantizarle su derecho frente a terceros se lleva un fichero con el objeto de estar al tanto de los cambios que pueda sufrir el inmueble.

c) Se establece además, que todo acto ó sentencia judicial sujeta a registro deberá indicar, para cada una de las fincas a que se refiera, la naturaleza, situación, contenido y designación catastral, salvo en los municipios donde el catastro no esté renovado, en los cuales la designación catastral (sección y número del plano) quedará sustituida por los nombres de los propietarios colindantes, no menos importante es ésta característica en donde nos aclara que para poder inscribir un derecho sobre un inmueble, debe éste inmueble estar debidamente identificado, incluyendo si recae algún gravámen sobre el mismo, pero también nos dice que cuando no sea posible aclarar su designación catastral se identificará el inmueble por sus colindantes, es así como se garantiza siempre poder individualizar el derecho del dueño de un inmueble.

d) La inscripción tiene lugar mediante la presentación de los títulos, acompañados de una copia de los mismos. La prioridad de los derechos se lleva con todo rigor, pero atendiendo al día en que se solicita la inscripción, entre dos actos que se refieran a una misma finca, y que hayan sido presentados al registro de forma simultánea, prefiriéndose al de fecha más antigua, cualquiera que sea el orden de entrada que le haya correspondido, aquí vemos como se materializa el principio de Prioridad Registral, lo que las personas llaman “primero en tiempo, primero en derecho”.⁶⁷

⁶⁷ Independientemente por que se haya realizado el mismo acto con diferentes personas y éstas quieran hacerlo valer inscribiéndolo, el primero que solicite su inscripción en el Registro correspondiente, tendrá derecho a que se realice a fu favor, partiendo por supuesto

e) La regla general es que los títulos que deban inscribirse deben constar en instrumentos públicos o auténticos, cuyos elementos formales son examinados por el Registrador contra la calificación de éste, la cual está limitada al examen de los requisitos externos de los actos, y a su confrontación con los datos que aparecen en el registro (antecedentes), sin que se pueda extender a los aspectos sustantivos, se ve claramente la obligación que tiene el registrador de analizar, no solo si el documento contiene inmerso los datos para identificar un derecho como propio de una persona, sino que el mismo documento haya sido redactado conforme a los requisitos que la ley establece para darle validez.

Es decir poder ser reconocido el derecho inscrito a favor de una persona para ejemplo podríamos mencionar que haya sido expedido por una autoridad como el notario, que las personas que intervienen sean capaces de realizar el acto legal en cuestión, entre otros requisitos que no mencionaremos por no ser objeto de nuestro estudio.

f) Como una importante novedad y a pesar de no llenarse el registro por fincas, sistema así empleado con el folio real computarizado, se impone el tracto sucesivo, en el sentido de que ningún acto o sentencia podrán ser inscritos si el título del disponente no figura previamente inscrito, salvo las excepciones legales, aquí vemos como se materializa la seguridad del derecho frente a terceros, en el sentido de que nadie puede reclamar el derecho sobre un inmueble que no le pertenece por ley.⁶⁸

trataremos de ejemplificar ésta idea así: una persona solicita la inscripción sobre un inmueble, pero el acto lo ha realizado con quien no es titular del mismo, el tracto sucesivo no se cumple y por lo tanto no hay

de que cumpla con los requisitos legales previamente establecidos en el derecho vigente para tal fin.

⁶⁸ La oponibilidad frente a terceros es la que se hace efectiva a la hora de la inscripción de un documento, siempre y cuando se realice conforme a derecho.

derecho que inscribir; o pudiera ser que lo haya realizado con el titular pero previamente éste haya hecho una desmembración que no registró y esté vendiendo es resto del inmueble, la información que el registro contiene no es la misma que la reflejada en el documento, por lo tanto registralmente el principio de Tracto Sucesivo no se cumple.

g) Los Libros Índices se destinará a cada una de las letras del alfabeto y el número de folios que estime convenientes, esto indiscutiblemente mejora en gran medida el registro, ya que funciona como un índice de amplio contenido que facilita la búsqueda Registral, así lo señala el Artículo 12 N° 4 del Reglamento del Registro de la Propiedad, no nos detendremos a decir mucho sobre ésta característica, no porque la consideremos sin importancia, sino porque es clara al explicar que para un mejor control interno el Registro organiza en Libros los documentos que le son entregados para su inscripción, de ésta forma cuando se le solicita información sobre los mismos, proporcionarla para el Registro es menos engorroso y complejo.

h) La inscripción tiene lugar mediante la conservación o archivo de los títulos presentados en el Registro, de los cuales un extracto de dichos datos se lleva a los ficheros para lograr la eficacia de la publicidad formal, en ésta característica, vemos como el objetivo primordial es poder proporcionar la información cuando sea solicitada por el público, siendo que la organización de los documentos Registrados está archivada en forma en que encontrarla sea más accesible.

2.4.2. SISTEMA DE REGISTRO DE BIENES INMUEBLES DE TIPO ALEMÁN (*GRUNDBUCH*).

Éste sistema funciona mediante dos clases de registros que deben guardar relación entre sí, éstos son, el registro predial o territorial y el registro

catastral. El primero de ellos, contiene la matrícula del inmueble en el cual se anotan todos los actos por los cuales se transfiera o grave el fundo. El segundo registro por su parte, contiene la configuración topográfica del inmueble, con indicación de su naturaleza, situación, extensión superficial, forma, etc., y en él se anotan todas las modificaciones materiales de que el predio sea objeto.⁶⁹

Al principio, la entrega de la cosa se operaba en forma solemne y en presencia de testigos cuando se refería a los inmuebles, solemnidad que se denominaba *auflassung*. Luego, la entrega ya no se operaba en el mismo inmueble, sino que las partes concurrían al tribunal o al ayuntamiento, y se comenzó a redactar documentos en los que constaba la entrega, los cuales quedaban en poder de las partes.⁷⁰

Toda modificación que sufra el inmueble debe anotarse en ambos registros y que dada la certeza de que éste sistema da a la inscripción, la primera matrícula que se hace del inmueble, está sujeta a un procedimiento previo que debe seguir el funcionario encargado del Registro, ante quien deben presentarse los instrumentos que comprueban el dominio del solicitante, entregándose además un plano del fundo levantado por un ingeniero autorizado. A la solicitud en cuestión, se le da publicidad y si resultaren opositores, la cuestión se vuelve contenciosa, teniendo en tal caso el encargado del registro facultades jurisdiccionales para resolver si procede o no la inscripción. Si la resolución es favorable, el solicitante es declarado dueño del inmueble mediante la inscripción.⁷¹

⁶⁹ Vid. VÁSQUEZ LÓPEZ. L. *op. cit.* p. 37. Éste sistema habla de dos formas de control sobre un mismo inmueble uno material y otro inmaterial.

⁷⁰ Vid. CORNEJO A. A. *op. cit.* p. 19. Vemos como a través del paso del tiempo fue necesario tener una constancia de la transferencia del dominio sobre un inmueble, creándose así los documentos con las formalidades para garantizar el derecho.

⁷¹ Vid. SAMOULLIER, BERNARD, *Sistema de administración de tierras y catastros comparados*, www.samollier.com, año 2004, p.45. Con la anotación de cualquier

El sistema germánico es el que rige en Alemania, Austria y Suiza. Se caracteriza a grandes rasgos por un Registro de la Propiedad llevado según el sistema de folio real, en el que la inscripción tiene carácter constitutivo y la única realidad es la registral. La base física del Registro está constituida por la descripción de la finca en el Catastro, de tal forma que aunque los datos contenidos en los libros catastrales carecen de valor jurídico, al considerarse el mapa catastral como parte integrante del Registro, en todo lo referente a la localización de las fincas o a la determinación de sus linderos es la cartografía catastral la que tiene plena eficacia probatoria ante los tribunales.⁷²

La característica de éste sistema radica en que el acuerdo de las partes vale por sí mismo, independientemente de su causa, ésto es el título por el cual se transfiere, ya que se trata de un acto abstracto. En tal virtud si el contrato se ha efectuado y se ha hecho una inscripción, el adquirente es propietario, aún en el caso de que el contrato sea declarado nulo. Aquí radica la importancia que tiene éste sistema, ya que mantiene la confianza de la tradición y protege efectivamente a terceros, aun en el caso de nulidad del acto.⁷³

En el sistema alemán el modo de adquirir (tradición) tiene prioridad sobre el título y por consiguiente para inscribir cualquier transferencia o gravamen, el encargado del registro se limita a probar la identidad de las

modificación sobre un inmueble en ambos registros se salvaguarda el derecho del titular ya que no hay discordancia entre ambos.

⁷² Vid. <http://www.ua.es/aedire/estudios1001.htm>. En éste sistema los datos registrales carecen de valor jurídico pero al momento de pretender identificar una finca éstos datos tienen valor probatorio ante los tribunales.

⁷³ Vid. VÁSQUEZ LÓPEZ. L. *op. cit.* p. 38. Lo más importante en éste sistema es la voluntad de las partes de hacer la tradición del dominio, aun cuando las formalidades pueden hacerlo nulo la voluntad prevalece.

partes⁷⁴ y la autenticidad del derecho, pero principalmente, en éste sistema, la inscripción tiene fuerza probatoria absoluta de que el inmueble pertenece a la persona a cuyo favor se ha hecho la inscripción⁷⁵; de ahí que, en los países en que se ha adoptado éste sistema es casi imposible pedir la reivindicación o alegar la prescripción adquisitiva del inmueble. Entre las ventajas que presenta el sistema se encuentra, por una parte, la firmeza de la inscripción; y por otra, facilita la movilización del crédito, ya que permite del mismo registro una carta hipotecaria que faculta para obtener créditos con garantía hipotecaria con solo endosarlo el acreedor.⁷⁶

Es indudable que éste sistema, al establecer la firmeza de la inscripción, se garantizan los derechos frente a terceros en forma efectiva, consecuentemente, el Estado es garante de la inscripción,⁷⁷ y en caso de error, el perjudicado tiene acción de perjuicios en contra de éste, hay que hacer especial énfasis que ésto se hace efectivo cuando éste se deba a negligencia de los funcionarios encargados del Registro.⁷⁸

⁷⁴ Vemos como se deja de lado el formalismo legal del documento en comparación a otros sistemas en donde el documento debe seguir ciertas formalidades so pena de ser declarado nulo, aquí basta con la voluntad de las parte para realizar el acto traslativo de dominio.

⁷⁵ La importancia que se le da a la inscripción del documento es únicamente para que en un momento determinado sirva como prueba que el inmueble ha sido transferido al dominio de otra persona o personas, ya que como se había dicho en éste sistema se le da mayor importancia a la voluntad de las partes en convenir la transferencia del dominio sobre un bien inmueble.

⁷⁶ Vid. VÁSQUEZ LÓPEZ. L. *op. cit.* p. 38. Como todo sistema tiene sus ventajas y sus desventajas, por una parte vemos que se le da prioridad a la voluntad de las partes; pero también vemos que dentro del ámbito jurídico existen derechos que no se pueden reclamar por la misma flexibilidad del sistema.

⁷⁷ Ésta garantía que el Estado presta se manifiesta por medio de un cuerpo normativo en donde se plasman directrices, para el caso en particular directrices registrales, con las cuales las personas que entran a formar parte del tráfico registral tienen la confianza que sus derechos y la posible violación de los mismos están respaldados legalmente.

⁷⁸ *Ibidem* p. 38. La misma garantía que el Estado está obligado a brindar le da los medios necesarios a los usuarios que se consideran violentados, estableciendo mecanismos de acción en contra de aquellos que vulneran tales derechos.

El sistema alemán de administración de tierras asegura su publicidad⁷⁹ con dichos Registros, como ya habíamos mencionado la publicidad entre otras cosas sirve para evitar que se realicen actos ocultos sobre bienes inmuebles. La forma de éstos documentos varía de un “*Land*”⁸⁰ a otro pero todos tienen un sistema de publicidad real.

2.4.3. SISTEMA AUSTRALIANO O SISTEMA TORRENS O ACTA DE TORRENS.

Australia es una federación en el ámbito del *Commonwealth*,⁸¹ formada por seis Estados: Queensland, Nueva Gales del Sur, Victoria, Australia Meridional, Australia Occidental y Tasmania. También integran la federación el Distrito Federal (Canberra) y el Territorio del Norte. En éstos estados predomina el mismo sistema inmobiliario registral: el Sistema Torrens, aunque un siglo atrás el sistema era diferente. Se distinguía dos clases de propiedad: La propiedad de quien tenían un derecho que provenía de la Corona, y que suponía por ello una situación inatacable, La propiedad de quienes habían adquirido de otra persona por testamento, sucesión intestada, compraventa, donación y otros supuestos.

Ésta segunda propiedad era más insegura, pues podían darse casos en los que el bien transmitido no perteneciera al transmitente. Pero éste

⁷⁹ Para recordar un poco, la publicidad es la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento. Dicho en otras palabras, es la exteriorización o divulgación de una situación jurídica con el objeto de hacerlo del conocimiento general.

⁸⁰ *Vid.* SAMOULLIER, B. *Sistema de administración de tierras y catastro comparados*, www.samoullier.com. año 2004, p.45. Cada país tiene sus exigencias particulares para la elaboración de los documentos a registrar, y hacer efectiva la publicidad registral, es decir que los requisitos de forma de cada país son en base a las necesidades de la realidad que cada país vive.

⁸¹ *Vid.* <http://es.wikipedia.org/wiki/Commonwealth>. El vocablo inglés "*Commonwealth*" (de "*common*" y el antiguo "*weal*" que derivó a *wealth*) significa literalmente "*riqueza común*". Actualmente se usa en relación a una comunidad política.

sistema no convencía al diputado Robert Richard TORRENS, por lo que propuso que los adquirentes de una finca tuvieran su derecho proveniente del Estado, de manera que su titularidad estuviera en idénticas condiciones de inatacabilidad que la concedida a los titulares *ex novo*, consiguiendo así, según M^a. R. VALPUESTA FERNÁNDEZ, el sistema más perfecto de publicidad inmobiliaria Registral.⁸²

El elemento fundamental de éste sistema pasa por la matriculación del inmueble que es el requisito fundamental para que el inmueble quede incorporado al sistema, la matriculación o inmatriculación se inicia con una solicitud del propietario de incorporarse al sistema; el registro realiza un pormenorizado análisis de los títulos correspondientes a esa propiedad, así como también de la configuración física del bien, es decir que el análisis es jurídico y topográfico.

Si no se encuentra objeción, y previa posibilidad de que los terceros formulen oposición al pedido de inmatriculación, el registro dicta una resolución disponiéndola y emitiendo el segundo elemento fundamental del sistema que es llamado certificado de título. Éste se emite por duplicado, el original queda en el registro y constituye el folio registral, y el duplicado es entregado al propietario del inmueble inmatriculado y constituye su título de propiedad, en cuanto a sus características, el sistema Torrens es real, pues toma al inmueble como unidad de registración. La inscripción es, además de constitutiva, convalidante, puesto que purga al título de cualquier nulidad al entenderse que, en cada transferencia, la cosa vuelve al Estado.⁸³

⁸² Vid. <http://www.ua.es/aedire/estudios1002.htm>. Éste sistema vino a garantizar la certeza de la transmisión del dominio entre particulares, es decir que impulsó que todos los que participaban de una transferencia de dominio tuvieran los mismos derechos.

⁸³ Vid. CORNEJO A. A. *op. cit.* p. 23. Cuando hay motivo de invalidéz la sanción recae sobre el título en el sentido que no se inscribe, caso contrario es decir que no exista motivo de invalidéz el título se inscribe a favor del peticionario.

2.4.4. SISTEMA REGISTRAL SALVADOREÑO.

2.4.4.1. SISTEMA DE FOLIO PERSONAL (MANUAL).

Éste Sistema se basa en la generación de asientos registráles efectuados en libros, y en atención al titular o propietario de un inmueble específico, es decir que todo cambio que incida en el derecho de propiedad debe asentarse por separado,⁸⁴ en un libro distinto, dificultando lo anterior al darse seguimiento a las variaciones sobre los derechos de propiedad de cada inmueble, pues en éste, deben revisarse diferentes libros en relación a un solo inmueble, generándose al mismo tiempo incompatibilidad con innovaciones futuras; de ésta forma se advierte que se asigna cronológicamente un número de inscripción a cada acto jurídico presentado para su inscripción y así sucesivamente se van formando libros que en su inicio fueron llevados de forma manuscrita y posteriormente mediante el empleo de copias fotostáticas⁸⁵.

Como se observa, éste sistema se caracterizó por hallarse la información registral dispersa en variados tomos o libros, lo que a su vez puede resultar en retardos en la inscripción, pérdida de tiempo, inseguridad jurídica, repetición de inscripciones, calificación compartida, transcripción literal de los documentos, inclusive dualidad de propietarios acerca de un mismo inmueble, repetitivo y constante cambio de antecedentes, y una especial desventaja que se vuelve difícil al estudiar el instrumento pues no se

⁸⁴ Podemos ver que no siempre la forma en que se llevan los registros en los libros es la menos engorrosa de allí la razón por la cual se ve la necesidad de innovar e ir cambiando a nuevas maneras de llevar los registros de los documentos a inscribir.

⁸⁵ Vid. Artículo 1 inciso 2º Decreto Mediante los que se Autoriza el Sistema de Fotocopia. Para hacer las Inscripciones en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. D.L N° 1873 del 24 de junio de 1955, publicado en el D.O. N° 119 Tomo N° 167 del 28 de junio de 1955, aquí vemos como poco a poco se fue aplicando un nuevo sistema a para la inscripción de documentos.

logra determinar con exactitud la prioridad registral al no determinarse cual se inscribió primero.

Por otra parte, el que un instrumento sea estimado como inscribible mediante éste sistema debe de observar ciertos requisitos, a los cuales se hace referencia a continuación: **1)** Debe especificarse la naturaleza, situación y linderos del inmueble objeto de la inscripción o de aquellos que resulten afectados por ésta, además de señalarse su medida superficial; **2)** Especificar además el valor, extensión, condiciones y gravámenes de cualquier especie del derecho que se inscribe; **3)** El nombre, apellido, profesión y domicilio del que tramita o constituye el derecho que ha de inscribirse y las mismas generales de la persona a cuyo favor se hace la inscripción, si se tratare de personas jurídicas o naturales debe de esclarecerse ésta situación; **4)** Especificar la clase de título que se inscribe y su fecha de otorgamiento; **5)** Las generales del funcionario que autoriza el título que haya de inscribirse; y **6)** La fecha de presentación del título al Registro, con expresión de la hora exacta.⁸⁶

En cuanto al procedimiento registral que se emplea, puede detallarse de una forma breve como sigue: Se da comienzo con la presentación del instrumento o título al Registro, verificándose dicha presentación mediante la inserción en el libro diario, en el cual se da la anotación marginal del número de asiento de la misma; seguidamente el instrumento o título presentado pasa a la sección de archivo donde se decide sobre su distribución y una vez acordada ésta se procede a la confrontación o cotejo con el antecedente o asiento de la inscripción; posteriormente, se distribuye éste a un registrador auxiliar para su debida calificación, y se procede a ponerle una razón o auto de inscripción pasando en el acto (el instrumento o título) a la sección de

⁸⁶ Vid. Artículo 5 *Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas*. D.L. del 14 de mayo de 1897, publicado en el D.O. N° 113 Tomo N° 42 del 25 de junio de 1897. A ésta ley en adelante la llamaremos L R P R H.

fotocopia distribuyéndose luego a fotocopiado para marginación y firma del registrador.⁸⁷

2.4.4.2. SISTEMA DE FOLIO REAL.

Entre los sistemas que existen sobre el modo de llevar los libros del registro inmobiliario y que ya se han descrito en líneas anteriores hallamos el sistema de folio real,⁸⁸ amparándose como marco normativo la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en el que se toma como base de inscripción las fincas o los inmuebles; consistiendo dicho sistema en otorgar un número de matrícula por propiedad, lo cual facilita darle seguimiento a los cambios sobre los derechos de propiedad de los inmuebles permitiéndose con ello un mejor control⁸⁹.

Por medio de éste sistema, el registro de los instrumentos o títulos se realizará en razón de cada finca o inmueble y no de su propietario como era en el sistema anterior, asignándole un número que es el que conserva cualquiera que sea su propietario, y en los libros del Registro se les reservan uno o varios folios en los que se van anotando por orden de fechas, los trasposos, gravámenes o hipotecas y demás derechos reales que se constituyan sobre aquellos, así como las cancelaciones de los mismos. Todas éstas anotaciones se redactan en forma extractada, quedando

⁸⁷ No nos detendremos a explicar con detalle el procedimiento para la inscripción de los documentos en el Registro; pero si de forma sintetizada les explicamos los pasos para que tengan una idea.

⁸⁸ Éste sistema se implementa en nuestro país a partir del año 1986 teniendo su vigencia hasta el año de 1997.

⁸⁹ Vid. Artículo 5 *L R R P R H.* D.L. N° 292 del 13 de febrero de 1986, publicado en el D.O. N° 40 Tomo N° 290 del 28 de febrero de 1986. Por el objeto que se toma como base para la inscripción, es decir las fincas e inmuebles, tomándolos como un todo se les asigna una matrícula como ya se dijo, de ésta forma cada cambio que sufra el inmueble conserva el número de matrícula, evitándose que exista un numero por cada cambio de ésta forma se hace menos difícil el control que se lleva sobre cada finca o inmueble.

archivado en la oficina del Registro un testimonio del instrumento en virtud del cual se hace la modificación⁹⁰.

Es importante manifestar, que la primera inscripción se hace por medio de matrículas o matriculación y submatrículas cuando haya más de un propietario y se expresa en forma de notas la situación y descripción del inmueble, su naturaleza, extensión, linderos, nomenclatura catastral y planos si lo hubiere, así como todos aquellos datos que sean necesarios para su identificación. También se hacen constar el nombre y demás datos personales del titular o del dueño del inmueble⁹¹.

La forma en que se harán los asientos en el folio real, es a través de copias de los instrumentos o bien con un resumen de su contenido, cada inmueble tendrá una sola matrícula en el Registro. Debiendo registrarse en forma unitaria todos los negocios jurídicos que se relacionen con una determinada finca correspondiéndole a cada uno en orden sucesivo. Cada inmueble deberá identificarse de manera inequívoca, con la matrícula que se le ha asignado y los cambios con los respectivos asientos.

En cada instrumento o título inscrito se asentará una razón⁹² que constituirá la prueba de su inscripción y para que surta efectos jurídicos

⁹⁰ Vid. Artículo 6 *LR RP RH*. D.L. N° 292 del 13 de febrero de 1986, publicado en el D.O. N° 40 Tomo N° 290 del 28 de febrero de 1986. Cada cambio que se haga sobre un inmueble se anota en el número de matrícula del mismo, indistintamente quien sea el propietario o los propietarios.

⁹¹ Vid. Artículo 63 *LR RP RH*. D.E. N°24 del 29 de abril de 1986, publicado en el D.O. N° 76 Tomo N° 291 del 29 de abril de 1986. Para efectos de un control más eficiente también no debe dejarse de lado el elemento personal de los inmuebles, es decir que la debida identificación del o de los propietarios es indispensable, para efectos de garantizar frente a terceros quien es el verdadero dueño de cada inmueble inscrito.

⁹² A ésta razón se le llama “Razón y Constancia de Inscripción”, la cual se coloca en una hoja proporcionada por el Registro para tal efecto, al final del documento que se devuelve al interesado.

bastarán que sea firmada por el registrador que autorizó la inscripción o en su defecto por el funcionario que designe la dirección general del Registro⁹³.

La información registral se conservará en microfilme. Todos los documentos presentados al Registro para inscripción deberán microfilmarse a fin de conservar literalmente su contenido, guardándose la inscripción en carpetas como folios a la cual le es asignada una matrícula o submatrícula como quedó enunciado anteriormente en donde se podrá encontrar la información de los movimientos del inmueble.⁹⁴ El llevar guardada la información de forma ordenada en un solo libro, garantiza que el cumulo de información que cada Registro lleva, pueda ser accesible y coherente con la realidad, ésto se garantiza desde el momento que le es asignado un número de matrícula a cada inmueble dentro del Registro, ya que de aquí en adelante cada movimiento que se efectúe sobre el inmueble se anotará en la matrícula, identificando cada cambio con un número que se llama asiento.

Cuando una inscripción que haya sido microfilmada, se extraviase o inutilizase por cualquier causa, podrá el registrador ordenar su reposición por medio de copias, obtenidas del microfilme, las cuales tendrán el mismo valor que las inscripciones originales.⁹⁵ A la reposición de éste documento se le llama "Certificación Literal", la cual tiene el mismo valor que el documento

⁹³ Vid. Artículo 8 *L R R P R H.* D.L. N° 292 del 13 de febrero de 1986, publicado en el D.O. N° 40 Tomo N° 290 del 28 de febrero de 1986. Con la razón mencionada y la firma del Registrador se tiene prueba suficiente para validar la inscripción, siendo así que a partir de aquí la inscripción surte efectos frente a terceros, salvo los casos de nulidad que ya se mencionaron en apartados anteriores y que no vienen al caso mencionar nuevamente.

⁹⁴ Vid. Artículo 9 *L R R P R H.* D.L. N° 292 del 13 de febrero de 1986, publicado en el D.O. N° 40 Tomo N° 290 del 28 de febrero de 1986. Con ésta práctica se está garantizando no cometer ningún tipo de error, que es lo que se podía presentar cuando se transcribían manualmente en los libros de Registro.

⁹⁵ Vid. Inciso 2 Artículo 9 *L R R P R H.* D.L. N° 292 del 13 de febrero de 1986, publicado en el D.O. N° 40 Tomo N° 290 del 28 de febrero de 1986. Vemos aquí una ventaja de que los documentos se microfilmen, y es el caso de que cuando sea necesario podrá obtenerse una copia del documento, la cual tendrá el valor que el documento original ya que es avalado por la firma del Registrador.

original, como ya se explicó anteriormente basta con la razón que le ponga el Registrador y la firma avalando la razón, todo en una hoja agregada al documento al final del mismo, cabe mencionar que la inutilización o extravío del documento no tiene una sanción establecida en ésta ley para quien lo haga, pero la reposición de la que se habla onerosamente hablando corre por cuenta de quien esté interesado en obtener una copia literal del documento original.

En cada oficina del Registro se podrá llevar un solo diario para asentar en forma unitaria⁹⁶ cronológica y consecutiva,⁹⁷ la recepción de toda clase de documentos siempre que ello no ocasione retraso en la prestación de servicios⁹⁸.

Para mejor control, las razones de apertura y de cierre de operaciones del día que se asienten en el diario serán firmadas por el jefe de la unidad respectiva⁹⁹.

Las inscripciones que se realicen empleando éste sistema tendrán el mismo valor legal que las inscripciones a que se refiere el art. 681 del Código Civil que dice: “*La inscripción es el asiento que se hace en los libros del*

⁹⁶ En forma unitaria, como ya se explicó con el objeto de que para cada inmueble exista un número de matrícula y en el mismo se anoten cada movimiento que se realice en relación con el mismo, incluso el cambio de propietario.

⁹⁷ En el apartado de los principios ya analizamos el Principio de Tracto Sucesivo que básicamente refleja los sucesos de la realidad jurídica de cada inmueble, elaborándole un historial jurídico, que como ya hemos mencionado muchas veces es con el objeto de dar a conocer al público que esté interesado sobre la situación real de un inmueble.

⁹⁸ Vid. Artículo 10 *L R R P R H.* D.L. N° 292 del 13 de febrero de 1986, publicado en el D.O. N° 40 Tomo N° 290 del 28 de febrero de 1986. Vemos en éste actuar del Registrador como se llevan a la práctica los Principios Registrales, con los cuales se garantiza que la información que cada registro proporciona esté apegada a la realidad, es decir que sea veráz.

⁹⁹ Vid. Inciso 2 Artículo 10 *L R R P R H.* D.L. N° 292 del 13 de febrero de 1986, publicado en el D.O. N° 40 Tomo N° 290 del 28 de febrero de 1986. No es más que un trámite interno, del cual cada usuario no se da cuenta, pero que ayuda a que la información que llegó al Registro ese día tenga un respaldo.

*Registro de los títulos sujetos a éste requisito, con el objeto de que consten públicamente*¹⁰⁰.

En lo que corresponde a la inscripción de predios para vías de uso público, éstas no serán objeto de Registración las vías de ferrocarril, canales, tranvías, carreteras y calles públicas como tales; pero los predios adquiridos por el Estado o alguna otra institución de derecho público para esos fines, si serán inscribibles en dicho Registro¹⁰¹.

2.4.4.3. SISTEMA DE FOLIO REAL AUTOMATIZADO.

2.4.4.3.1. REGIS SAL (RSI I).

En la década de los años noventa la mayoría de los sectores sociales de bajos ingresos económicos en el país se encontraba al margen de la legalidad en cuanto a la tenencia de la tierra,¹⁰² especialmente en el caso de aquellas lotificaciones ilegales tanto urbanas como rurales, tugurios y zonas marginales.¹⁰³ El Registro de la Propiedad en esa época no estaba facultado para hacer frente a las inscripciones existentes para ése entonces por lo que

¹⁰⁰ Vid. Artículo 14 *L R R P R H.* D.L. N° 292 del 13 de febrero de 1986, publicado en el D.O. N° 40 Tomo N° 290 del 28 de febrero de 1986. Básicamente es guardar la información en libros para que ésta información sea accesible a cualquier persona.

¹⁰¹ Vid. Artículo 13 *L R R P R H.* D.L. N° 292 del 13 de febrero de 1986, publicado en el D.O. N° 40 Tomo N° 290 del 28 de febrero de 1986. Civilmente hablando todo aquel bien que no tenga dueño se presume que es del Estado de allí la razón por la cual no todo inmueble se inscribe ya que tácitamente si tiene propietario.

¹⁰² Vid. Considerando II de la *Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles*, en adelante *L C U R S I.* D.E. N° 49 del 20 de mayo de 1992, publicado en el D.O. N° 91 Tomo N° 315 del 20 de mayo de 1992. Se sabe que las personas por la necesidad de tener un lugar donde vivir se asentaban en predios que no les pertenecían.

¹⁰³ Vid. Literal a) del Artículo 3 de la *L C U R S I.* D.E. N° 49 del 20 de mayo de 1992, publicado en el D.O. N° 91 Tomo N° 315 del 20 de mayo de 1992. Lugares en donde las personas con los medios materiales que tenían a su alcance, construían un lugar donde resguardarse, con la incertidumbre de que en algún momento los sacaran por medios coercitivos o no.

en el año de 1991 se crea un instituto paralelo al que le llamó Unidad del Registro Social de Inmuebles (RSI), el cual era regído por su ley de creación de 1991 con el cual, se crea un nuevo sistema registral que se abrevia REGIS SAL o RSI I, comenzando sus inscripciones en el año de 1992

El sistema REGIS SAL o RSI I, es un sistema computarizado también llamado automatizado del Folio Real, en donde se concentra la inscripción jurídica y catastral tal como lo señala el artículo 10 del Reglamento de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, tomando en cuenta que la historia registral de cada uno de los inmuebles será estructurada por el conjunto de asientos relacionados con el mismo inmueble, los que serán grabados en la base de datos de cómputo, tomando en cuenta las matrículas y un orden cronológico según lo establece el artículo 11 en su ordinal 3º del reglamento en mención.¹⁰⁴

2.4.4.3.2. SISTEMA REGIS SAL (RSI II).

Por Decreto ejecutivo N° 213 del 15 de noviembre de 1994, la Unidad del Registro Social de Inmuebles funciona con independencia de otras unidades que conforman el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y se expande su cargo a las células ubicadas en Bancos, Financieras, e Instituciones de Gobierno, por lo que con ello se genera competencia para inscribir proyectos de interés social ejecutados por el sector público y privado además de todas las modificaciones que sufran los inmuebles en sus linderos o límites.¹⁰⁵

¹⁰⁴ En éste sistema vemos que se cumple todo lo que se ha venido mencionando y es que la información sobre cada inmueble se guarda de forma que cada movimiento en el mismo se anote en el número de matrícula, es como si materialmente tuviéramos un expediente sobre cada inmueble pero de forma computarizada.

¹⁰⁵ La creación de éste Registro como bien se menciona, es con la finalidad de inscribir proyectos de Interés Social, promovidos ya sea por el sector público o privado, no es que se

2.4.4.3.3. SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRO y CATASTRO (SIRyC)

Mediante la implementación de un Sistema de Folio Real Computarizado¹⁰⁶ más avanzado llamado SIRyC,¹⁰⁷ diseñado y desarrollado en el marco del proceso de modernización de los registros de la Propiedad y servicios de catastro que actualmente impulsa el CNR en todo el país, con el objeto de 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, etc. Y como tal capaz de soportar la funcionalidad estándar de dichos paquetes. 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 la producción y el mantenimiento de mapas desarrollados con Microstation Geographies (Sistema de Información Geográfica por Satélite SIG).¹⁰⁸

Dado que el SIRyC es una aplicación que integra la información de Registro y catastro, el sistema posee la capacidad de brindar el soporte

quiera dejar de lado o tomar con menos importancia la inscripción de los inmuebles por parte de los particulares, pero con éste registro se beneficia a las personas que tienen menos posibilidades para adquirir una vivienda, y legalizar su tenencia.

¹⁰⁶ Vid. Acuerdo Ejecutivo N° 568 del 30 de junio de 2003, publicado en el D.O. N° 155 Tomo N° 360 del 25 de agosto de 2003. Mediante éste acuerdo Ejecutivo se autoriza al Centro Nacional de Registro para que utilice el sistema de Folio Real Automatizado, garantizando así su vida Jurídica.

¹⁰⁷ Cuyas siglas significan Sistema de Información Registro y Catastro.

¹⁰⁸ Ésta modalidad en el sistema es práctico para su debido manejo por parte de los interesados para acceder a la información que contiene cada oficina Registral, como ya se ha dicho anteriormente el objetivo es que la información sea lo más eficiente certera y pública posible.

gráfico del inmueble. Sin embargo para que la consulta gráfica sea efectiva los mapas catastrales deben estar estructurados y asociados a la información de la base de datos alfanuméricos, lo cual es el objetivo del proyecto de integración y modernización del Registro y Catastro.

CAPITULO III FUNDAMENTO JURIDICO

3.1. PRINCIPIOS REGISTRALES.

3.1.1. PRINCIPIO DE ROGACION.

Disposiciones legales aplicables: Artículos 678 y siguientes del Código Civil; 57 del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; 40, 106 y 107 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas¹⁰⁹.

3.1.2. PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

Disposiciones legales aplicables: Artículos 680, 688 numeral 7, 711, 712, 728 inciso segundo, 737 numeral 5 y 6, 739, 2160 y 2224 Código Civil; y 64 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

3.1.3. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Disposiciones legales aplicables: Artículo 679, 688, 697, 710, 737 y 2179 del Código Civil; 7 de la Ley de Reestructuración del Registro de la

¹⁰⁹ Se llama también principio de instancia, petición o solicitud y que se focaliza únicamente al momento de iniciación de todo trámite en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, pues una vez hecha la presentación del instrumento objeto de inscripción que es a instancia de parte, al resto del procedimiento registral se efectúa de oficio; con la salvedad que cuando los documentos son presentados para su inscripción, no se hace ninguna petición formal, sino que por el solo hecho de la presentación se entiende tácitamente propuesta la solicitud de inscripción.

Propiedad Raíz e Hipotecas; 42, 48, 49, 57 literales c), e), f), g), h), e), e i), 62 y 63 del Reglamento de Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; 6, 9 y 10 de la Ley de Creación del Registro Social de Inmuebles; 10, 11, 12, 14 y 15 del Reglamento de la Ley de Creación del Registro Social de Inmuebles.

Para que todo instrumento sea inscrito deberá contener todos los requisitos de la inscripción a que se refiere el artículo 62 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; tales requisitos son los siguientes:

a) Estar constituidos en escritura pública, ejecutoria u otro documento auténtico expresamente autorizado por la ley para ese efecto. Para entender este punto es necesario hacer obligada referencia de los tipos de instrumentos¹¹⁰ que pueden ser inscribibles, como los que enumera el artículo 676 del Código Civil, consistentes en: “*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 Procedimientos Civiles, o legalizados por Notario conforme lo autoriza el Art. 52 de la Ley de Notariado*”.

Podemos agregar también a este requisito el artículo 16 inciso segundo de dicha normativa, el cual explica, que el Notario asentará en su protocolo los actos, contratos y declaraciones que ante sus oficios se otorguen, salvo los exceptuados por la ley.

b) Estar escritos en castellano y en el caso de documentos emanados de país extranjero, deberán cumplir con las formalidades de ley. Para dar una breve explicación podemos mencionar el artículo 62 inciso primero de la

¹¹⁰ Actualmente la clasificación de los documentos se regula en nuestra legislación vigente según el Código Procesal Civil y Mercantil en su artículo 331 y siguientes, los cuales son: Públicos y Privados, lo cual se detalló al final del capítulo anterior.

Constitución de la Republica que literalmente dice: “El idioma oficial de El Salvador es el castellano...” Además en el artículo 32 numeral 2º de La Ley del Notariado, establece que los actos y contratos que se otorguen ante los oficios de un notario deberán ser escritos en idioma castellano, por otro lado, en cuanto a los documentos en idioma extranjero la ley ya previo esta circunstancia regulándola en el artículo 24 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, por lo que, el interesado recurrirá ante un notario y éste iniciara las diligencias respectivas nombrando un perito para que traduzca el documento, y las diligencias originales se las entregará al interesado.

c) Estar anotados y salvados íntegramente al final del instrumento, los borrones, enmendaduras, enterrerrenglonaduras, testaduras y cualesquiera otras correcciones. Este requisito lo respalda el artículo 32 numeral 9º de La Ley del Notariado, estableciendo los borrones, enmendaduras, enterrerrenglonaduras, testaduras y cualesquiera otras correcciones se anoten y salven íntegramente al final del instrumento, a presencia de los comparecientes y antes de las firmas, prohibiendo usar el paréntesis para sustituir testaduras, todo esto con la finalidad de que los cambios realizados a presencia de las partes que interviene, tengan validez, y así se resguarde la legalidad jurídica el acto.

d) Contener el número de identificación tributaria de las partes del acto o contrato; este requisito es con el objetivo de llevar un control de los contribuyentes al Fisco, para ser efectivas sus obligaciones con el Estado¹¹¹.

¹¹¹ Vid. *Ley del Registro y Control Especial de Contribuyentes al Fisco*. D.L N° 79 del 22 de agosto de 1972, publicado en el D.O. N° 165 Tomo N° 236 del 6 de septiembre de 1972. Por medio de la ley en mención todas las personas naturales o jurídicas están obligados al pago de renta y cualquier otra contribución fiscal que se requiera.

e) Indicar la situación del inmueble, incluyendo el departamento en que está ubicado. Este requisito se complementa con el artículo 688 numeral 1º del Código Civil.

f) Indicar el número o matrícula y la submatrícula¹¹² tanto del inmueble como del derecho objeto del acto o contrato. Al mencionar la matrícula o submatrícula del inmueble, de esta forma se puede identificar el inmueble al cual, haga referencia el instrumento que se pretenda inscribir.

g) Contener la descripción del inmueble objeto del acto o contrato. En caso de desmembraciones, relacionar el inmueble general y describir totalmente los inmuebles segregados y el resto. Cuando se trate de una lotificación, no será necesario describir el resto cada vez que se efectúe una segregación; pero deberá determinarse la nueva cabida del inmueble general. En las hipotecas sobre porciones de un inmueble, describir la porción hipotecada, así como el resto de la finca libre de gravamen. Al igual que el requisito anterior este sirve para que el registro individualice el o los inmuebles, con el objeto de proteger derecho contra terceros; es decir, en pocas palabras es para que se individualice el inmueble con las características propias del mismo, y con ello se evite confusiones y limitaciones superficiales como linderos o rumbos, etc.

h) Expresar las medidas en el sistema métrico decimal¹¹³. Este requisito ayuda a delimitar con claridad el inmueble que es objeto del instrumento a inscribir.

¹¹² Entendiéndose por matrícula el número de identificación que posee un inmueble que ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; y submatrícula no es más que una matrícula que depende de otra matrícula, ésta última para el caso de los condominios y apartamentos, que cada una de estos cuenta con una submatrícula que corresponde al apartamento y una matrícula al edificio.

¹¹³ El sistema métrico decimal o simplemente sistema métrico es un sistema de unidades basado en el metro, en el cual los múltiplos y submúltiplos de una unidad de medida están relacionadas entre sí por múltiplos o submúltiplos de 10; Fue implantado por la 1ª Conferencia General de Pesos y Medidas (París, 1889), con el que se pretendía buscar un

i) Cuando se tratare 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 que es equivalente al tanto por ciento; no nos detendremos en definir este concepto pero diremos que es la proporción de una cantidad en relación a otra que se calcula sobre la centena, o proporción con respecto a cien unidades, empleada en estadística, en contabilidad y negocios; en aquellos derechos existentes antes de la promulgación del presente Reglamento, el Notario hará la conversión al sistema señalado, cuando fuere posible.

Esto sirve para que cuando exista más de un propietario sobre un mismo inmueble donde no exista una partición, en el instrumento a inscribir deberá especificar, cuanto le corresponde en porcentaje a cada copropietario, ya que así se conserva la unidad del inmueble.

j) Por último, cualquier otro requisito que señalare la ley.

Y en cuanto al artículo 688 del Código Civil, sirve de complemento a los requisitos anteriormente señalados.

3.1.4. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Disposiciones legales aplicables: Artículos 669, 684 y 695 del Código Civil; 21 y 54 del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; artículo 11 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; 43 y 64 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; 615 y 645 del Código de Procedimientos Civiles.

sistema único para todo el mundo para facilitar el intercambio, ya que hasta entonces cada país, e incluso cada región, tenía su propio sistema, a menudo con las mismas denominaciones para las magnitudes, pero con distinto valor.

3.1.5. PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Disposiciones legales aplicables: Artículos 692 y 693 del Código Civil; 44, 45, 11 y 12 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; 12 de la Ley de Creación del Registro Social de Inmuebles; 9 y 29 y siguientes del Reglamento de la Ley del Registro Social de Inmuebles.

3.1.6. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

Disposiciones legales aplicables: Artículos 675, 680, 681 y 683 del Código Civil; Art. 46 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; 16 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; 5 y 7 de la Ley del Registro Social de Inmuebles.

En el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se ha reconocido este principio, al haberlo regulado en el Art. 46, el cual hace a partir del antecedente que lo contiene que no es otro que el artículo 717 del Código Civil que indica *“No se admitirá en los tribunales de la República, ni en las oficinas administrativas ningún, título ni documento que no esté registrado, si fuere de los que conforme a este título están sujetos al registro; siempre que el objeto de la presentación fuere hacer valer algún derecho contra terceros....”*¹¹⁴

¹¹⁴ Vemos de esta forma como cada país tiene la obligación de garantizar a cada usuario del Registro, que la información sea veraz, y para ello es necesaria la creación de leyes que tengan como finalidad que dicho principio se cumpla.

3.1.7. PRINCIPIO DE LEGITIMACION.

Disposiciones legales aplicables: Artículos 713 Código Civil.

3.2. REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS.

Uno de los propósitos por los que se creó este reglamento fue con el fin de garantizar el fiel cumplimiento de la función registral, en ese sentido el Registro deberá observar en sus procedimientos el cumplimiento de los principios generales que rigen el derecho registral, tal como lo podemos observar en el artículo 39 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Actualmente la exigencia de estos principios por medio de este reglamento aún está vigente, los cuales entran en práctica desde el momento en que el interesado se presenta al Registro a solicitar el servicio de inscripción de documento.

3.3. 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 PROPIEDAD INTELECTUAL.

Con anterioridad se encontraban una diversidad de leyes registrales dispersas que establecían diversos procedimientos para la presentación, trámite, modificación o retiro de instrumentos sujetos a inscripción o depósito en los diferentes registros del CNR. Pero en cuanto a los principios registrales no se han visto modificados, con la entrada en vigencia de la

presente ley.¹¹⁵

Con esta ley se pretendió agilizar el procedimiento de inscripción de los documentos que se presentaban en el Registro, viéndose reflejado en la pronta inscripción de los instrumentos, ya que actualmente con esta ley se inscribe u observa un documento en plazo relativamente corto dependiendo del caso; anteriormente existía dispersión de procedimientos (uniformidad) dando como consecuencia el retraso en la inscripción de un documento.

¹¹⁵ Vid. El objetivo de la *L P U P T R D I R P R H S I* y *del Reglamento* es unificar los criterios de los Registradores al momento de la calificación de cada instrumento así como también hacer menos engorroso el trámite de inscripción de los mismos.

CAPITULO IV
PROCEDIMIENTOS DE CALIFICACION E INSCRIPCION DE
DOCUMENTOS EN EL SISTEMA REGISAL ANTERIORMENTE USADO
POR EL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES Y SISTEMA DE
INFORMACION DE REGISTRO Y CATASTRO.

4.1. INSCRIPCIÓN:

En el registro de inscripción, el asiento se practica realizando un extracto de las constancias que deben ser publicadas; las que, tratándose de derechos reales, son las llamadas “Razón y Constancia de Inscripción”¹¹⁶

4.2. CALIFICACION REGISTRAL DE LOS INSTRUMENTOS:

Calificación: Como ya se había mencionado anteriormente la 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.¹¹⁷

Para el Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, calificación registral es *“la apreciación, examen, comprobación de la*

¹¹⁶ Para tener una idea de lo que es inscripción tenemos que es la acción y efecto de inscribir o inscribirse, o la toma de la razón en algún registro de los documentos o las declaraciones que han de asentarse en el según las leyes, para el caso las oficinas de Registro.

¹¹⁷ Entendemos que es la acción y efecto de calificar, acción de evaluar las características de algo o alguien.

legalidad de los títulos y documentos que se presentan en el registro de la propiedad, y que hace el registrador antes de proceder al asiento o inscripción de aquellos. El resultado puede ser aprobatorio suspensivo o denegatorio. El interesado dispone de recurso ante la autoridad competente en los dos últimos supuestos, si discrepa de la calificación”. Lo anterior lo contempla la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles en adelante L. P. U. P. T. R. D. R. en su artículo tres.¹¹⁸

Ante la calificación del registrador la cual pueda ser una observación a un determinado instrumento por observarse en 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 dicho instrumento o en su defecto cuenta con tres 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 L. P. U. P. T. R. D. R, 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.

¹¹⁸ 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.

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.

4.3. PROCEDIMIENTO INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS EN EL SISTEMA REGISAL.

Desde la perspectiva del Derecho, El principio de legalidad tiene diversas manifestaciones y matices; es así que podemos mencionar el principio de Legalidad Constitucional, que implica que los Registradores al igual que todos los Funcionarios Públicos no tienen más atribuciones que las que les da la ley; por otra parte la legitimidad desde el ejercicio de la calificación Jurídica Registral se debe aplicar los criterios de forma y fondo de los instrumentos que se le presentan al Registrador para su valoración.

NUÑEZ LAGOS, citado por CHICO Y ORTIZ, establece dos clases de calificación, la Calificación que se realiza del documento a efectos de realizar el asiento registral en el sistema de inscripción que constituye la calificación formal; y la calificación que se realiza del documento atendiendo a los elementos establecidos para dicha labor por la legislación que sería la calificación de fondo, Agrega además, que un título no es válido por que se inscribe, sino que se inscribe porque es válido¹¹⁹.

El artículo 688 C.C. establece cuales deben ser los requisitos y formalidades que debe contener el documento que se presenta al Registro con el objetivo de que se inscriba.

¹¹⁹ Vid. CHICO Y ORTIZ J. M. *Conceptos básicos y formularios registrales*, Marial Pons Librero, Editor, Madrid, 1987, p. 23. Con estas dos calificaciones vemos como no basta con inscribir un documento sino que deben cumplirse los requisitos pre-establecidos por la ley para hacer válido el documento que se desea inscribir.

Posteriormente el documento es distribuido atendiendo su turno. En esta etapa se ponen en práctica el Principio de especialización y el de calificación, regulados en el artículo 42 del R.L.R.R.P.R.H., estableciendo: Los inmuebles y los derechos inscritos en el Registro deberán estar definidos y precisados respecto a su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones”. A tal efecto, en el sistema de Folio Real los instrumentos que se refieren a un mismo inmueble se registraran en forma unitaria, para establecer su vinculación con la finca respectiva.

El principio de calificación que bien lo describe Fernández del Castillo consiste: “en que todo el documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el Registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales, que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. A esta actividad se le llama Calificadora”¹²⁰.

Como resultado de la actividad calificadora el Registrador podrá inscribir los documentos y al detectar faltas subsanables o insubsanables, podrá suspender o denegar la inscripción de los mismos.

En el R.L.R.R.P.R.H., en su artículo 11 legaliza la función de la unidad Calificadora, estableciendo:

“La unidad de calificación es responsable de que se cumpla el principio de Legalidad.

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

¹²⁰ Vid. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B. *Derecho Registral*, Ed, Porrúa, México, D.F., 1995, p. 39. Vemos en la función calificadora materializadas las dos calificaciones la formal y la de fondo ambas hechas por el Registrador.

respectivo. El Registrador ordenara la inscripción si no encontrare defecto alguno que lo impida”.

El artículo 12 del Reglamento antes mencionado, regula el plazo de calificación de los documentos, puntualizando: “La calificación será integral y unitaria, debiendo puntualizarse en ella todos los defectos que en ese momento contenga el documento.

El Registrador realizara la calificación del instrumento, a más tardar dentro de los seis días siguientes a la fecha en que le hubiera sido entregado para tal efecto. Para ello se atenderá tan solo a lo que resulte del título y de los asientos del Registro.

Siempre que un instrumento se haya hecho constar la descripción técnica de una finca, El Registrador que deba efectuar su calificación, podrá solicitar al requirente de la inscripción, que presente el respectivo plano.”

Y de acuerdo al artículo 13 del Reglamento antes citado, calificado el documento por el Registrador si no existiera defecto alguno ordenara su inscripción consignando en el documento la palabra “Inscríbase” si de la calificación resultara 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 enviara al archivo correspondiente.¹²¹

Si el documento adoleciera de nulidad absoluta, el Registrador denegara la inscripción y notificara su resolución al interesado.

En la práctica el procedimiento de Calificación de un documento, para que pase a la etapa de inscripción lleva los siguientes pasos:

¹²¹ Hay que hacer notorio que aun cuando la calificación le corresponde al Registrador de cada oficina Registral no es de forma arbitraria ya que están sometidos a la ley para hacerlo, resguardando las mismas leyes a los interesados de interponer algún recurso para hacer valer su derecho si no se ha sustentado la negativa a la inscripción de un documento.

1) El Registrador calificador (Jefe de la Unidad de Calificación) recibe los documentos que provienen de la Unidad Administrativa.

2) Cuando los documentos ya se encuentran en la Unidad de Calificación el Jefe se los pasa a la Secretaria, asignando un control por medio de la anotación en un libro, llevando un número de presentación de los documentos recibidos.

3) La Secretaria distribuye en forme equitativa entre los confrontadores los documentos para su revisión y calificación respectiva.

4) El confrontador al recibir los documentos, solicita a la Unidad de Archivo de Folio Real, los antecedentes de los documentos que le han sido enviados para calificación.

5) Se margina o asienta en los antecedentes la presentación de los documentos que le han sido enviados con la finalidad de garantizar los principios de prioridad y publicidad Registral.

6) Cada confrontador coteja los documentos, verificando lo siguiente: Si el nombre de la persona que constituye, transfiere, modifica o cancela el derecho real sobre el inmueble, si es el titular del dominio o del derecho real que se modifica o cancela, según antecedente.

7) Que la descripción del inmueble coincida con la descripción que aparece en el antecedente.

8) Que se cumpla con lo establecido en los artículos 55 y 56 del R.L.R.R.P.R.H., en cuanto a la hoja de anotación de presentaciones y la hoja de resúmenes de las inscripciones, las cuales sirven para determinar el estado jurídico del inmueble.

9) Que el Testimonio se encuentre expedido correctamente.

10) Que se encuentren debidamente cancelados los derechos Regístrales.

11) El confrontador después de verificar lo anterior, rinde informe al Registrador calificador sobre el resultado de la confrontación, en una razón manuscrita que asienta y firma en el reverso del documento.

12) El registrador califica los documentos cotejando el informe brindado por el confrontador, en los documentos defectuosos, en forma manuscrita especifica los defectos, firmando y entregándole a su secretaria la documentación para que se elabore el auto que ordena la inscripción de los que son inscribibles.

4.3.1. FUNCION CALIFICADORA.

Como bien es sabido, 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 títulos inválidos o que carezcan de alguno de los requisitos que la Ley establece para el otorgamiento de tales instrumentos. El funcionario encargado de examinar y calificar de forma exclusiva los títulos para efectos de decidir si procede o no la inscripción o anotación solicitada es el Registrador de la Propiedad, denominándose su actividad Función Calificadora. El Doctor Jorge Alberto Barriere manifiesta “Llámesese función calificadora al examen que el Registrador hace de los títulos presentados al Registro para su inscripción.”¹²²

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

¹²² Vid. BARRIERE, J. A. *Guía para el Estudio del Derecho Registral*, p. 52. Con esta función el registrador evita que los documentos no validos estén dentro de la guarda y cuidado del registro innecesariamente, facilitando de esta manera la publicidad de la información de los documentos que si son válidos.

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

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

Dichas excepciones se encuentran en el Artículo 676 Ordinal 3º del Código Civil que hace referencia a los documentos privados registrados en la Alcaldía Municipal, conforme a la ley del 19 de febrero de 1881, o reconocidos judicialmente de la manera que expresa el Código de Procedimientos Civiles, o legalizados por notarios conforme lo autoriza el Art. 52 de la Ley del Notariado, en relación con el 262 Pr. C, 265 Pr. C. 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 suspende o deniega la Registración”.¹²³

Para Martín Castro Marroquín, “el principio de Calificación Registral consiste en el examen y comprobación del acto jurídico por inscribir, tanto por lo que respecta al fondo como a la forma del mismo: consentimiento y objeto que pueda ser materia del acto, y la forma prescrita”.¹²⁴

A nuestro criterio, la Función Calificadora es el examen realizado por el Registrador a los títulos presentados al Registro para efectos de su inscripción, con el fin de decidir si tales instrumentos reúnen o no los requisitos exigidos por la ley según la naturaleza de cada título.

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 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

¹²³ Vid. CHICO Y ORTIZ, J. M., y Otro, *op. cit.*, pp. 363 – 364. Vemos como es importante que el Registrador por decirlo así, tenga la obligación de criticar el documento, para que de esta forma el principio de legalidad tenga eficacia en la valoración de inscribir o no un documento que ha entrado al registro.

¹²⁴ Vid. CASTRO MARROQUÍN, M. *Derecho de Registro*, Ed. Porrúa, México, D.F., 1962, p. 73. Como bien ya se dijo en el texto esta función para este autor no es más que un examen, para que el Registrador determine si se inscribe o no un documento.

Registrador algún defecto, se ordenará su inscripción. En cuanto a las anteriores disposiciones, prevalece lo establecido en el Art. 692 C.C., sobre el Art. 11 del referido Reglamento, puesto que la Ley prevalece sobre cualquier Reglamento.

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

El interesado como resultado de la negativa de la inscripción puede optar por la anotación preventiva la cual dura noventa días mientras subsana los defectos, o puede recurrir ante la Dirección General de Registros para interponer el respectivo recurso.

4.3.2. IMPORTANCIA DE LA FUNCION CALIFICADORA.

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas debe ser de tal forma que brinde Seguridad Jurídica a los usuarios, y no afecte negativamente el tráfico jurídico de inmuebles.¹²⁵ El tráfico jurídico inmobiliario es considerado de absoluta necesidad en el diario vivir de los negocios jurídicos y contribuye al desarrollo económico y social del país; así, en un negocio de esta naturaleza, es necesario otorgar un instrumento solemne, en que se plasme

¹²⁵ La función calificadora como ya se ha estudiado anteriormente no es más que un examen, realizado por el Registrador para determinar, posteriormente al mismo estudio conforme a la ley si se inscribe o no un documento.

la voluntad de las partes para darle seguridad jurídica al acto y evitar conflictos posteriores, en cuanto al derecho adquirido; pero según la legislación salvadoreña un instrumento legalmente otorgado solo produce efectos contra terceros si está inscrito en el Registro correspondiente, por lo que la actividad operacional del Centro Nacional de Registros y para el presente estudio del.

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

En el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, la unidad de calificación es la oficina encargada de que se cumpla el principio de legalidad, calificando integral y unitariamente el instrumento, verificando que éste cumpla los requisitos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Para Chico y Ortiz, “el principio de legalidad se hace efectivo mediante la función calificadora por la que el Registrador declara si los documentos inscribibles están o no bien extendidos, si sus pactos y estipulación, son legales y si los derechos reales pueden o no ser inscritos. En definitiva, mediante ella, el registrador admite, deniega o suspende la inscripción solicitada.”¹²⁶

Es necesario pues, contar con una aplicabilidad uniforme de criterios de los registradores al momento de decidir sobre la inscripción de un instrumento, para evitar de esta manera, la arbitrariedad por parte de los que tienen a su cargo la decisión de si un documento puede o no ser inscrito

¹²⁶ Vid. CHICO Y ORTIZ, *op. cit.*, p. 53. Tenemos como van aparejados los principios registrales tales como el Principio de legalidad con la función calificadora, de esta manera es que el Registrador califica no de forma arbitraria sino conforme a la ley todo documento que se lleve al registro con la pretensión de inscribirlo.

después de haberlo revisado, aquí es donde la ley de procedimientos uniformes tiene vital importancia dentro de esta función calificadora, en vista que el derecho a la propiedad es un derecho fundamental tutelado por la Constitución de la República, el cual es regulado por la ley secundaria, por lo que se considera de absoluta necesidad que el sistema del registro sea eficiente y cumpla su función sin afectar la seguridad jurídica de los usuarios.

El principio de legalidad supone que el acto debe llegar al Registro completo y perfecto, ya que la finalidad de dicho principio es “evitar que ingresen al registro documentos nulos o insuficientes que no justifiquen conferirles los especiales efectos publicitarios. En virtud de la finalidad última del registro de la propiedad, la cual es la de brindar seguridad jurídica al comercio inmobiliario, debe lograrse la mayor concordancia entre la realidad registral y la extrarregistral.”¹²⁷

De lo contrario, de no existir la función calificadora, se formarían una serie de “inscripciones fraudulentas, amparadas por el Estado, y los asientos del registro sólo servirían para engañar al público, al favorecer el tráfico ilícito y provocar innumerables conflictos jurídicos”.¹²⁸

4.3.3. PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS.

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

¹²⁷ Vid. CAICEDO ESCOBAR, *op. cit.*, p. 53. El principio de legalidad dentro de la función calificadora entendemos que aporta la ayuda necesaria para que por medio de los parámetros legales preestablecidos un documento inválido no forme parte del archivo del registro, haciendo de esta manera la publicidad de la información del registro al público veras.

¹²⁸ Vid. *Ibidem*, p. 53. Vemos como la función calificadora está al servicio de las personas que consultan la información que contiene el Registro confiando en su veracidad.

1) Que se inscriba el documento y sea entregado posteriormente al interesado.

2) Que se suspenda o deniegue la inscripción solicitada.

3) Que se observe el documento.

4) Que se retire sin inscribir.

El documento que se va inscribir lleva una serie de pasos los cuales son:

4.3.3.1. INGRESO DEL DOCUMENTO:

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,¹²⁹ de acuerdo a la cuantía del contrato y lo establecido en el arancel del Registro.

El receptor procede a digitar la información que constara 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.¹³⁰

¹²⁹ A estos derechos se les llama Derechos de Registro, y no es más que un recibo cancelado en un Banco, cuyo monto se calcula en base a una tabla que el mismo Registro proporciona.

¹³⁰ Con el ingreso del documento al Registro se inicia el trámite de inscripción, en este momento se materializa un principio Registral de Rogación y Prioridad, puesto que el interesado con la presentación del instrumento está solicitando la inscripción del documento

4.3.3.2. GENERACION DE MATRICULAS PARA TRASLADO.

Esto significa que le asignan una matrícula al inmueble, si este inmueble estaba en otro tipo de sistema, al ser implementado uno nuevo, se tienen que trasladar al nuevo sistema todas las matrículas que ya estaban dentro de la base de datos del Registro, siendo en la actualidad el Automatizado. Art. 49 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.¹³¹

4.3.3.3. SCANNER.

Se escanea el documento para poderlo ingresar en la computadora. Esto para cumplir con el principio de seguridad jurídica, ya que de esta forma se protege la presentación del documento y se evita que se cambie o se altere de alguna forma el documento, este paso de escanear el documento es bastante nuevo, ya que es la innovación que implementa este Sistema Automatizado, y es una mejor forma de guardar fidelidad del documento.¹³²

4.3.3.4. MARGINACION MANUAL DEL ASIENTO.

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

por parte del registro, y se le garantiza que su documento sea tomado en cuenta antes que cualquier otro.

¹³¹ Esta situación se da en aquellos inmuebles que estaban inscritos en los sistemas de Folio Personal y Folio Real o en otro sistema anterior a la implementación al Siryc, y que en un momento determinado ha tenido alguna modificación.

¹³² Esta etapa se ha diseñado con la finalidad de conservar la fidelidad del documento, mediante un archivo digital en el cual se puede visualizar el mismo.

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.¹³³

4.3.3.5. RESUMENES PARA UBICACIÓN CATASTRAL.

Este paso se da para observar que la Realidad Jurídica debe concordar con la Realidad Catastral, tiene mucha relación con el Principio de Especialidad y el Principio de legitimidad.¹³⁴ Los diversos colaboradores reciben el documento y elaboran una ficha en la que se colocan los datos del titular, ubicación y capacidad del inmueble y el valor de la transacción, ponen el sello de catastro y firman la ficha.

4.3.3.6. DISTRIBUCIÓN.

Se asigna por partes iguales el trabajo recibido según el número de registradores, esto para que el Registrador le realice tanto el análisis de

¹³³ Una desventaja de esta etapa podría ser que puede ser alterada, es decir que puede prestarse a manipulaciones ya que al consultar fácilmente se tiene acceso al libro en donde se han realizado las anotaciones lo que contribuye a su alteración y por consiguiente también hace más engorroso su estudio.

¹³⁴ Como bien lo dice el texto el objetivo es que concuerde la realidad jurídica con la catastral, ya que si no se detalla que es lo que se está inscribiendo, naturaleza, titular, gravámenes, etcétera esa falta de concordancia es la que puede llevar a la invalidez del acto jurídico.

fondo como de forma al documento.¹³⁵ Los Registradores son quienes trasladaran los documentos a cada confrontador, y los regresa a la secretaria para que controle en el Libro a que confrontador le asigno el documento presentado y se los distribuya.

4.3.3.7. CONFRONTACION Y DIGITACION.

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

Entonces se va a confrontar para verificar que tanto el titular, como el inmueble afectado guarden identidad tanto en el documento como en los antecedentes y coteja que sea idéntica la información contenida, así mismo señala si encuentra algún error.¹³⁶ Al final de su labor, rendirán un informe del estado del documento y de la situación registral del inmueble en el dorso de la carátula del documento 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.

¹³⁵ También con esta modalidad se evita que un solo registrador tenga más carga que otros, cabe mencionar que la distribución se hace de forma imparcial, es decir que los documentos se distribuyen en orden de llegada al registro.

¹³⁶ El confrontador tiene en sus manos por así decirlo el Principio de Tracto Sucesivo es decir que tiene que verificar que lo que el documento dice sea conforme a su antecedente vemos garantizado este principio en el ordenamiento Jurídico en el artículo 43 del R L R R P R H, rindiendo un informe que tiene que firmar al final del día.

4.3.3.8. CALIFICACION DEL 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.¹³⁷

En esta etapa se pueden dar varias situaciones:

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

4.3.3.9. IMPRESIÓN

Si el documento fue inscrito se pasa a esta fase, en la que se imprime la hoja que como ya se había dicho es la que se llama “Razón y Constancia de Inscripción” y se hace constar la inscripción del documento y bajo que matrícula está inscrito.

4.3.3.10. MICROFILM.

Aquí se verifica que el expediente tenga relación con el documento que se le remite, el encargado de microfilm verifica que concuerde el resumen, inscripción y folio, el número de hojas, las firmas, sellos y copias,

¹³⁷ Como ya se había mencionado anteriormente esta función le corresponde al Registrador, no nos detendremos a explicar sobre esta función del registrador por haberlo ya mencionado sobremanera en el transcurso del texto de la presente investigación.

separa documento y expediente.¹³⁸ Microfilman el documento y el folio real y elabora lista de índice por el orden de imagen correlativa.

Se elabora una microficha por medio de la maquina insertadora, donde cada página es un fotograma que se va incorporando a esta ficha, la original de seguridad es archivada, bajo la custodia del Jefe de la Unidad de Microfilm; la copia para uso del público se pone en otro archivo a disposición del usuario. El Microfilm sirve de apoyo y seguridad al nuevo procedimiento de registro, así como para proporcionar una rápida consulta de la situación Jurídica del Inmueble.¹³⁹

4.3.3.11. DESPACHO

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.¹⁴⁰

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

¹³⁸ Básicamente es la garantía de que la información que se tenga en la oficina registral sea veraz y así se cumple lo que se llama Principio de Publicidad y Tracto Sucesivo, principios que ya han sido explicados anteriormente, por lo tanto no nos detendremos a explicarlos en esta oportunidad.

¹³⁹ En esta etapa se escanea nuevamente el documento con la finalidad de que exista una constancia integral del documento.

¹⁴⁰ No es más que el retiro material del documento de cada oficina Registral y debe hacerse por las personas previamente establecidas en la ley, pudiendo ser el interesado, el Notario o por una persona autorizada por los mismos.

Registro. De ello se llevara 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”.

4.3.4. RESOLUCION 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 indicara las razones en que se funda, 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.”

Encontramos 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:

Calificado el documento por el Registrador, si no existiere defecto alguno ordenara su inscripción, consignando en él la palabra “inscríbase” sin embargo, cuando lo estime necesario, podrá razonar su resolución; a continuación consignara 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.¹⁴¹

¹⁴¹ Como se entiende es la resolución final del estudio que cada Registrador hace del documento presentado para su calificación lo importante es que esta resolución está firmada y sellada por el mismo ya sea favorable o desfavorable, en el sentido de que no se puede ser de forma arbitraria, quedando así abierta la posibilidad de interponer un recurso por parte de

Si del examen resultare que el documento adolece de defectos subsanables o carece de algunas de las formalidades que las leyes exigen; en cualquiera de las circunstancias debe razonar su resolución, en tales casos, el Registrador suspenderá el proceso de su inscripción definitiva y lo enviara al archivo correspondiente, si el documento adoleciera de nulidad absoluta, el Registrador denegara la inscripción y notificara la resolución al interesado”.¹⁴²

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

4.3.5. CAUSAS QUE FUNDAMENTAN LA DENEGATORIA DE INSCRIPCION.

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

quien se sienta violentado en su derecho; para este último caso tenemos el artículo 20 y siguientes de la Ley de la Dirección General de Registros, en adelante L. D. G. R.

¹⁴² Como ya se ha venido estudiando en páginas anteriores este es el resultado de la crítica, que el registrador dentro de su función como tal, tiene la cual es al final de cuentas dentro de lo que le ordenan los preceptos legales de inscribir o no un documento que ingresa al registro.

En primer lugar, que se inscriba el documento, y se ponga a disposición del solicitante o que se suspenda o deniegue la inscripción y esta puede ser subsanable o insubsanable; en segundo lugar que es la denegatoria de la inscripción por falta insubsanable, el interesado solo podrá interponer recurso de denegativa de inscripción, que producirá la suspensión del asiento hasta su resolución; y en tercer lugar la suspensión de la inscripción por falta subsanable, es en el caso de que el título haya sido calificado, detectando dichas faltas, El Registrador suspenderá la práctica del asiento solicitado y devolverá los documentos que se hubiesen presentado, para que lo subsanen, el Registrador con una nota indicara la causa o motivos de la suspensión o denegación, artículo 13 del R. L. R. P. R. H. ¹⁴³

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

4.3.6. EFECTOS JURIDICOS 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 717 del C. C. ¹⁴⁴ establece lo siguiente: “Inscrito en el Registro cualquier título traslativo de dominio de inmuebles, no podrá

¹⁴³ Las causas insubsanables como se explica ponen fin al proceso de inscripción y las subsanables únicamente suspenden el proceso hasta su debida subsanación.

¹⁴⁴ Vid. Código Civil Salvadoreño, *op. cit.*, Art. 717 Estamos frente a lo que se conoce como principio de prioridad sustantiva de la cual la excepción son aquellos documentos relativos a lotificaciones de inmuebles rústicos o urbanos, de lo cual ya se habló en el capítulo II.

inscribirse ninguno otro de fecha anterior, por el cual se transmita o modifique la propiedad de los mismos inmuebles.¹⁴⁵

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.¹⁴⁶

Con esto el artículo 717 nos expone que no se admitirá en los tribunales o juzgados de la Republica, 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 podemos ver que la inscripción se vuelve casi obligatoria.¹⁴⁷

Nuestro Código Civil en la Sección Quinta, Capitulo Cuarto “DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS”, habla sobre los EFECTOS DE LA INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD RAIZ (Art. 711 al 718 Código Civil.) en este articulado vemos 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,¹⁴⁸ siempre se va a preferir la primera inscripción, y por esto el

¹⁴⁵ Es aquí donde se ve la importancia de que las personas que poseen documentos susceptibles de inscripción tengan el conocimiento y la conciencia de que tienen que presentarlo a la oficina registral correspondiente ya que no es con la elaboración del documento con la que se garantizan derechos frente a terceros sino con la debida presentación e inscripción en el Registro.

¹⁴⁶ Se le da la oportunidad al interesado de que pueda hacer valer su derecho en el sentido de que si no concuerda el antecedente que el presenta, con su titularidad, pueda demostrar que si tiene derecho solicitando la inscripción del o de los movimientos anteriores al suyo.

¹⁴⁷ No es lo mismo ser el titular que reclamar derechos frente a terceros, el primero solo se demuestra con el documento, el segundo se garantiza por ley a la hora de estar inscrito el documento en la oficina registral correspondiente.

¹⁴⁸ Podemos sostener que los principios registrales son como un engranaje que funcionan relacionados unos con otros, en esta idea vemos como el principio de legalidad va de la mano

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 sabemos, “Primero en tiempo primero en Derecho”. Además es para proteger el Derecho que ya tiene la otra persona que inscribió primero.

Solamente se pueden inscribir de esta forma los títulos que sirven de antecedentes y si son solicitados por la persona a cuyo favor se encuentra la última inscripción (Art. 711 Código Civil) y pueden inscribirse también en lo referente a un mismo inmueble que se encuentra en proindivisión y que así conste en las escrituras respectivas, en este caso todas las inscripciones tienen la misma fuerza y no habrá preferencia alguna. (Art. 712 Código Civil)

- Una vez inscrito el inmueble, no solo queda inscrito el terreno del mismo, sino que va a comprender todo lo que se encuentra añadido a él, ya sea por edificación, accesión o cualquier otra causa, es decir todo esto se protegerá frente a terceros. (Art. 716 Código Civil) No puede admitirse como prueba ante ningún Tribunal, Juzgado u Oficina Administrativa de El Salvador un Título o documento que no esté registrado, cuando el objetivo de la presentación del mismo sea el de hacer valer un derecho ante un tercero.

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. 717 Código Civil)

Otro efecto es la protección que tiene sobre su inmueble el tenedor del mismo, ya que una vez que el inmueble se encuentra inscrito este tenedor perfectamente puede impedir que le sea embargado o que inventaríen todas

con el principio de prioridad, por el cual se le garantiza el derecho frente a terceros a las personas que solicitan la inscripción de un documento

las propiedades que este titular tenga, cuando lo que se persigue no sean acciones contra él.¹⁴⁹

4.3.7. REQUISITOS DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS.

En el artículo 61 del R. L. R. R. P. R. H. podemos encontrar enumerados los documentos que actualmente son inscribibles en este Registro, teniendo entonces:¹⁵⁰

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

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

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

¹⁴⁹ Entendamos esto como un efecto positivo de la inscripción de un documento en el Registro correspondiente, ya que si el objetivo es hacer valer un derecho frente a terceros, en el caso de los tenedores es también salvaguardar su derecho propio a la hora de responder obligaciones que por ley no le corresponden.

¹⁵⁰ A través de este artículo en materia Registral se enumera una serie de documentos que son susceptibles de inscripción y está previsto por la Ley, los cuales deben de cumplir los requisitos que la misma ley exige por la naturaleza de los instrumentos.

inscribir cuando dicho documento se pretenda hacer valer contra terceras personas.

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

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

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

g) Cualquier otro documento que indique la ley. La ley deja abierta la posibilidad de que si en un futuro la legislación cambia agregando documentos para inscripción no exista ningún problema para hacerlo.

Además de los documentos enumerados anteriormente, el artículo 64 R.L.R.R.P.R.H aporta otro tipo de documentos susceptibles de inscripción, como lo son por una parte las DECLARATORIA DE HEREDEROS Y por la otra LOS TESTAMENTOS.¹⁵¹

Finalmente dentro de los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, encontramos las SENTENCIAS, emitidas por el Tribunal competente, que las encontramos reguladas en el Reglamento de la Ley de Reestructuración de la Propiedad Raíz e Hipotecas a partir de los artículos 79 al 82; en ellos encontramos que se inscribirán:¹⁵²

¹⁵¹ Para el caso de los primeros éstos deben de otorgarse según los procedimientos legalmente establecidos ya sea vía notario o vía declaratoria Judicial, en el caso de los segundos estos deben de cumplir con todas las solemnidades que el Código Civil señala al respecto.

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

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

¹⁵² Para este caso son las autoridades Judiciales los que libran los documentos susceptibles de inscripción como las que ya se mencionaron en el texto y de las cuales no nos detendremos a explicar por no ser nuestra materia de estudio.

d) Contener el número de identificación tributaria de las partes del acto o contrato.

Del literal a) al d) vemos como los requisitos son los mismos en todos los documento en los que se pretende tengan un mínimo legal para identificar a las partes intervinientes, con el objetivo claro está de que no sean unilaterales es decir que tengan una o varias personas que se obliguen y una o varias obligadas.¹⁵³

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 tratase 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

¹⁵³ Para el caso de los literales del a) al d) el principio de legalidad está sumamente exigido, ya que son requisitos preestablecidos por la ley para darle vida a un documento legal.

evaluar si está conforme a la información que el Registro mismo contenga en relación al inmueble en cuestión.¹⁵⁴

j) Cualquier otro requisito que señale la ley.

Al igual que otras normativas legales vemos 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 tenemos 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 subsanables¹⁵⁵ tenemos:

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

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

Entre las insubsanables¹⁵⁶ tenemos:

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

¹⁵⁴ Del literal e) al i) podemos decir que es aquí donde se ven los principios de Especialidad y Tracto Sucesivo, porque lo que con minuciosidad se detalla no son las partes sino el inmueble en cuestión.

¹⁵⁵ Subsanable indica como ya se había mencionado anteriormente que aun y cuando los documentos tienen errores estos si pueden ser corregidos.

¹⁵⁶ Por la naturaleza del error en estos casos se ha omitido uno o más requisitos que la ley exige previamente para la validez del instrumento.

Estos requisitos al no cumplirse no tienen un procedimiento establecido para subsanarlos ya que como su nombre lo dice no se pueden subsanar es obligatorio que no se omitan ellos

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

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

Estos requisitos engloban tanto a las partes intervinientes como a la debida identificación del inmueble o inmuebles, y tal como ya se había mencionado anteriormente entran a colación el cumplimiento de los principios registrales los cuales ya no se mencionaran por haber sido mencionados ampliamente en su momento, y se sobreentiende que la falta de alguno de ellos hace no valido el acto o contrato por lo tanto también no genera modificación alguna en la situación del inmueble.

4.3.8. NULIDAD DE LAS INSCRIPCIONES.

Guillermo Cabanellas define la nulidad como *“La carencia de valor, falta de eficacia, incapacidad, ilegalidad absoluta de un acto, constituye el estado de un acto que se considera no sucedido, como el vicio que impide a ese acto la producción de sus efectos; esta nulidad resulta de las faltas de condiciones necesarias y relativas, sea a las cualidades personales de las*

partes, sea a la esencia del acto; lo cual comprende sobre todo la existencia de la voluntad y las observancias de las formas prescritas para el acto. Son nulos todos los actos ejecutados, en contra de lo dispuesto a la ley, a menos que ella misma ordene su validez.”

Como ejemplo de lo manifestado anteriormente agregaremos a los anexos de la presente investigación Jurisprudencia de la sentencia definitiva de Casación en materia Civil dictada por la sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia en San Salvador a las doce horas del día veinticinco de febrero de dos mil nueve, con referencia CIENTO DIECISIETE – C A C – DOS MIL OCHO (117-CAC-2008).

En la definición nos explica que la nulidad es todo aquello que de acuerdo a lo preestablecido por la ley no le da validez a un acto jurídico para el caso de nuestro estudio, todos aquellos actos u omisiones de los mismos que no permiten que un documento que ingresa a la oficina registral, posterior a su análisis, no tenga la aprobación para ser objeto del archivo del registro y por lo tanto dicha información no está disponible al público, haciendo efectivo como ya sabemos los diferentes Principios Registrales y por consiguiente no puede dicho documento ser válido para reclamar derechos frente a terceros se ser lo opuesto es decir que reúna los requisitos de validez se le asigna un asiento registral.

Podemos decir entonces que el asiento registral es el producto de la calificación emitido y redactado por la persona competente para hacer dicha labor en este caso el Registrador, luego de un estudio minucioso de los documentos sujetos a inscripción, en el cual se ha tomado en cuenta la validez del acto y que haya estado sujeto al principio de legalidad, en otras palabras que no adolezca de ninguna nulidad ya sea absoluta o relativa, si el documento reúne los requisitos para ser inscrito, será publica la información para el conocimiento de terceros, y esta información recibe validez y protección por parte del ordenamiento jurídico.

Sabemos también que existe una relación entre el asiento registral y el documento que le dio origen¹⁵⁷, y la nulidad del primero no implica necesariamente la nulidad del segundo, en el sentido de que el documento pudiera seguir teniendo valor en tanto que se demuestre que el titular tiene derecho para hacerlo valer, en caso de ser así el principio de Rogación¹⁵⁸ se hace efectivo por parte del interesado, es decir que tiene todo el derecho de presentar el documento a la oficina registral para que se le inscriba a su favor y por consiguiente ser efectivo frente a terceros.

El artículo 713 Código Civil establece “La omisión o inexactitud de alguna o algunas de las circunstancias exigidas por esta ley para las inscripciones, no perjudica la validez de ellas. Para que la inscripción sea nula, es necesario que por causa de la expresada omisión o inexactitud resulte una inseguridad absoluta, sobre las personas de los contratantes, su capacidad civil, el derecho adquirido o el inmueble que constituye su objeto.” Este artículo regula las nulidades en las inscripciones registrales, las cuales pueden ser por errores de fondo o de forma.¹⁵⁹

El artículo 688 Código Civil legisla en forma expresa los requisitos o circunstancias que debe contener cada inscripción, por consiguiente la nulidad será cuando se omita una circunstancia o requisito señalado en el artículo 688 Código Civil.¹⁶⁰ Entendemos también existen formalidades que

¹⁵⁷ Esta afirmación es porque para asignarle un asiento a un inmueble es necesario que se elabore un documento y por supuesto este se presente al Registro correspondiente.

¹⁵⁸ A estas alturas de la investigación ya sabemos que este principio se hace efectivo con la solicitud que el interesado hace en la oficina registral, con la presentación de un documento, y no nos podemos detener a explicar con detalle en que consiste el Principio de Rogación por que ya se ha explicado en el apartado de los principios.

¹⁵⁹ Cuando habla este artículo de omisiones o inexactitudes, habla de las nulidades relativas, y como ya se explicó son aquellas que la misma ley establece un mecanismo para ser subsanadas o corregidas, posterior a esto el proceso de inscripción sigue.

¹⁶⁰ Dentro de este artículo vemos plasmado el Principio de Especialidad ya que exige que para realizar una inscripción los inmuebles y derechos deben estar definidos y precisados respecto de su titularidad.

pueden omitirse y que afectan solamente al cuerpo o forma de la inscripción, pero no acarrearán nulidad; por ejemplo, si se omite la clase de título, ya que esta omisión no cambia en nada la precisión o exactitud del inmueble o derecho.

Para que en realidad se de una nulidad en la inscripción debe ser necesario que a causa de la omisión o inexactitud, resulte una inseguridad absoluta sobre los contratantes pudiendo ser que no se pueda identificar el transferente o que no exista capacidad en la persona para celebrar el contrato como lo establece el artículo 688 N° 4 Código Civil. Otro ejemplo sería si en la inscripción no se dice que el derecho adquirido solamente es de nudo propietario y se deja establecido que es el dueño, o también cuando se dice que el derecho proindiviso es solo de una persona en la inscripción.

En conclusión las omisiones de las circunstancias llamadas de fondo y que no pueden ser otras que las enumeradas en el artículo 688 Código Civil y las especiales que según el caso requieren algunas inscripciones, son las que dan lugar a nulidad. Y las omisiones o inexactitud de forma no la producen.

4.3.9. RECTIFICACION DE LAS INSCRIPCIONES.

El Registrador puede rectificar¹⁶¹ asientos de inscripción, por falta de algún elemento, es decir esta rectificación de las inscripciones, podrían producir una inseguridad jurídica, puesto que esa inscripción ya me genero un derecho que la rectificación podría eliminar. Según lo establecido en el

¹⁶¹ Para que se tenga una idea rectificación es la reposición por decirlo así o cambio de algún documento que se había inscrito de forma incorrecta, para el caso en cuestión esta rectificación le corresponde al Registrador en tanto que el documento todavía este dentro de la oficina registral.

artículo 44 del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. “El Registrador podrá rectificar por sí bajo su responsabilidad, las omisiones y errores materiales, cometidos en los asientos de los libros del Registro, cuando el título respectivo exista todavía en el despacho.”

El error material lo regula el artículo 45 del reglamento antes mencionado, que da lugar a una rectificación, este error material puede resultar por ejemplo al escribir una palabra por otra, nombre propio y cantidades.

El error material de cambiar una palabra por otra, no causa ninguna nulidad y puede rectificarse, es decir que se puede equivocarse en el nombre por ejemplo: se puso Alfredo por Adalberto, se debe aclarar que si lo es en relación al nombre, y no a los apellidos.

La equivocación en una cantidad por ejemplo: dos por doce, etc. Esta clase de equivocaciones no producen nulidad ya que las nulidades deben ser expresadas y no creadas por similitud y en el Artículo 713 Código Civil no aparece sancionada, luego puede rectificarse el asiento. Lo que si da lugar a nulidad es la omisión absoluta.

4.3.10. FORMAS DE GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURIDICA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ 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 hacia toda persona. “Por ello el constitucionalismo ha procurado organizar al Estado en defensa de las libertades y los derechos del hombre o sea, ha tendido a asegurar al hombre frente al Estado”.¹⁶²

¹⁶² Vid. BIDART CAMPOS, GERMÁN J. *Tratado Elemental de Derecho Constitucional Argentino*, Tomo I, Editora Comercial, Industrial y Financiera, Buenos Aires, 1989, p, 439. Aquí vemos una relación bilateral ya que por una parte se encuentra el Estado como ente

La seguridad por lo mismo se divide en personal y real. La primera nos pone a cubierto de todo ataque dirigido contra nuestra propia persona, ya sea física o psicológica, esta se garantiza con normativa previamente establecida para sancionar a todo aquel que de cualquier forma violente esta seguridad. La segunda nos pone al abrigo de todo atentado contra nuestras 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, asegurándonos así el goce quieto y pacífico de ellas.¹⁶³

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

a) Mediante la Integración Registro- Catastro, ya que previo a la inscripción de un documento, se verifica en catastro sus medidas, colindancias, situación, etc., a través de inspección de campo o con planos debidamente legalizados y aprobados, datos que deberán ser conformes, con el documento a inscribir. En este sentido las oficinas catastrales tienden a modernizarse con el auxilio de empresas privadas¹⁶⁴ que han tomado fotos aéreas (ortofoto) de todo el territorio nacional, en el cual quedan comprendidos los inmuebles en que ésta

garante de la seguridad jurídica y por la otra esta la población a la que se le debe garantizar dicha seguridad, para el caso en estudio la seguridad registral y vemos plasmada esa garantía en el ordenamiento jurídico.

¹⁶³ Vid. MONTIEL Y DUARTE, ISIDRO: *Estudios sobre Garantías Individuales*, Editorial Porrúa, 4ª. ed., México, D.F., 1983. Pág. 317. Cuando se habla de seguridad no se puede dejar de lado el hecho de que para garantizarla se debe obligatoriamente, de crear un ordenamiento jurídico registral, para el tema en estudio, preestableciendo acciones que vulneren los derechos y estableciendo de la misma manera acciones para garantizar su defensa.

¹⁶⁴ Entre las empresas que brindan este servicio de ortofoto podemos mencionar a TOPO-NORT S. A, la realizando proyectos para la ejecución de un sistema de catastro y registro de la propiedad.

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 del Reglamento 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 inscribibles¹⁶⁵.

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.

4.3.11. SEGURIDAD JURIDICA A TRAVES DE LA INSCRIPCION

¹⁶⁵ Como ya se había venido estudiando los documentos deben de cumplir los requisitos preestablecidos por la ley para que cada documento que ingrese al registro no adolezca de errores de fondo o forma que imposibiliten su inscripción.

Tenemos que mencionar el hecho de que la inscripción nos 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 Republica, en relación con el artículo 675 Código Civil se establecen los sistemas registrales que determinan la forma de cómo los registros de la Propiedad llevaran el control de los actos o contratos inscribibles en dicha oficina y por ende en los bienes inmuebles en general.

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

La seguridad jurídica no es más que la certeza y protección efectiva de los derechos y deberes enunciados por el ordenamiento jurídico, teniendo el Estado la obligación de cumplir lo plasmado y exigido por dicho ordenamiento, garantizando que la persona no sea ofendida impunemente y que será amparado en sus reclamaciones legales.

4.3.12. CONFIABILIDAD DE LOS TITULOS REGISTRADOS.

Registrar un documento o título en el Registro se basa en la seguridad jurídica que brinda a los hechos, actos, o contratos, y a los titulares de los mismos. Es decir que da protección a los derechos inscritos, pudiéndose también oponer estos frente a terceros. Registrar un título en el Registro, trae consigo beneficios, porque permite probar suficientemente su existencia, por

ejemplo si se compra una casa, o un vehículo o se constituye una empresa, y estos actos son inscritos en el Registro, se podrá hacer valer estos derechos de propietario, heredero, accionista, etc.

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

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

a) certeza e indubitabilidad 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

b) Plena validez intrínseca del negocio jurídico instrumentado, es decir que el mismo resulte eficaz y apto para generar la transferencia del derecho querido por las partes.

La seguridad jurídica en la transferencia derivativa de dominio (enajenación de inmuebles) presupone que aquél que detenta la titularidad de un derecho sobre un inmueble, sea plena e indubitadamente el titular del mismo, es decir que no se vea privado de este derecho por motivos ajenos a su voluntad.”¹⁶⁶

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

¹⁶⁶ Vid. GARCÍA DÍAZ, G. J., *El título perfecto es el dominio*, Revista Notarial No. 507 p. 813. Esta seguridad frente a terceros es la que se garantiza a la hora de inscribirlo en cada oficina registro.

titular de un derecho de propiedad debe poseer una “garantía legal de inmutabilidad del libre y efectivo ejercicio de su derecho.”¹⁶⁷

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

4.4.1. 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)

¹⁶⁷ Vid. *Ibidem.* p. 814. Con la inscripción se garantiza que el titular del derecho lo pueda hacer valer efectivamente, conforme a derecho es decir que por ninguna circunstancia puede ese derecho desaparecer o ser vulnerado.

Actividades previas a la implementación

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

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

- a) **Ventanilla:** Recepción de documentos Ingresar documentos
 Editar presentación
 Revisar presentaciones

- b) **Registro:** Distribución de documentos
 Calificación
 Retiro sin inscribir
 Rectificación
 Revertir inscripción
 Traslado
 Despacho de documentos
 Despacho de varios documentos

Boleta de documentos presentados

- c) **Consulta:** Matricula/Folio Real
Inmuebles por titular
Presentaciones
Carencia de Bienes
Consulta Combinada Siryc-Geo

- d) **Mantenimiento:** Catastro
Matriculas Generadas de Condominio

- e) **Reportes**

4.4.2. 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 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 auditoria y establecer el pago de los derechos de registro por año se altera la información. Actualmente en el campo de presentante además se digita a favor de quien se otorgó el documento y el asiento de presentación anterior.

La persona que está en recepción de documentos debe verificar que los derechos de registro estén debidamente cancelados. Si se trata de un notario que no está en la base de datos por ser su primer protocolo debe informar al usuario para que traiga al registro su acuerdo y comunicarlo a la Gerencia de Tecnología de la Información GTI para que actualice la base de datos.

Art. 6 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. El Diario es la unidad encargada de asegurar el fiel cumplimiento del principio de prioridad, razón por la cual asentará estrictamente según su orden de presentación, los documentos que se presenten para su inscripción

Art. 123 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

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

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 esta el

documento y la en las matriculas de Regisal I o Regisal II se pone una cuña de cierre que esa matricula está en proceso de traslado y se digita la matrícula de Siryc cambiando el estado a matricula cerrada.

Escaneo 1 Todos los documentos que ingresan en los Registros deben escanearse la boleta del asiento de presentación, recibo del pago de derechos de registro y el documento Si hay sustitución de folios debe escanearse nuevamente los folios

Distribución Con base a la carga de trabajo se distribuye documentos.

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 antecedente matricula, naturaleza, situación, titulares y digitar en preevaluación 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 ingresaran 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. Ingresar 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.

Antecedente de folio personal. Trasladar a Siryc y generar matrícula, digitando la información de conformidad a antecedente área, si es apartamento de condominio volumen, seleccionar naturaleza, digitar antecedente seleccionado tipo de libro, inscripción y número de libro, Situación, ubicación geográfica, nombre del inmueble y acto/contrato el servicio será siempre inscripción por traslado y debe digitarse en texto la razón de cual registro se está trasladando, número 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 es la fecha 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.

Antecedente de folio real. Trasladar a Siryc generando matrícula y trasladar la información antes explicada con la variante de antecedente y en texto será matrícula de folio real y RIF que es resumen, inscripción y folio,

fecha de inscripción que será la del auto de inscripción y sino está el documento en el expediente la fecha del resumen.

Antecedente Regisal I o Regisal II

Trasladar a Siryc digitando la información en pre-matricula 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.

Funcionarios que ejercen la función calificadora

Art. 45 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.

Art. 13 Calificado el documento por el Registrador, si no existiere defecto alguno, ordenara 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 notificara 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.

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

DESPACHO. Art. 22 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.

ARCHIVO. Art. 20 La Unidad de Archivo de Documentos tiene bajo su responsabilidad la guarda de los títulos cuya inscripción sea suspendida por adolecer de defectos subsanables.

Los documentos guardados en el Archivo podrán prestarse a los interesados, dentro de la oficina registral a fin de que se enteren de las razones que han motivado la suspensión del trámite de inscripción y realicen los actos encaminados a subsanar los defectos de que adolecen tales títulos.

El documento cuyos defectos hayan sido subsanados será remitido al Registrador que lo envió al Archivo, para que sea calificado nuevamente,

SIRYC WEB Es el sistema que se trabaja en la Web con el fin de no saturar los servidores y trabaja la Empresa Toponort en los Traslados masivos de los Registros de la Propiedad de Santa Ana, Ahuachapán y Sonsonate.

RECEPCIÓN-UNIDAD CERTIFICACIONES – DESPACHO.

CERTIFICACIONES EXTRACTADAS. Certificar la situación jurídica de inmuebles.

CERTIFICACIONES LITERALES Certificación de copias de inscripción.

RAZÓN POR INSCRIPCIÓN Certificar la inscripción de testimonio emitidos por la Corte Suprema de Justicia.

CARENCIA DE BIENES. Dar informe de los derechos sobre inmuebles que las personas tienen.

INVESTIGACIÓN REGISTRAL. Proporcionar informes registrales, según lo requiera el usuario.

INFORME REGISTRAL VIA FAX. Brindar informes registrales en forma personalizada, evitando el desplazamiento de los usuarios a las oficinas del registro.

CONVENIOS DE COOPERACIÓN REGISTRAL.

Satisfacer las necesidades a corto plazo en cuanto a inscripción de documentos, estudios registrales a instituciones crediticias y bufetes profesionales, así como registrar masivamente documentos.

CAPITULO V

RESULTADOS DE LA INVESTIGACION DE CAMPO EN LO QUE SE REFIERE A LA INSCRIPCION DE NUEVAS MATRICULAS DONDE SE ENCUENTREN DOCUMENTOS OBSERVADOS QUE FUERON PRESENTADOS CON ANTERIORIDAD AL DECRETO LEGISLATIVO 257 CORRESPONDIENTE A LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRÁMITE Y REGISTRO O DEPÓSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LAS PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y PROPIEDAD INTELECTUAL, Y NO HAN SIDO SUBSANADOS O RETIRADOS, EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA DE LA PRIMERA SECCION DE ORIENTE, DEPARTAMENTO DE SAN MIGUEL.

5.1. PRESENTACION DE LA INFORMACION.

Dentro de este capítulo se estudiara y analizaran los beneficios de la puesta en vigencia de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los registros de las Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual; de los documentos presentados con anterioridad a esta, en el Registro de Propiedad e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente del departamento de San Miguel.

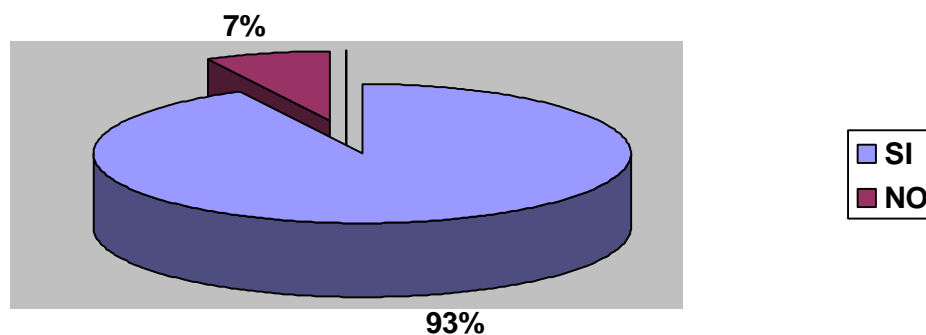
5.2. ANALISIS DE LA INVESTIGACION.

A continuación se detallan los resultados obtenidos de la entrevista presentada a los Registradores de la Oficina del Registro de Propiedad e

Hipotecas de la Primera Sección de Oriente del departamento de San Miguel.

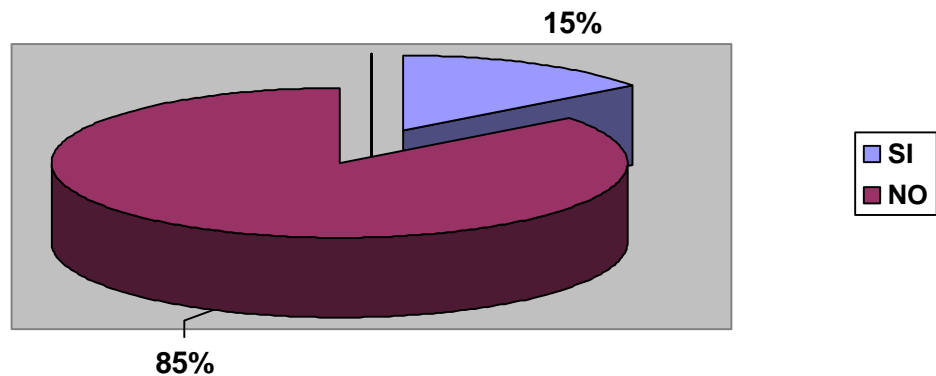
1. Ha obtenido algún tipo de beneficio con la entrada en vigencia de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los registros de las Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual.

De acuerdo a la entrevista realizada SI se ha obtenido algún tipo de beneficio desde la entrada en vigencia de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Tramite y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, ya que un 93% contestó afirmativamente, externando que se produce mayor agilidad y transparencia en los procesos, pudiendo unificar criterios registrales a nivel nacional produciendo con esto un trámite más eficiente en la inscripción de los documentos, creando en los notarios mayor responsabilidad al momento de presentar documentos al Registro; y un 7% contesto no haber recibido ningún beneficio con la entrada en vigencia de la nueva Ley.



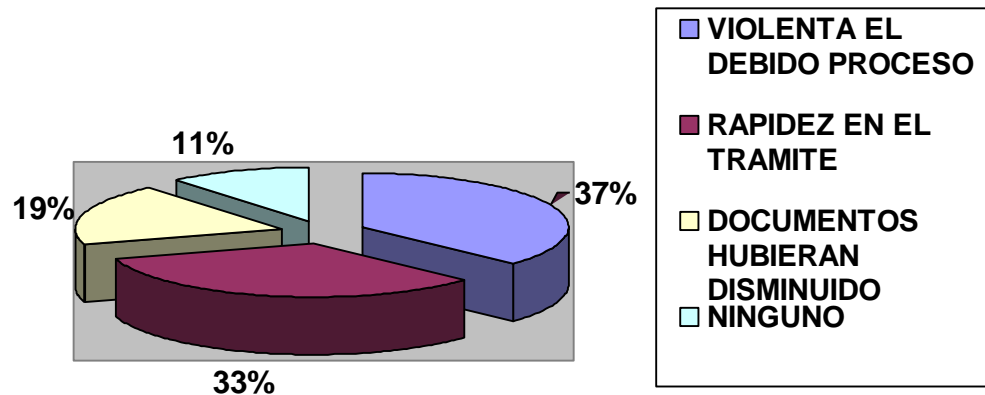
2. Considera usted que la cancelación del asiento de presentación por vía directa del registrador constituye un retardo en la celeridad del registro.

El 85% de las personas encuestadas NO consideran que la cancelación del asiento de Presentación por vía del registrador va a constituir un retardo en la celeridad del Registro, ya que manifiestan que bien es cierto esto es parte de las funciones a realizar por el Registrador, ya que conoce la situación del instrumento , y si la Ley lo faculta para realizarlo sería más rápida para denegar la inscripción directamente, lo que vendría a realizar más rápido el tramite dentro de la Institución; y un 15 % considera que SI se constituiría un retardo en la celeridad del proceso dentro del Registro ya que le ocasionaría al usuario que se retarde la inscripción del documento ya que tiene al producirse la cancelación del asiento tiene que volver a presentarlo, y siendo el la persona interesada debería de tener el cuidado para solicitar la cancelación.



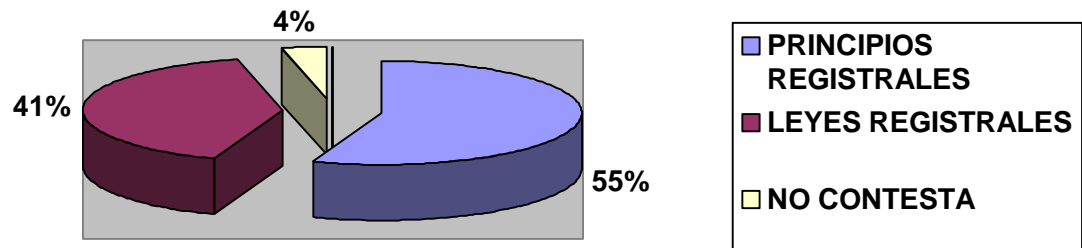
3.Cuál sería el efecto que ocasiona la facultad de cancelar el asiento de Presentación, si fuera atribución del Registrador.

El 37% de la población considera que conceder la facultad o atribución al registrador de cancelar el asiento de presentación violentaría el Debido Proceso y el derecho de audiencia de las partes, el 33 % considera que el trámite se realizaría con mayor rapidez, y un 19 % considera que todos los documentos que han sido observados con anterioridad a la puesta en vigencia de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los registros de las Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual ya hubieran disminuido; y un 11 % considera que no causaría ningún efecto al conceder esta facultad al Registrador.



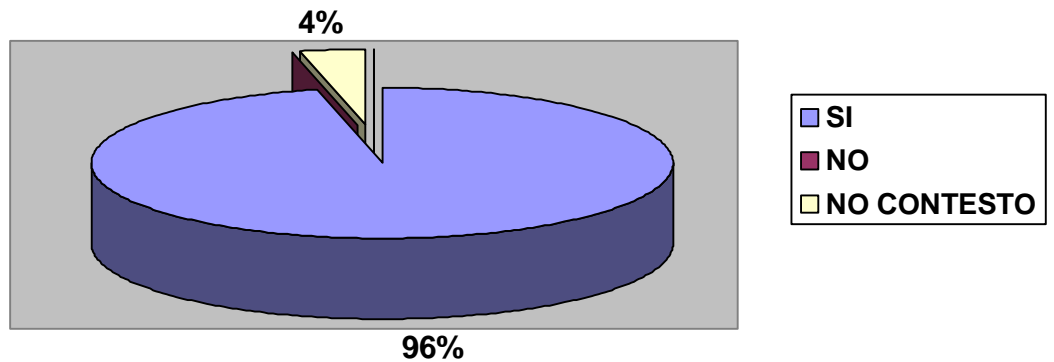
4. Cuales son a su particular opción los principales parámetros que utiliza el registrador para calificar un documento.

Para que el Registrador pueda realizar la calificación de un documento según el 55% de la población encuestada considera que los principales parámetros que deben tomarse en cuenta son los principios registrales y un 41% considera que debe tener en cuenta las leyes registrales y el 4% no contesto.



5. Están estos establecidos en la Ley.

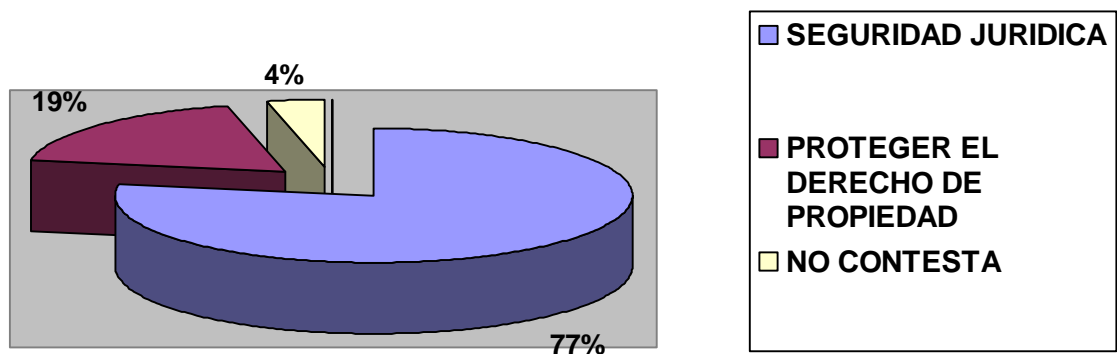
El 96% considera que los parámetros que utiliza el registrador para calificar un documento si se encuentran establecidas dentro de la ley en los principios generales que rigen el derecho registral, constitución y legislación civil, mercantil y notarial: y un 4% no contesto.



6. Señale cuales son los principales deberes del Estado en materia

Registral.

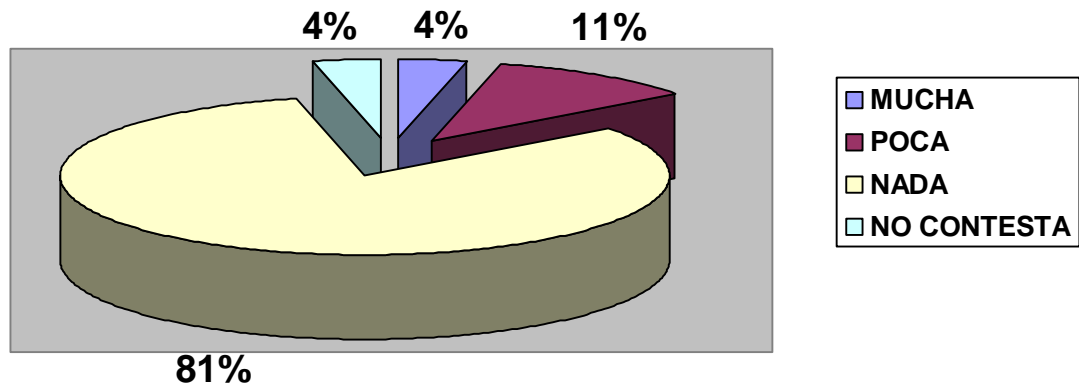
El 77% señala que los principales deberes del estado en materia registral es brindar seguridad jurídica a las personas que realizan actos o contratos y un 19% considera que el estado quien debe proteger principalmente el derecho a la propiedad privada y un 4% no contesto.



7.Cuál es el grado de aplicabilidad que actualmente tiene el artículo 22 inciso 3 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los registros de las Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual.

Un 81% de la población encuestada considera que en la actualidad no es nada aplicable el artículo 22 inciso 3° de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los registros de las Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual; ya que la institución no ha

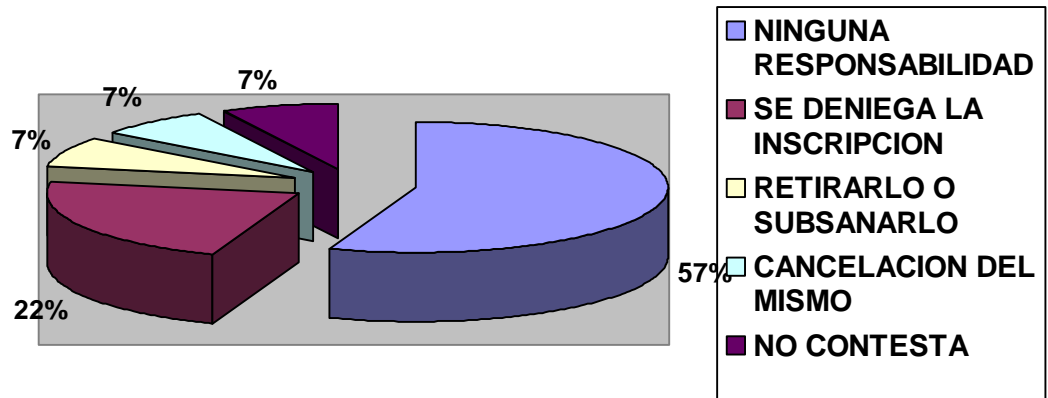
regulado su aplicabilidad, ya que no existe jurisprudencia aplicable a un caso, por lo tanto se desconoce el procedimiento. Un 11% considera que es poco aplicable el artículo antes referido ya que cuanto el titular pierde el interés del documento lo abandona, aunque ya haya tratado de subsanar en el plazo impuesto por la ley, y un 4% considera que tiene mucha aplicabilidad el artículo antes referido ya que los notarios recurren a los procesos que a su juicio son correctos, y un 4% no contesta.



8. Cuál es la responsabilidad en la que incurre el titular de un instrumento observado al no subsanarlo en el plazo dado por el artículo 22 inciso 1º de la Ley.

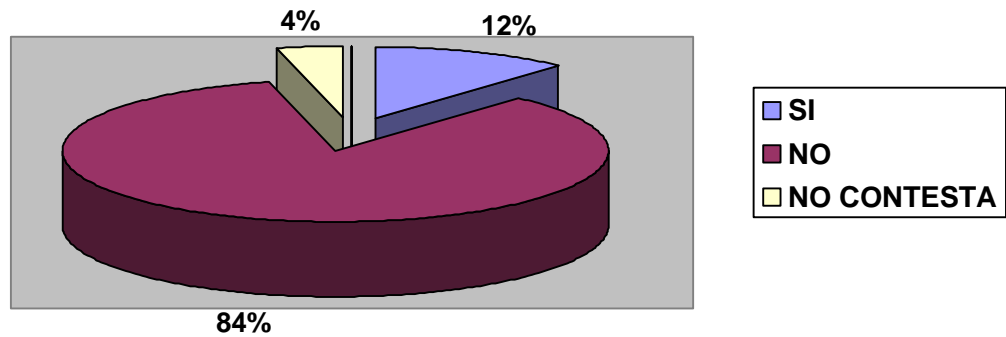
El 57% de la población encuestada considera que el titular del instrumento observado al no subsanarlo en el plazo de ley no incurre en ninguna responsabilidad, ya que no puede realizar ningún trámite sobre la propiedad, 22% considera que se deniega la inscripción del documento, el 7% que debe retirarlo o subsanarlo y un 7% que se dé la cancelación del

mismo, y el 7% no contestó.



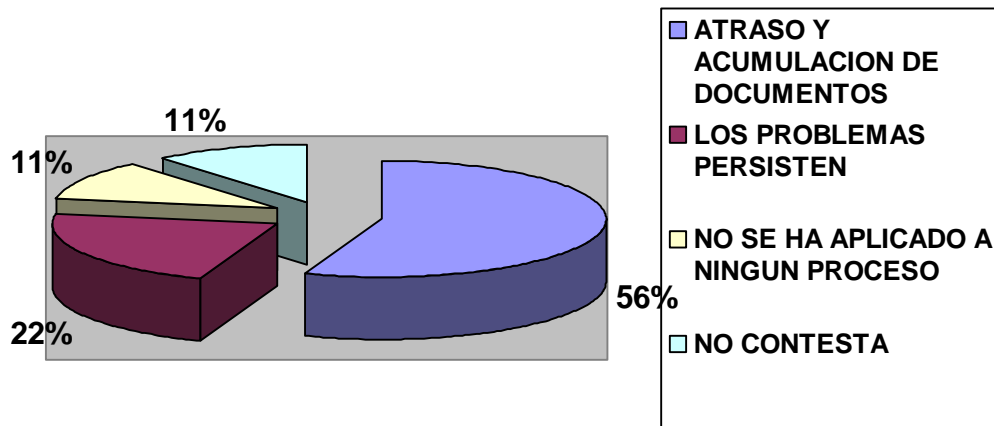
9. Pasado el plazo que establece el artículo 22 inciso 1º de la Ley. Se podría aplicar las sanciones del derecho común, en cuanto a la caducidad y deserción.

El 84% de la población encuestada considera que no se podría aplicar las sanciones del Derecho Común en cuanto a la caducidad y deserción, ya que no se estableció en la ley, pero sería algo novedoso y factible, 12% considera que si se pueden aplicar las sanciones pues lo que varía es el término de caducidad por cancelación de pleno derecho el cual caducara a los noventa días a partir de la presentación y un 4% no contesta.



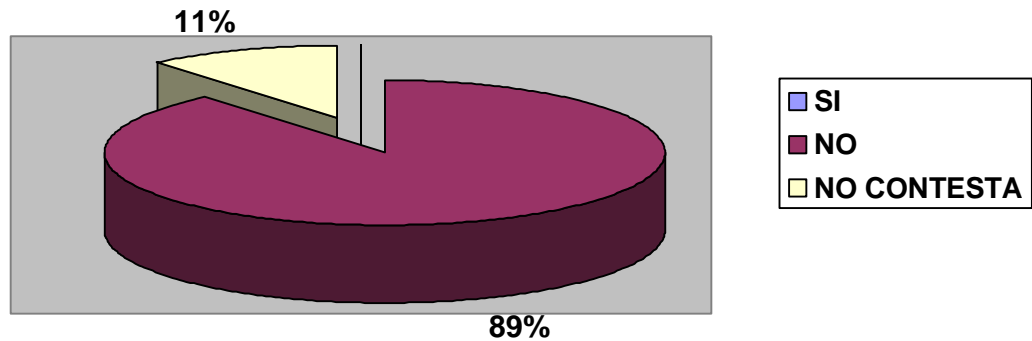
10. A su criterio que efectos produce la inobservancia del artículo 22 de la Ley.

El 56% de la población encuestada considera que la inobservancia de artículo 22 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los registros de las Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual; tiene como efecto el atraso y acumulación de documentos dentro del registro y un 22% considera que los problemas en los documentos no son solucionados sino todo lo contrario hace que los problemas persistan: un 11% menciona que no se presenta ningún efecto al realizarse la inobservancia debido a que esto no se aplica en ningún proceso y un 11% no contesta.



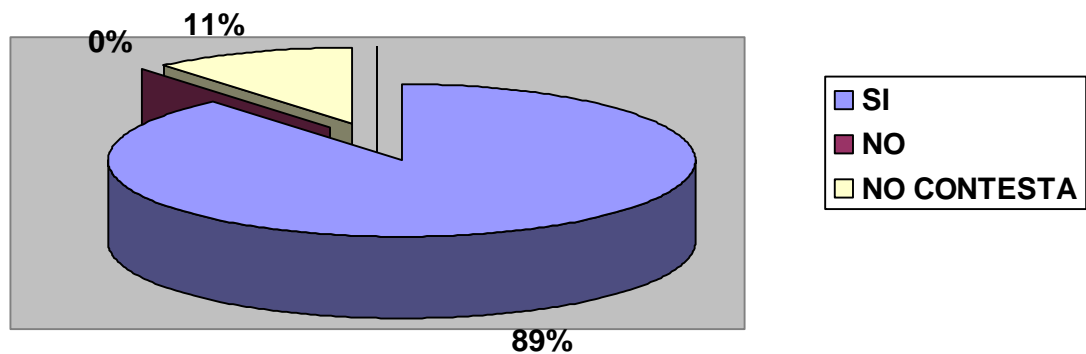
11. Existe jurisprudencia aplicable a esta problemática.

Un 89 % de la población entrevistada considera que NO existe jurisprudencia que sea aplicada para la falta de aplicación del artículo 22 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los registros de las Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual, ya que esta no ha tenido aplicación práctica en la actualidad razón por la cual no hay sentencias al respecto, el 11% no contestó.



12. Considera usted que la cancelación del asiento de presentación por vía judicial es una situación que retarda la inscripción.

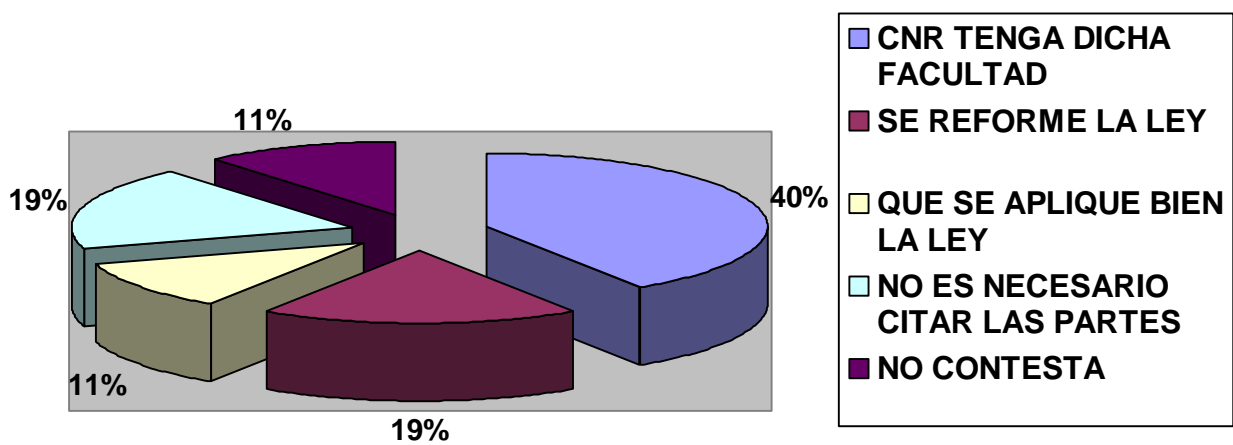
El 89% de la población entrevistada considera que la cancelación del asiento de presentación por vía judicial SI es una situación que retarda su inscripción, ya que el interesado debe avocarse a sede judicial y por lo tanto desiste ya que los juzgados son mucho más lentos para resolver que el CNR, y es más ineficiente, y el 11 % no contesto.



13. Que recomendación o sugerencia podría proporcionar al respecto del artículo 22 inciso 3º de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los registros de las Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual.

El 40% considera como recomendación para el artículo 22 inciso 3º de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los registros de las Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual, que sea el CNR quien tenga la facultad para realizar la cancelación de documentos que se encuentren observado; el 19% considera que NO es necesario citar a las partes; así como el otro 19% menciona que es necesario que se reforme la ley para incorporar la deserción, caducidad y la cancelación oficiosa de documentos; un 11% considera que la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de las Propiedad Raíz e

Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual debe ser bien aplicada y un 11% no contesto.



CAPITULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

6.1. CONCLUSIONES:

Según el estudio y análisis realizado a través del curso de la presente investigación, podemos establecer las siguientes conclusiones:

Dentro de las alternativas novedosas que presenta la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los registros de las Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual, se encuentra la posibilidad de disponer y remitir aquellos instrumentos observados antes de la vigencia de la Ley en mención al Archivo General de la Nación, siempre que no sean retirados o subsanados en un plazo de 120 días hábiles a partir de la fecha de la publicación que se haga.

Lo mismo aplica para los documentos que estuvieren inscritos, y que nunca son retirados de las Oficinas Registrales, con la única diferencia que el plazo para verificar el retiro es de 60 días hábiles a partir de la publicación respectiva, situación que hasta la fecha no hemos podido observar o verificar en ninguno de todos los casos que se encuentran pendientes de los documentos observados dentro del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente del departamento de San Miguel.

Así que consideramos que dicha situación es meramente Derecho Positivo vigente no aplicable ya que hasta el final de esta investigación se pudo constatar que por parte del Registro antes mencionado no se ha aplicado a ningún caso.

Por otra parte, dentro de los inconvenientes que presentan estos procedimientos, encontramos la intervención judicial para el caso del retiro de

los documentos observados que contempla el Art. 22 de esta misma Ley, en cuyo caso si el titular no se presenta a la Oficina Registral a retirar el documento observado, o a subsanar las omisiones de este, por lo cual se procederá a denegar la inscripción del documento, lo que es muy conveniente y acertado ya que el CNR o cualquier persona legítimamente interesada en la cancelación del asiento de presentación del instrumento cuya inscripción haya sido denegada, podrá solicitar al Juez de lo Civil o Mercantil para que sumariamente, y previa audiencia de partes, ordene la cancelación del asiento correspondiente.

Situación que no es puesta en acción por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente del departamento de San Miguel, ante la autoridad judicial competente tal cual hace referencia el artículo en mención, ni por parte de los interesados ya que estos incurrirían en gastos de publicaciones en el Diario Oficial que menciona dicha Ley.

Pero el mismo artículo, en su inciso último, menciona que el CNR o persona legítimamente interesada puede pedir al juez competente que, sumariamente y previa audiencia de partes, ordene la cancelación del asiento correspondiente.

Consideramos que si el espíritu de la Ley es uniformar los trámites para volver más expeditos los procedimientos registrales, no es viable ni procedente tener que recurrir al Órgano Judicial para que ordene la cancelación del asiento.

6.2. RECOMENDACIONES:

Hubiera sido más conveniente concederle facultades a los mismos Registradores para ordenar la cancelación de los asientos de presentación respectivos. No existe fundamento que circunscriba esta competencia

exclusivamente a los jueces, por lo que entregarle esta competencia al Registrador volvería más eficiente el procedimiento.

Se pudieran adoptar medidas similares a las reglas del Derecho Común tales como la deserción¹⁶⁸ y la caducidad¹⁶⁹ que son mecanismos que podrían aplicarse a esta problemática y así eliminar el cumulo de documentos observados antes de la entrada en vigencia de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los registros de las Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual, y con ello hacer más expedito el trámite de inscripción y evitar los inconvenientes provocados por los documentos observados, anteriores a la entrada en vigencia de la Ley en mención; cabe mencionar que estos han sido abandonados por los titulares, por tal razón deberían de ser sancionados administrativamente por el Centro Nacional del Registros.

¹⁶⁸ Vid. SÁNCHEZ VÁSQUEZ, J. J. *Apuntes sobre Derecho Procesal Civil*, Ministerio de Justicia, Departamento de Publicaciones, San Salvador 1992, p.31. Es el desamparo o abandono que la parte hace de su derecho o acción deducida previamente ante los Jueces y Tribunales, esta figura se apega al problema planteado ya que todos los documentos que han sido presentados con anterioridad a la entrada en vigencia de la L P U P T R D R, podría aplicarse este mecanismo para sancionar a los interesados por el abandono, ya que el gasto en el que se incurre el tener este tipo de documentos corre por cuenta de cada oficina registral.

¹⁶⁹ Vendría a ser un castigo para las partes interesadas en la inscripción las cuales no muestran interés en la misma, en cuanto a que ellas se encuentran apáticas en dicho procedimiento siendo negligentes ya que no han subsanado en el momento oportuno las observaciones hechas por el registro.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

ACOSTA BAIRES J. E. **“Líneas y Criterios Jurisprudenciales Sala de lo Constitucional 2005”**, Corte Suprema de Justicia, Centro de Documentación Judicial, El Salvador.

BARRIERE, J. A. **“Guía para el Estudio del Derecho Registral”**

BERTRAND GALINDO F. y otros, **“Manual de Derecho Constitucional”** Tomo II. Centro de Información Jurídica Ministerio de Justicia, San Salvador, 1996

BIDART CAMPOS, GERMÁN J. **“Tratado Elemental de Derecho Constitucional Argentino”**, Tomo I, Editora Comercial, Industrial y Financiera, Buenos Aires, 1989

CARRAL Y DE TERESA, L. **“Derecho Notarial y Derecho Registral”**, 13° ed., Ed. Porrúa, México, 1995

CARRAL Y DE TERESA, L. **“Derecho Notarial y Derecho Registral”**, Porrúa, México, 1970

CASTRO MARROQUÍN, M. **“Derecho de Registro”**, Ed. Porrúa, México, D.F., 1962,

CHICO Y ORTIZ J. M. **“Conceptos básicos y formularios registrales”**, Marial Pons Librero, Editor, Madrid, 1987

CLARO SOLAR, L. **“Explicaciones de Derecho Civil comparado”**, Vol. III, Ed. Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 1995

CORNEJO A. A. **“Derecho Registral”**, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1994

FERNÁNDEZ CASTILLO, B. P. **“Derecho Registral”**, 5° ed. Ed. Porrúa, México, 1995,

GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J. **“Estudios de Derecho Hipotecario y Civil”**, Ministerio de Justicia, Sección de Publicaciones, Madrid, 1948

JEREZ DELGADO, C. **“Estudios jurídicos en homenaje al profesor Luis**

Diez-Picazo", Ed. Civitas, España 2003

LACRUZ BERDEJO J. L. "**Derecho Inmobiliario y Registral**". Librería Broch, Barcelona, 1995

MINISTERIO DE EDUCACION, EL SALVADOR, "**História de El Salvador**", México D. F., 1994

MONTIEL Y DUARTE, ISIDRO: "**Estudios sobre Garantías Individuales**", Editorial Porrúa, 4ª. ed., México, D.F., 1983

PAU PEDRON, "**Revista Critica de Derecho Inmobiliario**", núm. 625, 1949, pp.2192-2205.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B. "**Derecho Registral**", Ed, Porrúa, México, D.F., 1995,

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO, "**Derecho Registral**", Porrúa, México, D. F., 1990

PEREZ LUÑO, A. E., "**La Seguridad Jurídica**", Ed. Ariel, Barcelona,

PONCE DE LEÓN ARMENTA L., "**Modelo trans-universal del Derecho y del Estado**". Ed. Porrúa, México, D. F., 2001

ROCA SASTRE, R. M. "**Instituciones de Derecho Hipotecario**", Ed Bosch, Barcelona, 1941.

SÁNCHEZ VASQUEZ, J. C. "**Apuntes sobre Derecho Procesal Civil**". 2ª ed, Centro de Información Jurídica, Ministerio Jurídico, San Salvador, 1992,

SÁNCHEZ VÁSQUEZ, J. J. "**Apuntes sobre Derecho Procesal Civil**", Ministerio de Justicia, Departamento de Publicaciones, San Salvador 1992

VÁSQUEZ LÓPEZ, L. "**Derecho y Práctica Registral**", Ed. Lis, San Salvador, 2001,

WIETHÖLTER, RECHTSWISSENSCHAFT, HELBING & LICHTENHAHN, "**Basel-Frankfurt a. M.**", 2ª ed, 1986

LEGISLACION

Acuerdo Ejecutivo N° 568 del 30 de junio de 2003, publicado en el D.O. N°

155 Tomo N° 360 del 25 de agosto de 2003

Código Civil salvadoreño. Decreto Ejecutivo de fecha 23 de agosto de 1859. Ed. 1860, impresa en la ciudad de New York, E.E.U.U., imprenta de Eduardo O. Jenkins, 26 calle de Franfort.

Creación del Centro Nacional de Registro y su Régimen Administrativo, D.E. N° 62 del 5 de diciembre de 1994, publicado en el D.O. N° 173 Tomo N° 336 del mismo mes y año.

Decreto Mediante los que se Autoriza el Sistema de Fotocopia. Para hacer las Inscripciones en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. D.L N° 1873 del 24 de junio de 1955, publicado en el D.O. N° 119 Tomo N° 167 del 28 de junio de 1955,

Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, D.L. N° 734 del 5 de abril de 1991, publicado en el D.O. N° 73 Tomo N° 311 del 23 de abril de 1991.

Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, D.E. N° 49 del 20 de mayo de 1992, publicado en el D.O. N° 91 Tomo N° 315 del 20 de mayo de 1992.

Ley de Creación del ILP. Art 2. D. E. N° 16 del 26 de febrero de 1991, publicado en el D.O. N° 40 Tomo N° 310 del 27 de febrero de 1991.

Ley de Extinción de Ejidos y otras disposiciones relativas a la materia, D. L. de fecha 9 de marzo de 1882, publicado en el D. O. del 14 de marzo de 1882, ampliado el término de su vigencia hasta el 31 de diciembre de 1882 según acuerdo del 13 de septiembre de 1882, Diario Oficial 205.

Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, Decreto Legislativo número 257, de fecha 28 de enero de 2004, publicado en el Diario Oficial número 126, Tomo 364, el 7 de julio del 2004, entrando en vigencia hasta el 9 de agosto del 2004.

Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. D.L. N° 292 del 13 de febrero de 1986, publicado en el D.O. N° 40-Bis Tomo N° 290 del 28 de febrero de 1986.

Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. D.L del 14 de mayo de

1897, publicado en el D.O. N° 113 Tomo N° 42 del 25 de junio de 1897.

Ley del Registro y Control Especial de Contribuyentes al Fisco. D.L N° 79 del 22 de agosto de 1972, publicado en el D.O. N° 165 Tomo N° 236 del 6 de septiembre de 1972.

Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. D.E. N° 24 del 29 de abril de 1986, publicado en el D.O. N° 76 Tomo N° 291 del 29 de abril de 1986.

Reglamento del ILP Art.1 D. E. N° 26 del 4 de marzo de 1992, publicado en el D.O. N° 45 Tomo N° 314 del 6 de marzo de 1992.

Segunda Ley Hipotecaria, promulgada el 15 de marzo de 1881, emitida por decreto de la cámara de senadores y aprobada por la cámara de diputados el día 21 de marzo de 1881

TESIS

RIVERA ARGUETA, R. R. “**Derecho Registral**”, contenido doctrinario y práctico en la legislación salvadoreña, San Salvador. Tesis. UES. 1976

SENTENCIAS JUDICIALES

Sentencia Definitiva, Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. ref. 282-2004 de las 10:24 del día 22/2/2005 y Sentencia Definitiva ref. 648-2003 de las 14:03 del día 24/5/2005.

REVISTAS

GARCÍA DÍAZ, G. J., “**El título perfecto es el dominio**”, Revista Notarial No. 507

SITIOS WEB

ASOCIACIÓN DE ESTUDIOS DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. “**El sistema registral germánico**”. en: <http://www.enj.org>.

ASOCIACIÓN DE ESTUDIOS DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. “**El sistema registral francés**”. en: <http://www.enj.org>.

<http://es.wikipedia.org/wiki/Commonwealth>.

http://www.supernotariado.gov.co/supernotariado/index.php?option=com_content&view=article&id=92&Itemid=77&lang=es.

<http://www.ua.es/aedire/estudios1001.htm>.

<http://www.ua.es/aedire/estudios1002.htm>.

<http://www.ua.es/aedire/estudios1004.htm>.

LUNA CAMPOS, M. E. **“Problemática del registro público de la propiedad en el Estado de Puebla y su necesaria reestructuración”** en: <http://www.universidadabierta.edu.mx>.

“Revista digital de Derecho Colegio de Notarios de Jalisco”, México. www.revistanotarios.com.

SAMOULLIER, BERNARD, **“Sistema de administración de tierras y catastros comparados”**, www.samollier.com, año 2004

ANEXOS

ANEXOS

2005: Constitucional. Amparos. Sentencias Definitivas.

282-2004

282-2004

Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. San Salvador, a las diez horas y veinticuatro minutos del día veintidós de febrero de dos mil cinco.

El presente proceso de amparo constitucional ha sido promovido por el licenciado Jorge Antonio López Claros, actuando en calidad de procurador auxiliar de trabajo en representación de la señora Doris Elizabeth Sánchez de Rivera mediante demanda presentada el cinco de mayo de dos mil cuatro contra actuaciones del Director del Hospital Nacional Rosales que considera violatorias de sus derechos a la seguridad jurídica, estabilidad laboral y audiencia.

Han intervenido en el presente proceso, la parte actora, la autoridad demandada y el Fiscal de la Corte.

Analizado el proceso y considerando:

I. La parte actora expresó esencialmente en su demanda y escrito de evacuación de prevención que el día trece de agosto de dos mil tres, su jefe inmediato le manifestó que por órdenes del Director del Hospital Nacional Rosales, quedaba suspendida de sus labores mientras se le seguía el procedimiento de destitución ante un juez de lo civil, sin que a la fecha se hubiese iniciado el mismo de conformidad a la Ley Reguladora de la Garantía de Audiencia de los Empleados Públicos no comprendidos en la Carrera Administrativa, omisión que, a su juicio, vulnera sus derechos a la seguridad jurídica, al trabajo y de audiencia.

Por auto interlocutorio del veintidós de junio de dos mil cuatro se admitió la demanda por presuntas vulneraciones a los citados derechos, así mismo, se circunscribió el análisis de constitucionalidad a verificar si el Director del Hospital Nacional Rosales omitió iniciar el procedimiento de destitución correspondiente, pues según acuerdo HNR número 223, suscrito por éste el día uno de septiembre de dos mil tres se suspendió indefinidamente a la

peticionaria mientras superaba procesos legales en el caso de hurto agravado en perjuicio del citado hospital; se declaró sin lugar la suspensión del acto reclamado por haberse ya ejecutado y se pidió informe a la autoridad demandada de conformidad al artículo 21 de la Ley de Procedimientos Constitucionales.

Al rendir el informe requerido, la autoridad demandada señaló: "Que esta institución hasta la fecha no ha iniciado el respectivo proceso de destitución contra la señora Doris Elizabeth Sánchez de Rivera, por encontrarnos en un período de cambio de Director. Agregó además: "Que es procedente iniciar el respectivo proceso de destitución en contra de la señora Sánchez de Rivera, y al reconocer que cometió el ilícito antes mencionado crea la existencia de elementos objetivos que conducen razonablemente a la pérdida de confianza (...) y aunado a esto, hasta la fecha no se ha hecho presente al Nosocomio (...) incurriendo en la causal de destitución consistente en el abandono del cargo o empleo por faltar más de ocho días consecutivos sin causa justificada..."

Se mandó a oír al Fiscal de la Corte en la siguiente audiencia, quien no hizo uso de la misma. Posteriormente, se confirmó la denegatoria de la suspensión del acto reclamado y se pidió nuevo informe a la autoridad demandada quien sustancialmente reiteró los conceptos expresados en su anterior informe, agregando además que: "...a partir de la fecha del sobreseimiento definitivo, la demandada debió haber acudido a sus labores en el Hospital Nacional Rosales, lo cual hasta la fecha no ha cumplido (...) Que en fecha veinte del presente mes y año, se presentó a la Oficina Receptora y Distribuidora de Demandas la respectiva demanda del juicio sumario de destitución en contra de la señora Doris Elizabeth Sánchez Zacarías de Rivera, de conformidad a lo regulado en los Arts. 3 y 4 de la Ley Reguladora de la Garantía de Audiencia de los Empleados Públicos no comprendidos en la Carrera Administrativa, y Art. 54 Literal g) de la Ley del Servicio Civil..."

Se confirieron los traslados que ordena el artículo 27 de la Ley de Procedimientos Constitucionales, al Fiscal de la Corte y a la parte actora.

El primero de éstos, al evacuarlo sostuvo lo siguiente: "No obstante lo planteado por la impetrante en su demanda de fs. Uno pero, a la fecha no existe prueba de lo afirmado por ello y, visto el informe rendido por el Funcionario demandado, el que goza de la presunción de veracidad, corresponde a la actora la carga de la prueba, para poder así determinar si le han sido violados los derechos diz que infringidos."

La segunda manifestó que aportará oportunamente las pruebas necesarias tendientes a establecer las violaciones constitucionales alegadas.

Se abrió a pruebas el proceso por ocho días, plazo dentro del cual la autoridad demandada incorporó prueba instrumental; mientras que la parte actora no aportó más prueba que la agregada en su escrito de demanda.

Finalizado el plazo probatorio se corrieron los traslados que ordena el artículo 30 de la Ley de Procedimientos Constitucionales, al Fiscal de la Corte, a la parte actora y a la autoridad demandada. El Fiscal de la Corte al evacuarlo sostuvo los conceptos vertidos con anterioridad; la parte actora expresó que la autoridad demandada en sus informes " ...admite haber suspendido a mi representada desde el día trece de agosto del año dos mil tres, ello por acuerdo HNR223, acuerdo éste que se mantiene aún vivo..." De igual forma ha quedado en evidencia que: " ...fue hasta el día veinte de agosto del año dos mil cuatro que la autoridad demandada presentó demanda contra mi representada pidiendo autorización para destituir la (...) Es decir, fue necesario que transcurriera un año con siete días, y que se presentara la demanda de amparo que hoy nos ocupa, para que la autoridad demandada reaccionara y promoviera la respectiva demanda".

La autoridad demandada reiteró los argumentos previamente manifestados.

El proceso quedó en estado de pronunciar sentencia.

II. Previo a realizar el análisis de fondo de la pretensión, se considera indispensable establecer el orden lógico de esta sentencia, así, se harán ciertos comentarios sobre los derechos de audiencia, estabilidad laboral y seguridad jurídica (III), para luego precisar el objeto de la presente controversia, examinando previamente si la suspensión laboral impuesta constituye una medida cautelar o un acto de privación de derechos (IV), y sólo en este último caso, proceder a analizar si hubo o no violación a los citados derechos (V).

III. En cuanto a los derechos constitucionales alegados es menester realizar las siguientes acotaciones:

1. El derecho de audiencia, contemplado en el artículo 11 de la Constitución, se ha considerado como un concepto abstracto en virtud de cuyo contenido se exige, por regla general, la necesaria tramitación de un proceso o procedimiento legalmente configurado, el cual debe preceder a la limitación de la esfera jurídica de una persona o a la privación de uno de sus derechos,

y de cuyo desarrollo se colija que siendo procedente escucharla, dicha persona haya sido vencida en forma ulterior.

De lo anterior se deduce que para imponer una sanción de cualquier naturaleza –como suspensión, descuentos o destitución entre otras- a personas que prestan servicios al Estado como empleados o funcionarios – por ser el caso sujeto a estudio-, éstas deben ser oídas y vencidas en juicio previo de conformidad con las leyes y la Constitución.

Sucede entonces que la vulneración al derecho de audiencia puede verse desde un doble enfoque a saber: (a) desde la inexistencia de un proceso o procedimiento previo, o (b) desde el incumplimiento de formalidades de trascendencia constitucional que necesariamente han de respetarse en el mismo.

En el primer supuesto, la cuestión queda clara, en tanto que la inexistencia de un proceso o procedimiento da lugar, habiendo existido la necesidad de seguirlo, a la violación directa e inmediata de los derechos constitucionales de la persona. En el segundo supuesto, sin embargo, es necesario analizar el por qué de la vulneración alegada pese a la existencia de un proceso, el fundamento de la violación y específicamente el acto que se estima fue la concreción de ella.

2. Se ha sostenido que la estabilidad laboral implica la permanencia en un cargo, puesto o función específicos; sin embargo, de ninguna manera supone inamovilidad absoluta, pues la Constitución no puede asegurar el goce de tal derecho a aquellos sujetos que hayan dado motivo para decretar su separación o destitución; quedándole únicamente al servidor público el pleno derecho a conservar su cargo, sin limitación de tiempo, siempre que concurren factores como los siguientes: que subsista el puesto de trabajo, que el empleado no pierda su capacidad física o mental para desempeñar el cargo, que el mismo se desempeñe con eficiencia, que no se cometa falta grave que la ley considere como causal de despido, que subsista la institución para la cual se presta el servicio, y que, además, el puesto no sea de aquellos cuyo desempeño requiera de confianza, ya sea personal o política.

Debe entenderse pues que tal derecho surte plenamente sus efectos frente a remociones o destituciones arbitrarias o caprichosas realizadas con transgresión a la Constitución y a las leyes, no siendo posible la separación de un servidor público –sea empleado o funcionario- cuando el mismo no represente confianza, no de garantía de buen acierto en su trabajo, o

concurran otro tipo de razones sin que se haya dado estricta observancia a la norma primaria.

3. La seguridad jurídica es, desde la perspectiva del derecho constitucional, la condición resultante de la predeterminación, hecha por el ordenamiento jurídico, de los ámbitos de licitud e ilicitud en la actuación de los individuos, lo que implica una garantía para los derechos fundamentales de la persona y una limitación a la arbitrariedad del poder público.

Puede presentarse en dos manifestaciones: la primera, como una exigencia objetiva de regularidad estructural y funcional del sistema jurídico a través de sus normas e instituciones; y en la segunda, en su faceta subjetiva, como certeza del derecho, es decir, como proyección, en las situaciones personales, de la seguridad objetiva, en el sentido que los destinatarios del derecho puedan organizar su conducta presente y programar expectativas para su actuación jurídica futura bajo pautas razonables de previsibilidad.

Desde esta perspectiva y tal como lo ha sostenido esta Sala en innumerables ocasiones, por seguridad jurídica se entiende la certeza del imperio de la ley, en el sentido de que el Estado protegerá los derechos de las personas tal y como la ley los declara; en otras palabras, la certeza para el particular *que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y autoridades competentes, ambos establecidos previamente.*

IV. Corresponde ahora, a fin de resolver este proceso con plena sujeción a la normativa constitucional, precisar con claridad el objeto sobre el cual versa la presente controversia.

Tanto del texto de la demanda como de los escritos presentados en el desarrollo del proceso, se colige que la actora fue suspendida indefinidamente de su cargo de técnico de farmacia por el Director del Hospital Nacional Rosales, mediante acuerdo HNR número 223, mientras superaba procesos legales en el caso de hurto agravado en perjuicio del citado hospital; y aun cuando el Tribunal Cuarto de Sentencia de San Salvador pronunció sobreseimiento definitivo a su favor, dicha suspensión ni fue revocada ni se dio inicio al procedimiento de destitución correspondiente, circunstancia que, a su juicio, vulnera sus derechos constitucionales de seguridad jurídica, audiencia y estabilidad laboral.

Ahora bien, previo a hacer un análisis de fondo de la pretensión, este Tribunal considera necesario hacer ciertas consideraciones sobre la figura de la suspensión laboral.

La suspensión como medida cautelar es distinta a la suspensión que resulte de una resolución de carácter definitivo, pues esta última tiene por objeto pronunciarse sobre los hechos controvertidos en un procedimiento sancionatorio, es decir, cuando la imposición de la suspensión suponga una sanción, caso en el cual debe ser precedida por un proceso o procedimiento en el que el afectado, ejerciendo su derecho de audiencia, pueda defenderse de una forma real y completa de los argumentos esgrimidos como justificativos de la sanción.

Si por el contrario, la suspensión es adoptada como una medida cautelar, ésta posee los mismos caracteres de este género: a) es instrumental, es decir, está preordenada a una decisión definitiva de la cual asegura su fructuosidad; (b) es provisional, por lo que sus efectos tienen una duración limitada, sin aspirar a transformarse nunca en definitiva; sino que por su naturaleza, está destinada a extinguirse en el momento en que se dicte sentencia sobre el fondo del asunto; (c) es urgente, pues basta para su rápido pronunciamiento la idea de peligro, de lo contrario, el peligro se transforma en realidad; (d) es susceptible de alteración, es variable y aún revocable de acuerdo al principio *rebus sic stantibus*; esto es, cabe su modificación al alterarse el estado sustancial de los datos reales sobre los cuales la medida se adoptó (aumento o disminución del periculum in mora, desaparición del mismo o disminución del *fumus boni iuris*); (e) se extingue a término o plazo, es decir, sus efectos se extinguen en el momento en que emana, con fuerza de cosa juzgada, la resolución del asunto principal; (f) la medida cautelar no surte efecto de cosa juzgada, su especial objeto, su instrumentalidad, su variabilidad y su especial carácter provisional, difieren de los efectos que derivan de una sentencia con fuerza de cosa juzgada.

En el caso sujeto a análisis, debe destacarse que la señora Doris Elizabeth Sánchez de Rivera fue separada del cargo en virtud de una "suspensión indefinida" impuesta por el Director del Hospital Nacional Rosales mientras superara procesos legales, sin embargo y aun cuando el Tribunal Cuarto de Sentencia pronunció sobreseimiento definitivo a favor de la referida señora el día *uno de marzo de dos mil cuatro*, fue sino hasta el informe rendido por dicha autoridad, de conformidad al artículo 26 de la Ley de Procedimientos Constitucionales, que se afirmó que el día *veinte de agosto de ese año* se había presentado la demanda respectiva ante la Secretaría Receptora y Distribuidora de Demandas solicitando la destitución de la referida señora.

Si bien es cierto, en un principio la suspensión adoptada revestía el carácter de medida cautelar, en tanto que se esperaba el pronunciamiento sobre el proceso penal incoado contra la peticionaria, una vez efectuado pasaron casi

seis meses sin que la misma fuera reinstalada en su cargo o se iniciara el proceso de destitución de conformidad a la Ley Reguladora de la Garantía de Audiencia de los Empleados Públicos, circunstancia que permite afirmar, de manera razonable, que la "suspensión indefinida" de labores de la citada señora trasciende de los parámetros antes expuestos respecto a la misma como medida cautelar, constituyéndose más bien en un acto privativo de derechos, que junto a la incertidumbre generada en la actora sobre su situación jurídico- laboral, puede calificarse finalmente como una destitución.

V. Determinado con precisión el acto reclamado, así como los derechos constitucionales cuya violación es alegada por la demandante, el análisis de la pretensión planteada deberá circunscribirse pues a la supuesta destitución de la misma del cargo que ostentaba como técnico de farmacia en el Hospital Nacional Rosales, sin haberle seguido un procedimiento en forma previa, vulnerándose así su derecho a la estabilidad laboral con inobservancia de su derecho de audiencia y a la seguridad jurídica.

Corresponde pues realizar el análisis de la presunta vulneración al derecho a la estabilidad laboral ajustándolo al siguiente orden: (a) establecer si la señora Doris Elizabeth Sánchez de Rivera , como técnico en farmacia del Hospital Nacional Rosales es titular del derecho a la estabilidad en el cargo; (b) determinar el marco jurídico legal al que debía sujetarse la destitución de la peticionaria; y (c) verificar si la autoridad demandada, para su destitución respetó dicho marco jurídico.

(a) En el presente caso, procedente es recordar que el artículo 4 letra v) de la Ley del Servicio Civil, establece que están excluidos de la Carrera Administrativa: *"Los funcionarios y empleados de las dependencias del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, que presten servicios técnicos, tales como practicantes, laboratoristas, anestesistas, técnicos en Rayos X, y enfermeras graduadas o auxiliares de enfermería..."*, y tomando en cuenta que la señora Sánchez de Rivera ha laborado como técnico en farmacia, debe entenderse como excluida del régimen prescrito por la citada ley, lo cual no significa que esté desprotegida en su situación jurídica como empleada, sino tan sólo que no está regida –en los aspectos procedimentales- por el mismo.

Aunado lo anterior a la naturaleza permanente de las labores desarrolladas por la peticionaria en el hospital señalado, se deduce que el desempeño del cargo de técnico en farmacia otorga a la demandante el derecho a la estabilidad laboral siempre que cumpla con los factores reseñados en el número 2 del romano III de esta resolución.

(b) Independientemente de los motivos o causas que se aleguen como justificativas de la destitución –que deben ser las establecidas en las leyes, y cuyo conocimiento y decisión no corresponde a esta Sala-, ha de cumplirse con la exigencia del proceso o procedimiento previo de conformidad al artículo 11 de la Constitución, en el cual se le concedan medios reales de defensa al posible afectado.

Al estar pues excluida la peticionaria del estatuto de la Ley del Servicio Civil, el procedimiento previo a seguir es el establecido en la Ley Reguladora de la Garantía de Audiencia de los Empleados Públicos no comprendidos en la Carrera Administrativa.

(c) Luego de haber comprobado la titularidad de la parte actora al derecho a la estabilidad en el cargo y la determinación del régimen aplicable para su destitución, corresponde ahora verificar si la autoridad demandada tramitó el procedimiento correspondiente.

De la documentación presentada por la peticionaria junto con la demanda, consta a fs. 3 fotocopia del Acuerdo HNR número 223 suscrito por el entonces Director del Hospital Nacional Rosales, Dr. Luis Francisco Quesada Menjivar, por medio del cual se acuerda lo siguiente: *"Suspender indefinidamente desde el 13 de agosto del año en curso a la Sra. Doris Elizabeth Sánchez Zacarías de Rivera, Técnico en Farmacia, mientras supere procesos legales en el caso de Hurto Agravado, tipificado y sancionado, en base al Art. 208 del Código Procesal Penal, en perjuicio patrimonial del Hospital Nacional Rosales..."*

Así mismo, corre agregada a folios 5, fotocopia de la resolución pronunciada a las nueve horas del día uno de marzo de dos mil cuatro por el Tribunal Cuarto de Sentencia de San Salvador, mediante la cual se sobresee definitivamente a la señora Doris Elizabeth Sánchez de Rivera, y a su esposo, Gilberto Rivera Chacón por la comisión del delito calificado como Hurto Agravado en grado de tentativa en perjuicio patrimonial del referido hospital.

Se tiene además a fs. 22 el escrito de fecha 29 de marzo de 2004 firmado por la señora Sánchez de Rivera dirigido al Director General del Hospital Nacional Rosales en el que solicitaba su incorporación a sus labores, pero con funciones distintas a las realizadas con anterioridad y de menor responsabilidad y se señalara día y hora para la misma.

Finalmente a fs. 50 de este expediente judicial, aparece fotocopia de la demanda presentada por el apoderado general judicial del Hospital Nacional Rosales, Manuel Antonio Pineda Herrera, a la Secretaría Receptora y Distribuidora de Demandas el veinte de agosto del dos mil cuatro solicitando que: *"Probados que sean los extremos de la demanda, en Sentencia Definitiva, se le de al Director del Hospital Nacional Rosales la AUTORIZACIÓN para DESTITUIR del cargo de TÉCNICO DE FARMACIA, a la señora DORIS ELIZABETH SÁNCHEZ ZACARÍAS DE RIVERA, a partir del día trece de agosto de dos mil tres; por las causales de PÉRDIDA DE CONFIANZA y por ABANDONO DEL CARGO O EMPLEO, POR HABER FALTADO MÁS DE OCHO DÍAS CONSECUTIVOS SIN CAUSA JUSTIFICADA AL DESEMPEÑO DE SUS OBLIGACIONES..."*

De lo expuesto en párrafos precedentes se colige entonces que aun cuando la autoridad demandada haya iniciado el procedimiento de destitución a través de la presentación de la demanda, y no obstante pareciera que esta circunstancia conllevaría al pronunciamiento de un sobreseimiento, de conformidad al artículo 31 número 5 de la Ley de Procedimientos Constitucionales, es imperativo reiterar que la "suspensión indefinida" adoptada por el Director trascendió de sus parámetros como medida cautelar y se constituyó en un acto privativo de derechos. Por tanto, la demanda en cuestión fue presentada en forma ulterior a dicho acto por lo que tornó en ilusoria cualquier posibilidad real del ejercicio del derecho de audiencia de la demandante.

En tal sentido, el entonces Director del Hospital Nacional Rosales vulneró a la señora Sánchez de Rivera su derecho constitucional a la estabilidad en el cargo con inobservancia del derecho de audiencia, siendo este último una de las principales garantías de la seguridad jurídica, al no concederle previo a su destitución – de hecho- la oportunidad para defender, de manera plena y amplia, su permanencia en el cargo.

En virtud de ello es procedente acceder a lo solicitado en la demanda y en consecuencia amparar en sus pretensiones a la parte actora.

VI. Determinadas las violaciones constitucionales en las actuaciones de la autoridad demandada es procedente determinar: (a) el efecto restitutorio de la sentencia estimatoria; y (b) lo relativo a la responsabilidad derivada de la infracción constitucional.

(a) Al respecto, es necesario aclarar que cuando este Tribunal reconoce en su sentencia la existencia de un agravio personal, la consecuencia natural y

lógica es la de reparar el daño causado, restaurando las cosas al estado en que se encontraban antes de la ejecución del acto violatorio de derechos y restableciendo al perjudicado en el pleno uso y goce de sus derechos violados. Por ello, el artículo 35 de la Ley de Procedimientos Constitucionales, en sus primeras líneas, señala el efecto normal y principal de la sentencia estimatoria: el efecto restitutorio.

Ahora bien, este efecto restitutorio debe entenderse en forma amplia, es decir, atendiendo a la doble finalidad del amparo: en primer lugar, el restablecimiento del orden constitucional violado; y, en segundo lugar, la reparación del daño causado. Sin embargo, en el presente caso, la restitución de las cosas al estado en que se encontraban antes de la violación, no debe entenderse desde el punto de vista físico, sino desde una perspectiva jurídica- patrimonial, como efecto directo de la sentencia estimatoria.

En ese sentido, como efecto restitutorio patrimonial de esta providencia, la actora deberá acudir a la vía correspondiente para cuantificar el monto de su indemnización, haciendo la salvedad, que no es competencia de la Sala de lo Constitucional pronunciarse respecto de los elementos que integrarán el monto de dicha indemnización, ya que no pueden mezclarse dos tipos de procesos: uno *en sede constitucional*, en el cual este Tribunal constata la existencia o no de la violación a un derecho constitucional; y otro de *daños y perjuicios*, mediante el cual, el juez de instancia competente, deberá liquidar los perjuicios y daños –salarios dejados de percibir, intereses, frutos, y otros, según corresponda- equivalentes al valor específico del agravio ocasionado.

En virtud de lo anterior, la parte actora del presente proceso tendrá que cuantificar esta indemnización ante los tribunales civiles a través de la vía correspondiente, ya que el acto, como se dijo anteriormente, fue ejecutado de forma irremediable.

(b) Determinada la existencia de la violación constitucional en la actuación de la autoridad demandada, corresponde ahora establecer lo relativo a su responsabilidad.

Al respecto esta Sala advierte que la persona que ejecutó el acto violatorio no tuvo participación en este proceso por no ostentar ya el cargo de Director del Hospital Nacional Rosales, por lo que no es constitucionalmente viable trasladar a la misma la correspondiente responsabilidad civil, al igual que a la actual Directora del mismo por no haber sido quien dictó el acto reclamado, consecuentemente la responsabilidad debe trasladarse al Estado.

POR TANTO: A nombre de la República de El Salvador, con base en lo expuesto en los considerandos que anteceden, y con fundamento en los artículos 2 y 11 de la Constitución y artículos 32, 33, 34 y 35 de la Ley de Procedimientos Constitucionales, esta Sala **FALLA:** **(a)** *Ha lugar el amparo* solicitado por la señora Doris Elizabeth Sánchez de Rivera, contra actos del Director del Hospital Nacional Rosales, por violación al derecho a la estabilidad laboral con inobservancia del derecho de audiencia y a la seguridad jurídica; **(b)** ante la verificación de las violaciones constitucionales alegadas por la pretensora, ésta deberá promover ante el tribunal competente y conforme a la legislación procesal común, el proceso de liquidación de daños y perjuicios, directamente contra el Estado, en virtud del efecto restitutorio de esta sentencia, de acuerdo al artículo 35 de la Ley de Procedimientos Constitucionales; **(c)** asimismo, la actora puede promover ante el tribunal competente y conforme a la legislación procesal común, el proceso civil ordinario de daños y perjuicios, directamente contra el Estado, por haberse comprobado las violaciones constitucionales alegadas, en concordancia con lo prescrito en el artículo 245 de la Constitución de la República; y **(d)** *Notifíquese.*---A. G. CALDERON---V. de AVILÉS---J. E. TENORIO---J. ENRIQUE ACOSTA---PRONUNCIADO POR LOS SEÑORES MAGISTRADOS QUE LO SUSCRIBEN---S. RIVAS DE AVENDAÑO---RUBRICADAS.

»Número de expediente: 282-2004

»Partes: Doris Elizabeth Sánchez de Rivera vrs. Director del Hospital Nacional Rosales

»Fecha de resolución: 22/02/2005

»Nombre de sentencia: AS028204.05

»Hora de resolución: 10:24

»Descriptor: CONSTITUCIÓN

»Restrictor: Implica la permanencia en un cargo, puesto o función específicos; Imposibilidad de asegurar el goce al derecho a la estabilidad laboral a aquellas personas que den motivos para su destitución; Imposibilidad de asegurar su goce ante sujetos que hayan dado motivo para decretar su destitución; Imposibilidad de entenderlo como inamovilidad absoluta

»Descriptor: Derecho a la estabilidad laboral

»Restrictor: Implica la permanencia en un cargo, puesto o función específicos; Imposibilidad de asegurar el goce al derecho a la estabilidad laboral a aquellas personas que den motivos para su destitución; Imposibilidad de asegurar su goce ante sujetos que hayan dado motivo para decretar su destitución; Imposibilidad de entenderlo como inamovilidad absoluta

»Descriptor: DERECHO DE AUDIENCIA

»Restrictor: Aplicación como sanción no implica violación al derecho de audiencia de los concejales municipales; Concepto abstracto que exige la necesaria tramitación de un proceso previa privación de derechos; Exige que una persona sea oída y vencida en juicio con arreglo a leyes y la Constitución antes de imponer una sanción; Exigencias; Inexistencia da lugar a la violación directa e inmediata de los derechos constitucionales de la persona; Suspensión laboral debe estar precedida de un proceso en el que el afectado ejerza su derecho de audiencia; Vulneración ante la inexistencia de proceso o procedimiento previo; Vulneración desde un doble enfoque; Vulnerado ante el incumplimiento de formalidades de trascendencia constitucional

»Descriptor: DESTITUCIÓN

»Restrictor: Exigencia de un proceso previo que conceda oportunidades reales de defensa al afectado; Exigencia previa a la destitución; Impedida para decidir y conocer sobre los motivos o causas justificativas de la destitución

»Descriptor: Medida cautelar

»Restrictor: Aquella que resulta de una resolución definitiva es distinta a aquella que resulte de una resolución de carácter definitivo; Suspensión impuesta como medida cautelar es distinta a la suspensión que resulte de una resolución definitiva

»Descriptor: MEDIDAS CAUTELARES

»Restrictor: Carácter de instrumentos garantistas de la fructuosidad de una decisión definitiva; Carácter de provisionales y urgentes; Caracteres específicos que impiden que sus efectos causen cosa juzgada;

Características; Efectos se extinguen en el momento en que emana la resolución del asunto principal; Posibilidad de ser alteradas, variadas o revocadas; Suspensión como medida cautelar

»Descriptor: Proceso previo

»Restrictor: Exigencia de un proceso previo que conceda oportunidades reales de defensa al afectado; Exigencia previa a la destitución; Impedida para decidir y conocer sobre los motivos o causas justificativas de la destitución; Inexistencia da lugar a la violación directa e inmediata de los derechos constitucionales de la persona; Vulneración ante la inexistencia de proceso o procedimiento previo

»Descriptor: SALA DE LO CONSTITUCIONAL

»Restrictor: Exigencia de un proceso previo que conceda oportunidades reales de defensa al afectado; Exigencia previa a la destitución; Impedida para decidir y conocer sobre los motivos o causas justificativas de la destitución

»Descriptor: SEGURIDAD JURÍDICA

»Restrictor: Certeza de que una situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y autoridades competentes; Certeza del imperio de la ley en el sentido que el Estado protegerá los derechos de las personas tal como la ley los declara; Condición resultante de la predeterminación hecha por el ordenamiento jurídico de los ámbitos de licitud e ilicitud; Implica una garantía para los derechos fundamentales y una limitación a la arbitrariedad del poder público; Manifestaciones

»Descriptor: Suspensión

»Restrictor: Aplicación como sanción no implica violación al derecho de audiencia de los concejales municipales; Aquella que resulta de una resolución definitiva es distinta a aquella que resulte de una resolución de carácter definitivo; Carácter de instrumentos garantistas de la fructuosidad de una decisión definitiva; Carácter de provisionales y urgentes; Caracteres específicos que impiden que sus efectos causen cosa juzgada; Características; Efectos se extinguen en el momento en que emana la resolución del asunto principal; Posibilidad de ser alteradas, variadas o revocadas; Suspensión como medida cautelar; Suspensión impuesta como medida cautelar es distinta a la suspensión que resulte de una resolución

definitiva; Suspensión laboral debe estar precedida de un proceso en el que el afectado ejerza su derecho de audiencia

Anotación:

El derecho de audiencia, se ha considerado como un concepto abstracto en virtud de cuyo contenido se exige, por regla general, la necesaria tramitación de un proceso o procedimiento legalmente configurado, el cual debe preceder a la limitación de la esfera jurídica de una persona o a la privación de uno de sus derechos, y de cuyo desarrollo se colija que siendo procedente escucharla, dicha persona haya sido vencida en forma ulterior.

Anotación:

Para imponer una sanción de cualquier naturaleza -como suspensión, descuentos o destitución entre otras- a personas que prestan servicios al Estado como empleados o funcionarios, éstas deben ser oídas y vencidas en juicio previo de conformidad con las leyes y la Constitución.

Anotación:

La vulneración al derecho de audiencia puede verse desde un doble enfoque: desde la inexistencia de un proceso o procedimiento previo, o desde el incumplimiento de formalidades de trascendencia constitucional que necesariamente han de respetarse en el mismo.

Anotación:

La inexistencia de un proceso o procedimiento previo da lugar, habiendo existido la necesidad de seguirlo, a la violación directa e inmediata de los derechos constitucionales de la persona.

Anotación:

Ante el incumplimiento de formalidades de trascendencia constitucional que necesariamente han de respetarse en el derecho de audiencia, es necesario analizar el por qué de la vulneración alegada pese a la existencia de un proceso, el fundamento de la violación y específicamente el acto que se estima fue la concreción de ella.

Anotación:

La estabilidad laboral implica la permanencia en un cargo, puesto o función específicos; sin embargo, de ninguna manera supone inamovilidad absoluta, pues la Constitución no puede asegurar el goce de tal derecho a aquellos sujetos que hayan dado motivo para decretar su separación o destitución.

Anotación:

La seguridad jurídica es, desde la perspectiva del derecho constitucional, la condición resultante de la predeterminación, hecha por el ordenamiento jurídico, de los ámbitos de licitud e ilicitud en la actuación de los individuos, lo que implica una garantía para los derechos fundamentales de la persona y una limitación a la arbitrariedad del poder público.

Anotación:

La seguridad jurídica puede presentarse en dos manifestaciones: la primera, como una exigencia objetiva de regularidad estructural y funcional del sistema jurídico a través de sus normas e instituciones; y en la segunda, en su faceta subjetiva, como certeza del derecho, es decir, como proyección, en las situaciones personales, de la seguridad objetiva.

Anotación:

Por seguridad jurídica se entiende la certeza del imperio de la ley, en el sentido de que el Estado protegerá los derechos de las personas tal y como la ley los declara; en otras palabras, la certeza para el particular que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y autoridades competentes, ambos establecidos previamente.

Anotación:

La suspensión como medida cautelar es distinta a la suspensión que resulte de una resolución de carácter definitivo, pues esta última tiene por objeto pronunciarse sobre los hechos controvertidos en un procedimiento sancionatorio.

Anotación:

Cuando la imposición de la suspensión suponga una sanción, caso en el cual debe ser precedida por un proceso o procedimiento en el que el afectado, ejerciendo su derecho de audiencia, pueda defenderse de una forma real y completa de los argumentos esgrimidos como justificativos de la sanción.

Anotación:

Cuando la suspensión se adopta como una medida cautelar, posee los mismos caracteres de ésta: es instrumental, está preordenada a una decisión definitiva de la cual asegura su fructuosidad; es provisional, por lo que sus efectos tienen una duración limitada, por su naturaleza, está destinada a extinguirse en el momento en que se dicte sentencia sobre el fondo del asunto; es urgente, pues basta para su rápido pronunciamiento la idea de peligro.

Anotación:

Cuando la suspensión se adopte como una medida cautelar, posee los mismos caracteres de ésta: es susceptible de alteración, es variable y aún revocable de acuerdo al principio rebus sic stantibus; sus efectos se extinguen en el momento en que emana, con fuerza de cosa juzgada, la resolución del asunto principal; no surte efecto de cosa juzgada.

Anotación:

Independientemente de los motivos o causas que se aleguen como justificativas de la destitución -que deben ser las establecidas en las leyes, y cuyo conocimiento y decisión no corresponde a la Sala de lo Constitucional-, ha de cumplirse con la exigencia del proceso o procedimiento previo, en el cual se le concedan medios reales de defensa al posible afectado.

2005: Constitucional. Amparos. Sentencias Definitivas.

M648-2003

648-2003

Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia: San Salvador, a las catorce horas y tres minutos del día veinticuatro de mayo de dos mil cinco.

El presente proceso de amparo constitucional ha sido iniciado por el señor *Juan Carlos Ernesto Eserski Álvarez*, mayor de edad, licenciado en economía, de este domicilio, por medio de demanda presentada el día dos de septiembre de dos mil tres a través de su apoderado general judicial, abogado Salvador Virgilio Portal Cornejo, de este domicilio, contra actuación del Subdirector General de Impuestos Internos, que estima viola sus derechos de propiedad, seguridad jurídica e igualdad, protegidos por la Constitución en los artículos 2 y 3.

Han intervenido en la tramitación del proceso, además de la parte actora por medio de su apoderado, el licenciado Adolfo Homero Rosales Rodríguez, Jefe del Departamento de Estudios Jurídicos y Traslados de la Dirección General de Impuestos Internos, quien actuó por delegación del Subdirector General de Impuestos Internos; así como el Fiscal adscrito a esta Corte Suprema de Justicia.

Leídos los autos; y, considerando:

I. 1. La parte actora, en su demanda, expuso básicamente: que reclama contra la resolución del Subdirector General de la Dirección General de Impuestos Internos, pronunciada a las ocho horas y quince minutos del día diez de julio de dos mil uno, por medio de la cual declara sin lugar la petición de devolución del Impuesto Sobre la Renta pagado en exceso a través de la declaración original correspondiente a los ejercicios fiscales de mil novecientos noventa y cinco, y mil novecientos noventa y seis; que la anterior resolución fue pronunciada después de haber presentado declaración modificatoria de la declaración original, a fin de excluir ingresos exentos del referido impuesto, y la autoridad demandada resolvió que ya había expirado el plazo para solicitar la devolución, pues la ley establecía que, fuera del

plazo contemplado en ella, las modificaciones que se presentaran no se consideraban parte de la declaración original de impuesto.

Estimó, luego, que la decisión de la autoridad demandada violó sus derechos de seguridad jurídica, igualdad y propiedad, habiendo expuesto argumentos legales basados en los artículos 48, 82 y 120 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, según la redacción que ésta tenía antes de su reforma, efectuada por medio del Decreto Legislativo No. 712, de fecha dieciséis de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, publicado en el Diario Oficial No. 187, Tomo 345, de fecha ocho de octubre de ese mismo año; asimismo, expuso argumentos constitucionales relativos a la violación de los derechos de igualdad y seguridad jurídica, dado que en otros casos como no se estaba pidiendo devolución, sino que resultaba cantidad a pagar, admitieron las modificaciones aún cuando habían sido presentadas fuera de los plazos ordinarios.

Luego, señaló que la autoridad demandada resolvió en forma arbitraria, pues no existía ninguna norma que expresamente fijara un plazo a partir del cual se pudiera rechazar una modificación a la declaración original, salvo el caso de que ya se hubiere iniciado el proceso de fiscalización; que la motivación expresada en la resolución, contiene una interpretación restrictiva y conveniente a los intereses del Fisco y no del contribuyente, pues no existía ley expresa que le habilitara para crear un plazo perentorio para presentar modificaciones a declaraciones originales, violando el derecho a la seguridad jurídica y a la propiedad, pues le priva de una cantidad de dinero que erróneamente fue pagada en exceso, no permitiéndole enmendar el error por medio de la modificación y tener derecho a la devolución respectiva; que la Ley de Impuesto Sobre la Renta establecía "la acción del contribuyente para solicitar la devolución de las sumas enteradas de más, caduca en diez años. Después de transcurrido dicho término, tales fondos pasarán al Fondo General de la Nación".

En conclusión, manifestó que el Subdirector General de Impuestos Internos, habiendo resuelto en forma diferente en casos anteriores, debió motivar el cambio de criterio, lo cual no hizo, y que contra dicha resolución no existe ningún otro recurso legal, excepto el amparo. Junto a su demanda presentó una serie de documentos que quedaron agregados a folios 9-22.

2. Por resolución agregada a folios 23, se previno a la parte actora que aclarara algunos conceptos oscuros de su demanda. El señor Juan Carlos Ernesto Eserski Álvarez, por medio de su apoderado, expuso, en su escrito de cumplimiento de prevención, que los derechos violados son el de

seguridad jurídica, propiedad, e igualdad; que la seguridad se violó porque la autoridad demandada interpretó de manera restrictiva la normativa aplicable, lo cual afectó su derecho de propiedad, porque no se autorizó la devolución de las cantidades pagadas en exceso en concepto de impuesto sobre la renta para los ejercicios fiscales señalados en la demanda; que también se violó la seguridad jurídica porque la resolución impugnada es arbitraria, ya que en casos similares sí se ha estimado lo pedido, tal y como lo demuestra con las resoluciones que adjunta (folios 32-35); que el derecho de propiedad se violó porque se le negó la devolución de ciertas cantidades de dinero pagadas en exceso, sin contar con una ley previa que justificara la decisión; que también se violó el derecho a la igualdad, puesto que otros ciudadanos, en casos idénticos, obtuvieron respuestas favorables; además, que el acto impugnado no cuenta con una debida motivación; que, por último, manifiesta que en otros amparos idénticos al que ahora promueve no se hizo ninguna prevención previo a admitir la demanda.

3. Por resolución de fecha cuatro de febrero de dos mil cuatro, se declaró improcedente la demanda respecto "al análisis de la supuesta interpretación restrictiva que hiciera la autoridad demandada para emitir el acto impugnado", así como en lo "referente a la posible violación del derecho de propiedad del actor"; sin embargo, se admitió respecto del "control de constitucionalidad de la resolución de fecha diez de julio de dos mil uno, a través de la cual el funcionario demandado, aparentemente sin justificación alguna, cambió el criterio sostenido en casos similares al del pretensor; lo que a juicio de éste conculca su derecho de seguridad jurídica con inobservancia del deber de motivación y de la igualdad en la aplicación de la ley".

En la misma resolución, se declaró sin lugar la suspensión del acto reclamado, por ser de carácter negativo, y se pidió el primer informe a la autoridad demandada.

La autoridad demandada, en su informe, manifestó que ciertamente proveyó la resolución contra la que se reclama, por la cual declaró sin lugar por improcedente la petición del demandante de que se le devuelva una suma de dinero que dice haber pagado en exceso durante los ejercicios fiscales de mil novecientos noventa y cinco, y mil novecientos noventa y seis, debido a que la modificación se presentó después del año establecido en el inciso segundo del art. 48 de la Ley de Impuesto sobre la Renta vigente para la época.

4. A continuación, se mandó oír al Fiscal de la Corte para la siguiente audiencia; sin embargo, dicho funcionario no hizo uso de la misma, no

obstante su legal notificación.

5. Por auto agregado a folios 105, se confirmó la no suspensión de los efectos del acto reclamado y se pidió el segundo informe a la autoridad demandada, como lo estipula el art. 26 de la Ley de Procedimientos Constitucionales.

El Subdirector General de Impuestos Internos, a través del funcionario delegado, señaló, en síntesis: que el presente caso es distinto a otros en los que sí se ha devuelto cantidades pagadas en exceso; que el demandante de este amparo presentó solicitud de devolución de Impuesto Sobre la Renta pagado en exceso en los ejercicios impositivos de mil novecientos noventa y cinco, y mil novecientos noventa y seis, fuera de los plazos establecidos en el Art. 48 de la ley tributaria aplicable, por lo tanto, no fue considerada parte integrante de las declaraciones, es decir, no se consideró como una modificación a las primeramente presentadas y tampoco puede sustituirlas porque la ley vigente al caso en estudio, no contemplaba tal actuación; que, en efecto, las "(...) declaraciones del Impuesto sobre la renta correspondiente a los ejercicios impositivos de 1995 y 1996 fueron presentadas el día 30 de abril de 1996 y 29 de abril de 1997 respectivamente, por lo cual esta Dirección General podía fiscalizar y formular la liquidación oficiosa correspondiente sobre el contenido de esas declaraciones hasta el día 30 de abril de 1998 y 1999 respectivamente; sin embargo, las declaraciones modificatorias fueron presentadas hasta el día 10 de febrero de 2000, cuando ya las facultades de fiscalización de esta Oficina respecto de ese ejercicio fiscal le habían caducado de conformidad al artículo 120 numeral 1 de la ley de Impuestos sobre la Renta"; que, por ello, se consideró que no procedía la devolución solicitada.

6. De conformidad al artículo 27 de la Ley de Procedimientos Constitucionales, se corrió traslado al Fiscal de la Corte y a la parte actora.

El Fiscal de la Corte, al contestar el traslado, expuso: "Visto el informe rendido de parte del Funcionario demandado, el que goza de la presunción de veracidad, corresponde al actor la carga de la prueba que a mi juicio, a la fecha, no ha logrado probar los extremos de su demanda y en particular, el derecho constitucional infringido".

La parte actora, en su traslado, se limitó a ratificar lo expuesto y pedido en la demanda (folios 136).

7. Por auto de las nueve horas con treinta y cinco minutos del día treinta de

junio de dos mil cuatro, se abrió a prueba el presente proceso por el plazo de ocho días de conformidad al art. 29 de la Ley de Procedimientos Constitucionales. Etapa procesal en la cual la autoridad demandada presentó escrito y certificación de los pasajes pertinentes del expediente de Impuesto Sobre la Renta del demandante (folios 139-154). Por su lado, la parte actora también presentó escrito adjuntando copias certificadas de resoluciones emitidas por la autoridad demandada en casos similares (folios 157-160).

8. Finalmente, de conformidad al art. 30 de la Ley de Procedimientos Constitucionales, se ordenó traslado al Fiscal de la Corte, parte actora y autoridad demandada.

El Fiscal, a folios 173, señaló que "Por considerar aún estar vigentes los conceptos expresados en el anterior traslado de fecha, veintitrés de Abril del año en curso, confirmo y ratifico los mismos".

Por su lado, el demandante, en primer lugar, ratificó las supuestas violaciones al derecho de igualdad y al derecho de seguridad jurídica de parte de la autoridad demandada; en segundo lugar, analizó la prueba documental presentada por aquélla, concluyendo que con ella no se hizo más que acreditar la base fáctica de su pretensión; y, finalmente, concluyó manifestando que la autoridad demandada cambió el criterio de aplicación de la ley al caso específico, ya que en casos idénticos sí resolvió de manera favorable.

Con las actuaciones anteriores, este proceso quedó en estado de dictar sentencia definitiva.

II. Pasando al examen de fondo, es necesario precisar, antes que nada, los argumentos centrales de las partes. Al respecto, tenemos que, como se expuso, el demandante reclama contra la resolución que le deniega la devolución del Impuesto Sobre la Renta pagado en exceso en los ejercicios fiscales de mil novecientos noventa y cinco, y mil novecientos noventa y seis, dictada el día diez de julio de dos mil uno por el Subdirector General de Impuestos Internos, fundándose en el inciso segundo del Art. 48 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, según la redacción que éste tenía previo a la reforma que operó sobre el mismo por medio del Decreto Legislativo 712 citado. Que tal actuación, estima, vulnera sus derechos de seguridad jurídica con inobservancia del deber de motivación y de la igualdad en la aplicación de la ley, porque la autoridad demandada con anterioridad resolvió favorablemente a otros contribuyentes que se hallaban en supuesto idéntico, situación que supone un tratamiento desigual carente de justificación, así

como arbitrario y contrario a la Constitución, pues frente a supuestos de hechos idénticos el Subdirector General demandado dispone efectos jurídicos contrarios.

Por su parte, la autoridad demandada negó la violación de derechos constitucionales y defendió legalmente el acto que se le reclama, aunque prácticamente sin referirse a la aplicación desigual de la ley en otros casos idénticos, aún y cuando el demandante, en este amparo, presentó para su agregación copias de resoluciones en las cuales se resolvió con anterioridad en forma diferente, sin aplicar el referido art. 48, sino otra disposición de la ley tributaria citada, ordenando, en consecuencia, la devolución solicitada (folios 32-35).

III. Habiéndose determinado con precisión el acto reclamado, así como los argumentos de las partes al respecto, para resolver adecuadamente el presente caso, y con el fin de darle mayor claridad a esta decisión, se establece el proceso lógico de ésta: **1)** Hacer una breve reseña teórica sobre los derechos de **seguridad jurídica e igualdad**; y **2)** concreción de consideraciones al presente caso.

1. a) La seguridad jurídica reconocida en el art. 2 Cn. constituye un derecho fundamental que tiene toda persona frente al Estado y un deber primordial que tiene el mismo Estado hacia el gobernado, entendido como un deber de naturaleza positiva, traducido, no en un mero respeto o abstención, sino en el cumplimiento de ciertos requisitos, condiciones, elementos o circunstancias exigidas por el propio ordenamiento jurídico, a fin de que la afectación de la esfera jurídica del gobernado sea válida; esto quiere decir que los gobernados tengan un goce efectivo y cabal de sus derechos.

Por seguridad jurídica se entiende la certeza que las personas en general poseen de que su situación jurídica no sea modificada más que por los procedimientos regulares y autoridades competentes, ambos establecidos previamente. La seguridad jurídica implica una actitud de confianza en el derecho vigente y una razonable previsibilidad sobre su futuro; es la que permite prever las consecuencias de las acciones del hombre así como las garantías de orden constitucional que gozan tales actos.

Las exigencias básicas de la seguridad jurídica pueden englobarse en: a) Corrección funcional, que implica la garantía de cumplimiento del derecho por todos sus destinatarios y regularidad de actuación de los órganos encargados de su aplicación; es decir, la vinculación de todas las personas públicas y privadas a la ley, que emana de la soberanía popular a través de

sus representantes, y que se dirige al reconocimiento y tutela de los derechos fundamentales, lo cual constituye el fundamento del Estado de Derecho; y b) Corrección estructural, en cuanto garantía de disposición y formulación regular de las normas e instituciones integradoras de un sistema jurídico.

A partir de lo anterior, puede decirse que si una autoridad pública emite una decisión, en sentido positivo o negativo, sin la debida motivación o fundamentación, estaría actuando contra este derecho constitucional, pues la esfera jurídica de los involucrados se alteraría, modificaría o afectaría sin que se conocieran las razones que tuvo aquella autoridad para decidir en determinado sentido un proceso, procedimiento, petición, recurso, etc.

b) El artículo 3 de la Constitución reconoce literalmente: *"Todas las personas son iguales ante la ley. Para el goce de los derechos civiles no podrán establecerse restricciones que se basen en diferencias de nacionalidad, raza, sexo o religión"*. En relación con tal derecho, esta Sala ha distinguido en su jurisprudencia entre la igualdad en la formulación de la ley y la igualdad en la aplicación de la ley. Y para lo que interesa en este proceso de amparo, conviene apuntar brevemente algunos aspectos esenciales del derecho a la igualdad en la aplicación de disposiciones jurídicas, es decir, en la aplicación de la ley por los operadores jurídicos, concretamente en materia tributaria.

La igualdad es un derecho subjetivo que posee todo ciudadano a obtener un trato igual, que obliga y limita a los poderes públicos a respetarlo, y exige que los supuestos de hechos iguales sean tratados idénticamente en sus consecuencias jurídicas, abarcando también la igualdad en la aplicación de la ley, lo cual no implica una igualdad absoluta, que obligue siempre a tratar de igual forma todos los supuestos idénticos; lo que sí supone es que en aquellos casos en que se trate de forma distinta dos situaciones entre las que exista una identidad sustancial, esta diferencia debe estar suficientemente razonada. De ahí, el deber del funcionario o la Administración Tributaria en este caso, *de razonar todos los actos dictados que se separen del criterio seguido en actuaciones anteriores*, lo que en doctrina se ha denominado el **precedente administrativo**, es decir, aquella actuación de la Administración que, de algún modo, vincula en lo sucesivo sus actuaciones, en cuanto a fundamentar sus resoluciones en contenidos similares para casos semejantes, carácter vinculante que viene dado por la *estrecha interrelación en materia tributaria entre el principio de igualdad con los de prohibición de la arbitrariedad y de seguridad jurídica*.

En tal sentido, cuando exista una completa similitud en los sujetos y en las

circunstancias objetivas de casos concretos, lo más consecuente es que el criterio adoptado en el precedente sea el mismo en ambas situaciones. Sin embargo, *si la Administración decide efectuar un cambio de criterio respecto del mantenido en resoluciones anteriores, debe razonar la justificación para modificarlo, es decir, poner de manifiesto las razones objetivas que la han llevado a actuar de forma distinta y a desechar el criterio sostenido hasta entonces, debido a la trascendencia de derechos y principios constitucionales que pueden verse conculcados.*

En definitiva, el principio de igualdad no prohíbe cualquier desigualdad de trato, sino sólo aquellas desigualdades que resulten arbitrarias o injustificadas por no estar fundadas en criterios objetivos y suficientemente razonables.

2. Corresponde ahora trasladar las anteriores consideraciones al caso en estudio. En el presente amparo, se tiene que el demandante alega que se le violó sus derechos de seguridad e igualdad jurídica por no haberse aplicado, en la resolución contra la que reclama, las mismas disposiciones legales de casos anteriores e idénticos. Al respecto, se hacen las siguientes consideraciones:

a) El art. 48 inciso 2° de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, antes de la reforma efectuada por medio del Decreto Legislativo No. 712 de fecha dieciséis de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, publicado en el Diario Oficial No. 187, Tomo 345 del día ocho de octubre de ese mismo año, prescribía literalmente: "*La liquidación del impuesto podrá modificarse por el contribuyente, su apoderado o representante legal, dentro del plazo ordinario o sus prórrogas para presentar la liquidación. Si se hiciere fuera de dicho término, **pero dentro de un año**, a contar de la fecha de vencimiento del plazo indicado, se aplicarán las sanciones que establece esta ley, toda vez que la Dirección General, en este caso, no haya notificado el inicio de la fiscalización del ejercicio de cuya liquidación se trate*".

La autoridad demandada, en sus intervenciones, argumentó que no es procedente conceder la devolución solicitada por la parte actora porque la declaración modificatoria fue presentada fuera del plazo legal previsto en el art. 48 inciso segundo de la Ley de Impuesto Sobre la Renta –arriba transcrito–, tal como prescribía antes de la reforma, ya que con ésta, se determinó que las modificaciones se podían efectuar en cualquier tiempo y circunstancia, pero como no se encontraba vigente dicha reforma al momento de verificarse el hecho generador del caso específico, no podía ser aplicado al mismo.

Corre agregada, a **fs. 16**, certificación de la resolución proveída por el Subdirector General de Impuestos Internos, a las ocho horas y quince minutos del día diez de julio de dos mil uno, mediante la que declaró sin lugar la devolución al señor Juan Carlos Ernesto Eserski Álvarez, por haberla solicitado fuera del plazo establecido en el tantas veces citado art. 48.

b) Consta en este expediente judicial, de **fs. 32 a fs. 35**, fotocopias certificadas por notario de resoluciones por medio de las cuales el Jefe de la Sección de Devoluciones de Renta y/o el Jefe del Departamento de Devoluciones, ambos por delegación del Subdirector General de Impuestos Internos, *en casos idénticos al de la parte actora*, no aplicaron el art. 48 tantas veces aludido, aún y cuando las solicitudes de devolución fueron hechas en fecha posterior a la del demandante, *pero cuyas resoluciones fueron pronunciadas con fecha siete de noviembre de dos mil*, es decir, *antes de la impugnada en este proceso*; por lo tanto, son su precedente administrativo, constituyendo el parámetro de comparación necesario para examinar las supuestas inconstitucionalidades alegadas por la actora.

Así, se tiene que en las resoluciones que fueron favorables se aplicó el art. 82 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta *–actualmente derogado por el Código Tributario–* que trataba especialmente sobre las devoluciones de sumas entregadas a cuenta del impuesto que en cualquier concepto excedieran del monto que correspondía de conformidad a la ley; no habiéndose aplicado el art. 48 en esos casos y con relación al plazo para solicitarla.

c) Entonces, de la prueba aportada en este proceso y relacionada en los párrafos precedentes, **se colige** que el Subdirector General de Impuestos Internos, en el acto reclamado (fs. 16) se limitó a citar el art. 48 de la ley tributaria con base en la cual denegó la devolución al demandante, *pero no expuso los motivos o razones por los cuales es aplicable tal normativa al caso concreto, y por qué no se aplicó en los casos que resolvió de forma favorable con antelación, es decir, no argumentó el cambio de criterio en cuanto a la aplicación de la ley.*

Advierte este Tribunal, que la resolución impugnada debió contener el razonamiento del cambio de criterio o si existía alguna razón que hiciera diferente el caso subjúdice a los precedentes citados por el demandante de este amparo, pues al examinar éstos se infiere que se trata de casos idénticos al del señor Eserski Álvarez. En ese sentido, y como ya se expuso, es deber de la Administración razonar sus resoluciones, sobre todo, cuando considere debe apartarse del precedente administrativo, y ello implique un

tratamiento desigual a los contribuyentes.

En conclusión, *en el presente caso la falta de razonamiento en la resolución pronunciada por el Subdirector General de Impuestos Internos, contra la que se reclama en este proceso, por aplicar un criterio diferente al de los precedentes administrativos ya relacionados, en cuanto al plazo para solicitar la devolución, constituye una clara violación de la igualdad en la aplicación de la norma legal y al derecho a la seguridad jurídica; por ello, es procedente amparar al señor Juan Carlos Ernesto Eserski Álvarez.*

IV. Determinada la violación constitucional en la actuación de la autoridad demandada, corresponde examinar lo relativo al efecto restitutorio de la sentencia estimatoria (1), así como lo concerniente a la responsabilidad de aquélla (2).

1. Al respecto, es necesario aclarar que cuando este Tribunal reconoce en su sentencia la existencia de la violación constitucional alegada, la consecuencia natural y lógica es la de reparar el daño causado, restaurando las cosas al estado en que se encontraban antes de la ejecución del acto violatorio de derechos, y restableciendo al perjudicado en el pleno uso y goce de sus derechos violados. Por ello, el artículo 35 de la Ley de Procedimientos Constitucionales, en sus primeras líneas, señala el efecto normal y principal de la sentencia estimatoria: *el efecto restitutorio.*

Ahora bien, este efecto restitutorio debe entenderse en forma amplia, es decir, atendiendo a la doble finalidad del amparo: en primer lugar, el restablecimiento del orden constitucional violado; y, en segundo lugar, la reparación del daño causado.

En ese sentido, en el caso sub júdice, al amparar al demandante contra providencia de la autoridad contra la cual reclama, la restitución del derecho se traduce en dejar sin efecto la resolución dictada por el Subdirector General de Impuestos Internos, a las ocho horas y quince minutos del diez de julio de dos mil uno, mediante la que declara sin lugar la devolución solicitada por el demandante de este amparo por no haber hecho la petición dentro del plazo que establecía el inciso segundo del art. 48 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, *y así deberá consignarse en el fallo.*

Es preciso aclarar, que la presente sentencia de ninguna manera supone que la Administración Tributaria esté impedida para denegar la devolución si así lo considera conveniente; es decir, al estar facultada por ley para tal efecto, es plenamente legítima su actuación, pero siempre que exponga las razones

de hecho y de derecho en que se basa para resolver diferente en casos que tengan un precedente favorable. Por lo tanto, el efecto restitutorio no implica que esta Sala establezca que debe existir una resolución favorable para el demandante, sino exclusivamente invalidar la resolución impugnada por los motivos señalados en los respectivos considerandos.

2. Habiéndose establecido el efecto restitutorio, corresponde examinar lo relativo a la responsabilidad de la autoridad demandada.

Al respecto, el artículo 245 de la Constitución establece: "*Los funcionarios públicos responderán personalmente y el Estado subsidiariamente, por los daños materiales o morales que causaren a consecuencia de la violación a los derechos consagrados en esta Constitución.*" Sin embargo, la responsabilidad directa que cabe al funcionario que ha emitido o ejecutado el acto violatorio de las disposiciones constitucionales, no puede considerarse una responsabilidad objetiva, es decir, no puede atender única y exclusivamente al daño producido, prescindiendo en absoluto de la conducta del funcionario. El examen de la responsabilidad directa del funcionario debe apreciarse a partir de ciertos aspectos fácticos, como son: la extralimitación o cumplimiento irregular de las atribuciones, negligencia inexcusable, ausencia de potestad legal, malicia, previsibilidad del daño, anormalidad del perjuicio, o cualquier otro.

En el presente caso, la violación constitucional de los derechos de seguridad jurídica y a la igualdad en la aplicación de la ley se debe al incumplimiento por parte de la autoridad demandada de uno de los principios esenciales que rige la actividad administrativa del Estado, que es la prohibición a la arbitrariedad, que conlleva el deber de la Administración Pública a dar las razones para resolver en forma diferente en casos idénticos, sobre todo cuando con ellas se modifica la situación jurídica del administrado o, como en este caso, se aparta de su precedente.

En virtud de lo anterior, la parte actora del presente proceso, si desea hacer uso de lo previsto en el art. 245 Cn., tendrá que dirigirse directamente contra el responsable de la violación y subsidiariamente contra el Estado.

POR TANTO: A nombre de la República, con base en las razones expuestas, y en aplicación de los artículos 32, 33, 34 y 35 de la Ley de Procedimientos Constitucionales, 2 y 3 de la Constitución, esta Sala **FALLA:** **(a)** *Declárase que ha lugar el amparo solicitado por el señor Juan Carlos Ernesto Eserski Álvarez, por violación al derecho de igualdad en la aplicación de la ley y, en consecuencia, al derecho de seguridad jurídica;* **(b)** *Vuelvan las cosas al*

estado en que se encontraban antes del acto reclamado, en el sentido de dejar sin efecto la resolución emitida por el Subdirector General de Impuestos Internos a las ocho horas y quince minutos del día diez de julio de dos mil uno, mediante la cual declaró sin lugar la devolución de Impuesto Sobre la Renta supuestamente pagado en exceso respecto a los ejercicios impositivos de mil novecientos noventa y cinco, y mil novecientos noventa y seis, por no haber razonado el cambio del criterio sustentado en los casos idénticos resueltos previamente, aplicando disposiciones legales diferentes; **(c)** De conformidad al art. 245 Cn., queda expedito el derecho de la parte actora de iniciar un proceso civil de indemnización por daños morales y materiales directamente contra la autoridad demandada y subsidiariamente contra el Estado; y, **(d)** Notifíquese. ---V. de AVILÉS---J. E. TENORIO---J. ENRIQUE ACOSTA---M. CLARÁ---PRONUNCIADO POR LOS SEÑORES MAGISTRADOS QUE LO SUSCRIBEN---S. RIVAS DE AVENDAÑO---RUBRICADAS.

»Número de expediente: 648-2003

»Partes: Juan Carlos Ernesto Eserski Álvarez vrs. Subdirector General de Impuestos Internos

»Fecha de resolución: 24/05/2005

»Nombre de sentencia: AS064803.05

»Hora de resolución: 14:03

»Descriptor: Administración

»Restrictor: Cambios de criterio respecto del mantenido en resoluciones anteriores, obliga a razonar la justificación para modificarlo

»Descriptor: Autoridad pública

»Restrictor: Actuación contraria a este derecho cuando una autoridad pública emite una decisión sin la debida fundamentación; Afectación producida en ocasión o mediante la supuesta violación a derechos constitucionales; Cuando emite una decisión sin la debida motivación o fundamentación actúa contra la seguridad jurídica

»Descriptor: Derecho a la igualdad

»Restrictor: Abarca la igualdad en la aplicación de la ley; Concepto; Derecho Subjetivo; Implica que ante supuestos de hecho iguales haya idénticas consecuencias jurídicas; Implica que un trato desigual en casos idénticos debe estar suficientemente razonado; Obliga y limita a los poderes públicos

»Descriptor: ESFERA JURÍDICA

»Restrictor: Actuación contraria a este derecho cuando una autoridad pública emite una decisión sin la debida fundamentación; Afectación producida en ocasión o mediante la supuesta violación a derechos constitucionales; Cuando emite una decisión sin la debida motivación o fundamentación actúa contra la seguridad jurídica

»Descriptor: GOBERNADO

»Restrictor: Concepto; Seguridad jurídica como certeza que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares establecidos previamente

»Descriptor: Principio de igualdad

»Restrictor: Imposibilidad de prohibir cualquier desigualdad de trato; Prohíbe las desigualdades de trato que resulten arbitrarias o injustificadas

»Descriptor: Responsabilidad de funcionarios

»Restrictor: Aspectos fácticos que deben examinarse para su determinación

»Descriptor: SEGURIDAD JURÍDICA

»Restrictor: Actuación contraria a este derecho cuando una autoridad pública emite una decisión sin la debida fundamentación; Afectación producida en ocasión o mediante la supuesta violación a derechos constitucionales; Concepto; Cuando emite una decisión sin la debida motivación o fundamentación actúa contra la seguridad jurídica; Deber de naturaleza positiva por parte del Estado hacia el gobernado; Derecho constitucional que tiene toda persona frente al Estado; Exigencias básicas; Implica actitud de confianza en el derecho vigente y razonable previsibilidad sobre su futuro; Implica garantía del cumplimiento del derecho por todos sus destinatarios; Implica no sólo un respeto o abstención sino el cumplimiento de requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico; Necesaria corrección estructural y funcional; Permite prever las consecuencias de las acciones del hombre así

como garantías de orden constitucional de que gozan tales actos; Reguladora de la actuación de los órganos en la aplicación del derecho; Seguridad jurídica como certeza que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares establecidos previamente

Anotación:

La seguridad jurídica constituye un derecho fundamental que tiene toda persona frente al Estado y un deber primordial que tiene el mismo hacia el gobernado, entendido como un deber de naturaleza positiva, traducido, no en un mero respeto o abstención, sino en el cumplimiento de ciertos requisitos, condiciones, elementos o circunstancias exigidas por el propio ordenamiento jurídico, a fin de que la afectación de la esfera jurídica del gobernado sea válida.

Anotación:

Por seguridad jurídica se entiende la certeza que las personas en general poseen de que su situación jurídica no sea modificada más que por los procedimientos regulares y autoridades competentes, ambos establecidos previamente.

Anotación:

La seguridad jurídica implica una actitud de confianza en el derecho vigente y una razonable previsibilidad sobre su futuro; es la que permite prever las consecuencias de las acciones del hombre así como las garantías de orden constitucional que gozan tales actos.

Anotación:

Las exigencias básicas de la seguridad jurídica pueden englobarse en: Corrección funcional, que implica la garantía de cumplimiento del derecho por todos sus destinatarios y regularidad de actuación de los órganos encargados de su aplicación; y Corrección estructural, en cuanto garantía de disposición y formulación regular de las normas e instituciones integradoras de un sistema jurídico.

Anotación:

Cuando una autoridad pública emite una decisión, en sentido positivo o negativo, sin la debida motivación o fundamentación, estaría actuando contra

el derecho constitucional de la seguridad jurídica, pues la esfera jurídica de los involucrados se alteraría, modificaría o afectaría sin que se conocieran las razones que tuvo aquella autoridad para decidir en determinado sentido un proceso, procedimiento, petición, recurso, etc.

Anotación:

La igualdad es un derecho subjetivo que posee todo ciudadano a obtener un trato igual, que obliga y limita a los poderes públicos a respetarlo, y exige que los supuestos de hechos iguales sean tratados idénticamente en sus consecuencias jurídicas, abarcando también la igualdad en la aplicación de la ley, lo cual no implica una igualdad absoluta, que obligue siempre a tratar de igual forma todos los supuestos idénticos.

Anotación:

El derecho de igualdad supone que en aquellos casos en que se trate de forma distinta dos situaciones entre las que exista una identidad sustancial, esta diferencia debe estar suficientemente razonada.

Anotación:

Cuando la Administración decide efectuar un cambio de criterio respecto del mantenido en resoluciones anteriores, debe razonar la justificación para modificarlo, es decir, poner de manifiesto las razones objetivas que la han llevado a actuar de forma distinta y a desechar el criterio sostenido hasta entonces, debido a la trascendencia de derechos y principios constitucionales que pueden verse conculcados.

Anotación:

El principio de igualdad no prohíbe cualquier desigualdad de trato, sino sólo aquellas desigualdades que resulten arbitrarias o injustificadas por no estar fundadas en criterios objetivos y suficientemente razonables.

Anotación:

El examen de la responsabilidad directa del funcionario debe apreciarse a partir de ciertos aspectos fácticos, como son: la extralimitación o cumplimiento irregular de las atribuciones, negligencia inexcusable, ausencia de potestad legal, malicia, previsibilidad del daño, anormalidad del perjuicio, o cualquier otro.

2009: Civil. Casación. Sentencia Definitiva.
117-CAC-2008

117- CAC- 2008

SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA San Salvador,
a las doce horas del veinticinco de febrero de dos mil nueve.

Vistos en casación de la sentencia definitiva pronunciada en apelación, por la Cámara de la Segunda Sección de Oriente, en Usulután, a las diez horas y veintitrés minutos del treinta y uno de marzo de dos mil ocho, en el juicio civil ordinario de nulidad de inscripciones registrales, promovido por los abogados José Oscar Caballero Peñate y Tito Sánchez Valencia, como apoderados generales judiciales de la señora ANA LILIAN ORELLANA, conocida por ANA LILIAN APOLONIA VALLE ORELLANA, contra los señores FAUSTO GÁLVEZ, JOSÉ LUIS DIAZ o JOSÉ LUIS DIAS CARRANZA y MIRIAM ESTELLA VIVAS DE MORENO.

Han intervenido en el proceso, en primera y segunda instancia y en casación, los abogados antes mencionados, en el carácter en que actúan, así como el licenciado Roberto Armando Romero Quintanilla, como apoderado general judicial de los tres demandados.

VISTOS LOS AUTOS, Y,

CONSIDERANDO: I- El fallo de primera instancia dice así: "POR TANTO: en atención a las razones expuestas y en base a los Arts. 237, 417, 418, 421, 422, 427, 432 y 439 del Código de Procedimientos Civiles, a nombre de la República de El Salvador, FALLO: DECLÁRASE INEPTA LA DEMANDA incoada por el DOCTOR TITO SÁNCHEZ VALENCIA Y EL LICENCIADO JOSÉ OSCAR CABALLERO PEÑATE, ambos de las generales antes dichas, y en calidad de APODERADOS DE LA SEÑORA ANA LILIAN APOLONIA VALLE ORELLANA, también de las generales antes dichas, en contra de los señores FAUSTO GÁLVEZ, JOSÉ LUIS DIAZ o JOSÉ LUIS DIAS y MIRIAM ESTELLA VIVAS DE MORENO, también de las generales antes mencionadas y CONDÉNASE en las Costas, Daños y Perjuicios a la parte actora. Declárase sin lugar la excepción de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, opuesta y alegada por la parte demandada. NOTIFÍQUESE".

CONSIDERANDO II- El fallo de segunda instancia reza así: "POR TANTO: De acuerdo a las razones expuestas, disposiciones legales citadas y los Arts. 1089 y 1092 C. Pr.C., a nombre de la República de El Salvador, esta Cámara FALLA: a) Declárase sin lugar por improcedente lo solicitado por el Abogado ROBERTO ARMANDO ROMERO QUINTANILLA, como apoderado de la parte apelada, en su escrito de fs. 9 y 10 del presente incidente, en cuanto a que se confirme la sentencia apelada; b) **REVÓCASE** en todas y cada una de sus partes la Sentencia Definitiva venida en apelación, por no estar arreglada a derecho; c) **DECLÁRANSE NULAS**, de nulidad absoluta, las matrículas **SIETE CINCO CERO CERO OCHO SEIS CINCO UNO- CERO CERO CERO CERO CERO (75008651-00000)** a favor del demandado **FAUSTO GÁLVEZ**; la **SIETE CINCO CERO UNO DOS SIETE SEIS CERO- CERO CERO CERO CERO CERO (75012760-00000)**, a favor del señor **JOSÉ LUIS DÍAZ**; y la **SIETE CINCO CERO UNO CERO NUEVE CERO SIETE- CERO CERO CERO CERO CERO (75010907-00000)**, a favor de la señora **MIRIAN STELLA VIVAS DE MORENO**; d) Ordénase cancelar las Matrículas a que se refiere el literal c) de este fallo, y con ese fin, ordénasele al Juez de lo Civil de esta ciudad, libre el oficio correspondiente al señor Registrador de este departamento; y e) Condénase a la parte demandada al pago de las costas procesales de primera y segunda instancia. --- Oportunamente, devuélvase la pieza principal al Juzgado de lo Civil de esta ciudad, con certificación de esta sentencia- NOTIFÍQUESE.

CONSIDERANDO III: No estando de acuerdo con la sentencia pronunciada por el tribunal de segunda instancia, el abogado Roberto Armando Romero Quintanilla, en el carácter en que actúa, interpuso dentro del término de ley, recurso de casación, en los términos siguientes: "HECHOS EN RESUMEN: -- -- El Doctor José Gregorio Ascencio, actuando como apoderado de la señora ANA LILIAN ORELLANA, promovió en el Juzgado de lo Civil de Usulután, JUICIO CIVIL ORDINARIO DE NULIDAD DE TÍTULO MUNICIPAL, en contra de los señores MARIA DE LA PAZ GIRÓN Y FAUSTO GÁLVEZ, señalando las inscripciones y pidiendo la Anotación Preventiva de la Demanda, en dicho juicio ese Juzgado resolvió declarando la NULIDAD ABSOLUTA DEL TÍTULO MUNICIPAL, expedido por la Alcaldía Municipal de Jucuarán, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente al Número: DOS DEL TOMO MIL TREINTA Y OCHO, a favor de la señora MARIA DE LA PAZ GIRÓN AMAYA y número TREINTA Y SEIS del Tomo MIL CIENTO SETENTA Y SEIS, a favor de FAUSTO GALVEZ. Que de esa resolución se Apeló y la Honorable Cámara de la Segunda Sección de Oriente de Usulután, resolvió: DECLÁRESE INEPTA LA DEMANDA INCOADA por el Doctor José Gregorio Ascencio, Apoderado General Judicial de la señora ANA LILIAN ORELLANA conocida por ANA LILIAN APOLONIA VALLE ORELLANA, contra los señores MARÍA DE LA PAZ GIRÓN AMAYA Y

FAUSTO GÁLVEZ quienes han sido representados por su Apoderado Licenciado TOMAS FRANCISCO GALDAMEZ HERNÁNDEZ por carecer la parte actora de legitimación procesal suficiente en el presente juicio... de esa resolución, los Abogados apelantes en este caso, interpusieron recurso de Casación, el cual fue resuelto así: a) Cásese la sentencia impugnada y pronúnciese la legal. B) Declárese nulo el título Municipal extendido por la Alcaldía Municipal de Jucuarán, inscrito en el Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, bajo el Número DOS del Tomo MIL TREINTA Y OCHO a favor de la señora MARÍA DE LA PAZ GIRÓN AMAYA: c) Ordénase cancelar la inscripción Número TREINTA Y SEIS del Tomo MIL CIENTO SETENTA Y SEIS a favor del señor FAUSTO GÁLVEZ, quien deriva su derecho del título e inscripción anulados a que se refiere el literal b) de este fallo, y con ese fin líbrese oficio al señor Registrador...---- La demanda del juicio principal, fue anotada preventivamente en las inscripciones sujetas a su anulación según Matricula M CERO UNO CERO SIETE TRES CUATRO SIETE SIETE Y M CERO UNO CERO SIETE TRES CUATRO SIETE SEIS del sistema Registral Uno del Registro Social de Inmuebles, cuando este Registro se domiciliaba solamente en la ciudad de San Salvador.- Eso fue, dicen los Abogados aludidos, porque el señor FAUSTO GÁLVEZ, había hecho una Remediación de inmueble y ésta se encontraba inscrita en ese Registro de San Salvador, que posteriormente se trasladan esas inscripciones del Sistema Registral Uno del Registro Social de Inmuebles de San Salvador, al Registro Social de Inmuebles de San Miguel, pero que al hacer ese traslado se inscribió el inmueble del señor GÁLVEZ en la Matrícula SIETE CINCO CERO CERO CERO OCHO SEIS CINCO UNO del Registro Social de Inmuebles de San Miguel y que ese Registro omitió dicen los mismos abogados, VOLUNTARIAMENTE O MALICIOSAMENTE HACER EL TRASLADO DE LA MATRÍCULA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA y así fue como el señor FAUSTO GÁLVEZ vendió al señor JOSÉ LUIS DÍAZ una porción de terreno, haciéndose constar en esa Escritura que dicho inmueble general estaba inscrito a favor del señor FAUSTO GÁLVEZ al asiento CERO CERO DOS de la Matrícula CERO CERO UNO CERO SIETE TRES CUATRO SIETE SIETE, del Registro Social de Inmuebles del Departamento de San Miguel, inscribiéndose dicha escritura de segregación a favor del señor JOSÉ LUIS SAZ, a la Matrícula número: SIETE CINCO CERO UNO DOS SIETE SEIS CERO- CERO CERO CERO CERO CERO del mencionado Registro.- Que también el señor FAUSTO GÁLVEZ, vendió a los señores SALVADOR HERIBERTO VANEGAS ARAGÓN Y GERMAN MORENO VILLATORO, otra porción de terreno, habiéndose inscrito a favor de ellos, dicha segregación al asiento UNO de la Matricula SIETE CINCO CERO UNO CERO NUEVE CERO SIETE- CERO CERO CERO CERO CERO. ----- Ahora bien, esos Abogados con ese FALLO DE LA HONORABLE SALA DE LO CIVIL DE LA

HONORABLE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, en vez de presentarse con la Ejecutoria a pedir el CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA, lo que hicieron fue presentarse con una Demanda en JUICIO CIVIL DE NULIDAD DE INSCRIPCIONES, en la primera vía, de cumplimiento de Sentencia NO TENÍAN QUE PROBAR NADA, sólo presentar su Ejecutoria y pedir el cumplimiento, porque ya todo estaba probado y discutido, pero como optaron por un nuevo JUICIO CIVIL ORDINARIO DE NULIDAD DE INSCRIPCIONES, a efecto de que en Sentencia Definitiva se declare la nulidad de las inscripciones números 75008651 a favor del señor FAUSTO GÁLVEZ: (sic) 75012760, a favor del señor JOSÉ LUIS DÍAS y 75010907 a favor de la señora MIRIAM STELLA VIVAS DE ROMERO, inscripciones todas que son diferentes de las señaladas en el FALLO Ejecutoriado y pasado en Autoridad de Cosa Juzgada de la Sentencia de la Sala de lo Civil referido(sic), luego es lógico que el señor Juez de lo Civil de Usulután, les exigiera el cumplimiento de los extremos procesales de su Demanda, siendo uno de ellos el Probar ser su Demandante la propietaria del inmueble general, situación que está regulada por la Ley, indicando cual es el instrumento idóneo para probar tal situación, prueba que no presentaron ni en primera, ni en segunda instancia, pero en el JUICIO CIVIL ORDINARIO DE NULIDAD DE INSCRIPCIONES, el Juez de lo civil de Usulután, resolvió: DECLÁRESE INEPTA LA DEMANDA INCOADA por el Doctor TITO SÁNCHEZ VALENCIA Y EL LICENCIADO JOSÉ OSCAR CABALLERO PEÑATE, ambos de las generales antes dichas, en contra de los señores FAUSTO GÁLVEZ, JOSÉ LUIS DIAZ Y MIRIAM STELLA VIVAS DE MORENO, también de las generales antes mencionadas...----- En el romano IV- de la Sentencia dada por esta Honorable Cámara de la Segunda Sección de Oriente de Usulután, contra la cual se interpone este Recurso de Casación dice: IV- La parte actora fundamenta su pretensión de nulidad y cancelación de inscripciones Registrales, en la Sentencia definitiva dictada por la Sala de lo Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, a las nueve horas del día siete de octubre del año dos mil tres, de folios 124 al 128 de la pieza principal, en el Trámite del recurso de Casación del Juicio Civil Ordinario de Nulidad de Título, el cual también fue promovido por la parte actora del caso en estudio. ---- Por consiguiente, la Sentencia en la cual la Actora fundamenta su pretensión, por tratarse de una Sentencia Definitiva pasada en Autoridad de Cosa Juzgada, la misma es inobjetable en el presente caso, pues se trata del CUMPLIMIENTO DE DICHA SENTENCIA, es decir, de hacer efectiva la cancelación de los asientos Registrales que la misma Sentencia Ordena, es decir, NO ESTAMOS ANTE UN JUICIO EN EL CUAL LA PARTE DEMANDADA PUEDA PRESENTAR PRUEBA PARA DESVIRTUAR LA PRETENSIÓN DE LA PARTE ACTORA, PUES TALES HECHOS YA FUERON CONTROVERTIDOS EN EL CITADO JUICIO CIVIL ORDINARIO DE NULIDAD DE TITULO, QUEDANDO AUN PENDIENTE DE

CUMPLIR CON LA CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS QUE LA CITADA SENTENCIA ORDENA QUE SE CANCELEN.— En la Demanda de este JUICIO CIVIL ORDINARIO DE NULIDAD DE INSCRIPCIONES, la parte actora señala, que el demandado FAUSTO GÁLVEZ hizo una Remedición y que la Anotación Preventiva de la Primera Demanda de NULIDAD DE TITULO, por razones no explicadas en el Registro cuando hicieron las nuevas inscripciones, ya no se les puso esa Anotación Preventiva, y ese error Registral, ha motivado que terceras personas creyendo que existe FE PÚBLICA REGISTRAL, adquirieron los inmuebles que les vendió el señor FAUSTO GÁLVEZ, y como lo que esos Abogados pretendían era anular todas esas escrituras de personas que no habían sido oídas y vencidas en juicio, y como lo pretendido era la Cancelación de Inscripciones diferentes de las mencionadas en el FALLO DE LA SALA DE LO CIVIL, fue que optaron por NO PEDIR EL CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA, COMO ERRÓNEAMENTE SEÑALA ESTA HONORABLE CAMARA DE LA SEGUNDA SECCIÓN DE ORIENTE, SINO QUE PRESENTARON UNA DEMANDA EN JUICIO CIVIL ORDINARIO DE NULIDAD DE INSCRIPCIONES DE MERO DERECHO, que tiene desde luego su propio trámite y la Cámara mencionada se ha puesto en su fallo darle el trámite de cumplimiento de Sentencia, que no es el apropiado ni el legal. --- El romano VIII – de ese Fallo de Cámara que se recurre, dice: En ese orden de ideas, se concluye que la Sentencia Definitiva de ineptitud de la Demanda dictada por el Juez de lo Civil de esta ciudad, la cual es objeto del presente recurso de Apelación, no está dictada conforme a Derecho, por una parte, porque se entró a conocer el fondo del asunto y se declaró inepta la Demanda por no haber probado la parte actora la propiedad del inmueble en litigio, lo cual es contradictorio, ya que si se entra a conocer el fondo del asunto, lo procedente es dictar una Sentencia Condenatoria o Absolutoria, según el caso, y no declarar ineptitud de la Demanda cuando se ha conocido el fondo del asunto, por lo que a la parte actora le queda expedito el derecho de incoar de nuevo la acción.- Pero para la Cámara es legalmente procedente REVOCAR EN TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES LA SENTENCIA DEFINITIVA VENIDA EN APELACIÓN, dictada por el Juez de lo Civil de Usulután y pronunciar la que conforme a derecho corresponde.- --- Ese considerando jurídico, parte de una base falsa, y es la de que se CONOCIÓ DEL FONDO DEL ASUNTO, CUANDO EL JUEZ DE LO CIVIL DE USULUTAN, LO ÚNICO QUE HIZO FUE RESALTAR, QUE NO HA ENCONTRADO ESCRITURA DE PROPIEDAD EN QUE CONSTA QUE LA ACTORA ES LA TITULAR DEL INMUEBLE CUYO DERECHO DE PROPIEDAD RECLAMA, y esos Abogados, jamás presentaron la prueba de la propiedad solicitada, ni en primera ni en segunda instancia, y si no procedía haber fallado en Primera Instancia con la INEPTITUD DE LA DEMANDA, muy bien, la Cámara tiene del derecho de revocar ese fallo y dar el que corresponde, PERO DE UN

RECURSO DE APELACIÓN DE UNA SENTENCIA DEFINITIVA DE UN JUICIO CIVIL ORDINARIO DE NULIDAD DE INSCRIPCIONES Y NO DE UN CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA, COMO LO HICIERON, Y AL MISMO TIEMPO TENÍAN LOS HONORABLES MAGISTRADOS QUE HABER VALORADO TODA LA PRUEBA PRESENTADA Y EN BASE A ELLA RESOLVER CORRECTAMENTE, pues se supone que estamos en un País democrático que respeta el estado de derecho.- ----- El presente Recurso de casación Civil, se hace en apego a los Artículos 10, 2 y 3 de la Ley de Casación, en la forma siguiente: --- Este Recurso se interpone por infracción de Ley, por errores IN JUDICANDO O EN EL FONDO O SEA EN LA LEY SUSTANTIVA. ---- MOTIVO GENÉRICO: INFRACCIÓN DE LEY, Artículo 2 literal a) Ley de Casación.---- MOTIVO ESPECÍFICO: Violación de Ley, Artículo 2 ordinal 1, de la misma Ley.---- CONCEPTO (sic) QUE SE CONSIDERA INFRINGIDO: Los Artículos 439 del Código de Procedimientos Civiles, en relación con los Artículos 1605 inciso segundo y 683 inciso primero del Código Civil.---- CONCEPTO EN QUE LO HA SIDO: Es preciso entender que en el fallo recurrido se ha pretendido dar por probada la propiedad de la parte actora, sin que se le haya presentado ninguno de los documentos que la Ley prescribe y tal omisión deviene en Violación de Ley. - -- El Artículo 1605 inciso segundo, del Código Civil, literalmente dice: "La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la Ley, mientras no se ha otorgado escritura pública".- ----- El Artículo 683 inciso primero del Código Civil dice: "La tradición del dominio de los bienes raíces y su posesión no producirán efecto contra terceros, sino por la inscripción del título en el correspondiente Registro". ----El Artículo 1570 C.C. dice: " Instrumento Público o Auténtico es el autorizado con las solemnidades legales por el competente funcionario".--- - De lo expuesto se desprende que el dominio o propiedad de los bienes raíces o inmuebles se adquiere, se transmite y desde luego se prueba con el TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA OTORGADA ANTE NOTARIO Y PARA QUE SURTA EFECTO FRENTE A TERCEROS DEBE ESTAR INSCRITO EN EL COMPETENTE REGISTRO INMOBILIARIO, el Código Civil no le confiere el valor de Escritura Pública a las Certificaciones sacadas del Registro, tal y como lo prescribe el Código de Comercio para los Documentos Mercantiles, de ahí que en juicio tal como lo dice el Artículo 717 del Código Civil, no se admiten Documentos en los Tribunales o Juzgados de la República, ni en las oficinas administrativas, ningún Título ni Documento que no esté Registrado.- ----- Por lo expuesto, la exigencia que manifiesta el señor Juez de lo Civil de Usulután, de que no se le había probado la Propiedad del inmueble de la parte actora, y que por no haber encontrado la Escritura Pública que lo comprobara, devino en la INEPTITUD DE LA DEMANDA es apegada a Derecho esa sentencia. ----- Ahora, en cuanto a la ineptitud, está mencionada en el Artículo 439 del Código de Procedimientos

Civiles y ha sido la Jurisprudencia de todos los tribunales de la República, incluida la Honorable Sala de lo Civil, en INSTRUIRNOS A TODOS los Abogados en el sentido de que se entiende por ineptitud, la cual está considerada como una excepción. Y en nuestro caso, esa demanda es inepta, PORQUE LA PARTE ACTORA JAMÁS PROBÓ QUE FUERA PROPIETARIA DEL INMUEBLE SOBRE EL CUAL HABÍA QUE ANULAR LAS INSCRIPCIONES REGISTRALES.— Entonces, queda claro que la VIOLACIÓN DE LEY ha devenido porque la Honorable Cámara ha pretendido tener por probados esos hechos, que son la titularidad del inmueble en litigio, sin tomar en cuenta los Documentos de las Escrituras Públicas, porque jamás fueron presentados en juicio y los litigantes lo que arguyeron fue que bastaba la referencia a los juicios precedentes, pero eso no está señalado en la Ley, para ser valorado siquiera por analogía."

Por resolución de esta Sala de las diez horas del veintiuno de mayo de dos mil ocho, se admitió el recurso, se ordenó pasar el proceso a la Secretaría y se corrió traslado las partes, a efecto de que expresaran sus alegatos durante el término de ley, habiendo hecho uso del traslado, tanto el recurrente como la parte recurrida, quienes expresaron los razonamientos y alegaciones, convenientes a cada uno de sus representados, quedando el recurso en estado de pronunciar sentencia.

CONSIDERANDO IV

SUBMOTIVO: VIOLACIÓN DE LEY.

La disposición legal señalada como violada es el Art. 439 Pr. C., en relación con los Arts. 1605 Inc. 2 y 683 Inc. 1° del Código Civil.

Manifiesta el impetrante que en el fallo recurrido, se ha pretendido tener por probada la propiedad de la parte actora, sin que se haya presentado ninguno de los documentos que la ley prescribe para tal fin, lo cual deviene en violación de ley. Agrega que el dominio de los bienes raíces se prueba con el testimonio de escritura pública, y para que surta efecto contra terceros debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz correspondiente; que el Código Civil no le confiere valor de escritura pública a las certificaciones sacadas del Registro; que tal como lo establece el Art. 717 C., no se admiten documentos en los tribunales o juzgados de la República, ni en las oficinas administrativas, ningún título ni documento que no esté registrado. Por lo expuesto la exigencia del Juez de lo Civil de Usulután, de no haberse probado la propiedad de la parte actora sobre el inmueble, está ajustada a derecho y deviene la ineptitud de la demanda, la cual está mencionada en el

Art. 439 Pr. C. Expresa además el impetrante, que la violación de ley se ha dado porque la Cámara ha pretendido tener por probada la titularidad del inmueble en litigio, sin tomar en cuenta los documentos de las escrituras públicas, porque jamás fueron presentados en juicio, y los litigantes lo que arguyeron fue que bastaba la referencia a los juicios precedentes, pero eso no está señalado en la ley, para ser valorado siquiera por analogía.

El tribunal Ad quem, ha expresado en las consideraciones jurídicas de su sentencia, que en el informe jurídico registral de fs. 166 a 169 p.p., se señala que la inscripción número 36 del Tomo 1176, a favor del demandado Fausto Gálvez, no ha sido cancelada por falta de derechos registrales y porque fue trasladada al Registro Social de Inmuebles a la Matrícula MO1073477 y posteriormente fue trasladada al Sistema Siryc con la matrícula 75008651-00000, de la cual, la parte actora ha solicitado su cancelación; que por consiguiente, siendo que la mencionada matrícula 75008651-00000, derivó de la matrícula MO1073477, y ésta del asiento registral número 36 Tomo 1176 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente del departamento de Usulután, cuya cancelación se ordenó, al haberse declarado nulo el título municipal del cual derivó, se concluye que dichas matrículas deben cancelarse en virtud de que fueron asentadas posteriormente a haberse ordenado la cancelación del asiento registral del cual derivaron, es decir, del Número 36 Tomo 1176 del mencionado Registro; que por consiguiente, en cumplimiento de lo ordenado por la sentencia definitiva dictada por la Sala de lo Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, ya relacionada en el párrafo primero del Considerando IV de la misma sentencia, es legalmente procedente declarar la nulidad de la matrícula 75008651-00000, a favor del demandado señor Fausto Gálvez y ordenar la cancelación de la misma en el Registro respectivo, así como la de todas aquellas que fueren su consecuencia. Agrega la Cámara que la parte actora también ha solicitado la cancelación de la matrícula SIETE CINCO CERO UNO DOS SIETE SEIS CERO- 00000 (75012760-00000), a favor del señor José Luis Díaz, así como la matrícula SIETE CINCO CERO UNO CERO NUEVE CERO SIETE-CERO CERO CERO CERO CERO (75010907-00000), a favor de la señora MIRIAM STELLA VIVAS DE MORENO, y siendo que en el mencionado informe jurídico registral de fs.166 a 169 p.p., se establece que las relacionadas matrículas derivan de la matrícula SIETE CINCO CERO CERO OCHO SEIS CINCO UNO-CERO CERO CERO CERO CERO (75008651-00000) a favor del demandado FAUSTO GÁLVEZ, y en virtud de adolecer de nulidad y haberse ordenado la cancelación de dicha matrícula, en consecuencia y de conformidad con los Arts. 731 y 732 C.C., las matrículas 75012760-00000 y 75010907-00000, adolecen de nulidad, por lo que deben declararse así, y ordenar su cancelación en el Registro correspondiente.

Esta Sala considera que la disposición legal señalada como violada por no haberse aplicado, es el Art. 439 Pr C., el cual establece las reglas para la condenación al pago de las costas, daños y perjuicios, según que las partes hayan o no comprobado su acción o su excepción, o si la demanda fuere inepta. Es una disposición que sanciona la falta de prueba en el proceso.

Se ha sostenido reiteradamente, que sólo la ley sustantiva puede ser objeto de violación en materia casacional, porque sólo ella puede regular la actividad lógica que realiza el juzgador al sentenciar, ya sea que el precepto se encuentre en un cuerpo de leyes sustantivo o procesal, ya que la naturaleza de la norma deriva de su finalidad y' de su efecto, así: si su finalidad es establecer y resguardar derechos subjetivos, su naturaleza es sustantiva, si su finalidad es determinar el modo de hacer valer el derecho subjetivo, sea para pedir o para otorgado, su naturaleza es procesal. Por excepción procede el recurso de fondo por infracción a preceptos procedimentales, lo cual tiene lugar cuando la infracción de tales preceptos influye en la decisión del juzgador. La jurisprudencia salvadoreña se ha pronunciado en el sentido de que procede el recurso de fondo por infracción a "normas procesales decisorias de la litis".

En el presente caso la disposición legal señalada como violada por no haberse aplicado, no otorga derechos subjetivos, ni tampoco es decisoria de lo litigado, si no, como se expresó antes, es una norma sancionadora dentro del proceso, por incumplimiento de determinadas obligaciones de las partes.

Por consiguiente, no se tipifica la violación de la ley procesal invocada por el impetrante y no es procedente casar la sentencia.

Por las razones expuestas, disposiciones legales citadas y Arts. 428 y 429 Pr. C. y 23 Cas., a nombre de la República, a la Sala FALLA: 1) Declárase no haber lugar al recurso de casación de que se ha hecho mérito; 2) Condénanse, al licenciado ROBERTO ARMANDO ROMERO QUINTANILLA a las costas del recurso, como abogado firmante del escrito, y a los señores FAUSTO GÁLVEZ, JOSÉ LUIS DÍAZ CARRANZA y MIRIAN STELLA VIVAS DE MORENO, en los daños y perjuicios a que hubiere lugar; 3) Vuelvan los autos al tribunal respectivo, con certificación de esta sentencia, para los efectos consiguientes.

HÁGASE SABER.

**M. E. VELASCO.-----PERLA J.-----M. F.
VALDIV.-----PRONUNCIADO POR LOS SEÑORES**

**MAGISTRADOS QUE LO SUSCRIBEN.-----RUBRICADAS.-----
-----ILEGIBLE.**

»Número de expediente: 117-CAC-2008

»Partes: Ana Lilian Orellana c/p Ana Lilian Apolonia Valle Orellana vrs. Fausto Gálvez, José Luis Díaz c/p José Luis Días Carranza y Miriam Estella Vivas de Moreno

»Fecha de resolución: 25/02/2009

»Nombre de sentencia: CCS117CAC08.09

»Hora de resolución: 12:00

»Recurrente: Fausto Gálvez, José Luis Díaz c/p José Luis Díaz Carranza y Miriam Estella Vivas de Moreno

»Tribunal de origen: C2SOR

»Descriptor: LEY SUSTANTIVA

»Restrictor: Objeto de violación en materia casacional

»Descriptor: NORMA

»Restrictor: Ley procesal determina el modo de hacer valer el derecho subjetivo; Ley sustantiva establece y resguarda derechos subjetivos; Naturaleza deriva de finalidad y efecto

»Descriptor: Recurso de casación

»Restrictor: Procedencia del recurso de fondo por infracción a preceptos procedimentales

Anotación:

Unicamente la ley sustantiva puede ser objeto de violación en materia casacional, porque sólo ella puede regular la actividad lógica que realiza el juzgador al sentenciar, ya sea que el precepto se encuentre en un cuerpo de leyes sustantivo o procesal.

Anotación:

La naturaleza de la norma deriva de su finalidad y de su efecto, así: si su finalidad es establecer y resguardar derechos subjetivos, su naturaleza es sustantiva, si su finalidad es determinar el modo de hacer valer el derecho subjetivo, sea para pedir o para otorgarlo, su naturaleza es procesal.

Anotación:

Excepcionalmente procede el recurso de fondo por infracción a preceptos procedimentales, lo cual tiene lugar cuando la infracción de tales preceptos influye en la decisión del juzgador; la jurisprudencia salvadoreña se ha pronunciado en el sentido de que procede el recurso de fondo por infracción de normas procesales decisorias de la litis.

ANEXO IV

