

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

DERECHO REGISTRAL, CONTENIDO
DOCTRINARIO Y PRACTICO EN
LA LEGISLACION SALVADOREÑA

TESIS DOCTORAL
PRESENTADA POR

RENE ROLANDO RIVERA ARGUETA

PREVIA OPCION AL TITULO
DE DOCTOR EN

JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

MAYO DE 1976



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

R E C T O R

DOCTOR CARLOS ALFARO CASTILLO

S E C R E T A R I O G E N E R A L

DOCTOR MANUEL ATILIO HASBUN

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

D E C A N O

DOCTOR LUIS DOMINGUEZ PARADA

S E C R E T A R I O

DOCTOR MAURO ALFREDO BERNAL SILVA

TRIBUNALES DE EXAMENES GENERALES PRIVADOS

CIENCIAS SOCIALES, CONSTITUCION Y LEGISLACION LABORAL:

PRESIDENTE: Dr. Pablo Mauricio Alvergue
PRIMER VOCAL: Dr. Luis Alfonso Salazar
SEGUNDO VOCAL: Dr. José Salvador Soto.

MATERIAS CIVILES, PENALES Y MERCANTILES:

PRESIDENTE: Dr. Francisco Arrieta Gallegos
PRIMER VOCAL: Dr. Mario Francisco Valdivieso C.
SEGUNDO VOCAL: Dr. Arturo Argumedo h.

MATERIAS PROCESALES Y LEYES ADMINISTRATIVAS:

PRESIDENTE: Dr. Mauricio Alfredo Clará
PRIMER VOCAL: Dr. Francisco Salvador Tobar
SEGUNDO VOCAL: Dr. Ernesto Arbizú Mata

ASESOR DE TESIS: Dr. Horacio José Olmedo Lope

TRIBUNAL CALIFICADOR DE TESIS:

PRESIDENTE: Dr. Jorge Alberto Barriere
PRIMER VOCAL: Dr. Juan Hernández Segura
SEGUNDO VOCAL: Dr. Atilio Rigoberto Quintanilla

DEDICO ESTA TESIS:

CON TODO AMOR

A MIS PADRES: Gonzalo Rivera Bernal

Ester Amanda de Jesús Argueta de Rivera

A MI ESPOSA: Mavid del Carmen Urquilla de Rivera

A MIS HIJOS: Mavid Guadalupe Rivera Urquilla

René Rolando Rivera Urquilla

A MIS HERMANOS: René Gonzalo

Carlos Mauricio

Saúl David

Simón Isidro

Ester Amanda

Romeo Isaac

CON ADMIRACION Y RESPETO

AL PROFESOR, JEFE Y AMIGO: Dr. Arturo Zeledón Castrillo

CON SINCERO AFECTO

A mis compañeros de estudio y a mis compañeros de trabajo en las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas de la Primera Sección del Centro, de la Corte de Cuentas de la República y del Ministerio de Trabajo y Previsión Social, que siempre me alentaron para la conclusión de este trabajo.

DERECHO REGISTRAL, CONTENIDO DOCTRINARIO Y
PRACTICO EN LA LEGISLACION DE EL SALVADOR.

A.- DERECHO REGISTRAL

- 1- Evolución Histórica
- 2- Distintas denominaciones
- 3- Concepto 10 003
- 4- Relaciones con otras disciplinas 22
- 5- Sistemas Registrales 35
- 6- Principios Registrales 62

B.- CONTENIDO DOCTRINARIO Y PRACTICO EN LA LEGISLACION DE EL SALVADOR.

- 1- Origen y evolución histórica del Derecho Registral en El Salva 82
dor.
- 2- Objetivo del Sistema Registral en El Salvador
- 3- Organización del Sistema Registral en El Salvador;
- 4- Documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas
- 5- De los diversos asientos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:
 - a) Asientos de presentación
 - b) Anotaciones preventivas
 - c) Inscripciones definitivas
 - d) Asientos de rectificación
 - e) Asientos de cancelación
 - f) Anotaciones marginales
- 6- Consideraciones de orden práctico y Proyecto de Ley de Regis--tro Inmobiliario en El Salvador.

A-1 EVOLUCION HISTORICA

Al hacer historia sobre el tema Derecho Registral, estamos obligados a remontarnos al inicio de la existencia de la humanidad, tratando de descubrir donde nacen los elementos característicos que lo constituyen. -Derecho de Propiedad-Registros de la Propiedad-, no olvidando que aún en las naciones antiguas son bien discutidas las ideas sobre tales elementos.

Este estudio no está orientado hacia la historia de la humanidad en su conjunto, sino a una consecuencia de la transformación experimentada por el hombre y que hoy constituye uno de los más importantes elementos de la vida en sociedad: la organización de la propiedad inmueble.

No es posible que el derecho de propiedad naciera en las tribus que vivieron de la caza y la pesca, ni en los pueblos nómadas que se dedicaban al pastoreo; el derecho de propiedad nace cuando la agricultura llega a su desarrollo más o menos completo, adaptándose en su evolución a las épocas por las que ha atravesado la humanidad.

Haré relación de los antecedentes, que a mi juicio son los más importantes para la estructuración de este derecho, que día a día gana terreno para convertirse en una rama autónoma del Derecho.

Los primeros vestigios respecto al control de la propiedad, los encontramos en los pueblos egipcios, asirios y babilonios, pues en ellos existieron verdaderos catastros en donde se anotaban las distintas mutaciones a la propiedad.

GRECIA: "Puede decirse que en Grecia se sentaron las bases de los

principios más sabios que en materia de derecho debían servir a la legislación universal" (1), aquí nace la venta, la donación, el seguro marítimo, el préstamo a la gruesa y el mútuo hasta llegar a la hipoteca.

"En el afán de proteger el crédito territorial, debido a la facilidad conque los deudores defraudaban a los acreedores, ya que la garantía hipotecaria constituida sobre los inmuebles era generalmente ignorada por todos aquellos que no fuesen los mismos contratantes que habían intervenido en el acto o contrato, fué que pensaron en corregir aquel defecto, haciendo público el gravamen por medio de una tablilla o lápida" (2). Algunos historiadores señalan que fue una ley de Solon, la que mandó a poner hitos a señales en las fincas gravadas, en las que se consignaban las cargas, colocándolas en las partes más visibles de la finca o terreno gravado, a efecto de que fuesen generalmente conocidas. "Estas tablillas o lápidas fueron conocidas como OSTRAKA, posteriormente, como PAPIROS y en la región del Atica fueron llamadas "PIEDRAS HAROI" (3).

Las OSTRAKA, se dice eran compuestas de barro de arcilla, secados al sol y al fuego, en los que se escribía con un BURIL o instrumento puntiagudo de acero, que generalmente es usado para abrir o hacer líneas en los metales.

-
- (1) Implantación del Acta Torrens. En El Salvador, T.D. Isabel Vaquerano Pág. 9.
 - (2) Ligeras observaciones a la Ley de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas vigente. T.D.-F. Rodolfo Jiménez, Pág. 1.
 - (3) Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral, José María Chico y Ortiz; y Juan Francisco Bonilla Encina. Pág. 12.

Los PAPIROS, vienen a constituir una manera más fácil de realización de estas tablillas pues se ocuparon cueros o corteza de árboles para hacer las inscripciones.

Las PIEDRAS HAROI, venían a constituir los mojones hipotecarios, que posiblemente dieron origen a lo que hoy conocemos como los mojones de los terrenos, que sirven para delimitar las propiedades continuas de diversos propietarios o para conocer sus linderos.

EGIPTO: Se distinguen dos épocas LA GRECO EGIPCIA y la AGIPCIA ROMANA: En la primera, el historiador DORS, considera que las compraventa hipotecarias se perfeccionaban por la inscripción de la enajenación previa la percepción del impuesto correspondiente, teniendo aquella -- carácter constitutivo. (1)

En la segunda, sitúa Urcicino Alvarez, el llamado Registro de Documentos nacido en virtud de exigencias de tributación fiscal cuyo registro tenía una doble finalidad: la de archivo y la información y publicidad. Se conoció un perfecto catastro de la propiedad inmueble para controlar el pago del impuesto pues eran celosos en la seguridad de la riqueza. En el primer siglo de la dominación Romana se sitúa la institución "BIBLIOTECA" relativa a la adquisición de los bienes inmuebles -- que constituye un verdadero registro de inmuebles con fines catastrales y sin antecedentes pre-romanos (2)

ROMA: Los romanistas Coviello y Gianturco, sostienen que en dere-

(1) y(2) Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral. José María Chico y Ortiz y Juan Francisco Bonilla Encina. Pág. 10 y sig.

cho romano, la publicidad no sólo fue desconocida sino que ni siquiera era puesta en práctica una normal publicidad en las transmisiones inmobiliarias; tenían los romanos formas solemnes y públicas para el acto constitutivo, pero sin efectos de publicidad frente a terceros; si esto era así, si existía un desconocimiento total de la publicidad, en sentido genérico, con mayor razón quedaba desechada la implantación de un sistema registral de efectos publicitarios. (1)

DERECHO GERMANICO: La propiedad comenzó siendo colectiva, de la Tribu y por virtud de distribuciones sucesivas nació la propiedad privada de la casa y el terreno anejo, la posesión temporal de la parte que se atribuye a cada uno en el campo común y continúa siempre la parte que conserva el carácter colectivo y así llegar hasta la propiedad individualizada.

Roca y Serrano, cita de Chico y Ortiz (2), sitúan al verdadero antecedente del Registro de la Propiedad en el Derecho Germánico, en el que las transmisiones inmobiliarias y la constitución de gravámenes se hacían en forma solemne y simbólica, acostumbrándose a tomar nota del acto de la transferencia en los archivos judiciales o del concejo municipal y más tarde, en un libro registro, germen del actual registro de la propiedad; estos libros que en principio sólo servían para recordar, pasan luego a hacer prueba, después a declarar y por último a constituir los derechos a que se refieren.

(1) y (2) Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral. José María Chico y Ortiz y Juan Francisco Bonilla Encina, Pág. 12 y siguientes.

FRANCIA: En Francia permaneció el sistema Romano y la primera reforma que se intentó para remediar tales males se dió en tiempos de Enrique III, 1581, fue entonces cuando se expidió un decreto declarando sujetos al registro público, todos los contratos de venta, arrendamiento, testamentos y prestaciones que excediesen de cinco escudos. Tal -- disposición causó muchos disgustos a los magnates, pues les impedía -- continuar la misma forma pomposa de vida, sin que se enterasen del estado de sus haciendas. En 1606, en el reinado de Enrique IV, su Ministro Sully expidió otro nuevo decreto renovando el anteriormente descrito, desgraciadamente con el mismo resultado. Más tarde en el reinado -- de Luis XIV, su Ministro Colbert, queriendo poner cortapisas a los abusos incalificados de los cortesanos decretó su famoso edicto de mayo -- de 1673, fijando la preferencia de los acreedores por medio del Registro, en el artículo 21, que dice: "Los acreedores cuyos créditos hubieren sido registrados, serán preferidos por los inmuebles, sobre los -- cuales hubiesen hecho sus anticipos, a los demás acreedores, aunque -- fueren anteriores o privilegiados". Este decreto duró escasamente un -- año pues encontró oposición hasta en el parlamento, quedando siempre -- las mismas dificultades para la verificación de las transacciones, por no poderse averiguar, con más o menos exactitud, los gravámenes que -- afectaban la propiedad inmueble.

En 1772 en el reinado de Luis XV, se publicó un edicto creando las Cédulas de rectificación por medio de las cuales aquél que las adquiría permanecía propietario de la finca adquirida, sin que nadie pudiese perjudicarlo, para expedir estas cédulas se publicaban edictos y en el término de dos meses podían presentarse todos los acreedores del que

enajenaba la tierra con el objeto de discutir sus créditos. El deseo y la conveniencia de acercarse cada vez a un resultado satisfactorio, siguieron su curso, proponiendo reformas y derogando los antiguos, hasta que en 1785 se dió un paso gigantesco con la creación de la ley --- de transcripciones en materia de hipotecas (1)

ESPAÑA: Antes de la influencia Romana y Germánica no puede ha--- blarse de organización de este derecho, aún cuando ya se efectuaban -- transacciones a través de ritos o sacramentos. Con los Romanos y Germá nicos se desató una lucha respecto a las solemnidades constitutivas -- de los primeros y con la publicidad y formas solemnas de los segundos, alcanzando un ligero predominio la influencia romana o sea la falta de publicidad de los actos y casi el total abandono de las formas solem-- nes, dando lugar nuevamente a la clandestinidad que tantos problemas - había causado antiguamente.

Los males de la clandestinidad se dejaron sentir a partir del si- glo XVI, en el que se intensifican las relaciones jurídico-inmobilia-- rias y el comercio en general. Era preciso adoptar esos medios de pu-- blicidad adecuados y la necesidad de ellos, dió lugar a una reacción -- legislativa planteada en las siguientes fases:

a) PRAGMATICA DE 1539: A petición de las cortes de Madrid de 1528 y más que todo de las cortes de Toledo, dictaron Don Carlos y Doña Jua na la pragmática de 1539 complementada por la que en su día dicto Feli

(1) Implantación del Acta Torrens en El Salvador. T. D. Isabel Vaquerano Pág. 8 y siguientes.

pe II en 1558, a petición de las Cortes de Valladolid, creando lo que se llamó "Registro de Censos y Tributos"(1)

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

Fracasó este intento en la práctica al no observarlo los tribunales de justicia, aferrados todavía al derecho romano, por lo que Felipe V, conminó a su cumplimiento en la pragmática de 1713, a la vez que estableció el Registro en todos los lugares aunque no fueran cabeza de jurisdicción. (2)

b) PRAGMÁTICA DE 1768: Ante la ineffectividad de las anteriores -- pragmáticas, Carlos III dictó el 31 de enero de 1768 la que crea los -- llamados "Oficios o Contadurías de Hipotecas Sustitutivos del antiguo registro de censos y tributos y que tuvo plena efectividad. Mediante -- dicha pragmática se instaura un sistema de registración de determina -- dos actos relativos a cargas y gravámenes, siendo su contenido relati -- vo a: organización a cargo de escribanos de ayuntamiento; actos, ta -- les como: Imposiciones, ventas y redenciones de censos y tributos, ven -- tas de bienes raíces gravados con cargas, fianzas en que se hipoteca -- sen tales bienes, fundaciones de mayorazgos y obras pías, actos que --

(1) y (2) Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral. José María Chico y Ortiz y Juan Francisco Bonilla Enzina. Pág. 35, 36 y sigs.

tengan especial y expresa hipoteca o gravamen con expresión de ellos, o su liberación o redención; modo de llevar los oficios, la toma de razón se hacía en el lugar 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. (1)

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

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

c) LEY HIPOTECARIA DE 1861: Esta es la fase de publicidad ins---taurada por la Ley Hipotecaria de 1861, creadora de un Registro de la Propiedad bajo los principios de publicidad y especialidad; ya no es un Registro parcial sino que abarca el dominio y demás derechos reales impuestos sobre fincas; contenía dicha ley 416 artículos agrupados en 15 títulos referentes a las siguientes materias: (2)

- 1.- De los títulos sujetos a inscripción
- 2.- De la forma y efectos de la inscripción
- 3.- De las anotaciones preventivas
- 4.- De la extinción de inscripción y anotación.

(1) Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral. José María Chico y Ortiz y Juan Francisco Bonilla Encina. Pág. 36 y sigs.

(2) Estudio sobre la Publicidad Inmobiliaria. (Registro y Catastro) En relación con el derecho económico y social de la A. Latina Pág. 82 y sigs.

- 5.- De las hipotecas
- 6.- Del modo de llevar los registros
- 7.- De la rectificación de los asientos
- 8.- De la dirección e inspección
- 9.- De la publicidad de los Registros
- 10.- Del nombramiento, cualidades y deberes de los registradores
- 11.- De la responsabilidad de los registradores
- 12.- De los honorarios de los registradores
- 13.- De la liberación de hipotecas legales y otros gravámenes
- 14.- De la inscripción de obligaciones contraídas antes
- 15.- De los libros de Registro anteriores a la Ley y su valor.

Posteriormente se trató de incluir a esta Ley Hipotecaria al Código Civil suscitándose diversas doctrinas al respecto, las cuales no se comentan por considerar que están fuera de nuestro estudio; lo que si merece mencionar es el hecho de que la concepción del Registro como institución de publicidad no fue elaborado por la ley hipotecaria del 8 de febrero de 1861, sino por el Código Civil, de donde pasó a la Ley del 21 de abril de 1909 y a la Ley de 16 de diciembre de 1909. (1)

En los demás países, especialmente en los de habla hispana la evolución de este derecho, ha sido marcadamente influenciada por las reales pragmáticas españolas, por la ley hipotecaria de 1861 de España, - por los Códigos Civiles de Francia, España y Chile y por los diversos sistemas registrales, que estudiaremos en otra sección de este estudio presentando en algunas ocasiones afinidades y en otras diferencias según la influencia que hayan tenido de legislaciones anteriores.

Hoy día, las distintas planificaciones de desarrollo económico co

(1) Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral. José María Chico y Ortiz y Juan Francisco Bonilla Encina. Pág. 39 y sigs.

locan a todos los países en la urgencia de confeccionar catastros, para el conocimiento de recursos naturales, los cuales deben estar fucionados de una manera perfecta con los Registros de la Propiedad, que no es -- otra cosa que un catastro jurídico inmobiliario. Estos catastros trabando en una forma armónica y en estrecha relación nos dará como resultado una mejor programación, en cuanto a la tenencia de la tierra, para lograr cualquier reforma sea esta agraria o tributaria; pues se tendría conocimiento certero de los recursos conque cuenta un país para tal fin.

A-2. DISTINTAS DENOMINACIONES

En algunos países está alcanzando, esta rama del Derecho, la autonomía que pretenden los expositores y educadores, aduciendo que este derecho merece ser reconocido como autónomo porque reúne los elementos necesarios que dieron ese carácter a otras ramas del derecho.

Comprendemos que el tema es importantísimo, al grado que los autores más renombrados no logran ponerse de acuerdo en cuanto a la autonomía de esta disciplina y así tenemos que González y Martínez, Rodríguez, Molina, Chinchilla, Rueda, Marín Pérez, La Rica y Arrenal, Lacruz Berdejo y Amorós Guardiola, que son autoridades en Derecho Registral, están por la Autonomía y Sanz Fernández, Bonet, Quintana, Rueda, Roca Sastre, Casso Romero, de Castro, Castán, Hernández Gil y otros le niegan autonomía a esta rama del derecho.

Opino al respecto, que la importancia que tiene este derecho en todos los países del mundo nos refleja la necesidad de estudiarlo independientemente de cualquier otra disciplina, lo que viene a resultar -- que es autónoma por lo menos en su aspecto pedagógico; esa misma importancia, desde el punto de vista doctrinario y práctico, nos permite --- concebir, que efectivamente esta rama del derecho alcanzará plena autonomía por: a) Separarse cada día más del Derecho Civil, en el cual se ha incluido siempre; b) Por tener vinculaciones con otras ramas del derecho y ésto de una manera exclusiva y c) por el crecimiento en proporción desmedida del tráfico patrimonial, especialmente en lo tocante a bienes inmuebles.

He hecho referencia a la autonomía de esta rama del derecho, sin

mencionar un nombre determinado porque esta rama del derecho, desde su nacimiento hasta la fecha ha tenido distintas denominaciones; se sabe que nació con propia y peculiar sustantividad y que por la problemática que se ha ido presentando es que ha tenido diversas denominaciones, todas las cuales han girado siempre sobre la propiedad inmueble. Mencionaremos algunas denominaciones, que ha recibido esta materia, señalando la que a nuestro juicio es la más adecuada y que utilizaremos en el transcurso de este estudio.

Históricamente al desgajarse del Derecho Común se conoció a esta materia como "DERECHO HIPOTECARIO", debido a que el primer derecho real cuya inscripción se tornó necesaria fue precisamente el de Hipoteca, por ser este derecho el más proclive a la clandestinidad.

Esa denominación subsistió en España, influyendo en ello su Ley Hipotecaria de 1861 y los diversos estudios de los escritorios de la época, entre los que se destacó don Jerónimo González y Martínez. (1)

Los autores FUSCH y OLIVER, prefieren el nombre de "DERECHO INMOBILIARIO", denominación que para Raúl R. García Coni es demasiado genérica, pues abarca a otras ramas vinculadas al régimen agrario o locativo, que desbordan del ámbito de esta materia. (2)

ROCA SASTRE, denomina a su obra maestra "Derecho Hipotecario" y en su trabajo sobre "Derecho Inmobiliario" preparado para la nueva Enciclopedia Jurídica aclara que para él, lo más correcto sería decir "DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL". (3)

(1) (2) (3). Derecho Registral Aplicado. Raúl R. García Coni. ---
Pág. 15 y sigs.

JOSE LUIS PEREZ LASALA, al igual que Roca Sastre, circunscribe -- el concepto y emplea también la expresión "DERECHO INMOBILIARIO REGIS-- TRAL", excluyendo de esta concepción lo relativo a las inscripciones de los bienes muebles, con lo cual estamos de acuerdo porque ahora los bienes muebles casi exclusivamente pertenecen al Derecho Mercantil. (1)

CASSO ROMERO, se refiere al "DERECHO DEL REGISTRO DE LA PROPIE--- DAD", criterio que es bastante rebatido porque es sabido y así lo en--- tendemos que el Registro de la Propiedad es el organo receptor, o sea sólo una parte de los elementos que integran esta rama del derecho. (2)

Otros autores han utilizado la fórmula "DERECHO PUBLICITARIO", pero se reconoce que en campo jurídico la publicidad presenta multiples -- facetas, por ejemplo la derivada de la vigencia de las leyes o la conveniente a los edictos; además, los modernos Registros, no sirven sola--- mente a la cognoscibilidad pública, sino que produce otros efectos, como son: legitimación, reservas de prioridad directa o indirecta, valor supletorio de asientos, etc.

RAUL R. GARCIA CONI, ha optado por la denominación "DERECHO REGISTRAL", siguiendo la terminología de la Universidad Nacional Argentina - para su Instituto de Investigación y Cátedras de la especialidad; denominación que adopta por exclusión de las antes mencionadas, admitiendo que escapan a su ambito de estudio, todo lo relacionado con otra categoría de Registro Públicos, como serían: Registros Notariales, Registros Civiles, Registro de Comercio, etc. (3)

(1). Derecho Inmobiliario Registral. José Luis Pérez Lasala. Pág. 6.

(2) y (3) Derecho Registral Aplicado. Raúl R. García Coni. ---- Págs. 15 y sigs.

El español Marín Pérez y el mejicano Carral y De Teresa, utilizan también la denominación "DERECHO REGISTRAL". (1)

Tenemos así, que las diversas denominaciones que a este derecho se le han dado, son las siguientes: DERECHO HIPOTECARIO, DERECHO INMOBILIARIO, DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL, DERECHO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, DERECHO PUBLICITARIO y DERECHO REGISTRAL.

Para este estudio utilizaré la denominación DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO, pues comprende no solo el aspecto de organización y funcionamiento de los registros de inmuebles, sino también el nacimiento, modificación, extinción y eficacia de las diversas relaciones jurídicas que puedan darse sobre registración, cuando tengan incidencia en bienes inmobiliarios.

(1) Derecho Registral Aplicado. Raúl R. García Coni. Pág. 15 y Sig.

A-3 CONCEPTO

Así como se ha visto que son varias las denominaciones que ha tenido este derecho y que nosotros hemos preferido llamarlo DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO, igual se han dado varios conceptos tratando de explicarnos en que consiste esta importante rama del derecho. En ocasiones, los conceptualistas, se han referido en sus exposiciones a lo que es en sí, el Registro de la Propiedad, otras veces hacen alusión a inmuebles, otras a fincas, a veces a derechos reales sobre bienes inmuebles, en ocasiones a relaciones jurídicas entre personas, otras a la publicidad, etc. coincidiendo todos en que este derecho está integrado por principios o normas que regulan de una u otra manera la forma como se constituyen, como se modifican, como se transmiten y como se extinguen los derechos y las obligaciones sobre los bienes inmuebles y los derechos personales, todo a través del pilar central, el Registro de la Propiedad.

Hemos encontrado diversos conceptos, que no coinciden con la denominación que nosotros hemos adoptado, pero que por muy variados que aparezcan, estas denominaciones, hemos observado que siempre estamos en presencia del Derecho Registral Inmobiliario. Mencionaremos algunos de los conceptos más importante, por orden alfabético de autores:

AMOROS GUARDIOLA: "Es el derecho que regula de un modo inmediato y primario el nacimiento, modificación, extinción y eficacia de las relaciones jurídicas registrales y de un modo general la organización y el funcionamiento del Registro de la Propiedad". -

(1)

(1) Derecho Registral Aplicado. Raúl R. García Coni. Pág. 16.

- COSSIO: "Es un derecho regulador de la forma de constitución, modificación, transmisión y extinción de las relaciones jurídicas que tienen por objeto un bien inmueble, una finca". (1)
- FALBO: "Es una disciplina jurídica que trata los derechos reales en su aspecto dinámico, procurando dar seguridad a los adquirentes de --bienes inmuebles o a quienes constituyen derechos reales sobre los mismos". (2)
- FUCH: "El conjunto de normas jurídicas aplicables a las fincas". (3)
- GARCIA CONI, RAUL R.: "Entiende por Derecho Registral "A la siste-
matización de principios relacionados con la
dinámica de los derechos inscribibles en re
lación con los terceros". (4)
- GIMENEZ ARNAU: "Conjunto de normas a que debe sujetarse la
constitución, modificación y extinción de -
los derechos reales sobre bienes inmuebles"
(5)
- GONZALEZ Y MARTINEZ: "Es el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos que las acciones personales adquie-
ren contra terceros por la anotación y fi--

(1) al (5) Derecho Registral Aplicado. Raúl R. García Coni. Pág. 16 y sigs

jan el especial alcance de las prohibiciones de disponer". (1)

HERNANDEZ GIL: "Conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, -- transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas". (2)

LACRUZ BERDEJO: "Es el derecho que regula la adquisición y -- eficacia de las posiciones registrales". (3)

MARIN PEREZ: "Es el conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas a aquellos bienes aptos para engendrar titularidades- erga omnes -me diante la publicidad del derecho (Derecho Re gistr al Objetivo) y es el conjunto- de facul tades derivadas de una relación jurídica en contacto con el Registro y por tal dotado de efectos -erga amnes- (Derecho Registral Sub- jetivo)". (4)

MORELL Y TERRY: "El conjunto de normas que regulan los actos y contratos relativos al nacimiento, modifi- cación, extinción y transmisión del dominio, y demás derechos reales sobre los bienes in- muebles". (5)

PEREZ LASALA, JOSE LUIS: "La rama jurídica que regula la registraci3n de los actos de constituci3n, declaraci3n, -transmisi3n, modificaci3n y extinci3n de -- los derechos reales sobre fincas y de cier- tos derechos que las afectan, as3 como los efectos derivados de dicha registraci3n". (1)

ROCA SASTRE: "Aquella parte del Derecho Civil que regula - la constataci3n en el Registro de la Propie- dad de la constituci3n, reconocimiento, de- claraci3n, transmisi3n, modificaci3n y ex-- tinci3n de los derechos reales sobre fincas y los efectos de dicha registraci3n, as3 co- mo la expresi3n y efectos de las garant3as estrictamente registrales". (2)

SANZ FERNANDEZ: "El conjunto de normas de Derecho Civil que regulan las formas de publicidad de los ac- tos de constituci3n, transmisi3n, modifica- ci3n y extinci3n de los derechos personales o de cr3dito a trav3s del Registro de la -- Propiedad". (3)

SCOTTI: "Conjunto de normas que regulan la publici-- dad". (4)

Todos los conceptos anotados nos expresan con bastante claridad lo

(1) Derecho Inmobiliario Registral. Jos3 Luis P3rez Lasala. P3g. 6
(2) al (4) Derecho Registral Aplicado. Ra3l R. Garc3a Coni. P3g. 17 y sigs.

que cada autor ha creído ver en las normas de derecho registral; pero es tos conceptos, casi por unanimidad, no dicen nada respecto al Registro - de la Propiedad. Creo que al hablar de la propiedad inmueble como condición primordial e indispensable debe hacerse mención del Registro de la Propiedad, considerado por algunos escritores del derecho como la llave de oro con que está protegida la propiedad de las tierras.

Propongo, apegado a nuestra realidad jurídica, el siguiente con-- cepto:

DERECHO REGISTRAL INMO-
BILIARIO.-

"Es el conjunto de normas y principios que regulan la registración de la constitución, modificación, transmisión y extinción de - derechos sobre inmuebles y la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas".

El Derecho Registral Inmobiliario está plasmado en normas jurídi-- cas que establecen la forma de llevar a cabo la registración de los diversos actos o contratos relativos a la constitución, modificación, transmisión o extinción de derechos sobre inmuebles.

A este derecho le corresponde determinar si los diversos actos o - contratos contentivos de derechos sobre bienes inmuebles, cumplen con -- los requisitos exigidos por la Ley, para que produzcan los efectos jurídicos deseados.

Esa determinación la hace el funcionario encargado de realizar la calificación de los diversos instrumentos que se presentan a las Ofici--- nas Registrales, aplicando para ello las normas jurídicas de caracter po

sitivo, utilizando, cuando sea necesario, los principios generales para su interpretación.

Las normas regulan también la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, pero esto en el aspecto puramente administrativo no se cumple categoricamente, pues por razones históricas y por el estado de la técnica, algunas normas no se aplican, utilizando, en algunos casos, prácticas supletorias que **benefician el proceso** inscriptivo y que en nada contradicen a lo preceptuado por la ley.

A-4 RELACIONES CON OTRAS DISCIPLINAS

Más de un estudioso de la propiedad, ha dicho: "que si se buscara un principio generador, un hecho que modifique y comprenda a todos los otros, del cual salgan como de un mismo origen todos los fenómenos sociales que parecen aislados, éste no podría ser otro que la organización de la propiedad". (1)

Las ramas de la enciclopedia jurídica se relacionan unas con otras con mayor o menor intensidad, ya sea por derivar de un tronco común, -- por regular una determinada materia, ya sea por perseguir los mismos fines, etc., el Derecho Registral no es la excepción y si buscamos o analizamos a fondo: el origen, las relaciones o puntos de contacto, los fines, o sea todo lo concerniente de un hecho o de un fenómeno, llegaríamos, en múltiples casos, a descubrir que ese hecho o ese fenómeno, aislado si se quiere, tiene puntos de contacto, o es fuente, o es consecuencia de la materia que estudiamos.

RELACIONES EN NUESTRO DERECHO POSITIVO:

Sin distinguir, sobre el origen de las distintas ramas del Derecho, señalo las materias con las cuales, el Derecho Registral, guarda mayores nexos y peculiaridades comunes. Ocuparemos, en la medida de las posibilidades, la Legislación Salvadoreña vigente, explicando cuando, se crea necesario, el porque de esas relaciones; esas materias son: Derecho Constitucional, Derecho Civil, Derecho Mercantil, Derecho Administrativo, Derecho Tributario, Derecho Penal, Derecho Procesal, Derecho Agrario y Derecho Notarial.

(1) Formas de Tenencia de la tierra y algunos otros aspectos de la Actividad Agropecuaria. Rafael Menjívar. Pág. 8

RELACIONES CON DERECHO CONSTITUCIONAL:

El Derecho Constitucional "es el conjunto de normas que organizan al Estado, determinan sus órganos, las relaciones de estos entre sí y - sus funciones; así como determinan los derechos fundamentales de los go- bernados y los grupos sociales frente al poder del Estado y de quienes lo ejercen". (1) Las notas o características de este Derecho son: a) Organi- zar o fundamentar al Estado; b) Organizar los órganos del Estado, sus relaciones y sus actividades; c) determinar las relaciones entre el Es- tado y los gobernados (Derechos Individuales); y d) Determinar los De- rechos sociales.

Nuestra Constitución Política dentro de la anterior concepción tiene bien marcados estas notas o elementos característicos del Derecho Constitucional, los cuales son desarrollados por las leyes secundarias. Los principios que podemos citar de nuestra Constitución, base de apoyo para las distintas operaciones que puedan suscitarse en materia inmo- biliaria son:

El territorio, elemento de vital importancia en los Estados orga- nizados, no pertenece exclusivamente al Estado, sino que sobre él se -- ejerce su imperium y está obligado a protegerlo. El dominio o propiedad del suelo o superficie de la tierra pertenece a quien legítimamente lo adquiera; el Estado puede adquirirlo y ejercer sobre lo que adquiera el verdadero dominio; pero sólo sobre lo que adquiera, porque sobre el te- rritorio, en su totalidad, ejerce imperio y el dominio o propiedad del sub-suelo le corresponde por Ley. Art. 8 CN.

Al Fiscal General de la República corresponde defender los inte--

(1) Derecho Constitucional. Francisco Bertrand Galindo. Pag. 42.

reses fiscales y representar al Estado en toda clase de juicios y en -- los contratos que determine la Ley; generalmente el que interviene es -- el Fiscal General de Hacienda. Recuérdese que los bienes inmuebles forman parte de la Hacienda Pública (Art. 118 N° 3 CN) y que tanto estos -- como los de uso público sólo podrán donarse, darse en usufructo, arrendamiento o comodato con autorización del Poder Legislativo a entidades de utilidad general. Art. 134 CN. Relacionado con el 118 CN - 552 y 571 C (Para los casos de enajenación).

Todo el régimen económico de la Constitución Política guarda relación con nuestro tema porque en él se sientan las bases de la propiedad, determinando garantías y prohibiciones, Arts. 135 al 149 CN. Relacionados con los Arts. 163 - 164 - 167 que establecen normas para la defensa y conservación de la misma.

RELACIONES CON DERECHO CIVIL.

El Derecho Civil es la rama con la cual, el Derecho Registral --- guarda mayor relación; el Código Civil regula de una manera general la estructura y contenido de los elementos necesarios para establecer relaciones y situaciones jurídicas; entre estos elementos están: las personas, los bienes (muebles e inmuebles), obligaciones, contratos, sucesiones, etc.

En varios países, el Derecho Registral está alcanzando matices de autonomía, separándose cada vez más del Derecho Civil, pero esto lo --- creemos bastante difícil porque siempre en los Códigos Civiles se establecen los requisitos necesarios de trascendencia jurídica patrimonial que mantendrán en íntima relación a tales derechos.

En el Código Civil Salvadoreño, Arts. 673 al 698 y en el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas se plasma todo el ordenamiento jurídico Registral, no obstante estar incluidas en otras leyes, disposiciones que regulan también a dicha materia, pero estas no son exclusivas de la Propiedad Inmobiliaria, sino de otras materias.

RELACIONES CON EL DERECHO MERCANTIL:

Modernamente el Derecho Mercantil se conceptúa como "la rama del Derecho privado que tiene por objeto la regulación de las empresas mercantiles y de los actos realizados en masa por las mismas, así como de los actos que recaigan sobre cosas típicamente mercantiles". Este concepto no nos hace referencia a que exista relación con el Derecho Registral, pero veamos de donde resulta la relación entre ambas materias.

El Código de Comercio, en su título II, regula lo relativo al --- "Comerciante Social", estableciendo que todas las sociedades son comerciantes sociales.

Las sociedades una vez que nacen a la vida jurídica, actúan como sujetos de Derecho, esa actuación se extiende al tráfico jurídico patrimonial inmobiliario, aún desde su constitución, porque si para ello, -- los socios, aportan bienes inmuebles, ese aporte se inscribirá en el -- Registro de la Propiedad correspondiente, puesto que solamente que se -- haya pactado lo contrario, los bienes distintos del dinero que se aporten a una sociedad se entienden como traslativos de dominio, pasando el sujeto de Derecho (Sociedad) a ser propietario, haciéndose necesaria la inscripción de los bienes inmuebles a su favor, para hacer valer sus de rechos por cualquier eventualidad.

Existen actos y contratos que a pesar de tener naturaleza puramente mercantil necesitan inscribirse en el Registro de la Propiedad, para protección efectiva de los titulares del derecho que amparan, tal como sucede con algunos créditos a la producción, contratos de garantía, -- fideicomisos, venta de lotes de terrenos por compañías lotificadoras, -- etc.

Otra relación importante, entre estas ramas, es el hecho de que -- los asientos de presentación e inscripción y anotaciones en los libros correspondientes de los registros respectivos de cada materia, se hacen con similares formalidades.

Algunas disposiciones que contemplan lo preceptuado son: Arts. -- 1145, 1146, 1525 y sig., 1551 y sig., 1037, todos del Código de Comer-- cio. Arts. 17 al 62 de la Ley de Registro de Comercio y su Reglamento.

RELACION CON DERECHO ADMINISTRATIVO

El Derecho Administrativo se ocupa de los entes administrativos, entes que en bastantes casos actúan como sujetos de Derecho, suscepti-- bles de constituir o extinguir derechos sobre bienes inmuebles. Cabe men-- cionar que el propio Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas es un en-- te administrativo, pues así lo establece su propio reglamento en el Art. 1º haciéndolo depender directamente del Ministerio de Justicia.

Las leyes administrativas, por lo general, al regular sobre bie-- nes inmuebles, lo hacen en forma disciplinaria, señalando los efectos -- que produce la no concordancia con lo preceptuado en ellas. Las leyes -- de los entes descentralizados o desconcentrados regulan lo relativo a --

sus propios bienes; todo lo cual nos permite observar la innegable función de la materia registral, para legitimar los derechos que sobre bienes inmuebles regulan, tales disciplinas.

Es importante mencionar, que en reforma hecha al Art. 12 del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de El Salvador, se dispone el establecimiento u organización de un índice de las escrituras y documentos, sobre bienes inmuebles, otorgados a favor del Estado, Municipios e Instituciones Oficiales Autónomas; índice, que la misma disposición indica que debe llevarse usando el nombre del Ramo de la Unidad Primaria para cuyo servicio se haya adquirido el inmueble o usando la letra "E" de Estado, cuando en el documento o escritura no se distinga el Ramo, utilizando el mismo sistema cuando se trate de bienes raíces, a favor de los municipios e instituciones oficiales autónomas, En la Corte de Cuentas de la República, organismo fiscalizador de la Hacienda Pública en general y de la ejecución del presupuesto en particular, se lleva un archivo especial de los documentos y escrituras, sobre bienes inmuebles a favor del Estado, organizado en orden alfabético por los respectivos Ramos y estos a su vez, ordenados por municipios y cada municipio, ordenado, por los nombres de las personas, juez o autoridad que ha efectuado la operación.

RELACION CON EL DERECHO TRIBUTARIO

Desde su origen la Registración de la propiedad a estado ligada a ciertos aspectos tributarios, sirviendo las oficinas registrales como entes de control y de fiscalización.

Los documentos que se presentan a los Registros de la Propiedad

Raíz e Hipotecas, desde el momento de la presentación se someten a examen riguroso, en lo relativo a pago de impuestos; bástenos mencionar -- por el momento que si un documento no lleva los timbres fiscales para su inscripción no es admitido; pero una vez admitido y siguiendo oficialmente el procedimiento de la inscripción, se llega a la calificación o examen final de los documentos; uno de los objetos principales a examinar por la responsabilidad que acarrea a los Registradores calificadores, es el de los impuestos.

 Los impuestos a examinar o a exigir en caso de que no consten en el documento presentado, que más relación tienen en materia inmobiliaria, son los siguientes: Impuesto de Alcabala, Impuesto Adicional Progresivo de Papel Sellado y otras contribuciones que se pagan junto con la Alcabala, Impuesto sobre la Renta, exigiendo para ello constancias de solvencia o de no estar calificado, Impuesto de Vialidad, con la exigencia anterior, Impuesto sobre Sucesiones, Impuesto sobre Donaciones, Impuestos Municipales, Impuestos de Saneamiento y Pavimentación, Impuesto de Papel Sellado y Timbres.

Las disposiciones que contienen tales impuestos son: Art. 1º y 6º Ley de Impuesto de Alcabala; Decreto Legislativo Nº 38 de fecha 24 de abril de 1939 (reformado por Decreto Legislativo Nº 27 de fecha 10 de julio de 1939); Arts. 111, 112 y 113 de la Ley de Impuesto sobre la Renta; Art. 3 Ley de Vialidad; Art. 32 Ley de Gravamen de las Sucesiones; Art. 16 Ley de Impuesto sobre Donaciones; Art. 100, sección segunda de la Ley del Ramo Municipal; Art. 10 Ley de Impuesto de Saneamiento y Pavimentación (ahora se controla en la Dirección General de Contribuciones Directas para la ciudad de San Salvador, y para los demás municipios, - en las respectivas alcaldías); Art. 1º Ley de Papel Sellado y Timbres.

RELACIONES CON EL DERECHO PENAL

Los motivos que dieron nacimiento al Derecho Registral Inmobiliario, fueron entre otros, la clandestinidad de los gravámenes, la protección necesaria para los acreedores, etc., cuyo fin no era otro que proteger a los titulares de los diferentes derechos que pudieran darse en el campo de los bienes inmuebles.

En Derecho Penal existen varias figuras cuyo bien jurídico a proteger es la propiedad, entre ella, la propiedad inmobiliaria o los derechos sobre inmuebles.

Nuestro Código Penal, regula en materia de inmuebles y en materia de documentos los siguientes casos: Art. 243, casos especiales de estafa; Art. 248, regula la usurpación, Art. 249, regula la remoción o alteración de linderos; Art. 250, la usurpación de aguas; Art. 251, -- usurpación de bienes nacionales; Art. 252, perturbación violenta de la posesión; Arts. 253 y 254, comprenden el delito de daños; Arts. 281, - 282, 283, 284, 285 referente a incendio, estragos, estragos especiales, estragos culposos; todo el Capítulo II, que se refiere a la falsificación de documentos.

Las disposiciones citadas, en el fondo, son protectoras del derecho de propiedad inmobiliaria y si esta propiedad consta en documento inscrito en el Registro, acarrea una fuerza probante tal, que difícilmente se le puede atacar, dada la calidad de certeza y veracidad -- que adquieren los actos y contratos al ser inscritos.

Conviene también hacer mención que en las leyes relativas a la materia de Derecho Registral, existen disposiciones de carácter puniti

vo, como sucede en los Capítulos III y IV del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en la Ley de Gravamen de las Sucesiones, en la Ley de Impuesto sobre Donaciones, etc. que complementan la relación entre ambas materias.

RELACION CON EL DERECHO PROCESAL

En el desarrollo de labores de todos los registros inmobiliarios se siguen determinados procedimientos, de naturaleza especial, para cumplir con las exigencias de los peticionarios; estos procedimientos, algunas veces están determinados en la Ley, otras veces se realizan a base de mecanismos prácticos que suplen los vacíos dejados por aquella.

La relación existente entre el Derecho Procesal y el Derecho Registral Inmobiliario tiene, en nuestro medio, infinidad de puntos de contacto. Los jueces de toda índole, piden, casi a diario, informes a los distintos Registradores sobre la existencia o inexistencia de bienes inmuebles o derechos inscritos, en sus respectivas oficinas; los jueces expiden también certificaciones que cuando se refieren a bienes inmuebles son inscritos en los registros correspondientes, como en los casos de remate, adjudicación en pago, declaratorias de herederos, deslindes, etc.

Obsérvese que en los tribunales o juzgados de la República no se admiten títulos o documentos que no estén registrados, cuando estén sujetos a este requisito, para hacer valerlos contra tercero; a no ser que el documento, no inscrito, se presente al Tribunal para pedir la nulidad o la cancelación de un asiento que impida su inscripción.

Los casos en que existen contactos entre tribunales judiciales y el registro de la propiedad son en extremo abundantes, pero los casos en que esas relaciones se dan con más regularidad son las siguientes: Juicios ejecutivos Art. 586 Pr., Incidentes de falsedad en cualquier clase de juicios Art. 287 Pr. y sig., juicios posesorios Art. 778 --- Pr. y sig., 782 Pr. y sig.; deslinde, Art. 564 Pr. y sig. y 861 Pr. -- y sig.; partición de bienes, Art. 922 Pr. y sig.; en las diligencias -- sumarias de pensiones y jubilaciones civiles y militares; en la titu-- lación de predios, en los casos de decretarse embargo en bienes de --- reos, etc., es obvio que escapan a nuestra memoria otros casos impor-- tantes, pero bástenos con los mencionados, para formarnos una idea de la estrecha relación entre estas materias.

RELACION CON DERECHO AGRARIO

Todo plan de estructuración agraria tiene un reflejo registral, pues el régimen de la tierra supone una conceptualización específica del derecho de propiedad, sus demarcaciones, sus limitaciones; circunstancias de las cuales el Registro de la Propiedad debe tomar debida nota .

El Derecho Agrario, regulador, entre otras cosas, de la tenencia de la tierra debe estar en íntima armonía con el contenido de los re-- gistros inmobiliarios, pues de la organización inmobiliaria dependen en gran medida el éxito de los lineamientos de la producción de la tierra, factor determinante en el desarrollo de los pueblos.

En nuestro país, existen leyes como la Ley Agraria, Ley de Arren-- damiento de Tierras, Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Trans-- formación Agraria, Ley de Catastro que en relación directa con los Re---

gistros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, pueden armonizar y establecer una buena organización sobre el patrimonio jurídico inmobiliario - en general.

RELACIONES CON DERECHO NOTARIAL

La mayoría de los documentos portantes de derechos inscribibles son de genesis notarial y, recíprocamente, la mayor parte del quehacer a cargo del notario tiene como destino un registro inmobiliario.

En los registros inmobiliarios se inscriben instrumentos públicos (notariales), instrumentos auténticos (los que emanan de autoridad judicial o administrativa e instrumentos privados reconocidos ante Notario) o sea que los documentos, que se presenten para inscripción gozan de autenticidad, facilitándole la función calificadora al registrador. Arts. 676 C.

A los notarios les interesa sobreaanera el buen funcionamiento - de los registros, porque estos complementan su labor y constituyen el epílogo obligado de la transmisión o constitución de derechos reales, especialmente en los inmobiliarios.

Cualquier deficiencia en el proceso inscriptivo afecta la tarea cotidiana del notario y empaña su prestigio, por cuanto la entrega del título inscrito, dentro de términos razonables, constituye una obligación de resultado para que el tracto sucesivo no impida la pronta realización de otras contrataciones sobre el mismo bien que el título se refiere; pero esta deficiencia puede ser ocasionada por el Notario en cuyo caso se hace acreedor de una sanción. Arts. 698 C. 67 Ley de No--

tariado.

El notario es el profesional de derecho que ejerce una función pública para robustecer con una presunción de verdad los actos en que interviene para colaborar en la formación correcta de los negocios jurídicos privados y de cuya competencia solo por razones históricas están sustraídos los actos de la llamada jurisdicción voluntaria; esta función notarial es ejercida también por jueces de primera instancia civil, en los casos de testamento; por los cónsules de carrera y jefes de misiones diplomáticas en los lugares donde están acreditados y en casos especiales cuando se trata de testamentos privilegiados como los militares o marítimos, puede ser ejercida por un Capitán u Oficial de cargo superior, por un intendente de ejército, comisario o auditor de guerra y por un comandante o su segundo, en los buques de guerra y por el capitán de la nave, su segundo o el piloto si fuere mercante.

La relación entre estas ramas del derecho ha sido tan estrecha que en los primeros albores de los registros, eran los notarios los encargados de tales registros; hoy día los registradores, aún cuando la ley no lo dice, son abogados-notarios; el reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en sus Arts. 29 y 30, nos expresan claramente esta distinción.

De todo lo anterior y tal como decíamos al inicio, concluimos: que todo lo relativo a bienes muebles o inmuebles, es decir a la propiedad, tiene trascendencia en los hechos y fenómenos que ocurren en la vida diaria; por insignificantes que parezcan al hacer un análisis profundo sobre cualquiera de ellos, encontraremos siempre un nexo, una relación con el derecho de la propiedad, que en más de una ocasión toca a

nuestro Derecho Registral Inmobiliario.

También puedo decir, sin temor a equivocarme, que el Derecho Registral, necesita valerse de otras muchas ciencias auxiliares; así: -- por ejemplo, en algunos países, ya son familiares en el léxico registral, la Informática, Microfilmación, Organización y Métodos, Computarización, Camino Crítico, Toma de Tiempo, Muestreo, Seguimiento, Cibernética, etc. llegando a afirmarse: que sin topógrafos no se pueden interpretar planos, sin analistas de sistemas es muy difícil diseñar formularios adecuados, cuyo texto requiere también la intervención preliminar de estadígrafos.

A-5 SISTEMAS REGISTRALES

En todos los Países civilizados existen ordenamientos para regular los movimientos del patrimonio inmobiliario; estos ordenamientos algunas veces, constituyen verdaderos sistemas registrales con peculiaridades -- propias que influyen en otras organizaciones.

Es difícil hablar de un sistema Registral original o puro, pues su organización y desarrollo, además de estar influidos entre sí a veces de manera recíprocas, dependen de circunstancias etnicas, geográficas, socio-económicas y principalmente de las respectivas estructuras jurídicas y de la infraestructura notarial de cada País.

Todo sistema, en una u otra forma pretende regular lo relativo a la constitución, modificación, transmisión o extinción sobre derechos inmobiliarios, bien para combatir la clandestinidad, bien para fomentar los distintos créditos que tocan a la propiedad inmueble o bien para facilitar el que todos los habitantes lleguen a ser propietarios de bienes inmuebles o sea, que todo sistema Registral debe contener normas: que regulen los distintos principios que le orienten, que organicen los Registros Inmobiliarios y que den plena seguridad o por lo menos presuntivamente a los actos y contratos que consten en tales Registros.

Resulta difícil hacer una clasificación de los Sistemas Registrales ya que los distintos autores que se han dado a la tarea de analizarlos, en ocasiones no nos dejan muy claros en cuanto a clasificación se refiere, pues en algunos casos hacen mención a la organización de los Registros Inmobiliarios en atención a diversos puntos de vista y otras veces se refieren a sistemas Registrales propiamente. Señalaremos, no en forma

taxativa, atendiendo a diversos criterios o puntos de vista las clasificaciones que hemos encontrado, puntualizando las características de aquellos sistemas, que a nuestro juicio, han tenido mayor participación influyente en la organización de los sistemas registrales de cada país. --

CLASIFICACION DE LOS SISTEMAS REGISTRALES

1o. Atendiendo a la trascendencia que se concede a la publicidad registral o sea al valor jurídico de la inscripción.

- 1- Sistema Registral Adjetivo
- 2- Sistema Registral Sustantivo
- 3- Sistema Registral Relativo o mixto.

2o. Desde el punto de vista formal:

- 1- Sistema Registral de Trascricpción.
- 2- Sistema Registral de Inscripción.
- 3- Sistema Registral de Inmatriculación.
- 4- Sistema Registral de Enlajamiento.

3o. Según que los Registros se lleven atendiendo a personas o a fincas.

- Sistema Registrales de folio personal.
- Sistema Registrales de folio real

4o. Atendiendo al nombre del país que les dió origen:

- 1- Sistema Registral Francés
- 2- Sistema Registral Alemán.
- 3- Sistema Registral Suizo.
- 4- Sistema Registral Español
- 5- Sistema Registral Australia no.

SISTEMAS REGISTRALES ADJETIVOS, SUSTANTIVOS Y RELATIVOS O MIXTOS

Esta clasificación obedece a criterios científico, atendiendo a la funcionalidad de los elementos esenciales del acto o contrato sobre derechos inmobiliarios sujetos a inscripción en un Registro Inmobiliario o sea al momento de la existencia de la transformación jurídica y a la eficacia que pueda tener la inscripción.

De acuerdo con esta clasificación los Registros pueden ser: Declarativos, constitutivos y convalidantes.

REGISTROS DECLARATIVOS

En estos casos el título absorbe al modo de adquirir, predominando la libertad individual para crear, modificar, transmitir o extinguir los derechos, aun que consten los derechos escriturados. Aquí basta el título para la transmisión inmobiliaria o también que haya título y tradición para constituir un derecho real y la inscripción solo tiene el carácter de mero aviso.

Se reconoce la pre-existencia de los derechos, de los cuales se toma nota para su publicación (mero aviso para terceros). Ejemplo: Sistema Frances.

REGISTROS CONSTITUTIVOS

Se identifican con el sistema sustantivo, en el cual la inscripción es un "modus acquirendi" o "modo de adquirir" sustitutivo, o complementario de la "traditio" o "tradición".

El modo será sustitutivo o complementario cuando la ley presume que la inscripción equivale a la tradición; en estos casos los Regis--

tros son receptores de documentos en general, sin importar que clase de derecho regule.

Para estos Registros, el documento en que se plasma la transmisión de un derecho real es tan documento como aquel en que se dispone la traba de un embargo para asegurar un derecho crediticio o sea que los Registros recibirán todo documento que contenga materia de la especialidad registral inmobiliaria.

El desconocimiento de la realidad jurídica extra registral, dentro de este sistema, trae como consecuencia ventajosa, el obligar a los otorgantes a que sometan a inscripción los actos y contratos que realicen, porque al no hacerlo, sus documentos carecen de toda protección estatal. Ejemplo: Sistema Australiano.

REGISTROS CONVALIDANTES

Estamos aquí en presencia del sistema Relativo o Mixto, según el cual el asiento inscriptivo tiene la virtud (o el inconveniente) de purgar los vicios del derecho registrado. Estos Registros convalidantes pueden ser declarativos o constitutivos.

Los efectos de esta convalidación no siempre surgen de la sola inscripción, sino que a veces es necesario que concurren otras condiciones, como la buena fé, la onerosidad del acto y que el derecho a inscribir tenga antecedente inscrito. Ejemplo: Sistema Registral Español.

SISTEMA DE TRANSCRIPCIÓN, INSCRIPCIÓN, INMATRICULACIÓN Y ENLEGAMIENTO.

Se refieren estos sistemas a que la registración se verifique archivando o copiando íntegramente el título presentado o extractándolo

o sea al modo de efectuar los distintos asientos en los libros respectivos.

SISTEMA DE TRANSCRIPCION

En los que el documento que se presenta al Registro se archiva o se copia íntegramente en los libros, que se llevan al efecto, sin calificación y sin responsabilidad alguna; como ejemplos de este sistema se citan: el sistema Holandés y el Francés anterior a 1935.

SISTEMA DE INSCRIPCION

Son aquellos en los que en los libros Registrales se consigna en extracto lo que en los títulos tienen trascendencia jurídico-real, esto indudablemente supone calificación del Registrador y como consecuencia responsabilidad; como ejemplo se cita, el sistema español con modificaciones.

SISTEMA DE INMATRICULACION

Es aquel en el cual el valor de la inscripción es siempre de carácter constitutivo, de tal forma que no existen más derechos que los que nacen a través del Registro. El contenido del Registro inmobiliario se reputa exacto de una manera absoluta, y el que logra una inscripción adquiere una situación inatacable; como ejemplo se cita el sistema Australiano, que adelante veremos con más detenimiento.

SISTEMA DE ENLEGAJAMIENTO

Este sistema es modalidad simplificadora del sistema de Transcrip

ción; consiste en la conservación o archivo de copia de los documentos en el Registro. En este sistema los documentos deben ser confeccionados conforme a modelos oficiales que permiten enlegajarlos o encuadernarlos fácilmente. Algunas legislaciones combinan inscripción y archivo con el fin de aligerar el contenido de los libros registrales; se citan como ejemplos: Sistema Francés actual, el Australiano para sucesivas transmisiones y el Suizo.

SISTEMAS REGISTRALES DE FOLIO PERSONAL Y FOLIO REAL

Obedecen a la manera de llevar los registros, ya sea en atención a las personas o en atención a las fincas (inmuebles); son sistemas de tipo técnico o meramente formal, revisten importancia y determinan consecuencias que trascienden a la eficacia de los asientos registrales; en estos sistemas está claramente plasmado el principio registral de la especialidad o determinación.

SISTEMA DE FOLIO PERSONAL.

En este sistema los asientos en los libros del Registro están ordenados cronológicamente por la hora en que son recibidos los documentos en la oficina registral, y los índices se ordenan en atención a los nombres de los titulares de los derechos.

SISTEMA DE FOLIO REAL.

La ordenación de asientos en los libros registrales, se hace tomando como base las fincas o inmuebles. A cada finca o inmueble se le destina uno o varios folios y en ese Registro particular se asientan to

das las vicisitudes jurídicas, cambios y condiciones que atañen a la -- finca.

Generalmente por razones históricas los sistemas adjetivos o de mera publicidad están ordenados por nombres de personas, aunque algunas legislaciones que conceden a la publicidad efectos adjetivos han adopta do las ventajas de folio real. En cambio en los sistemas sustantivos o de fuerza probante, los Registros se llevan siempre por fincas porque aunque formal, el requisito de folio real resulta indispensable a los mecanismos registrales constitutivos o de fuerza convalidante para desa rrollar sus efectos.

SISTEMAS: FRANCES, ALEMAN, SUIZO, ESPAÑOL Y AUSTRALIANO.

Aunque no podemos otorgarles la calidad de originales, estos sis temas son los más comentados y los que han tenido mayor influencia en las organizaciones registrales de la mayoría de países civilizados que regulan el patrimonio inmobiliario, por lo que indicaremos en la medida de lo posible las características principales de cada uno de ellos.

SISTEMA REGISTRAL FRANCES.

El Código Civil Francés de 1804, y la Ley de Transcripciones del 23 de marzo de 1855, instauran este sistema. Esta ley ha sufrido modi ficaciones posteriores entre las que cabe citar: Ley de 1º de marzo de 1918, 24 de julio de 1921 y 30 de octubre de 1935. Posteriormente se -- ha reformado el sistema, dándole mayor contenido a través del Decreto Ley de 4 de enero de 1955 (que se dictó en cumplimiento de la Ley de -- 12 de agosto de 1954) y que ha sido complementado con los Decretos de

14 de octubre de 1955, 7 de enero de 1959 y 5 de septiembre de 1960. (1)

CARACTERISTICAS DEL SISTEMA:

1a.- Sistema consensual. Predomina en este sistema la libertad individual para crear, modificar, transmitir o extinguir los derechos sobre inmuebles aún cuando consten los derechos escriturados y publicados.

La inscripción, en ciertos casos, es impuesta, mientras que en la mayoría es voluntaria; pero, aún en el primer caso la inscripción ni es constitutiva ni es necesaria, pues la transmisión se ha producido por el simple consentimiento. En los casos en que es obligatoria se concede un plazo de tres o cuatro meses para verificarla, y caso de no realizarse incurre en multa de cinco mil francos. Los notarios, los procuradores, oficiales públicos y autoridades ad--ministrativas, ante quienes se realice u otorguen los actos y ---contratos están obligados a procurar la inscripción de los actos en que intervengan.

2a.- Los documentos sujetos a inscripción están limitados. Se adopta una fórmula total y amplia para determinar los documentos sujetos a inscripción pero está fórmula es en extremo detallista.

3a.- Sistema registral de folio personal. La unidad básica registral es la persona del titular del derecho inscrito, aún cuando existen normas encaminadas a la concreción e identificación de los inmuebles.

(1) Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral. José María Chico y Ortiz Juan Francisco Bonilla Enzina. Pág. 117.

La inscripción tiene lugar mediante la presentación de los títulos o documentos acompañados de una copia de los mismos. El documento presentado queda archivado en el Registro y la copia de él, se devuelve, al presentante con nota de haber sido inscrito.

En este sistema existe perfecta coordinación entre el Registro y el Catastro. Las inscripciones se hacen en los libros del registro, unas a continuación de otras, siguiendo en lo posible el orden de fecha de presentación a la oficina, relacionándolas entre sí, cuando procede dicha relación; además, se lleva un sistema de fichas o fichero que viene a ser una especie de índice, el cual está organizado por Municipios o mejor dicho para cada municipio -- se lleva un fichero; el fichero para cada municipio está formado por fichas ordenadas alfabéticamente por los nombres de las personas titulares del bien inmueble o del derecho inscrito. La ficha personal contiene del titular, todos los inmuebles que posee y todos los derechos reales de garantía. A la par de la ficha personal se lleva otra ficha, la real o por finca llamadas fichas -- complementarias de fincas rústicas y urbanas las que forman el fichero inmobiliario; estas fichas se llevan abriendo una para cada finca o inmueble rústico o urbano, haciendo constar en ellas todas las características jurídicas de la finca o bien inmueble; este fichero es el que tiene íntima relación con el catastro, pues en el registro no tienen acceso los documentos en que no conste la designación catastral o la certificación catastral relativa a la finca correspondiente.

4a.- Organización de los registros. Los registros se denominan "Registros de Hipotecas", existe uno por cada circunscripción, a su frendo

te está un funcionario llamado "Conservador", que pertenece al Ministerio de Hacienda, actúa mediante remuneración arancelaria y - tiene la doble misión de registrar y fiscalizar.

- 5a.- Los títulos deben constar en documentos públicos. La regla general es que los títulos deben constar en documentos públicos, cuyos elementos formales debe examinar el conservador. Contra la calificación del Registrador, procede recurso para ante el Presidente - del Tribunal Civil en cuya jurisdicción esté situada la finca o - fincas de que se trate.

CRITICA:

No existe en este sistema ni el principio de legitimación, ni el de la fé pública, El tercero que de buena fé adquiere de un titular registral, e inscriba su derecho no tiene posición inatacable. El tercero no puede ampararse en el contenido del Registro, y si el título del transferente es nulo, el tercer adquirente no puede objetar que el registro no le reveló la posible causa de nulidad. Si el asiento de su transmitente se anula o resuelve, también el del adquirente puede resolverse o anularse. El tercero no es mantenido en su adquisición. Tampoco queda protegido el adquirente registral frente a una posible acción reivindicatoria, aun que su origen o causa no conste en el Registro. La seguridad del dominio está únicamente en la usucapción o prescripción adquisitiva.

La lista de actos registrales no agota el ámbito normal de todo buen sistema registral de publicidad.

Las deficiencias que se le señalan a este sistema, con más énfasis, son los débiles efectos que la inscripción produce, y que

hace resentir la seguridad en los actos y contratos sobre bienes inmobiliarios.

SISTEMA REGISTRAL ALEMÁN.

Este sistema está contenido fundamentalmente en el Código Civil Alemán de 1896 (cuyo comienzo de vigencia se inició el 1º de enero de 1900), en la ordenanza inmobiliaria de 1897, reformada posteriormente el 5 de agosto de 1935, vigente desde el 1º de abril de 1936, en la Ley de Ejecución y Administración de Justicia del 24 de mayo de 1897 y en la Ley de Jurisdicción voluntaria del 17 de mayo de 1898. (1)

CARACTERISTICAS DEL SISTEMA.

1a.- Sistema de inscripción o registro. En los actos transmisivos inmobiliarios el Derecho Alemán distingue, tres elementos: a) El acuerdo de voluntades o convenio, b) El acuerdo real o abstracto y c) La inscripción .

a) Acuerdo de voluntades o convenio:

Es el acto causal voluntario creador de las obligaciones entre las partes, actúa únicamente como precedente o causa sin trascendencia real alguna.

b) Acuerdo real o abstracto:

Este es un artificio del Derecho Alemán, es el acuerdo indispensable al acto transmissivo, no es un contrato, sino un "negocio de disposición", o sea, una convención dirigida única

(1) Apuntes de Derecho Inmobiliario. José María Chico y Ortiz y Juan Francisco Bonilla Encina. Pág. 131.

e inmediatamente a efectuar el cambio o mutación de titularidad. Es un acto en el cual, las partes, efectivamente transmiten y adquieren o sea lo que en nuestro sistema constituye la tradición, acto que cuando se refiere a bienes inmuebles debe ser solemnizado, o sea que este acuerdo equivale al consentimiento expreso de transmitir o adquirir.

c) La inscripción:

El asiento en el registro de los documentos exterioriza el cambio jurídico acordado, dando vida, junto con el acuerdo real o abstracto del acto mismo.

El acuerdo real o abstracto y la inscripción (consentimiento de transmitir y adquirir e inscribir) son elementos esenciales para que la transmisión se opere y si falta alguno de los dos, no surge el negocio jurídico real: en otras palabras, sino se consiente en transmitir y adquirir, y se inscribe no hay transmisión; lo mismo sucede cuando no se inscribe y aún cuando no exista el acto precedente causal o el acuerdo de voluntades, la transmisión siempre tiene lugar.

La inscripción, en este sistema se da como elementos orgánico o estructural o sea que forma parte de las titularidades y transmisiones como en el caso de la transmisión, antes apuntado; como inscripción declarativa, que se da en las transmisiones, constituciones y modificaciones no derivados de negocio jurídico, tales como herencias, adjudicaciones judiciales, etc., pues el cambio jurídico se da sin acuerdo real o abstracto y sin la obligación de inscribir; y como inscripción constitutiva, por nacer desde la inscripción los efectos jurídicos como en el embargo y la hipoteca de inmueble.

2a.- Los documentos inscribibles no están limitados, Los actos y con--
tratos inscribibles son todos aquellos que impliquen modificación
de trascendencia real inmobiliaria: constitución, transmisión, mo
dificación y extinción de derechos sobre inmuebles. Los derechos
reales inscribibles están taxativamente determinados por la ley y
son de cuño legal, siguiendo para ello el sistema "numerus clausus"
o sistema de encacillado que facilita la localización de los de--
rechos. Los derechos personales y la acción que protege una preten
ción de contratación dirigida a rectificar el registro inexacto -
son solamente objeto de anotación preventiva. Los documentos no
tienen límite, los derechos sí.

3a.- Sistema registral de folio real. La unidad básica en este siste--
ma, es la finca o inmueble, sea rústico o urbano; llevándose el -
registro por fincas, para lo cual a cada finca se le abre un folio
registral, que más bien es un folleto compuesto de seis folios o -
doce páginas divididas en dos partes .

La primera página hace de portada y la última queda en blanco, es
tas páginas, que como dijimos se compone de dos partes, contienen:
la primera parte, la descripción de la finca en plena correspon--
dencia con el catastro no sólo en su inmatriculación, sino en sus
relaciones posteriores; la segunda parte, contiene el historial -
jurídico de la finca dividida en tres secciones: a) La que se re-
fiere a la propiedad, sus mutaciones y relaciones; b) la que se -
refiere a cargas y limitaciones no hipotecarias y c) la que se re
fiere a hipotecas y gravámenes en que se comprometa bien inmueble.
Los asientos son de inscripción o cancelación, subrayándose los de
cancelación con tinta roja.

4a.- Organización de los registros: Los registros se llevan por distritos y están a cargo de jueces municipales dependientes del Ministerio de Justicia. En la oficina se llevan los libros de acuerdo a la materia de que se trata; no se lleva libro diario, pues basta con una marquilla, que se pone en el documento, contentiva de la hora y día de presentación; los asientos que se hacen en los li--bros son las inscripciones propiamente dichas; la publicidad formal se efectúa por medio de manifestaciones, certificaciones y copias de los documentos archivados. El registro es público para --quien tenga interés conocido y público de consultarlo.

El sistema jurídico registral alemán viene a representar la culminación de toda una historia legislativa y doctrinal de perfeccio--namiento, se basa en institutos registrales fuertes que le dan a la inscripción carácter absoluta, lográndose con ello un perfec--to sistema de seguridad en las transacciones inmobiliarias y la --necesaria movilización de valores de los mismos bienes.

CRITICAS AL SISTEMA:

Este sistema unánimemente elogiado por su precisión técnica y por sus prácticos resultados, hacen difícil su crítica.

Precisamente esa perfección, casi absoluta, ha llegado a reprochársele en la práctica como un defecto, porque ha sometido a la materia inmobiliaria a complejas construcciones y a un ----cálculo tan preciso y elevado poco accesible a los profanos, ---elejándose de la intuición popular.

Se critica también, por la separación artificial que esta--blece entre el consentimiento o causa obligacional o negocio ----

causal y el acuerdo real o negocio de disposición, concibiendo a este como negocio jurídico abstracto; cuestiones éstas innecesarias, que constituyen un medio arbitrario de lograr la seguridad del tráfico inmobiliario.

SISTEMA REGISTRAL SUIZO.

Está contenido en el Código Civil del 10 de diciembre de 1907, -- que empezó a regir desde el 1º de enero de 1912 y en la ordenanza del Registro del 22 de febrero de 1910. Está influenciado del Código Civil Francés de 1804 y del Código Civil Austríaco de 1811, resultando así --- sobre construcciones romanas y germanas. (1)

CARACTERISTICAS DEL SISTEMA.

1a. Sistema de Inscripción. Cuando se trata de la transmisión de --- bienes inmuebles, la separación entre el título obligacional o acto causal, y el acuerdo real de tradición representado éste por - el consentimiento "ánimus transferendi domini" complementado por la inscripción, no se le dá validez al negocio abstracto de la -- concepción alemana, sino que se mantiene la virtualidad del título o elemento obligacional -la causa- como esencial al acto transmisivo, acogiendo así la clásica teoría romana del título y el -- modo de adquirir.

Para adquirir es necesario pues: el elemento obligacional o título aunque sólo, no engendra derecho alguno; que esa práctica jurídica se exteriorice a través de la tradición, representada por el consentimiento expreso del disponente; y que dicho título sea ---

(1) Estudio sobre la publicidad inmobiliaria (registro y catastro en relación con el desarrollo económico y social de la América Latina. Pág. 46

inscrito. Tratándose de adquisiciones que no procedan de negocio jurídico la inscripción solo es necesario para disponer. Para cancelar derechos basta el consentimiento formal registrado sin que trascienda la causa de la extinción.

La inscripción es necesaria para la adquisición de la propiedad inmueble, sin distinguir que esa inscripción sea constitutiva o declarativa.

2a.- Los documentos a inscribir no tienen límite, sucede igual que en el Derecho Alemán, pues los derechos son los que están determinados en la Ley. Se sigue el sistema "numerus clausus", inscribiéndose los actos y contratos relativos a constitución, modificación, --- gravámenes, transmisión y extinción de derechos inmobiliarios. -- Los derechos personales sólo obtienen cierta protección a través de anotaciones preventivas, que son de tres clases: De derechos personales, limitaciones a la facultad de disponer y los de ins--- cripciones provisionales.

3a.- Sistema de folio real. Cada finca o inmueble, en el sistema suizo, recibe una hoja de un libro llamado "mayor", esa hoja recibe un número que es conservado en planos, en descripciones y en los documentos de justificación. Las hojas del libro mayor son cuadri--- culadas divididas horizontalmente en dos partes desiguales de las cuales, la inferior es la fundamental; en la parte alta, de iz--- quierda a derecha, está el número atribuido al fundo, la referen--- cia al plano, situación y descripción del inmueble; en otra colum--- na destinada a anotaciones y otras tres columnas se destinan para asentar estimaciones fiscales, seguros contra incendios e hipote---

carios. La parte inferior de la hoja está dividida en cinco columnas ordenadas de izquierda a derecha, así: 1º) anotaciones, 2º) - propiedad, 3º) servidumbre y cargas reales 4º) garantías inmobiliarias y 5º) observaciones.

Además de llevar esta organización de folio real, se llevan índices que son ordenados alfabéticamente por los nombres de los titulares de los derechos.

4a.- Organización de los registros. Los registros funcionan por distritos, organizados por los poderes cantonales, aplicando a veces normas generales del Estado; estos registros están a cargo de Conservadores que son funcionarios cantonales, que generalmente son secretarios del Ayuntamiento sometidos a una inspección regular del Departamento Federal de Justicia y Policía. La facultad de calificación del Conservador es amplia y se puede recurrir de ella ante las autoridades cantonales.

Los libros que se llevan en los registros son: El libro mayor,, - que es el fundamental ordenando por fincas, el libro diario y --- los libros auxiliares, que son más que todo libros de índices; se llevan además; planos, listas de documentos presentados, listas - de inmuebles, colecciones de títulos. Los libros deben ser según modelo oficial y estar encuadernados y foliados por numeración correlativa; el número de páginas debe estar indicado sobre la primera página de cada tomo, en una razón certificada por la firma del Conservador en el momento de apertura del libro. El Registro es - público.

CRITICAS AL SISTEMA.

Las críticas formuladas para este sistema son generalmente elogiosas "puntualizamos aquí, las críticas hechas por el autor - Serrano y Serrano, en cita de José María Chico y Ortiz y de Juan Francisco Bonilla Enzina, en la obra "Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral":

- a) La limitación de los tipos de derechos reales (numerus clausus), o sea la admisión de un cierto número de derechos acuñados legalmente, con lo que evita la recta - floración de derechos reales facilita la calificación - registral;
- b) El valor constitutivo de la inscripción, haciendo a esta de carácter necesario y basando la misma en el elemento causal del título;
- c) Protección real y exacta del tráfico jurídico inmobiliario;
- d) Debida coordinación entre Catastro y Registro de la --- Propiedad; e
- e) Implantación de un encacillado en forma superior al del derecho alemán, con lo que se logra claridad y simplicidad del foio y los asientos.

SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL

Las bases del sistema registral español fueron establecidas por la Ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1861, por la que se abandonó ---- parcialmente, el principio de publicidad adjetiva, actualmente, el sis-

tema está contenido en la Ley del 8 de febrero de 1946, que no es más -- que la restructuración de la Ley Hipotecaria de 1861, modificada por la Ley del 21 de diciembre de 1869, por la del 21 de abril de 1909 y -- por varias leyes dictadas entre 1922 y 1941 y reformadas últimamente en algunos aspectos fundamentales, por la Ley del 30 de diciembre de 1944. Un extenso Reglamento dictado por Decreto de 14 de febrero de 1947 complementa el régimen inmobiliario registral vigente en España. (1)

CARACTERISTICAS DEL SISTEMA.

la.- Sistema Mixto o Ecléctico. Para transmitir por negocio jurídico, es necesario que exista justa causa o título y que se efectúe la entrega de la cosa o tradición; si se trata de bienes inmuebles, la tradición (modo de adquirir) viene a estar representada por el otorgamiento de un instrumento público en el cual se haga constar, expresamente, las voluntades de transmitir y adquirir. Como se ve, es el hecho del otorgamiento de un acto o contrato, y seguido de la tradición sobre bienes inmuebles, ante notario revestido de fé pública, el que le da validez, perfeccionamiento y efectos entre las partes o sea basta la fé pública del notario para que el acto transmisivo inmobiliaria surta todos los efectos entre las partes. La inscripción en los registros, en estos casos, es voluntaria y reviste el carácter de declarativa de los derechos y su objetivo, en un primer aspecto es, simplemente, la información a terceros.

El consentimiento o autorización y las implicaciones de que los actos o contratos deben inscribirse, para la validez del nego

(1) Estudio sobre la Publicidad Inmobiliaria (Registro y Catastro) en relación con el desarrollo económico y social de la América Latina. Pág. 51

cio jurídico inmobiliario, son ajenos al régimen de publicidad in mobiliaria español elaborado bajo una clara distinción entre partes contratantes y terceros.

Como vemos, para las partes basta que el acto o contrato se perfeccione ante funcionario competente, excepto el derecho real de hipoteca que sí, requiere de la inscripción para su perfeccionamiento. En cuanto a los terceros que se apoyen en la fé pública registral y adquieren de buena fé un derecho que aparezca perfecto en los libros del Registro, la doctrina de la protección de la -- apariencia jurídica es acogida con todo rigor por el legislador -- español y su posición deviene inatacable o sea que su derecho que da legitimado por la llamada fuerza convalidante de la inscripción registral.

Concluimos que la inscripción viene a ser declarativa para las partes y constitutiva para los terceros. En realidad, la protección del tercero oneroso y de buena fé, que adquiere un derecho inscrito, y a su vez, lo inscribe, está consolidado en su derecho, y, para él, los efectos de la inscripción son de substantividad -- absoluta.

2a.- Los documentos inscribibles no están determinados. Los derechos -- reales no están perfilados en el Código Civil, cuidándose el Regi-- trador de que los documentos contengan especificaciones o circuns-- tancias de trascendencia real inmobiliaria. La Ley ofrece una fó-- mula amplia para señalar los actos y contratos inscribibles, in-- cluyendo todo lo relativo al dominio y a la constitución modifica

ción, transmisión o extinción de cualquier derecho real. Las acciones personales entran en la publicidad registral y se aseguran por inscripciones provisionales (anotaciones preventivas).

3a.- Sistema de folio real. La unidad básica es la finca o inmueble, abriéndose a cada una de ellas un registro particular, cuya primera inscripción ha de ser, necesariamente, de dominio; a esta finca se le da un número privativo del libro de inscripciones, número que la distingue durante la vida que tenga en dicho libro, en él se hacen constar en forma sucesiva y continua todas las mutaciones y gravámenes.

4a.- Organización del Registro. Las oficinas de registro están distribuidas por distritos, que coinciden con la demarcación judicial; pero, se autoriza la creación de nuevas oficinas cuando el aumento de población o el tráfico jurídico patrimonial así lo exija.

Los registros están a cargo de funcionarios técnicos inamovibles designados por riguroso orden de antigüedad de un escalafón previamente confeccionado mediante amplias pruebas de capacidad específica. La formación del cuerpo facultativo técnico de registradores en España consiste en una selección severa entre aspirantes, todos abogados, ajena a la previsión de cargos determinados, mediante la cual se ingresa a la carrera registral en orden de capacidades, lo que asegura la imparcial objetividad de las designaciones y nivela la calidad de los funcionarios encargados de los registros del interior con los que sirven en las capitales. Los registradores dependen del Ministerio de Justicia, a través de una Dirección General Técnica, cuyos funcionarios son seleccionados,

también, por orden de escalafón, entre los miembros del cuerpo -- facultativo técnico de registradores de la propiedad, y que tie-- ne entre otras, la función de unificar los criterios de aplica--- ción de la Ley, mediante el mecanismo de las consultas que le son elevados por los registradores. La supervisión y vigilancia de -- las oficinas registrales corresponde a los Tribunales de Justicia.

En las oficinas de registro se llevan los libros siguien-- tes: Libro Diario de Presentaciones, es un libro único en cada - registro en los que se asienta por orden de hora y minutos los do cumentos que se presentan, en el acto mismo de su presentación, - debiendo firmar dicho asiento el interesado (a) o presentante; -- Libro de Inscripciones, es un libro único y funciona en series re feridas a la división territorial (por municipios y secciones). - En las inscripciones se hacen constar los elementos esenciales de los documentos; Dos libros índices del Libro de Inscripciones, uno ordenado por fincas y otro por orden alfabético de los titulares de los derechos. No se llevan libros auxiliares ni se mantienen - archivos de documentos con fines informativos; por excepción se - archivan los documentos cuando no constan en otros archivos públi cos.

La calificación de los registradores es amplia, examina -- los fundamentos de los actos y contratos, la validez de los mismos, capacidad de las partes y la legalidad de la forma de los instru- mentos, pudiendo aceptar o negar la inscripción, aún de documentos judiciales, contra su decisión cabe recurso para ante las autori- dades judiciales y en la última instancia resuelve el Tribunal Su

perior de Justicia.

El registro público y la consulta en los índices es sencillito, facilitando la historia registral para el interesado.

CRITICAS AL SISTEMA:

La inscripción voluntaria, aún cuando tiene ventajas y es necesaria, en algunos casos para oponerse a terceros, se considera como un grave defecto del sistema y como la causa principal de que la mayor parte de la propiedad territorial española permanezca fuera del registro. Se le critica también, sin fundamento, la necesidad de consultar varios tomos de libros de inscripciones cuando la finca contiene una larga historia jurídica y por último se le critica por su posición eclectica respecto de las inscripciones declarativas para las partes y constitutivas, para hipotecas y para los derechos de los terceros onerosos de buena fé, porque no existe razón fundamental para no extender, a todo, una legitimación absoluta dados los altos fines del interés público y del afianzamiento y garantía que deben tener las relaciones que se suscitan sobre la propiedad inmueble.

Este sistema ha informado, como antecedente, a la generalidad de las legislaciones de la América Hispana.

SISTEMA AUSTRALIANO.

Su autor, Sir Robert Recbord Torrens, lo llamó "REGISTRATION OF TITLE", pero es conocido generalmente como Sistema del Acta Torrens, --

Acta Torrens, Sistema Australiano-Inglés o simplemente Australiano, fue implantado por primera vez en la Australia del Sur a virtud de la Real Property Act. del 2 de julio de 1858, revisada por la Real Property Act. de 1861 y modificada y codificada por la Real Property Act. de 1886 y -- por la de 1893. Ha tenido varias modificaciones, pero casi todas debidas a la expansión de tal sistema, a las distintas colonias australianas. - No se puede precisar exactamente su origen pues se le atribuyen elemen-- tos de las ciudades Asiáticas; del proyecto de movilización de la tierra presentado por Law en el parlamento de Escocia a principios del siglo - XVIII y de las Cartas Hipotecarias Prusianas que las asociaciones de -- propietarios han vulgarizado. (1)

CARACTERISTICAS DEL SISTEMA.

1a.- Sistema de inscripción. Doctrinalmente se ha calificado como aquel en que el valor de la inscripción es siempre de carácter constitutivo, de tal forma que no existen más derechos reales que los que nacen a través del registro. El contenido del registro se reputa -- exacto de una forma absoluta y el que logra la inscripción adquiere una situación inatacable. Como carácter prevalente se destaca, el de que, en el registro se expide un título de Derecho Real, al que se le da el valor de un título real.

Frente a las posibles consecuencias perjudiciales que pue-- den ocasionar, la fuerza de la inscripción y la inatacabilidad del título expedido, se adopta un régimen de seguro, formado por un -- recargo de los dos por mil del valor de los bienes que se inscriben para indemnizar a los que puedan resultar perjudicados.

(1) Derecho Registral Aplicado. RAUL E. GARCIA CONI. Págs. 228 y sigs.

En Australia se aplica el derecho inglés, de acuerdo con el cual, los inmuebles son propiedad de la Corona, los títulos sobre la propiedad inmobiliaria son concesiones que tienen que registrar se obligatoriamente. A partir de la inscripción, de la cual no se puede salir, todas las futuras operaciones, del bien inscrito, han de verificarse a través del propio registro; para ello, inscrita la concesión se expide título al concesionario, para que, con este título, pueda hacer las operaciones que estime pertinente; ese -- título, es necesario presentarlo al registro cuando se realiza -- cualquier acto que le perjudique para hacer constar en él, tales situaciones, si se trata de la transmisión del título en sí, se - expide un título nuevo.

La registración inicial o inmatriculación, se lleva a ca-- bo mediante la incorporación de la Finca al Registro, dando lugar al inicio de la aplicación del sistema. Se le señala el siguiente trámite: 1º) Solicitud del interesado, que se presenta con el título y un plano de la finca, certificado por topógrafo o perito - agrimensor; 2º) Calificación, con dos faces: a) examen de la finca y plano, por topógrafo del Registro y b) examen del contenido de derecho, por el Registrador; 3º) Publicación de edictos y noti-- ficaciones, admitida la solicitud se hacen notificaciones a los titulares y se publican edictos en periódicos oficial y particu-- lar por si hay oposiciones a la inscripción; y 4º) Inmatriculación, si no hay oposición o hubiere sido rechazada se procede a la ins-- cripción, de la cual una copia queda archivada, que pasa a consti-- tuir el Libro-Registro y otro ejemplar se entrega al Titular.

2a.- Documentos inscribibles después de inscrita la concesión. La inscripción inicial de las fincas es exclusiva de las concesiones; los actos posteriores de constitución, modificación, transmisión y extinción de la propiedad, derecho o gravamen están sometidos a la Ley, pudiendo bastar para la transmisión de la propiedad la entrega del título real.

Se admiten pues, para inscripción cualquier clase de documento que tenga trascendencia en la inscripción original.

3a.- Sistema de folio real. El registro se lleva por fincas; a cada finca se le abre un folio u hoja registral, en el que consta todo el historial jurídico de la finca, poniendo a funcionar los principios de: rogación, legalidad, prioridad, especialidad y tracto sucesivo.

4a.- Organización de los registros. En cada Colonia existe una oficina central de registro, llevada por un registrador general a excepción de Nueva Zelanda y Queensland, en donde son varios los registros organizados por distritos, pero la registración inicial siempre se hace en la oficina central.

Los libros que se llevan en el registro son los siguientes: Libro Diario, Libro Registro, Libros Auxiliares. En el Libro Diario se anotan por riguroso orden cronológico (hora y minutos) los instrumentos que se presentan; en el Libro Registro, que se forma con los duplicados de los títulos de dominio que obran en la oficina, cada duplicado equivale al folio del registro y los Libros Auxiliares, tales como índices, de sacas, de control, etc.

El registro es público y cualquier persona está legitimada para solicitar certificación y examen de los libros del registro.

CRITICAS DEL SISTEMA:

Se le atribuyen las ventajas de la seguridad del tráfico y la exacta valoración del crédito inmobiliario, que la inatacabilidad del título produce, así como la simplicidad y menor costo de la contratación inmobiliaria.

Se le atribuyen como defectos: la posible aplicación de los despojos violentos del verdadero propietario debido a la fuerza o inatacabilidad del título y de los efectos registrales; la excesiva movilización de la propiedad territorial; y que la centralización de un solo registro puede acarrear congestiones en el tráfico jurídico patrimonial.

A-6 PRINCIPIOS REGISTRALES

No solo en esta materia se han buscado y se busca, en la técnica jurídica, orientaciones generales o direcciones fundamentales, que jugando como principios, informen una disciplina o que ayuden a resolver problemas concretos; aunque en este aspecto se han dado diversos conceptos, que luego mencionaremos, ninguno de ellos nos aleja de que efectivamente en materia de derecho registral, existen principios que no podemos negarles el valor de verdaderos axiomas.

En el estudio sobre la publicidad inmobiliaria (Registro y Catastro), en relación con el desarrollo económico y social de la América Latina, aparece el siguiente concepto: "Llámase principios en derecho inmobiliario a ciertas orientaciones generales o direcciones fundamentales que informan las disciplinas y que sirven para resolver problemas concretos". (1)

ROCA SASTRE: Define los principios hipotecarios como "La síntesis o condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario en una serie de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema". (2)

SANZ FERNANDEZ: los conceptúa como: "Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema hipotecario de un país determinado y que pueden determinarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de su derecho positivo". (3)

- (1) Estudio sobre la Publicidad Inmobiliaria (Registro y Catastro) en relación con el desarrollo económico y social de la América Latina. Pág. 21.
- (2) Derecho Registral Aplicado. Raúl R. García Coni. Pág. 103.
- (3) Derecho Inmobiliario Registral. José Luis Pérez Lassala. Pág. 103

RAMOS FOLQUES: Considera que son los fundamentos cardinales de un sistema. (1)

TRIAIY SANCHO: Los considera genérica y abstractamente y dice que -- tienen la naturaleza propia de las ideas o esencias y, dentro del campo hipotecario, responden al concepto de los primeros principios. (2)

HERNANDEZ GIL: Circunscribe los principios hipotecarios a las normas jurídicas fundamentales organizadoras del régimen de publicidad inmobiliaria. (3)

COSSIO: Opinó que los principios hipotecarios, no eran otra cosa -- que creaciones técnicas, instrumentos idóneos para conseguir en la realidad las finalidades específicas perseguidas por la institución registral (4)

IGNACIO DE CASO: Optó por decir que son presupuestos registrales. (5)

JOSE LUIS PEREZ LASSALA: Entiende por principios registrales "Las reglas o ideas fundamentales que sirven de base al sistema inmobiliario registral de un país determinado." (6)

Conceptúense de cualquier manera, estos principios, debemos tener presente que para que tengan validez y eficacia jurídica deben estar enmarcados en el ordenamiento legal de cada país en donde se apliquen, por que de lo contrario no tendrían ningún valor práctico, ni científico.

-
- (1) Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral. José María Chico y Ortíz y Juan Francisco Bonilla Enzina. Pág. 156
(2) a (5) Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral. José María Chico y Ortíz y Juan Francisco Bonilla Enzina. Pág. 156 T.I.
(6) Derecho Inmobiliario Registral. José Luis Pérez Lassala. Pág. 105.

Los principios registrales no es posible clasificarlos, como se ha pretendido, en primer lugar porque estos principios se dan, según sean los rasgos fundamentales adoptados por un sistema patrón; en segundo lugar, porque, estos principios entre sí, guardan relación de dependencia, que los que poseen tener más definido carácter formal, pueden engendrar en la práctica las más sustantivas consecuencias, y en tercer lugar, -- que no siendo universales, pueden ser considerados en una u otra forma, según el punto de vista desde el cual se les estudie.

Siguiendo a los autores hispanos, se hará enumeración de tales -- principios haciendo un breve análisis doctrinario y señalando, cuando -- nos sea posible, ejemplos prácticos, ayudándonos para ello, con las disposiciones legales de nuestro país, que regulan estas orientaciones.

Los principios pueden reducirse a los siguientes:

- 1) Principio de Rogación ✓
- 2) Principio de Inscripción
- 3) Principio de Publicidad ✓
- 4) Principio de Legalidad ✓
- 5) Principio de Legitimación ✓
- 6) Principio de Especialidad ✓
- 7) Principio de Tracto Sucesivo ✓
- 8) Principio de Prioridad ✓
- 9) Principio de FÉ Pública Registral
- 10) Principio de Consentimiento o de Voluntariedad

Los principios de Publicidad é Inscripción, no son muy aceptados -- como tales por considerarse, mas bien características del Derecho Registral; pero he creído conveniente incluirlos porque en algunas legislacion

nes han sido aceptados como principios y ciertos expositores así los -- han estudiado.

PRINCIPIO DE ROGACION:

Se llama también principio de instancia, petición o solicitud, se refiere únicamente al momento de iniciación de cualquier trámite, en el Registro de la Propiedad; pues una vez hecha la presentación, todo el - procedimiento posterior se efectúa de oficio.

Este principio no se da necesariamente en forma expresa, nótese -- que cuando los documentos son presentados para inscripción no se hace -- ninguna petición formal, sino que por el hecho de la presentación se en tiende tácitamente la solicitud de inscripción. En las solicitudes de - toda clase de certificaciones se da este principio de rogación, pero re repetimos solo en el momento de la solicitud.

Puede darse también cuando el registrador calificare defectos en - los instrumentos, que las partes pueden subsanar por medio de escritos que son verdaderas rogaciones, ya que operan de hecho y quedan a crite- rio prudencial del registrador aceptarlo o rechazarlos.

Algunas disposiciones que contienen este principio son: 678, 696, - 719, 704, todos del Código Civil y Art. 14 del Reglamento de Registro - de la Propiedad e Hipotecas.

PRINCIPIO DE INSCRIPCION:

Este principio hace referencia al papel que desempeña la inscrip-- ción en la constitución, transmisión, modificación y extinción de los - derechos sobre inmuebles. La determinación de su alcance consiste en pre

cisar si la inscripción constituye o no un factor o requisito esencial para que el negocio, que se dispone, quede efectuado y para que se produzca la transmisión o desplazamiento del derecho de transferencia a favor del adquirente.

La inscripción en sí, consiste en el asiento que se hace en los libros de registro de los títulos sujetos a este requisito con el objeto de que conste públicamente los actos y contratos consignados en dichos títulos, la palabra título está tomada como instrumento.

El papel de la inscripción, no puede ser igual en cada tipo de --- sistemas registrales, veamos algunos casos:

- En los sistemas de fuerza probante y formal de los registros, la inscripción es requisito esencial, puesto que tiene sustantivi--dad propia desconcentrada del título o causas que lo originan, - lo no inscrito no está en el mundo.
- En los sistemas de transcripción, la transmisión se opera por el simple consentimiento, no siendo necesaria la inscripción.
- En los de desenvolvimiento técnico, tratándose de una adquisi- -ción la inscripción es esencial; en caso contrario no lo es.

En realidad el principio de inscripción en sentido estricto se refiere solo a la inscripción llamada constitutiva, que explicamos cuando hablamos de los diversos sistemas; y hace referencia la inscripción como modo de adquirir los derechos inmobiliarios, de forma que, cuando un sistema se funda en el principio de inscripción, debe entenderse que --concede a la misma valor sustantivo.

Nuestro Código Civil, contempla en varias disposiciones este principio, así: el Art. 681 nos da un concepto de lo que es la inscripción; el Art. 682 C., establece la clase de bienes a que se refieren las inscripciones, artículo que es considerado restringido en el sentido de -- que dá a entender que en el Registro solo se inscriben bienes raíces, - lo cual no está de acuerdo con otras disposiciones del mismo Código, como son el Art. 673 y 674 C., que nos indican, aún cuando no lo establecen categóricamente, que en el registro se inscriben también los títulos que modifican el estado civil, las disposiciones últimamente citadas en relación con el Art. 687 C.

El Art. 683, nos establece, en relación con el Art. 686, que la -- tradición del dominio de los bienes raíces y su posesión, lo mismo que la tradición de los derechos de usufructo, uso o habitación, de servi-- dumbres y delegados de cosa inmueble no produce efecto contra terceros sino por la inscripción del título, en el correspondiente Registro.

Los Arts. 684 y 685 establecen el primero, que para que los herede-- ros o legatarios inscriban a su favor bienes inmuebles o derechos rea-- les deben estar inscritos, antes a favor del causante y el segundo, que al partirse bienes que se poseen en proindivisión y que en una hijuela se adjudicare bienes inmuebles o parte de inmuebles, el lote o hijuela se inscribirá donde corresponde.

Los Arts. 688, 689, 690 y 691 C., contemplan las circunstancias -- que deben contener las diversas inscripciones.

Los Arts. 736 al 742 C. y Art. 2160 C., nos indican las circunstan-- cias que deben contener las inscripciones de los gravámenes hipoteca--

rios y la importancia que tiene su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en su Capítulo II, Art. 10 al 43, además de señalarnos el modo de llevar los registros, vemos que nos está indicando también todos los requisitos de forma, que deben contener las inscripciones y como deducción observamos que en esto deben, también tener cuidado los notarios confeccionadores, en la mayoría de los casos, de los instrumentos que se inscriben.

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD:

Se le denomina también principio de publicidad formal y material y Roca Sastre últimamente lo denomina "Principio de Presunción de exactitud del Registro" (1)

Señalabamos en capítulo anterior que los registros nacieron para -- combatir el clandestinismo; pero ahora eso ha sido superado, por que -- los registros hoy día tienen, además, otros objetivos que veremos más -- adelante.

Este principio establece que debemos entender que lo que aparece -- inscrito en el registro, es cierto o exacto para las distintas relaciones jurídicas y que únicamente al que tenga inscrito su derecho se reconozca como legítimo titular; pero esto no basta para que probada la inexactitud o error de un derecho inscrito, pueda prevalecer la realidad -- extra registral; sino que, lo que se pretende es lograr una mayor seguridad jurídica, pero apoyada en todos los principios registrales. Vea--

(1) Estudio sobre la Publicidad Inmobiliaria (Registro y Catastro) en -- relación con el desarrollo económico y social de la América Latina.

mos aquí un ejemplo de esta situación: (X) quiere comprar un inmueble a (Y) y cerciorándose que efectivamente (Y) tiene inscrito el bien en el Registro, celebran escritura de compraventa y tradición; (X) no inscribe la venta, de lo cual (Y) se percata y vende nuevamente el bien a (Z), - quien si inscribe la venta; posteriormente (X) presenta su escritura para inscripción pero es rechazado porque dicho bien inmueble, ya había si do traspasado con anterioridad. En este ejemplo podemos decir nosotros, que se ha vendido separadamente una cosa a dos personas, Art. 1621 C., - quedando facultado el segundo comprador para pedir aún contra el vendedor de buena fé, a la resolución del contrato y si creía que la cosa per tenecía al vendedor también a la indemnización de daños y perjuicios y aún más, podría suceder que el primer comprador ratificara la segunda - venta o que el vendedor, adquiriera nuevamente el bien, en cuyos casos, - en base a los Arts. 1622 y 1623 C., se vería el segundo comprador como verdadero dueño.

Ante la situación anterior, como queda el primer comprador? El inciso primero del Art. 711 C., establece: "Inscrito en el Registro cualquier título traslativo de dominio de inmueble, no podría inscribirse - ningún otro de fecha anterior, por el cual se transmite o modifique la propiedad de los mismos inmuebles." Con lo cual se le estaría negando - al primer comprador la inscripción de su título. En mi opinión, este -- comprador o sea el primero, tiene acción, inclusive penal, para reclamar indemnización de daños y perjuicios, en el caso de quedar la segunda venta válida; o bien apoyado en el Art. 717 C. puede pedir la cancelación del asiento que impide verificar la inscripción de su derecho, -

primera tradición. La acción que podría ejercitar, este primer comprador, tiene que ser una acción ordinaria, en virtud de la cual podrá reclamar del vendedor la indemnización de los perjuicios que la situación planteada le irrogaren basada en el Art. 127 Pr..

A mi juicio, la que debe prevalecer es la segunda venta porque, -- esa venta siempre es válida, Art. 1619 C. y de no ser así, el Sistema - Registral, publicidad y fé pública registral se destruiría y no tendría, la registración, objerivo alguno.

El caso planteado es muy difícil que se dé en la actualidad, pues el Código Penal, al establecer los casos especiales de estafa, en su - Art. 243, establece, entre otros, que se considerará estafa la defraudación cometida por "Venta, Permuta, Arrendamiento, Comodato, Dación en pago o en garantía de cosa ajena, afirmando o dando a entender que es pro pia."

Quiero que el ejemplo planteado valga, para aclarar un poco lo que sucede en la realidad fuera del Registro, pues dicho problema es para procesalistas, que prefectamente pueden no coincidir con mi opinión.

La publicidad se cumple de dos maneras: publicidad material o sustantiva y publicidad formal o adjetiva.

PUBLICIDAD MATERIAL O SUSTANTIVA:

Revela el fin inmediato del principio, cual es: "Dar notoriedad a los derechos reales sobre inmuebles y precisar los efectos que la ley - confiere a esa publicidad". puede ocurrir de dos maneras: a) POSITIVA: con dos presunciones: 1) Se presume que lo que el Registro publica es -

verdad, mientras no se demuestre la inexactitud del contenido registral, esto es conocido en doctrina como principio de legitimación; y 2) se -- presume que el registro es exacto e integro, aunque se demuestre lo con-- trario, cuando se trata de proteger la fe que el tercero tuvo en la apa-- riencia que el Registro publicaba, a esto se le conoce como principio - de fé pública registral; y b) NEGATIVA: no presume nada, afirma, supone que lo no inscrito no afecta al que contrata confiado en el contenido -- registral. Con esto se intenta fomentar la inscripción, se protege al -- que inscribe frente al que no lo hace y se degrada al acto que no está inscrito.

La publicidad material o sustantiva, nos viene dada por la exhibi-- ción de los asientos o sea por consulta directa que hagan en ellos, ya sean las autoridades o los particulares. El Art. 681 C., nos dice que -- la inscripción tiene por objeto que consten públicamente los actos y -- contratos consignados en los títulos sujetos a inscripción y el Art. 7-- del Reglamento del Registro dice: "Los libros del Registro no se saca-- rán por ningún motivo de la oficina del registrador; todas las diligen-- cias judiciales o extrajudiciales o consultas que en ellos quieran ha-- cer las autoridades o particulares y que exijan presentación de dichos libros se ejecutarán precisamente en dicha oficina y a presencia y bajo la inmediata vigilancia y responsabilidad del propio registrador; esto, en la práctica se hace por medio de los empleados nombrados exclusiva-- mente para ese fin.

PUBLICIDAD FORMAL O ADJETIVA:

Consiste en los medios o modos de que se valen los interesados pa-- ra conocer el contenido, de lo que consta en el Registro; generalmente

las autoridades lo hacen por oficio y los particulares por solicitudes, que son contestadas por certificaciones firmadas por el registrador y es aquí en donde vemos bien claramente la publicidad positiva o negativa, que mencionabamos en la publicidad material, porque aquí el registrador certifica, tal o cual cosa, por ejemplo: el infrascrito Registrador certifica: que el inmueble X, está inscrito a favor de Juan y que no tiene cargas, etc.; así también puede decir: el infrascrito registrador certifica que a Manuel X no le aparecen bienes inscritos, etc. El Art. 35 del Reglamento del Registro establece claramente esta publicidad.

PRINCIPIOS DE LEGALIDAD

Se refiere este principio a que la documentación que se presenta a los Registros debe ser válida y perfecta, para que pueda pasar a la inscripción, ya que presentado un instrumento se le hace un minucioso examen, que se inicia desde la hora de presentación, hasta que el registrador, por medio de su función calificadora, decide por la inscripción o por el señalamiento de los defectos de que adolece el instrumento para su no inscripción.

La calificación que juntamente, con la validez y perfección de los documentos, forman este principio consiste en el estudio, que el funcionario Registrador, hace a los instrumentos para examinar la conformidad que tengan con las leyes, los actos o contratos que amparan y para examinar la forma de tales documentos, o sea que realiza un análisis intrínseco y extrínseco del instrumento.

La legalidad se asegura en los sistemas de desenvolvimiento técnico, a través de innumerables requisitos y detalles, partiendo, como ba-

se primera, de la capacidad técnica y científica de un funcionario especializado a quien se encomienda la esencial función de calificación.

Debo aclarar, que por minuciosos que sean los exámenes que se hacen en las distintas fases de la inscripción de un instrumento, siempre se corre el riesgo de que haya filtraciones de defectos, algunas veces graves, otras veces leves, pero tómesese también en cuenta, que en los Registros no existen máquinas detectoras de las enfermedades internas y ocultas de que adolecen los instrumentos que se presentan a inscripción y que perfectamente pueden escapar a toda mirada inquisitiva, por lo tanto y para que se mantenga la fé en los Registros debemos aceptar, que aún con filtraciones defectuosas, estos constituyen garantía para los que se involucran en el movimiento jurídico patrimonial inmobiliario.

La calificación está contemplada en los Arts. 692, 693 y 735 del Código Civil y la validez y perfección de los distintos instrumentos según las leyes que regulen la existencia, modificación, transmisión o extinción del acto o contrato a inscribir.

PRINCIPIOS DE LEGITIMACION:

Decíamos que la publicidad material o sustantiva puede ocurrir de dos maneras: positiva y negativa; en la positiva señalé dos presunciones: el principio de legitimación y el principio de la fé pública.

El principio de legitimación, tal como lo expresé consiste en aceptar que los asientos anotados en el Registro gozan de una presunción de verdad, que se mantiene, mientras no se demuestre la inexactitud o la discordancia entre el registro y la realidad.

El Dr. Raúl R. García Coni, lo enuncia así: Es el pronunciamiento de un oficial público acerca de la legalidad o licitud de un acto jurídico" (1) con lo cual no estoy de acuerdo, porque esto sería propiamente la calificación final para la inscripción y no el asiento mismo.

Para mí, este principio se cumple cuando el documento se asienta, habiendo pasado todos los exámenes a que fue sometido en el procedimiento de inscripción o sea cuando el registrador firma tal asiento dándole toda la legalidad a la inscripción (la cual surte sus efectos retroactivamente según Art. 680 C.) porque es hasta entonces que se trata al titular, de la inscripción, como si realmente fuese titular y atribuyéndole muy especialmente la facultad de disponer con plena eficacia jurídica del derecho inscrito, y porque en el orden procesal se exonera a este titular de la carga de la prueba, que habrá de soportar el que sostenga la inexactitud del Registro.

En los casos en que la presentación del documento han surtido efectos contra terceros, como el de la hipoteca Art. 739 C., se cumple cuando el Registrador firma el acta en que están contenidos los asientos -- del día.

En el Libro Segundo Título VI, Capítulo IV, Sección Quinta del Código Civil, cuyo titular es "de los efectos de la inscripción de la propiedad raíz", se establece este principio, especialmente en los Arts. -- 711, 712, 713, 717 y 718 C., pero cabe advertir en todo este principio y por eso hablamos casi siempre de asientos, que hay casos, como el de la hipoteca, que surten efectos desde la hora de la presentación en el

(1) Derecho registral Aplicado. Raúl R. García Coni. Pág. 250.

registro correspondiente (Art. 739 C.) y de cuyo asiento de presentación, puede perfectamente el registrador certificar que ese documento está -- presentado, observándose en consecuencia desde ese momento el principio de legalidad de que venimos hablando, puesto que el registrador ampara -- a esos asientos con su firma diaria (Art. 18 Reglamento del Registro).

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD:

Llamado también principio de determinación, se refiere a la determinación de los derechos inmobiliarios inscribibles, llevando un historial completo, de todo lo que se presente en los registros, surta o no efectos jurídicos. Se refiere este principio más que todo a que los actos o contratos, que se presenten al registro, contengan derechos especifica-- dos con toda claridad, para que en base a esa determinación pueda perfec-- tamente clasificarse el derecho inscrito.

Este principio simplifica de una manera notable la forma en que pueda organizarse todo un sistema registral.

En el sistema de folio real o sistema de registración por fincas -- se da claramente este principio; pero ahora puede acarrear serios proble-- mas ya que en los registros modernos se llevan índices, en torno a la -- naturaleza del derecho inscrito; obsérvese para el caso en nuestro siste-- ma registral que aunque es cierto que los libros, todos, van numerados -- correlativamente por inscripciones ya sean estas fotocopias de los pro-- pios documentos o inscripciones hechas a mano, se llevan índices de los derechos o cargas, que constan en la inscripción; existiendo entonces varias maneras de determinar lo que consta de los asientos de inscripción; por ejemplo: se llevan índices de propiedad organizados, en orden alfabé

tico, por el apellido del titular; se llevan índices de hipotecas por el apellido de las personas que la constituyen, etc. etc. Con la creación del catastro nacional, se logrará la unidad deseada en el aspecto inmobiliario ya que las fichas catastrales, deberán coincidir con las del registro de la propiedad y en estas fichas se lleva, siempre, en orden alfabético del titular, la historia de los inmuebles.

El Art. 688 C., nos establece este principio al enumerar las circunstancias que deben contener las inscripciones y esto no es más que la determinación de los derechos de que trata la inscripción, pudiendo con cualquiera de esas circunstancias organizarse los índices a que nos hemos referido y en los Arts. 688 N° 4, 733 N° 4 y 737 N° 1, todos del Civil, que regulan lo relativo a los titulares.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:

Se le llama también principio de tracto continuo. La registración no se produce aisladamente sino enlazándose 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.

Se apoya este principio en el de especialidad, consiste en que, en la historia jurídica de la propiedad, aparezca un ordenamiento lógico en el cual las sucesivas transmisiones, derivándose unas de otras, aseguren la pre existencia de la cosa, en el patrimonio del transferente.

Para que se de este principio es necesario que el titular tenga algo inscrito que sirva de antecedente para el nuevo acto o contrato a inscribir y esta nueva inscripción servirá para otra futura y así sucesi

vamente sirviendo asimismo 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 constituye una servidumbre de tránsito, pero si implica que se cancele la inscripción cuando se vende la totalidad de un inmueble.

Debo aclarar, que este principio no se cumple cuando se hace la -- primera inscripción, de un acto o contrato que nunca había sido inscrito, por ejemplo: los títulos supletorios y municipales, declaratorias - de herederos, testamentos y los títulos de actos o contratos anteriores al 26 de mayo de 1881 se inscriben sin que haya antecedente alguno (en el caso de la declaratoria y testamento, se relacionan entre sí).

La doctrina de este principio está contenida en los Arts. 669,684, 695 Inc. 1°, 711, todos del Código Civil y Art. 22 del Reglamento del - Registro.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD:

Este principio llamado también de rango, establece que el acto o -- contrato registrable que primero ingresa al registro tiene preferencia a cualquier otro que ingrese con posterioridad aunque el título fuere - de fecha anterior; la prioridad viene dada por la presentación del título en el Registro, cumpliéndose así el aforismo "PRIOR TEMPORE POTIOR - IURE" - primero en tiempo poderoso en el derecho.

La preferencia puede ser excluyente o simplemente de superioridad de rango; será excluyente, cuando no se permita la registración de un - acto o contrato, por ser incompatible con otro que ingresó primeramente en el Registro, por ejemplo: si se presenta un derecho real de goce y -

disfrute (usufructo) se excluirán los otros derechos de goce y disfrute sobre la misma cosa.

Será de superioridad de rango, cuando la preferencia del derecho - que primeramente ingrese no alcance a excluir el acto o contrato llegado con posterioridad; si se constituyen por ejemplo: dos hipotecas sobre un mismo bien, la primera que ingresó tendrá mejor rango que la segunda.

Sin la prioridad es imposible la fijeza de los derechos inscritos que permanecerían siempre expuestos a la inseguridad.

Este principio está comprendido en los Arts. 680, 711, 712, 728 y 739 C., que tratan de los efectos de las inscripciones.

El ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad de España, fundado como Asociación en 1908 y modelo en su género, tiene como emblema un escudo con la leyenda: "PRIOR TEMPORE POTIOR IURE", reconociendo así, que este aforismo es de especial significación para el servicio público registral.

PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL:

Señalé al estudiar el principio de publicidad material o sustantiva su doble dimensión positiva y negativa. Dentro de la dimensión positiva, decíamos se daban dos presunciones: el principio de legitimación y el principio de fe pública registral. Aún cuando autores, como Roca Sastre, lo toman como una variante de lo que él llama superior principio de presunción de exactitud del Registro, que a mi juicio comprende varios principios que difícilmente pueden delimitarse como son: legitimación, legalidad, fe pública registral.

La palabra fé, en su sentido más general proviene del latín FIDE,- que deriva de FACER y este a su vez del griego PIETHEIN, que significa convencer o asentir en el dicho ajeno; la fe en sí, viene a ser la relación de verdad entre el hecho y el dicho, atribuyéndole como elementos: la creencia, la convicción, la persuasión, la certeza y la seguridad o confianza. Estos son los elementos de la fe en general, pero lo que por ahora nos interesa es la fé pública y especialmente la fé pública registral.

Don Enrique Jiménez Arnau, nos dice: FE PUBLICA: "Es la función específica de carácter público, cuya finalidad es robustecer con una presunción de verdad los actos o dichos sometidos a su amparo."

Mengual y Mengual dice: FE PUBLICA: "Es el sentimiento que con carácter de verdad y certeza prestamos a lo manifestado por aquellos a -- quienes el poder público reviste de autoridad asignándoles una función", sosteniendo que su fundamento se encuentra en la necesidad que tiene la sociedad para su estabilidad y armonía de dotar, a las relaciones jurídicas de certeza y autoridad a fin de que las manifestaciones externas de estas relaciones, sean garantía para la vida social y jurídica de los ciudadanos y sean plena prueba para todo y contra todos cuando aquellas relaciones jurídicas entren en la vida del derecho en su estado normal. (1)

La fé pública así considerada puede clasificarse, desde diversos puntos de vista, uno de ellos en atención a los actos a que se refiere y se clasifica en: administrativa, judicial, extrajudicial o material y

(1) Derecho Notarial. Apuntes de clases Renán Rodas Lazo.

fé pública registral.

La fé pública registral ocurre precisamente en este principio que estudiamos, según el cual, los actos y contratos que aparecen en el Registro se reputan siempre por exactos, en beneficio de los titulares y de los terceros que contratan o actúan confiados en el contenido de los asientos o sea que lo que en el registro aparece, se le atribuye una posición intachable, es una presunción IURIS ET DE IURE.

El Art. 717 C. contempla este principio, dejando a salvo el derecho de discutir la realidad jurídica extra registral.

PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO O VOLUNTARIEDAD:

Este principio, a nuestro criterio, se cumple de dos maneras: a) -- La parte, que tiene un documento, que puede ser inscrito, es libre en su voluntad para presentarlo o no en el registro respectivo; y b) nadie puede ser excluido de los asientos registrales sin que medie su consentimiento, expreso o tácito o por disposición judicial.

Roca Sastre, funda este principio en: 1) Es una diferenciación formal expresa entre el negocio obligacional (acto causal) y el negocio dispositivo (acto de transferencia) y 2) en la regulación específica del negocio dispositivo, como negocio abstracto o sea inicialmente desconectado de su causa jurídica y en el cual se concentra el juego o energía transmisoria. (1)

En materia registral, la ley, no nos señala nada sobre el consenti

(1) Derecho Registral Aplicado. Raúl R. García Coni. Pág. 113 y sigs.

miento, nuestro Código Civil, Libro Cuarto, Título II Art. 1316 y siguientes, al regular los actos y declaraciones de voluntad establece lo relativo a las reglas del consentimiento.

Hasta aquí, hemos señalado lineamientos generales del Derecho Registral, que nos servirán de base para el tema principal de nuestro estudio; aclarando, que los ejemplos y disposiciones legales citadas, sólo han servido para demostrar que en el Derecho Positivo de El Salvador, se han tomado en cuenta los principios fundamentales de este derecho.

B-1 ORIGEN Y EVOLUCION HISTORICA DEL DERECHO REGISTRAL EN EL SALVADOR

En la primera parte de este trabajo, hice un breve recorrido de los aspectos históricos de la propiedad, del Derecho Registral y de los Registros Inmobiliarios, de una manera general y abstracta; ahora, ya en el tema principal de nuestro estudio, me propongo ofrecer en orden cronológico, toda la información recogida en atención a estos temas, pero limitada a la República de El Salvador y a partir de la época colonial.

Ala llegada de los conquistadores a nuestra América, predominaba la propiedad comunal, lo que se deja ver en el conjunto de normas que se elaboraron después de la conquista, para regular las comunidades indígenas, que es la única forma de tenencia de la tierra que se conservó de aquel período.

En la época colonial, la distribución de la tierra se efectuó de la siguiente manera:

1.- TIERRAS DE PROPIEDAD DE LA CORONA

2.- TIERRAS DE PROPIEDAD PRIVADA, que comprendían: a) Tierras adjudicadas a los conquistadores o tierras de repartimiento; b) Tierras de composición, que eran las tierras tomadas de más allá de lo que comprendía el título, pero pagado su precio a la Corona; y c) Tierras realengas, que eran tierras sin dueño.

3.- TIERRAS DE LA PROPIEDAD DE LA IGLESIA.

4.- TIERRAS DE PROPIEDAD COLECTIVA, en donde se distinguían: FUNDO LEGAL: que eran tierras enmarcadas dentro de los pueblos y destinadas a la construcción de casas de las familias indígenas. Se formaba midien

do 600 varas hacia los cuatro puntos cardinales a partir de la iglesia; EJIDOS: que en su sentido natural significa el campo común de todos los vecinos de un pueblo. Se dió esta clase de propiedad con el establecimiento del Régimen Municipal, por parte de los españoles, ya que propició que toda ciudad, villa, pueblo, etc., tuviera su competente ejido municipal; TIERRAS DE PROPIOS: Eran las tierras otorgadas a los Cabildos (se llama así al Ayuntamiento o Corporación que rige los destinos de un pueblo) para incrementar sus ingresos a fin de financiar los servicios municipales; y TIERRAS DE CARACTER COMUNAL: que era la tierra otorgada en comunidad a los indios o sea la llamada propiedad comunal.

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

Para romper con la indivisión de la propiedad poseída por comunidades, la Cámara de Senadores de la República de El Salvador, el 23 de febrero de 1881, dictó la Ley de Extinción de Comunidades, previniéndose al Poder Ejecutivo por decreto del 23 de marzo del mismo año, dar el reglamento de dicha ley, el que fue dado como "Reglamento para la División de Terrenos Comunales", el día 1º de mayo de 1881" (1)

(1) Breves consideraciones al Régimen de Titulación de Inmuebles en la Legislación Salvadoreña. Horacio José Olmedo Lope. T.D. Pág. 7 y sigs.

Posteriormente, el 2 de marzo de 1882, se dictó la ley de extinción de terrenos ejidales, por la que, cualquier poseedor de terreno ejidal podía reclamar en propiedad una parcela de terreno, la que inmediatamente después de pagar su precio era adjudicada.

Estas leyes rompieron con la estrecha unidad, mantenida hasta entonces, por los indígenas y ladinos, haciendo que estos se dispersasen por todo rumbo en busca de mejores oportunidades de trabajo, pues la tierra se fue adquiriendo por aquellos que tenían mejores posibilidades económicas.

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

En cuanto a la evolución que ha tenido en nuestro país, el Registro de la Propiedad Taíz e Hipotecas podemos señalar lo siguiente: en la época colonial, todo era controlado por los Cabildos o Ayuntamientos que eran los encargados de la dirección de los municipios y estaban sujetos a la autoridad de los Magistrados nombrados por el Consejo

de Indias y del representante personal del Monarca Español, ya fuese --
Virrey, Gobernador o Capitán General. (1)

Los primeros vestigios que he encontrado sobre este Registro son
los siguientes:

El Decreto Legislativo del 24 de octubre de 1830, que fijaba la --
tarifa de los derechos que debían percibir las personas que están al --
servicio de las oficinas de tribunales y juzgados, abogados, procurado
res, agrimensores, etc. en su Art. 5 numeral 1º da a entender que los
escribanos o notarios llevaban el registro de hipotecas otorgadas ante
sus oficios. (2)

El numeral 3º del Decreto de Gobierno de 17 de junio de 1835, que
dictaba providencias para descubrir los terrenos realengos y sobre su
venta y composición, nos expresa la existencia de otro registro, así:
"Los poseedores de terrenos, sin título de propiedad, porque lo hayan
perdido por cualquier evento, ocurrirán a la Intendencia General soli-
citándolo con pruebas competentes de su pérdida, para que se regis----
tren los originales en el archivo del juzgado extinguido de tierras; y
no encontrándose, ni justificando plenamente aquellos que efectivamente
tuvieron título de propiedad, serán obligados a entrar en moderada com
posición, sin otros trámites que la medida y valúo por peritos, como --
queda establecido, dándoles en consecuencia el expresado título".(3)

-
- (1) Historia de la Humanidad, de su Cultura e Instituciones, 60 siglos
de historia universal.... J. Jastrov. Pág. 497 y sig.
- (2) y (3) Recopilación de las Leyes del Salvador. En Centro América...
Presbítero y Dr. Isidro Menéndez, 2a. Edición....Pág. 159 y
sig.

El Decreto Legislativo del 1º de marzo de 1847, destinando los terrenos baldíos para la amortización de la deuda pública y fijando la manera de denunciarlos y venderlos, reafirma, en su Art. 3, lo dicho respecto al Registro de hipotecas llevados por los notarios, al establecer que éstos rindieran información sobre las hipotecas a favor del Fisco. (1)

Como oficina, ya a cargo de un notario, lo encontramos en el Código Civil, declarado Ley de la República por Decreto del Poder Ejecutivo de fecha 23 de agosto de 1859, del cual en la edición de 1860, el Art. 2336, estableció que: "En cada capital de departamento habrá un registro de hipotecas y estará a cargo de un escribano nombrado por el Presidente de la República".

La Ley Hipotecaria del 11 de marzo de 1873, publicada en el Boletín Oficial de fecha 26 de abril del mismo año, estableció un Registro General de la Propiedad Inmueble de toda la República a cargo de tres funcionarios llamados "Registradores" con la dotación señalada en la Ley de Presupuesto General, cuyas oficinas operaban en San Salvador, Santa Ana y San Miguel, y sus jurisdicciones eran iguales a las de las Cámaras de Segunda Instancia del Supremo Tribunal de Justicia, esta Ley -- según la Revista de Justicia, Tercera Epoca, publicada por el Ministerio de Justicia, no tuvo vigencia, cuestión que es discutida por cuanto ya veremos que sí tuvo aplicación.

El 15 de marzo de 1881, la Cámara de Senadores emitió decreto dando una nueva Ley Hipotecaria, la que fue aprobada por la Cámara de Di-

(1) Recopilación de las Leyes del Salvador en Centro América.- 2a. Edición..... Presbítero y Dr. Isidro Menéndez. Pág. 263 y sig.

putados el día 21 del mismo mes y año y declarada ejecutoriada el día 22 de los mismos y publicada por partes en los Diarios Oficiales de las fechas siguientes: 1º, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 y 11, todos de marzo de -- 1881; esta ley en su Art. 1º disponía:

"Se establece un Registro General de la Propiedad, Inmueble de to da la República".

Estos registros residirán, uno en la capital de la República, otro en San Miguel y el tercero en Santa Ana, cuya demarcación será la misma señalada respectivamente, para cada una de las Cámaras de Segunda Instancia del Supremo Tribunal de Justicia".

En la Revista de Justicia citada, señalan que esta ley es la que realmente estableció en el país el Registro Inmobiliario, argumentando que el Art. 695 del Código Civil actual, establece en su último inciso que "los títulos de actos o contratos anteriores al día 26 de mayo de 1881 deben inscribirse sin necesidad de antecedente", posición con la cual no estoy de acuerdo porque, tal como lo he expresado la primera ley que aparece regulando al Registro General de la Propiedad Inmueble, fue la Ley Hipotecaria del 11 de marzo de 1873, apoyándome para tal -- afirmación en el Reglamento para la división de los terrenos comunales del 1º de mayo de 1881, que en su Art. 5, inciso último, establecía: - "Optando por comprar el terreno, el administrador se lo venderá por -- instrumento privado y el alcalde municipal respectivo pondrá el visto bueno al instrumento, el que se inscribirá oportunamente en el respectivo Registro de la Propiedad Raíz". Esto nos hace concluir que el -- Registro de la Propiedad Inmueble, ya estaba funcionando para esa fe-- cha, pues nos resulta imposible creer que el Poder Ejecutivo, de aque-

lla época, emitiera el mencionado reglamento sin adecuarlo a la realidad, lo que también aclara que la Ley de 1873 sí tuvo vivencia.

El 28 de febrero de 1884 fue promulgada por la Cámara de Senadores y el 28 del mismo mes y año por la Cámara de Diputados, la Ley Reglamentaria del Registro Público, según aparece en el Diario Oficial del 6 de abril de 1884; esta Ley en su Art. 1.º decía: "Se establece el Registro de la República, una en la Capital, otra en Santa Ana y la tercera en San Miguel, cuyas demarcaciones serán las mismas respectivamente señaladas para las Cortes de Apelación; y estarán a cargo de funcionarios que se llamarán Registradores".

En la revista de Justicia, Tercera época ya citada, se comete también el error de decir: que esta ley de 1884 derogaba la anterior; cosa esta que no es cierta, porque el Art. 62 del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, vigente, en forma categórica expresa: "Queda derogada en todas sus partes la Ley Hipotecaria del 15 de marzo de 1881"... De este Reglamento se mencionarán datos históricos en su oportunidad.

Por Decreto Legislativo del 14 de mayo de 1897, publicado el 25 de junio del mismo año, se dió la Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, la que por propia disposición se incorporó en el Código Civil de 1904 bajo el título VI, Libro II, que es donde se encuentra actualmente.

Por el mismo Decreto del 14 de mayo de 1897, se dió el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que ha sido objeto de varias reformas, pero aún se mantiene vigente a la fecha.

La ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas incorporada al Código Civil de 1904, que aparece ahora en el capítulo citado y el reglamento respectivo, relacionado, son los cuerpos legales que en la actualidad regulan la organización y el funcionamiento del Registro -- de la Propiedad Raíz e Hipotecas de toda la República.

Por tratar en esta parte, de nuestro trabajo, de los datos históricos de la legislación en materia registral que ha tenido nuestro --- país, creo conveniente introducir aquí, las distintas fechas de crea--- ción de las oficinas respectivas que en la actualidad funcionan y otros datos, que también son importantes, desde el punto de vista histórico.

SECCIONES DE OCCIDENTE.

La Primera Sección de Occidente aparece funcionando con el Código Civil de 1860 y por Decreto Legislativo del 10 de abril de 1912, publi-- cado en el Diario Oficial del 13 del mismo mes y año, se le denominó - "Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oc-- cidente", que comprendió en su inicio los Departamentos de Santa Ana, Ahuachapán y Sonsonate.

La Segunda Sección de Occidente que comprende el Departamento de Ahuachapán, fue instalada por el Decreto citado del 10 de abril de --- 1912 con la denominación "Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Occidente".

La tercera Sección de Occidente que comprende el Departamento de Sonsonate, se estableció por Decreto Legislativo de fecha 11 de marzo de 1915 publicado en el Diario Oficial del 20 del mes y año citado, --

con la denominación "Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente.

SECCIONES DEL CENTRO.

La oficina del Registro de San Salvador, aparece funcionando desde el Código Civil de 1860 apareciendo como "Registro de Hipotecas" -- que comprendía los Departamentos de: San Salvador, La Libertad, Chalatenango, Cabañas, San Vicente, Cuscatlán y La Paz, estando limitada en la actualidad a los Departamentos de San Salvador, Chalatenango y Cuscatlán, y conocida con la denominación de "Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro".

La Segunda Sección del Centro se estableció por Decreto Legislativo del 21 de abril de 1909, publicado en el Diario Oficial del 5 de mayo del año citado y comprende actualmente los Departamentos de San Vicente y Cabañas. Se denomina "Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro".

La Tercera Sección del Centro se estableció por Decreto Legislativo de fecha 22 de diciembre de 1945, publicado en el Diario Oficial -- del 5 de enero de 1946, comprendiendo el departamento de La Paz y se denomina "Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro".

La Cuarta Sección del Centro se estableció por Decreto Legislativo número 159 de fecha 3 de diciembre de 1974 publicado en el Diario Oficial del 11 del mes y año citado, comprende el Departamento de La Libertad y se le denomina "Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas --

de la Cuarta Sección del Centro". Conviene aclarar, que por Decreto --
Legislativo N° 129 del 6 de septiembre de 1948, publicado en el Diario
Oficial del 17 del mes y año citado, se creó la Cuarta Sección del Centro
con sede en Sensuntepeque, que comprende al Departamento de Cabañas,
pero nunca llegó a funcionar y dicho Decreto fue derogado por Decreto -
Legislativo número 63 de fecha 10 de febrero de 1949, publicado en el
Diario Oficial de la misma fecha.

SECCIONES DE ORIENTE.

La oficina del Registro de San Miguel, aparece funcionando desde
el Código de 1860 como Registro de Hipotecas comprendía los departamentos
de San Miguel, Morazán, La Unión y Usulután, estando limitada en -
la actualidad a los tres primeros; por Decreto Legislativo del 10 de -
abril de 1912, publicado en el Diario Oficial de fecha 13 del mismo --
mes y año se le denominó "Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de
la Primera Sección de Oriente".

La Segunda Sección de Oriente que comprende el Departamento de --
Usulután por el mismo Decreto, que le diera la denominación a la Primera
Sección de Oriente, se denominó "Registro de la Propiedad Raíz e --
Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente", teniendo su sede inicial-
mente en la ciudad de Jucuapa, la que por Decreto Legislativo número -
117 de fecha 5 de enero de 1951, publicado en el Diario Oficial del 10
del mismo mes y año, fue trasladada a la ciudad de Santiago de María -
en donde funciona actualmente.

CREACION DE CARGOS DE REGISTRADORES AUXILIARES

Por Decreto Legislativo número 1874 de fecha 24 de junio de 1955, publicado en el Diario Oficial del 26 del mismo mes, se dieron disposiciones por las cuales en las oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro habría Registradores Auxiliares en el número que determina la Ley de Salarios a fin de que cooperen con el Registrador en la calificación e inscripción de documentos, pudiendo el Ministerio de Justicia disponer de ellos para que presten sus servicios en las demás oficinas de la República cuando las necesidades lo demanden. Este Decreto ha sido reformado por el publicado en el Diario Oficial de fecha 1º de diciembre de 1964 y por Decreto Legislativo número 102 de fecha 6 de septiembre de 1968, publicado en el Diario Oficial del 26 del citado mes.

ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE FOTOCOPIAS

Por Decreto Legislativo N° 1873 de fecha 24 de junio de 1955, publicado en el Diario Oficial de fecha 28 del mes y año citado, se estableció que las inscripciones en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, se hicieran por el sistema de fotocopias. Este Decreto ha sido reformado por Decreto Legislativo número 1880 de fecha 7 de julio de 1955 y publicado ese mismo día.

Por Decreto Legislativo número 101 de fecha 6 de septiembre de 1968, publicado en el Diario Oficial de fecha 20 del mismo mes, se establece el sistema de fotocopia para las inscripciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente.

Por Decreto Legislativo número 392 de fecha 11 de agosto de 1971, publicado en el Diario Oficial de fecha 19 del mismo mes, se estableció el mencionado sistema para los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente y para la Segunda Sección de -- Oriente. Por Decreto Legislativo número 75 de fecha 17 de agosto de -- 1972, publicado en el Diario Oficial de fecha 24 del mismo mes y año, se autoriza la inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda y Tercera Sección del Centro y de la Segunda y Tercera Sección de Occidente por el sistema de fotocopia.

El uso del sistema de fotocopia en la Cuarta Sección del Centro -- fue autorizado por el mismo decreto de su creación de fecha 3 de diciembre de 1974, D.O. del 11 del mismo mes, implantándose así el uso de tal sistema en todos los Registros.

OTROS DATOS

El 14 de noviembre de 1889, se desató un incendio en el Palacio Nacional que devoró los libros existentes del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas que hoy corresponde a la Primera Sección del Centro. Esto dió lugar a que se estructurara en el mencionado Registro el sistema en cuanto a los libros que se habían perdido, iniciando así los -- libros llamados de la Propiedad General, de los cuales el primero fue abierto el 21 de noviembre de 1889 efectuándose al día siguiente la -- primera inscripción; de estos libros existen en la actualidad en el -- Registro de San Salvador, cincuenta y dos ejemplares, apareciendo la -- última inscripción con fecha 16 de abril de 1898. Se crearon también, -- después del incendio, los libros llamados de "REPOSICION", que sirven

para inscribir aquellos documentos que habían sido inscritos antes del incendio; se abrió el primero de ellos el 11 de noviembre de 1891 haciéndose la primera inscripción el 24 del mismo mes; de estos libros existen todavía trece ejemplares y sus páginas todavía están abiertas para el caso de que apareciere algún documento de aquella época; la última inscripción de estos libros aparece hecha el 11 de junio de 1949.

Los libros, ya ordenados, en los respectivos Departamentos y funcionando en forma organizada fueron abiertos el 1º de julio de 1897 y de esa fecha hasta nuestros días, se siguen usando los mismos procedimientos con ligeras variantes.

Al hablar de la organización del sistema registral en El Salvador, señalaremos lo que sucede en la Doctrina y en la práctica respecto a la estructura de las diferentes oficinas y a la existencia y forma de llevar los mencionados libros.

B-2. OBJETIVO DEL SISTEMA REGISTRAL EN EL SALVADOR.

La palabra OBJETIVO, en el Diccionario de la Lengua Española tiene otros significados, los siguientes: 1) "Todo lo que puede ser materia de conocimiento o sensibilidad de parte del sujeto, incluso el sujeto mismo"; 2) "Fin o intento a que se dirige o encamina una acción u operación".

Sistema, del latín Systema, significa, según el mismo diccionario: "El conjunto de reglas o principios sobre una materia enlazados entre sí" o "El conjunto de cosas que ordenadamente relacionadas entre sí contribuyen a determinado objeto".

De los conceptos transcritos y en atención a la materia de estudio puedo decir: que el Derecho Registral en El Salvador está constituido por el conjunto de reglas, principios y entes estatales que en forma ordenada contribuyen a la organización, fomento y seguridad de la propiedad inmobiliaria para el logro de un mejor desarrollo económico y social.

Entendidos ya, sobre qué se entiende por objetivo, que por sistema y la forma como está constituido nuestro Derecho Registral pasaremos a analizar los objetivos que, creo, son los más importantes en dicho sistema:

Para facilitar esta exposición, tomando en cuenta nuestro ordenamiento jurídico, dividimos los objetivos del Derecho Registral en El Salvador, así:

- 1.- Objetivos Generales
- 2.- Objetivos Específicos.

1- OBJETIVOS GENERALES:

Aún cuando estas consideraciones no sean exclusivas para el sistema registral de El Salvador, se puede señalar que los objetivos generales a que se dirige son:

- a) Mejorar la legislación existente, dictando nuevas leyes que organicen, planifiquen y coordinen los aspectos jurídicos de la propiedad inmobiliaria.
- b) Garantizar al máximo el derecho de propiedad dentro del territorio nacional, dada la enorme importancia de los bienes inmuebles en la economía nacional, lo cual se traduce en un mayor incremento de las transacciones sobre los mismos bienes y en el desarrollo creciente y favorable del crédito inmobiliario (1)
- c) Conocer las verdaderas características de los inmuebles en todo el territorio nacional elaborando los índices necesarios que sirvan de base al inventario de la propiedad inmobiliaria y sus recursos.
- d) Crear los organismos necesarios que se encarguen de planificar, revisar, coordinar y controlar todas aquellas actividades que en una u otra forma incidan en la propiedad inmueble.

2- OBJETIVOS ESPECIFICOS:

Los objetivos específicos del sistema están íntimamente vinculados con las funciones que realizan las instituciones que se relacionan con la propiedad inmobiliaria, podemos señalar:

(1) Registro Inmobiliario. Miguel Rafael Urquía. Pág. 1.

- a) Producir efectos contra terceros al efectuarse la inscripción - de la tradición del dominio y posesión de los bienes raíces; lo mismo que la de los derechos de Hipoteca, usufructo, uso, habitación, servidumbre y de legados de cosa inmueble.
- b) Dar publicidad a los actos y operaciones jurídicas referentes a bienes inmuebles o a la capacidad de las personas para disponer de los mismos; esta publicidad se obtiene mediante la inscripción de los títulos o documentos en que aparecen dichos actos u operaciones. (1)

Henos dicho en otra parte de nuestro trabajo que el establecimiento de los registros surgió para proteger a los acreedores de la clandestinidad, dándole con ello seguridad a sus créditos o por lo menos hacer sabedores a terceros la existencia de gravámenes. La publicidad como único objetivo inicial de los sistemas registrales ha sido superada.

- c) Dar seguridad a los titulares de bienes inmuebles y a los terceros que de buena fé contratan con ellos. (2)
- d) Procurar que en los Registros se inscriban los actos o contratos relativos a la constitución, transmisión, transferencia, modificación, cancelación, extinción, rectificación, etc. de derecho sobre bienes inmuebles, así como de las resoluciones judiciales relativas a la capacidad civil de las personas. (3)

(1) Registro Inmobiliario. Miguel Rafael Urquía. Pág. 1

(2) Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral. José María Chico y Ortíz y Juan Francisco Bonilla Encina. Págs. 16 - 17 - 18.

(3) Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral. José María Chico y Ortíz y Juan Francisco Bonilla Encina Págs. 16 - 17 - 18.

- e) Prevenir los actos y contratos concertados y que todavía no se han concretado mediante anotaciones provisionales o preventivas, en las diferentes oficinas de Registro para garantizar el negocio u operación de que se trate.
- f) Lograr que las distintas oficinas sirvan como entes fiscalizados en el pago de los impuestos que establecen las leyes y aranceles.

Algunos de los objetivos, antes mencionados, están desarrollados con más amplitud en el transcurso de este trabajo.

La Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, dada por Decreto Legislativo del 14 de mayo de 1897 publicada en el Diario Oficial del 25 de junio del mismo año, que por disposición propia se incorporó en el Código Civil de 1904, bajo el Título VI del Libro Segundo en donde aparece actualmente y el Reglamento de la misma, son los cuerpos legales que regulan la organización y el funcionamiento del sistema registral en El Salvador.

CARACTERISTICAS DEL SISTEMA:

I. SISTEMA MIXTO O ECLECTICO:

Nuestro Código Civil en su Art. 667, reafirmando la doctrina romanista establece que la tradición del dominio (modo de adquirir el dominio) de los bienes raíces y de los derechos reales constituídos en ellos, salvo las excepciones legales, se efectúa mediante instrumento público (acto o contrato) en el cual el tradente expresa verificarla y el adquirente recibirla o sea que para adquirir el dominio de los bienes raíces hasta la justa causa o título y el modo o sea la entrega de la cosa o tradición; la tradición viene a estar representada por el otorgamiento de un instrumento público en el cual se haga constar, expresamente, las voluntades de transmitir y de adquirir. Agrega nuestro Código, y por eso lo denominamos sistema "MIXTO O ECLECTICO" que para que la tradición surta efectos contra terceros deberá inscribirse el instrumento en el Registro público correspondiente, Arts. 667, 680, 683 C. resultando entonces que para nosotros la inscripción del dominio es voluntaria y aún más, sin la inscripción no se produce, el título traslativo y la tradición de dominio siempre es válido.

Ahora bien, tratándose de la hipoteca, ya dentro de los casos de excepción, nuestro Código sigue el sistema Germánico y en el Art. 668 expresa: "La tradición del derecho de hipoteca se verifica por la anotación de la escritura que la constituye, en el competente Registro de Hipotecas. La tradición y anotación de Hipotecas, en el caso de subrogación legal se sujetará a lo dispuesto en el Art. 1483" corroborando esto por los Arts. 739, 2159 y 2160 C.

Otro caso de excepción es el de la tradición de la herencia, que se verifica por Ministerio de la Ley a los herederos en el momento en que es aceptada, pero los herederos no podrán enajenar los bienes raíces ni constituir sobre ellos ningún derecho real sin que preceda la inscripción del dominio, de dichos bienes, a su favor, presentando al Registro el título de su antecesor, si no constare a favor de éste la inscripción se hará previamente, y los documentos auténticos que comprueben la declaratoria de su calidad de herederos, o la adjudicación de tales bienes al que pretenda su inscripción Art. 699 C. 684 C. como se ve en el caso de la herencia, los bienes y derechos en una Sucesión se adquieren por ministerio de la Ley o sea que no es indispensable la inscripción para su adquisición, pero para disponer de los bienes y derechos que ella conlleva, sí es necesario la inscripción. En la práctica ha ocurrido que los herederos han dispuesto de los bienes herenciales, antes de inscribir sus respectivos derechos, lo cual impide a los adquirentes, inscribir sus documentos, a causa de no tener antecedente.

He dicho que en la mayoría de los casos, salvo excepciones como el de la hipoteca, la inscripción es voluntaria, pero por consideraciones de orden técnico y práctico, tal situación no sucede así, pues tómesese en cuenta que en los tribunales o juzgados de la República y en las oficinas administrativas no se admiten títulos ni documentos que no estén registrados, si fuere de los que están sujetos a Registro, cuando fuere para hacer valer derecho contra tercero, salvo que se trate para pedir declaración de nulidad o la cancelación de un asiento que impida una inscripción o que el título, no inscrito, sirviera para corroborar otro título posterior que hubiere sido inscrito, Art. 717 C. y que en la práctica por regla general se inscriben en el Registro todos los títulos que estén sujetos a este requisito, viniendo esto a robustecer la confianza y seguridad que representa todo el sistema registral, enmarcado en un ambiente de legalidad.

2.- LOS DOCUMENTOS INSCRIBIBLES ESTAN DETERMINADOS:

El Código Civil, en el Art. 676, enumera taxativamente la clase de instrumentos que pueden inscribirse y en los Arts. 686, 687, 736 y sig. y 719 y sig. establecen los documentos que se inscriben y la clase de acto o contrato a que se refieren. En otro capítulo trataré sobre los documentos que se inscriben.

3.- SISTEMA DE FOLIO PERSONAL:

Se llama así, porque los asientos en los libros del Registro se hacen unos a continuación de otros siguiendo en lo posible el orden cronológico de presentación a la Oficina respectiva, relacionándolas entre sí cuando exista tal relación y los índices se forman con los -

nombres de los titulares de los derechos de una manera alfabética por apellidos.

Al hablar de la organización del Registro expondré la forma en que se llevan estos índices y el nuevo sistema implantado para coordinarlo con el Catastro Nacional, Arts. 680-688 C. Art. 10 # 6 y 7 del Reglamento.

La inscripción de los distintos documentos, se hace mediante el sistema de transcripción, utilizando el moderno sistema de fotocopia, pero conservando siempre el viejo sistema tradicional de transcripción para los casos que no pueden ser fotocopiados por deficiencias del documento mismo o porque el documento a inscribir tenga que dársele otra redacción en la inscripción como en los casos de traspaso por herencia en algunos casos, títulos supletorios, etc. que se hacen manuscritos, Art. 15 del Reglamento.

4.- ORGANIZACION DEL REGISTRO

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas es una unidad constituida para todo el Estado y es general para toda la propiedad inmobiliaria, comprendiendo no sólo los actos de dominio, sino también todos aquellos actos y contratos que en una u otra forma afecten a aquel y que tenga relación inmediata y directa con el dominio y demás derechos reales, además comprendiendo la capacidad civil de las personas. El Registro está organizado y funciona por medio de oficinas diseminadas en todo el territorio nacional; por Ley se establece que en cada cabecera departamental habrá una oficina del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, cosa que todavía no se logra, y que el Poder Ejecutivo

vo puede formar sesiones de dos o más departamentos, siendo esta la forma imperante actualmente, Arts. 673 C. y lo. del Reglamento. (1)

Actualmente en El Salvador se cuenta con nueve secciones u oficinas de Registro distribuidas de la siguiente manera:

PRIMERA SECCION DE OCCIDENTE: con sede en la ciudad de Santa Ana, cabecera de departamento y su jurisdicción comprende el departamento del mismo nombre.

SEGUNDA SECCION DE OCCIDENTE: con sede en la ciudad de Ahuachapán, cabecera departamental, su jurisdicción comprende el departamento de Ahuachapán.

TERCERA SECCION DE OCCIDENTE: con sede en la ciudad de Sonsonate, cabecera departamental y su jurisdicción comprende el departamento del mismo nombre.

PRIMERA SECCION DEL CENTRO: con sede en la ciudad de San Salvador, cabecera departamental y capital de la República, su jurisdicción comprende los departamentos de San Salvador, Cuscatlán y Chalatenango.

SEGUNDA SECCION DEL CENTRO: Con sede en la ciudad de San Vicente, cabecera departamental y su jurisdicción comprende los departamentos de San Vicente y Cabañas.

TERCERA SECCION DEL CENTRO: con sede en la ciudad de Zacatecoluca, cabecera departamental y comprende el departamento de La Paz.

CUARTA SECCION DEL CENTRO: con sede en la ciudad de Nueva San Salvador, llamada también Santa Tecla, cabecera departamental y su jurisdicción

(1) Comentarios al Registro de la Propiedad Raíz. Dr. Jorge Alberto Barriere. Pág. 24 y sig.

abarca el departamento de La Libertad.

PRIMERA SECCION DE ORIENTE: con sede en la ciudad de San Miguel, cabecera departamental y su jurisdicción comprende los departamentos de -- San Miguel, La Unión y Morazán.

SEGUNDA SECCION DE ORIENTE: Al inicio tuvo por sede la Ciudad de Jucuapa después cambiada, el 5 de enero de 1951, a la ciudad de Santiago de María y su jurisdicción comprende el departamento de Usulután, siendo este caso el único en el cual la Oficina del Registro no funciona en cabecera de departamento, no obstante mandarlo así el Art.1 del Reglamento del Registro. La razón de que esta Oficina no haya funcionado en la cabecera departamental, no tiene ninguna fundamentación, pero creemos que han influido en ello cuestiones de índole política y la facilidad de acceso a dichas ciudades.

Como se ve existen oficinas del Registro exclusivamente para cada jurisdicción departamental y otras que abarcan varios departamentos, - cuestión esta permitida por la ley (Art. 10. del Reglamento) al facultar al Poder Ejecutivo para formar secciones de dos o más departamentos y van por separado para cada uno de los departamentos que comprenden de una sección. Art. 3 del Reglamento.

En atención a la materia, las Oficinas del Registro se componen de las siguientes secciones:

De conformidad al Art. 674 C.:

- 1- Sección de la Propiedad Raíz
- 2- Sección de Sentencias
- 3- Sección de Hipotecas

De conformidad a la práctica y a las nuevas disposiciones que se han establecido para las Instituciones de Crédito, podemos decir que están compuestas de las siguientes secciones:

- 1- Sección de la Propiedad Raíz;
- 2- Sección de Sentencias;
- 3- Sección de Hipotecas;
- 4- Sección de Crédito a la Producción;
- 5- Sección de Anotaciones Preventivas.

La Sección de la Propiedad Raíz, comprende: el dominio y todos los demás derechos reales tales como: Uso, habitación, usufructo, herencias, servidumbre; así como arrendamiento, **anticresis**, etc. Arts' 674 - 686 C.

La Sección de Sentencias, comprende: las ejecutorias que modifiquen la capacidad civil de las personas, las que declaren la ausencia o presunción de muerte de alguna persona y quiénes son los herederos-puestos en posesión provisional o definitiva de los bienes. Arts. 687 y 691 C. Esta sección no tiene, ni ha tenido nunca, mayor actividad, existiendo en la actualidad únicamente dos libros, pasando casi desapercibida por autoridades y particulares.

La Sección de Hipotecas, comprende exclusivamente todo lo relativo del derecho real de hipoteca, como son: constitución, modificación, trasposos, cancelaciones, etc. de tal derecho.

La Sección de Créditos a la Producción, comprende los casos de los créditos contemplados en el Art. 1143 del Código de Comercio. El Art. 8 de la Ley de Prenda Agraria, Ganadera o Industrial publicada -

en el Diario Oficial de fecha 31 de octubre de 1933, ya derogado, estableció que "Los contratos podrán formalizarse en escritura pública o privada, autenticadas las firmas de los contratantes por notario o tomada razón en la Alcaldía Municipal. Dicha escritura cuando se trate de prenda agrícola, se inscribirá en el Registro en extracto, y en Sección Especial, anotándose al margen de la inscripción de la propiedad o del derecho real, el gravamen por el crédito refaccionario constituido" y originando con ello la creación de esta Sección.

La Sección de Anotaciones Preventivas, comprende: embargos, prevenciones judiciales, prevenciones a crédito. Esta Sección quedaría comprendida en las mencionadas anteriormente, de acuerdo a la materia sobre la que se hace la prevención; en la práctica, se llevan libros exclusivos de Anotaciones preventivas, inclusive independientes para instituciones crediticias, sin distinción de jurisdicciones departamentales en las diferentes oficinas. Esta Sección la encontramos en la práctica, pues la Ley no se refiere a ella con exclusividad, pero si la ampara el concebir en la Sección 6a, Título VI, Libro Segundo del Código Civil a las ANOTACIONES PREVENTIVAS y el numeral 5o. del Art. 10 del Reglamento establece que se llevará Libro de Registro de Anotaciones Preventivas.

En las oficinas de Registro se llevan los libros siguientes:

1. Libro Diario de Asiento de Presentación, en los cuales, según fórmula impresa en los mismos, se anotan por riguroso orden cronológico, todos los datos relativos a la identificación del instrumento, como son: nombre de la persona que lo presenta, hora de presentación, clases de instrumento y fecha de otorgamiento o expedición, persona o au-

toridad que autoriza el acto o contrato, breve relación del acto o -- contrato de que se trata, características si se tratare de inmueble, los relativos a los impuestos, el pago de derechos arancelarios y la fecha.

En estos libros se anotan los instrumentos, de conformidad a la materia de que se trata y se llevan para ese efecto los siguientes:

1o. Libro Diario de Presentaciones de Propiedad que comprende también sentencias;

2o. Libro Diario de Presentación de Hipotecas;

3o. Libro Diario de Créditos a la producción.

Respecto a las Anotaciones preventivas. En cuanto a la anotación en el Libro Diario, cabe señalar: que a veces se asientan en el Libro Diario de Propiedad como ocurre en los casos de embargo y otras veces se asientan en los libros Diarios de Hipotecas, como sucede con las - prevenciones temporales de las Instituciones de Crédito.

A cada instrumento anotado se le dá el número correlativo que le corresponde en estos libros, a efecto de facilitar el trabajo y la fácil identificación del documento en el proceso inscriptivo.

Los receptores de los documentos extienden constancia de haberlos recibido; en esa constancia se anota la clase de documento, nombres de los otorgantes, nombre de la autoridad o notario autorizante; fecha de presentación del mismo y el número y Tomo de entrada al Reg istro; este recibo es firmado por el empleado receptor, todo esto en conformi - dad al Art. 14 del Reglamento, pero en la práctica este recibo no se extiende en todos los casos, sino solamente a quien los exige, y es bastante usual que los interesados en la inscripción lleven sus cuadernos-

con las anotaciones pertinentes, exigiendo únicamente que los empleados que reciben los documentos, firmen las anotaciones en los cuadernos de aquellos.

2- Libros de Registro de la Propiedad por Departamento. Estos libros se llevan de dos maneras, así:

1- Los que se van formando por el sistema de enlegajamiento de las copias fotostáticas de los instrumentos mismos, incluyendo en ella el auto o razón de autorización de la inscripción; siguiendo siempre una numeración correlativa; anotando en el documento el número, folios, libro y departamento que le han correspondido, constituyendo este asiento la verdadera inscripción registral.

2- Los que se van formando por el sistema extractivo; se efectúa la inscripción a mano y en ella se expresan, en forma extractada, las circunstancias prevenidas por la Ley, la copia literal del acto o contrato y la conformidad con los documentos a que se refiere, Art. 15- del Reglamento. Este sistema se aplica en los casos siguientes: Inscripción de herencias, titulación supletoria y en los casos en los cuales la mala impresión del instrumento haga difícil su reproducción por las máquinas fotocopadoras. Este asiento constituye también, verdadera inscripción registral.

De los libros del sistema extractivo pueden llevarse varios al mismo tiempo para un mismo Departamento.

En ambos sistemas se pueden efectuar repeticiones de inscripciones cuando los márgenes del original o de las mismas repeticiones se hayan agotado.

3- Libros de Registro de Hipotecas por Departamento: Estos libros se forman y se llevan de igual manera que los libros de regis-

tro de la Propiedad; se inscriben las hipotecas y todos los actos y -- contratos que se refieren a ellas.

4. Libro Registro de Anotaciones Preventivas: se forman y se llevan, actualmente, de la misma manera que los anteriores con la excepción de que en estos libros en la práctica no se hace distinción en -- cuanto a la circunscripción departamental, pues los libros se llevan -- en atención al acto o contrato que tienda a proteger o a prevenir los -- bienes inmuebles o los derechos reales sobre los mismos.

5. Libros Indices de la Propiedad: son libros de rayado corriente, divididos en tres columnas verticales, se llevan en orden alfabético -- en atención al primer apellido del titular de la inscripción, destinan -- do varios folios para cada una de las letras del alfabeto, así: en la -- primera columna se anota el nombre del titular; en la segunda, número, -- folios, libro y departamento en que se ha hecho la inscripción; y en -- la tercera, el número, folio, libro y departamento de la inscripción -- por la cual se extingue o cancela.

En la práctica este índice funciona también a través de tarjeta -- ro o fichero, llevándose una tarjeta o ficha para cada inscripción de -- propiedad siempre por orden alfabético del titular; para la perfecta -- coordinación que debe existir entre el Catastro y el Registro, se es -- tán actualizando las mencionadas tarjetas y contienen los datos que -- se consignan en el modelo, que transcribo:

(ver pagina siguiente)

		Número	Tomo	Departamento		
Propietario:		CLAS. CATASTR.			Mapa	Parcela
Traspasado a:		Número	Tomo	Depto.		
Adquirida de:		ANTECEDENTES	Número	Tomo	Dpto.	HA A CA
Fecha	de Adquisición:	AREA CATASTRAL				
U	R	SITUACION Y DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD			AREA INSCRITA	
INDICE ALFABETICO DE PROPIETARIOS		DEMEMBRACIONES	Número	Tomo	Dpto.	HA A CA

En el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de San Salvador, los libros índices de propiedad no tienen mucha relevancia práctica - pues las consultas sobre inscripciones se hacen en el tarjetero o fichero, bien directamente por el interesado o bien por medio del empleado encargado. Este índice funciona y está organizado con bastante perfección en cuanto al ordenamiento alfabético y en cuanto al tiempo de efectuar las inscripciones, digno de todo elogio, constituyendo con -- ello un logro más para la fé, puesta en el Registro.

6- Libro Índice de Hipotecas: son libros de rayado corriente, - divididos al igual que los de propiedad, se llevan siempre en orden alfabético por Acreedores y por Deudores. En los libros de Acreedores se anota en la primera columna, el nombre del Acreedor, comenzando por el primer apellido; en la segunda columna, el número, folios, libro y departamento; y en la tercera, cualquier observación sobre la inscrip -- ción. Los libros de deudores, se llevan en igual forma, con la diferenencia que se va anotando el nombre del deudor, comenzando por el primer-apellido.

7- Libro de Sentencias: son libros de rayado corriente, se llevan- por inscripciones manuscritas, su utilidad es y ha sido ínfima.

8- Libro de Visitas Ordinarias o Extraordinarias: es un libro co- rriente, se va formando por las diferentes actas que se levantan al -- ser visitado el Registro por un Juez de Primera Instancia, por el Mi - nistro de Juaticia o su delegado o por un Delegado de la Corte Supre - ma de Justicia; estas visitas pueden ser ordinarias o extraordinarias. Se proyecta que estas visitas sean hechas solo por un funcionario nom-

brado por el Ministerio de Justicia, ya que ellas no son muy frecuentes. En el Registro de San Salvador, la última visita efectuada por personeros del Ministerio de Justicia fue en 1964 y la última realizada por el Juez Primero de lo Civil de San Salvador fue el 6 de julio de 1971.

9. Libro de inventario, posesiones y excusas: es un libro de orden administrativo pues en el se asienta todo lo relativo a: inventarios de muebles, y enseres con que cuentan las Oficinas, las entregas y tomas de posesión de los Registradores propietarios o suplentes, así como también se asientan las excusas que tuviera un Registrador para diferir el cargo.

10. Libro de Carteles o edictos: Se va formando por los extractos de los carteles o edictos que son publicados por el Registrador en el Diario Oficial, en los casos determinados por la Ley. Ya no tienen utilidad, pues es difícil que lleguen a los Registros casos de esta naturaleza.

11.- Libros de Conocimientos y Sacas o Devoluciones: El Libro de conocimiento es desconocido en los Registros. Los libros de Sacas o devoluciones son libros de rayado corriente y la forma de llevarlos ha sido muy variada; actualmente estos libros se llevan en atención a la materia (propiedad - hipoteca, certificaciones), en ellos se anotan, al momento de estar listos los documentos para entrega, el nombre de la persona que lo presentó, el número de asiento de presentación, la fecha de la devolución o remisión y se exige firma de la persona que recibe el documento o de otra a su ruego, Si no es la misma persona que lo presentó, la que lo retira, se exige autorización, lo que a mi-

entender debe ser por lo menos autenticada.

Los libros que se elaboran en el Sistema de fotocopia, se abren y se cierran con razón firmada y sellada por el Registrador, informando al Ministerio de Justicia de la apertura y cierre en su oportunidad.

Los libros auxiliares son suministrados al Registro por el Ministerio de Justicia, cada foja es foleada y sellada con el sello de tal Ministerio; en la primera foja se hace constar por razón autorizada -- con la firma del Ministro, el número del libro, su objeto y número de folios.

Los libros mencionados son los establecidos por el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en sus Arts. 3 y 10, pero además de esos se llevan otros que son de una gran utilidad práctica, como son:

a) Libro de Inscripciones de Créditos a la Producción: que ya dijimos constituye una sección más del Registro; generalmente se llevan en la misma forma que los libros de inscripción de la Propiedad.

b) Libro de Control o Archivo: contienen la numeración, la clase de acto o contrato, el nombre de la persona que lo ha presentado y el del titular del derecho que ampara de los libros de presentación, haciéndose constar en ellos, en todo el proceso de inscripción, la fase o el estado en que se encuentran los documentos.

c) Libros llamados de Control, que son libros o cuadernos informales que llevan, en las diferentes secciones, los empleados individualmente, para trasladar los documentos de una sección a otra, para dar información de ellos a las personas que los soliciten y para constancia de descargar de su poder los mismos documentos.

Los Registros estan a cargo de funcionarios públicos llamados Regis
tradores, todos nombrados por el Poder Ejecutivo, en el Ramo de Justi -
cia, y deben llenar ciertos requisitos para tal nombramiento, como son:
ser abogado de El Salvador, ciudadano en ejercicio y mayor de edad y --
cuando no se haya recibido en el Estado, haber ejercido en él la profe
sión durante dos años; otro requisito que no menciona la Ley, pero que
sí debería exigirse es que el Registrador debe ser abogado autorizado -
para ejercer la función del Notariado, dado que el Registrador examina -
los documentos notariales. Arts. 27, 28, 29 y 30 del reglamento.

Existen en la actualidad 15 registradores de los cuales 9 son Regis
tradores propietarios y vienen a ser los Jefes de las respectivas ofici
nas de que se compone el Registro y los otros 6, son Registradores auxi
liares con sede en San Salvador, pudiendo el Ministerio de Justicia dis
poner de ellos para que presten sus servicios en cualquier oficina del
Registro cuando las necesidades lo demanden. Para cada Registrador Pro
pietario se nombra un suplente, que reuna los mismos requisitos de aque
llos e intervienen en caso de ausencia de los propietarios o cuando la
ley lo requiere, se exceptúa el caso de la Oficina de San Salvador, en
donde no hay suplentes por ser la sede de los auxiliares.

Con las nuevas disposiciones legales dadas en materia catastral pa
ra el territorio nacional, se ha hecho necesaria la contratación de em
presas nacionales y de personas especializadas para que realicen los --
trabajos inherentes a la organización e integración del Catastro del -
Territorio Nacional. Una de esas personas desempeña en la actualidad, -
las funciones siguientes: a) representar al Ministerio de Justicia en-

e l Organismo encargado de realizar los trabajos a que se refiere la Ley de Catastro; b) Desempeñar la labor de coordinar de las actividades del Catastro en el aspecto jurídico que corresponde al Ministerio de Justicia; y c) Es el encargado de la inspección en las actividades de las distintas secciones del Registro de la Propiedad establecidas en el país y de realizar el estudio pertinente para adecuar el sistema de Registro de la Propiedad Raíz con el Catastro.

La calificación de los Registradores es amplia, examina los fundamentos de los actos y contratos, la validez de los mismos, capacidad de las partes y la legalidad de la forma de los instrumentos pudiendo aceptar o negar la inscripción, aún de documentos judiciales; contra las decisiones del Registrador cabe recurso para ante el Jefe de Primera Instancia del lugar en que está situada la oficina del Registro; cuando hubiere Jefe de lo Civil, conocerá éste y si hubieren varios conocerán a prevención; las resoluciones de los jueces son apelables en ambos efectos siguiendo el procedimiento judicial establecido Arts. 692, 693, 694 C. Se proyecta que los recursos sean por la vía administrativa.

Entre las razones que puede tener el Registrador para negar la inscripción de un documento, podemos citar: falta de formalidades legales, incapacidad de los otorgantes, falta de antecedente inscrito, existencia de cualquier anotación que se oponga a la inscripción, etc.

El Registro de la Propiedad Raíz es público, la publicidad se cumple en la forma expuesta en el Punto A-6 de esta Tesis.

CRITICAS AL SISTEMA:

1- Debe procurarse una legislación registral que comprenda al máximo las diferentes situaciones que puedan presentarse en esta materia, para armonizar las diversas soluciones que la práctica ha venido realizando en complemento de las deficiencias contenidas en las disposiciones legales actuales.

2- Si bien es cierto, que la mayor parte de las disposiciones que regulan a esta materia están plasmadas en el Código Civil y en el Reglamento del Registro, existen en diversos cuerpos legales, normas que inciden en el derecho que estudiamos; cuestión ésta, que hace difícil un conocimiento total y exacto de todas las disposiciones de orden registral. Se sugiere unificación de las leyes que regulan la materia.

3- La posición ecléctica de las inscripciones de ser declarativas para las partes y constitutivas para los casos de hipoteca y para los terceros, no es muy acertada, por cuanto no existe razón fundamental para no extender a todas las inscripciones, una legitimación absoluta, dados los altos fines del interés público y del afianzamiento y garantía que deben tener las relaciones que se suscitan sobre la propiedad inmueble y sobre todos los derechos que versen sobre ella.

4- Como críticas de orden práctico, puedo señalar: la falta de unidad de criterios por parte de los distintos Registradores en la calificación de los documentos; el exceso de tiempo que se necesita para lograr la inscripción de un documento; la excesiva falta de res

peto por parte de algunos empleados al solicitar remuneraciones o dádivas por la prestación de los servicios; la negativa posición que adoptan algunos Registradores en los problemas de fácil y pronta resolución.

5- El incremento de empleados de las instituciones de crédito y de oficinas particulares, en el desempeño de labores propias del Registro, pudiendo ocasionar graves problemas al sistema.

Para los casos mencionados anteriormente sugiero lo siguiente: 1) Continuar con las reuniones periódicas, que a nivel nacional y como mesas redondas realizan los Registradores, permitiendo en ellas la participación activa de destacados jurisconsultos para lograr armonía, tanto en el campo jurídico, como en el Administrativo, que beneficien -- tanto al Registro como a los favorecidos con su servicio; 2) Hacer estudios esmerados para lograr que los documentos sean inscritos con más rapidez, pudiendo establecerse, como en otros países, varias bocas de entrada a los documentos, medidas disciplinarias en torno a un mayor -- rendimiento por parte de funcionarios y empleados, lograr que los interesados estén prontos a subsanar las deficiencias que se detecten en los documentos evitando con ello los congestionamientos de documentos, etc.; 3) Lograr un mayor salario para los empleados que sea equitativo al desempeño de las labores que realizan y que en la colocación de empleados se haga una selección de personal, tomando en consideración la capacidad moral, social y cultural de los aspirantes; 4) Que en los -- problemas de fácil y pronta solución los Registradores adopten posiciones que coadyuven al logro de las inscripciones, guardando siempre que

las soluciones que se adopten no contraríen el espíritu de las leyes de la República, el orden público o las buenas costumbres del país; y, 5) Aprovechar a los empleados de las instituciones de crédito y de oficinas privadas, destacados en las oficinas del Registro, en las labores del Registro sin exclusividad, permitiéndoles intervenir en la inscripción de los documentos que les interesen únicamente en lo concerniente a su movilidad, no permitiéndoseles por ningún motivo la intervención directa en los documentos que tengan interés. En los casos en que el beneficio de la inscripción sea directamente para el titular, es decir, en aquellos casos en que la inscripción no sea para rematar fines lucrativos como el de los acreedores, debe permitirse a los empleados dichos, la participación en todo el proceso inscriptivo, tal como sucede con: INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA, INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA, FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA.

Todo lo propuesto necesita indudablemente de la cooperación decidida de las Autoridades, del sector beneficiado con la prestación del servicio y más que todo de la correcta aplicación e interpretación de las leyes, Decretos y Reglamentos que inciden en la materia, por parte de los que confeccionan los diversos documentos sujetos a inscripción como son: JUECES, ALCALDES y especialmente los NOTARIOS.

B-4 DOCUMENTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS.

Antes de exponer lo relativo a este tema, conviene aclarar el significado de las palabras: documento, título e instrumento y determinar qué es lo que se inscribe en el Registro.

Según el Diccionario de la Lengua Española, estas palabras tienen - entre otros, los significados siguientes:

DOCUMENTO: del latín "documentum", Diploma, carta, relación u otro escrito que ilustra acerca de algún hecho, principalmente de los históricos. El que autorizado por las partes interesadas, pero no por funcionarios competentes, prueba contra quien los escribe o sus herederos. El que autorizado por funcionarios para ello competente, acredita los hechos que refiere y su fecha.

INSTRUMENTO: del latín "INSTRUMENTUM", escritura, papel o documento con que se justifica o prueba alguna cosa, Lo que sirve de medio para hacer una cosa o conseguir un fin.

TITULO: Origen o fundamento jurídico de un derecho u obligación. Demostración auténtica del mismo. Se dice por lo común del documento en que consta el derecho a una hacienda o un predio. Demostración auténtica del derecho con que se posee una hacienda o bienes. Testimonio o instrumento dado para ejercer una empresa, dignidad o profesión, etc.

Nuestro Código Civil y el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en ocasiones se refieren a documento, otras veces a -- instrumento y en otras título, sin distinguir sobre el significado de -- tales acepciones, utilizando más frecuentemente la palabra título, A la

palabra título, en las leyes registrales se le suele emplear en un doble sentido así: a) En sentido sustancial o material. Se refiere al objeto de una inscripción, es decir al acto o contrato inscribible, que es la causa o razón jurídica de la adquisición, modificación, transmisión o extinción de un derecho; b) En sentido formal o instrumental. Se refiere al documento mismo o sea al documento en que se constata o autentica aquella causa. Empleamos en esta breve exposición la palabra "documento" por considerarla que tiene un significado más genérico y proque en la práctica encontramos que su uso es más frecuente, reservándose casi exclusivamente la palabra título para los documentos en que consta la adquisición del dominio o de la posesión y sin usar o dándole un uso mínimo a la palabra instrumento.

Hay que distinguir el Acto por el que nace, se modifica, se transmite o se extingue un derecho real, el derecho real mismo y la finca o inmueble. Lo propiamente inscribible, como dice Sauz Fernández, en cita de José Luis Pérez Lassala (1), no es ni el derecho real ni la finca, si no el acto por virtud del cual se constituyen, modifican, transmiten o extinguen los derechos reales sobre inmuebles. El acto por sí solo, dice Roca Sastre, en cita del mismo autor (2) debe tener virtualidad propia para crear la situación jurídica real. Su trascendencia ha de ser real, no meramente obligacional.

Se puede decir, como expresan José María Chico y Ortiz y Juan Francisco Bonilla Encina (3) que en registro se presentan documentos -títu-

(1) y (2) DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. José Luis Pérez Lassala. Pág.43

(3) APUNTES DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. JOSE MARIA CHICO ORTIZ Y JUAN FRANCISCO BONILLA ENCINA. Pág. 503 y sig. T.I.

los formales -se inscriben actos -títulos materiales y se publican derechos. Quiérese explicar con ello que la inscripción, posibilitada por el título formal, se verifica extrayendo de él, el título material y trasplantándolo -previa calificación- al asiento Registral, en el cual, con una particular eficiencia, queda constatado el derecho y su correspondiente titularidad, tal como aparecen configurados por el título material.

Nuestro Código Civil sobre los documentos que pueden inscribirse, - de una manera taxativa, expresa:

Art. 676. Sólo podrán inscribirse:

- 1) Los instrumentos públicos;
- 2) Los instrumentos auténticos; y
- 3) 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.

Según Decreto Legislativo N° 441 del 10 de noviembre de 1971, publicado en Diario Oficial del 2 de diciembre del mismo año, el ordinal 3° - transcrito, tendrá también aplicación cuando se trate de 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, en lo que a la venta y tradición de -- bienes inmuebles o de derechos reales constituídos en ellos se refiere, - cuando dichos documentos hayan sido otorgados con anterioridad a la vigencia de este decreto.

No obstante que el Código Civil en su Art. 1570 dispone que Instru-

mento público o auténtico es el autorizado con las solemnidades legales por el competente funcionario o sea que no hace diferenciación alguna -- entre ellos, posición que doctrinariamente es la más aceptada, puede -- afirmarse, que la división del artículo 676 C., transcrito, reafirmada por el Código de Procedimientos Civiles, es la que prevalece en nuestra legislación.

De conformidad con los Arts. 255 Pr., 1-4 y 5 de la Ley de Notariado, por documento público vamos a entender: aquél que está autorizado -- por un Delegado del estado, que ejerce la función pública del Notariado, ya sea limitada o ilimitadamente. Estos documentos, según el Art. 2 de la citada Ley, son: escritura matriz, que es la que se asienta en el -- Protocolo; escritura pública o testimonio, que es aquella en que se reproduce la escritura matriz; y las actas notariales, que son las que no se asientan en el protocolo y solo tienen el valor de instrumento público cuando se refieren a actuaciones que la ley encomienda al Notario, -- Art. 51. Ley Not.

Es frecuente y la práctica así lo demuestra, que lo que llega al -- Registro para inscripción, de esta clase de documentos, son las escritas públicas o testimonios.

DOCUMENTO AUTÉNTICO, es aquel que emana de personas o funcionarios autorizados para expedirlos; la autenticidad se refiere a la proceden--cia de la persona que aparece firmando autorizando el documento como funcionario que ejerce un cargo público, cargo que puede ser judicial o administrativo. (1)

(1) COMENTARIOS AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. Jorge Alberto Barriere. -- Pág. 37.

El Art. 260 Pr. dice que se entienden por instrumentos auténticos los siguientes:

- 1) Los expedidos por los funcionarios que ejercen un cargo por autoridad pública, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones;
- 2) Las copias de los documentos, libros de actas, catastros y registros que se hallen en los archivos públicos expedidos por los guncionarios respectivos en la forma legal;
- 3) Las certificaciones sobre nacimiento, matrimonios y defuncio--nes, dados con arreglo a los libros por los que los tengan a su cargo; y
- 4) Las certificaciones de las actuaciones judiciales de toda espe--cie, las ejecutorias y los despachos librados conforme a la --Ley.

La diferencia que encontramos entre documentos auténticos y públi--cos es en cuanto a su origen o mejor dicho en cuanto a la autoridad de que emanan; los públicos, de las personas autorizadas para ejercer la --función del notariado y los auténticos de autoridad judicial o adminis--trativa en el ejercicio de su cargo; pudiendo darse el caso de que un --documento auténtico se incorpore al protocolo de un notario tal como sucede en los casos de partición de bienes, que la certificación de la --ejecutoria de la sentencia se protocoliza y a los interesados se les extiende testimonio de sus respectivas hijuelas para que lo inscriban en el Registro competente.

DOCUMENTO PRIVADO: Son los confeccionados por personas que no obs--tentan ni fé pública, ni calidad de funcionario público. Estos documen--

tos llegan a los registros como documentos privados, pues al ser reconocidos en la forma prescrita por la Ley se les dá únicamente valor de -- instrumentos públicos. Arts. 264, 265 Pr., 1573, 1574 C. 52 Ley Notariado.

En las diferentes secciones de que se componen las Oficinas del Registro, se inscriben documentos públicos, auténticos y privados contenidos de actos, contratos y operaciones jurídicas referentes a bienes - inmuebles o a la capacidad civil de las personas.

Utilizando la palabra Título en su debida acepción, como causa o - razón y como documento en que se constata o auténtica esa causa o razón, siguiendo lo expuesto por el Dr. Jorge Alberto Barriera en su tesis doctoral (1) podemos decir que en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se inscriben:

I- TITULOS DECLARATIVOS: Aquellos que da vida a un derecho dudoso o desconocido antes o que lo ponen de manifiesto justificándose su existencia. Ejemplos: en los casos de división de una cosa común como cuando dos personas co-propietarias de un bien inmueble deciden partirlo judicial o extrajudicialmente; en los casos de herencia; en los casos de Titulación de predios urbanos y rústicos; en los casos de deslinde necesario o voluntario. En estos casos los documentos a inscribir serán: documento público; en los casos de partición judicial, pues la certificación de la ejecutoria de la sentencia se protocoliza; la partición ex--trajudicial; testamentos y cesión de derechos en los casos de herencia.

(1) COMENTARIOS AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ. Jorge Alberto Barriere. Pág. 83 y sigs.

Documento Auténtico: en los casos de herencia, se inscribe la certificación de la declaratoria de herederos; en los casos de titulación ante Juez, se presenta toda la información sumaria; en los casos de titulación ante Alcalde, se inscribe la certificación expedida por el Alcalde; y en los casos de deslinde, se inscribe la certificación de la ejecutoria de sentencia. Documento privado en los casos de arrendamiento, crédito a la producción, etc.

2- TITULO DE RECONOCIMIENTO: Son aquellos que se limitan a reafirmar su existencia, el derecho existe en forma clara y cierta y al reconocerse se reafirma su existencia. Por ejemplo: el dominio y la posesión sobre bienes inmuebles pueden reconocerse mediante actos de voluntad como en el testamento o por acto forzoso a través de sentencia judicial; en el caso de que un testador que en su testamento diga que los bienes que tiene no son de él, sino de sus hijos, en vista de que los adquirió con dinero de ellos o que por medio de una escritura, una persona manifieste que un inmueble que está poseyendo pertenece a sus hijos y que él a poseído a nombre de ellos o bien, que reconozca que una determinada faja de terreno no le corresponde por no estar comprendida en su título.

En general los títulos de reconocimiento, salvo los casos de las servidumbres, vienen a robustecer derechos ya inscritos, suponen una inscripción anterior a nombre del que reconoce a favor de un tercero, ya el mismo derecho u otro menos extenso por parte del que figura como titular o a nombre del mismo, cuyo derecho es reconocido.

Estos documentos pueden ser públicos o auténticos según la autoridad o funcionario ante quien se han reconocido los derechos.

3- TITULOS DE TRANSFERENCIA O TRASLATIVOS: Son aquellos en virtud de los cuales se transfiere el derecho, se opera un cambio; el paso de un titular llamado tradente a otro titular llamado adquirente. Ejemplos: compraventa, permuta, donación, aporte o sociedad, disolución de sociedad, dación o adjudicación en pago, ventas en subasta pública, cesión de derechos ya inscritos, herencia, etc.

Estos títulos suponen un derecho de dominio o posesión existente que se pasa a otro quien llega a ser dueño o poseedor, mediante la tradición que en nuestra legislación, es modo derivativo de adquisición del dominio, posesión y demás derechos reales.

4- TITULOS DE CONSTITUCION O CONSTITUTIVOS: Son aquellos en virtud de los cuales se crea o da vida a un derecho; crean un derecho que no existía antes con independencia, debido a que formaba parte de otro más extenso. Ejemplos: el dueño de una finca que la grava con hipoteca, usufructo, uso, habitación, servidumbre.

Generalmente los derechos de hipoteca, usufructo, uso, habitación y servidumbre se constituyen por escritura pública, siendo este el documento que se inscribe, aunque pueden darse casos en los cuales el documento a inscribir sea auténtico, tal como sucede en las servidumbres establecidas judicialmente, usufructos legales, etc.

5- TITULOS DE MODIFICACION O MODIFICATIVOS: Son aquellos que alteran, cambian el derecho, ya sea ampliándolo o restringiéndolo, pero conservando su propia naturaleza. Hay modificación siempre que se amplíe, restrinja, varíe o altere un derecho inscrito, conservando su naturaleza propia. Ejemplo: un deudor que amplíe la hipoteca constituída; compra-

dor y vendedor de un bien con pacto de retroventa o retracto que convienen en restringir plazo o someter una compra-venta a una condición resolutoria.

Los documentos a inscribir serán públicos, auténticos o privados de acuerdo a la persona ante quien se han modificado los derechos.

6- TITULOS DE CANCELACION O EXTINTIVOS: Son aquellos en virtud de los cuales los derechos terminan y dejan de pertenecer al titular, imposibilitándose su goce de ejercicio. Estos títulos pueden reducirse a dos grupos: pérdida del objeto del derecho y pérdida del derecho mismo, --- por ejemplo: del primer caso, cuando hay destrucción física del objeto o desaparición de su identidad por terremoto, inundaciones, erupciones volcánicas, etc.; la pérdida del derecho o sea el segundo caso, puede ser: voluntaria, como sucede en todos los casos de extinción de los derechos ya sea expresa o tácitamente; expresa, la extinción de una hipoteca por el cumplimiento de la obligación principal; tácita, la prescripción que extingue derechos; e involuntaria o forzosa, como sucede en todos los casos de nulidad de documentos por causas legales que puede alcanzar hasta la nulidad de las inscripciones en el Registro.

Según lo establecido en las disposiciones legales, de carácter registral, en las respectivas secciones de que se componen las oficinas del Registro se inscribirán:

EN LA SECCION DE LA PROPIEDAD RAIZ:

Art. 686 C. En el Registro de la Propiedad se inscribirán:

- 1) Los títulos o instrumentos en que se reconozca, transfiera, modifique o cancele el dominio o posesión sobre inmuebles.

- 2) Los títulos o instrumentos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o cancelen derechos de usufructo, uso, habitación o servidumbre sobre inmuebles; y
- 3) Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles cuando deban hacerse valer contra tercero.

EN LA SECCION DE HIPOTECAS:

Art. 736 C. En el Registro de Hipotecas se inscribirán los instrumentos en que se constituya ese gravamen, se transfiera, modifique o -- cancele.

EN LA SECCION DE SENTENCIAS:

Art. 687 C. En el Registro de Sentencias se inscribirán:

- 1) Las ejecutorias en virtud de las cuales resulte modificada la ca pacidad civil de las personas;
- 2) Las ejecutorias que declaren la ausencia o la presunción de - - muerte de alguna persona; y quienes son los herederos puestos en posesión provisional o definitiva de los bienes.

EN LA SECCION DE CREDITOS A LA PRODUCCION:

Art. 1155 Cm. Todo contrato de crédito a la producción se inscribi rá en el REgistro de la Propiedad correspondiente a la jurisdicción en que están ubicados los inmuebles en que radique la prenda, si el prenda rio tuviere derecho inscrito en él. En todo caso se inscribirá en el Re gistro de Comercio.

Los contratos de crédito a la producción pueden formalizarse en es

critura pública o en instrumento privado autenticado, cual quiera que -
fuere su valor, Art. 1154 Cm.

Se advierte que esta disposición no está de conformidad a lo precep-
tuado por el Art. 676 C. por cuanto el documento privado que se inscribe
es aquel que ha sido reconocido judicialmente o legalizado ante Notario
y no el documento privado auténtico que es cosa distinta. Arts. 52 y
54 Ley de Notariado.

EN LA SECCION DE ANOTACIONES PREVENTIVAS:

La Ley no establece categóricamente esta Sección, pero la práctica
nos presenta una sección determinada, aún cuando se nos presenta con --
bastante similitud a la sección de propiedad.

Art. 719. Podrán pedir Anotación Preventiva de sus respectivos dere-
chos en el registro público correspondiente:

1) El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles, la
constitución de cualquier derecho real, la declaratoria de nulidad de un
instrumento relativo al dominio de bienes raíces, la cancelación de una
inscripción en el Registro de la Propiedad, o el que demandare ejecuti-
vamente el otorgamiento de una escritura de traspaso de dominio de bie-
nes inmuebles o de la constitución de un derecho real.

El Juez no podrá ordenar la anotación preventiva en cualquiera de
los casos anteriores, si no se le presenta instrumento inscrito que se
refiera directamente a los inmuebles o derechos demandados, salvo que -
el instrumento, según el Art. 717, no exija el requisito de la inscrip-
ción.

2) El que en juicio ejecutivo, de quiebra o concurso, obtuviere el embargo de bienes raíces inscritos a favor del deudor;

3) El que presentare en el Oficio del Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse definitivamente por falta de formalidades legales; y

4) El que no pueda obtener inscripción definitiva por oposición de parte en el caso del artículo 696.

Art. 720. Cuando en causa criminal se embargaren bienes raíces - - inscritos a favor del reo, el Juez de Oficio mandará hacer la anotación preventiva.

En todos estos casos, tal como lo hemos expresado, los documentos que se inscriben son públicos o auténticos y privados.

B-5. DE LOS DIVERSOS ASIENTOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS.

- a) De presentación
- b) De anotaciones preventivas
- c) De inscripciones definitivas
- e) De rectificación
- e) De cancelación
- f) De anotaciones marginales.

ASIENTO, en lenguaje sencillo significa la anotación o apuntamiento de alguna cosa para que no se olvide. José María Chico y Ortíz y Juan Francisco Bonilla Encina (1), señalan los siguientes conceptos de lo que debe entenderse por asiento:

Los que destacan el aspecto formal de los asientos, criterio seguido por don Jerónimo González, al definir los asientos como: "Consignación manuscrita de una declaración formal".

Los que atienden al lugar donde han de ser practicados, surge de aquí el amplio concepto de considerar asientos a los que se practican en los libros del Registro de la Propiedad.

Los que resaltan el aspecto objetivo; la formulación del concepto atiende a los títulos o hechos que son la base del asiento; y

Los que entremezclan el aspecto formal con el finalista: Roca Sastre, con definición más completa que las anteriores, estima que -- asiento del Registro "es la constatación manuscrita de un título, he-

(1) Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral, José María Chico y Ortíz y Juan Francisco Bonilla Encina. Pág. 610.

cho, acto o circunstancia en los libros de dicho Registro, para que surta los efectos hipotecarios correspondientes".

De las anteriores concepciones, únicamente estamos de acuerdo con la segunda, porque su sentido amplio no distingue a que clase de asiento se refiere.

Doctrinariamente los asientos del Registro han sido clasificados u ordenados de una manera sistemática: así, don Ramón Roca Sastre (1) los clasifica de la siguiente manera:

- a) Principales y Accesorios: según tenga subsistencia propia, como las inscripciones, o estén al servicio de otros como las notas marginales.
- b) Definitivos y Provisionales: según su duración sea indefinida, como la inscripción o cancelación, o bien tengan una vida transitoria por estar destinados a convertirse en una inscripción definitiva, o quedar caducados, como las anotaciones preventivas.
- c) Positivos y Negativos: según exterioricen un derecho en plena vida o nacimiento (inscripciones) o bien constaten la extinción o muerte de un derecho (cancelaciones).
- d) De los libros de inscripciones o del libro Diario: según se extiendan en los principales libros (inscripciones, anotaciones o cancelaciones) o bien en el libro Diario de Presentación de Documentos (Asiento de Presentación).

(1) Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral -José María Chico y Ortíz y Juan Francisco Encina. Pág. 611.

e) De derechos o de hechos: según publiquen unos u otros. En general - los asientos Registrales son de derechos, pero caben asientos de - simples hechos (inscripciones de obra nueva, cumplimiento de condi- ciones suspensivas, o resolutorias, etc.)

No obstante que ni en el Código Civil nuestro, ni en el Regla - mento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas hacen una enumera - ción taxativa de los diversos asientos que se practican, estimo que ta - les asientos son: de presentación, de anotaciones preventivas, de ins - cripciones definitivas, de cancelación y de anotaciones marginales.

Pudiera surgir el problema respecto a considerar, si la inscrip - ción en sí constituye o no un asiento o si el término genérico "asien - to" debe ser utilizado únicamente para el asiento de presentación. Es - timo: que el término "asiento", está referido en nuestro Código Civil - y en el Reglamento citado, para toda anotación o apuntamiento que se - haga en los libros del Registro, porque: 1) El Art. 681 C. al definir - lo que debe entenderse por inscripción expresa: "La inscripción es el - asiento que se hace en los libros del Registro,....."

2) El inc. 2 del Art. 717 C. establece: "..... Con todo, deberá admitirse un instrumento sin registro, cuando se presente para pedir la declaración de nulidad o la cancelación de algún asiento que impida verificar la inscripción de aquel instrumento";

3) El Art. 32 del Reglamento del Registro dice: "Los Registradores están estrictamente obligados a firmar cada día todos los asientos que se hagan en los libros de la - Oficina"; y

4) El Art. 44 del citado Reglamento expresa: "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".

Me he referido a tal situación al observar que los artículos 16, 18, y 36 del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se refieren al término "asiento" únicamente para los asientos de presentación.

Pasemos ahora a desarrollar cada uno de los asientos mencionados:

a) Asientos de Presentación: Es la expresión formal en el Registro -- del principio de rogación. Consiste en la primera toma de razón o primer asiento de un documento que se extiende en el libro Diario y que marca el momento de su entrada a la Oficina. A ese momento de entrada se retrotraen los efectos de la ulterior inscripción y determinan la preferencia entre estos cuando son varios y están relacionados.

El Art. 13 del Reglamento expresa: "Todos los días al comenzar el despacho, el Registrador abrirá en el Diario una acta que comprende los asientos correspondientes a las escrituras que se presenten en el día. Estos asientos se inscribirán por el orden en que se presenten dichas escrituras, sin dejar entre ellos claros ni huecos. Encabezará el acta con la fecha en letras y a continuación, con el mayor orden y claridad escribirá el número de cada asiento que será el mismo con que marcará cada escritura, la hora de la presentación, el nombre de la persona que lo hace, los nombres de los otorgantes, -----

la designación del acto o contrato que se consigna en el documento, el nombre del cartulario ante quien se ha otorgado o de la autoridad que lo ha expedido y la fecha del otorgamiento.

Al concluir las horas de Oficina y antes de cerrar el despacho, el mismo funcionario hará constar al pie del último asiento, el número de escrituras presentadas, salvará las erratas que hubiere y firmará.-

En la práctica esta disposición se cumple, pero de una manera un tanto más completa, ya que en los respectivos asientos se anotan -- otros datos de relevada importancia, como son: los relativos a la presentación de las constancias de impuestos, pagados o no; el pago de de rechos por la inscripción, etc., lo que veremos cuando transcribamos un asiento de presentación para mayor comprensión.

La disposición precitada pareciera que contempla solo asientos de escrituras; pero debe entenderse que no sólo se asientan escrituras, sino, como ya lo hemos expresado y aceptado, que en el Registro se -- inscriban documentos públicos, auténticos y privados, los cuales al ser presentados deben asentarse en el Libro Diario, al cual correspondan.

Supongamos que el día jueves 4 de diciembre de mil novecientos-setenta y cinco, se presentaron en la oficina de San Salvador para el Registro de la Propiedad, setenta documentos; al iniciar el día, se - tendrá que abrir acta, así:

A las siete horas y treinta minutos del día cuatro de diciem - bre de mil novecientos setenta y cinco, ábrese esta acta - firma del - Registrador.

Al cerrar el despacho o mejor dicho al completar de asentar los documentos, de ese día, se pone la siguiente razón:

A las quince y media horas del día cuatro de diciembre de mil-novecientos setenta y cinco. Con setenta documentos ciérrase esta acta. - firma del Registrador.

Estas razones, de cabeza y final de las actas se realizan al - margen superior del asiento, en que comienza el día y al margen infe- rior del asiento en que terminan, aclarando que las erratas que se co- meten, se salvan al final de cada asiento y no como expresa la Ley. -

Transcribo a continuación un asiento de presentación del Día - rio, aclarando que esta fórmula es común para los libros Diarios de - Presentación de Propiedad, Hipotecas y Créditos a la producción .

ASIENTO No. _____ Sr. _____
vecino de _____ presentó a las _____
horas y _____ minutos de este día, un _____
en _____ a las _____ de la-
_____ del día _____
por la cual _____ aparece que _____

_____ situado en _____

Duplicado de Alcabala No. _____ Presenta solvencia de Renta y -
de Vialidad _____ de agua _____ de pavimentación _____
_____ y de pago o excención _____ de impues -
tos de donación.

San Salvador, _____ de _____ de mil
novecientos _____ .-

Derechos _____

El inc. lo. del Art. 36 del citado Reglamento, expresa que: --
"Los asientos en el Libro Diario se extenderán en el acto de presentar
se las escrituras o títulos", dando a entender que tal asiento se e -
fectuará en el acto mismo de la presentación, lo cual no es así porque
es tanta la afluencia de documentos que hace imposible cumplir con tal
disposición, viniendo a efectuarse, tal asiento, hasta el día siguien -
te y en ocasiones hasta dos o tres días con posterioridad. En la prác -
tica para cumplir con los fines del Registro se ha establecido que los
receptores de documentos marquen en los documentos la hora de presenta -
ción y el número de asiento que le corresponderá en el Libro Diario, a -
notando ese número de presentación al margen de las inscripciones prin -
cipales a que dichos documentos se refieren; lo cual si bien es cierto
que adelante el trabajo y tiene al día, para efectos de publicidad, al
Registro, podría ocasionar graves trastornos, tanto para el propio Re -
gistro como para los interesados en la inscripción de documentos.

b) Asientos de Anotaciones Preventivas: Por asiento de anotación pre -
ventiva vamos a entender, siguiendo los conceptos que al efecto han ex -
puesto Roca Sastre (1) y Pérez Lasala (2), al asiento principal, pro -
visional, temporal y eventual que se practica en los libros de Regis -
tro, cuyo fin puede ser: consignar la existencia de un proceso judi -
ccial; garantizar los resultados de un juicio; publicar situaciones ju -
rídicas aún no concluidas o preparar un asiento definitivo".

(1) Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral- José María Chica y -
Ortíz y Juan Francisco Bonila Encina- Pág. 146 T. II.

(2) Derecho Inmobiliario Registral. José Luis Pérez Lasala. Pág. -
204.

Queremos advertir que nuestro enfoque es hacia el asiento o inscripción de un documento que contenga la prevención a anotar, sin importarnos como ha nacido o cual sea la naturaleza de la situación jurídica a inscribir.

Los asientos de las anotaciones preventivas comprenderán las -- mismas circunstancias que exige la ley para las inscripciones definitivas, Art. 729 C. Estas circunstancias las veremos al analizar tales inscripciones.

Estos asientos de Anotaciones Preventivas tienen las características de: Temporalidad, eventualidad y lo que podríamos llamar medialidad.

TEMPORALIDAD: en cuanto se trata de asientos que tienen una duración limitada por la ley.

EVENTUALIDAD: En cuanto la relación jurídica a que se refiere, puede resolverse en un sentido determinado o en su contrario; no se sabe - pues para donde va, en que va a desembocar, en nada o en provocar una inscripción definitiva; sus resultados son imprevisibles.

MEDIALIDAD: No pone fin a término al procedimiento, ya que tras ella ha de venir de una manera ineludible otro asiento posterior, que será una inscripción definitiva si la anotación se convierte o una cancelación si el derecho anotado pierde su virtualidad. Es pues, un puente, un medio para llegar a algo positivo o negativo; positivo si se da la inscripción definitiva, negativo si se cancela, que también es definitivo.

Lo antes expuesto está comprendido en los Arts. 681, 719 al 730 del Código Civil 15, 16, 17 y 18 del Reglamento.

c) Asientos de Inscripciones Definitivas: En sentido estricto es el medio adecuado para hacer constar en el Registro los actos inscribibles.

Según José Luis Pérez Lasala (1), asiento de inscripción definitiva "es el asiento principal definitivo y de carácter positivo, que se practica en los libros de inscripciones y en el que se hace constar la constitución, transmisión o modificación de un derecho real in mobiliario del modo establecido en las leyes registrales".

No muy conforme con esta definición y apegados a los términos de nuestro Código Civil, entendemos por asiento de inscripción definitiva "aquel asiento que se hace en los libros del Registro, de los documentos que han llenado los requisitos legales y que produce efectos jurídicos permanentes"

La inscripción definitiva será permanente mientras no se cancele o modifique por otra inscripción, que también sea definitiva y permanente, pues mientras no sufra alteraciones o cambios permanecerá vigente en su totalidad, confiando así en la fé pública registral, que solo puede ser modificada por un acto o hecho de la realidad jurídica extra-registral que tenga relevancia en las susodichas inscripciones.
Art. 731 C.

El Código Civil, en los Arts. 688, 689, 691, 710, 729, 737 y - 738; y el Reglamento del Registro, en los Arts. 15, 16, 17, 18, 19 y - 38 expresan las circunstancias que deben contener las diferentes ins-

(1) Derecho Inmobiliario Registral- José Luis Pérez Lasala. Pág.65.

cripciones. Estas circunstancias que luego mencionaré a groso modo, só lo tienen aplicación cuando las inscripciones se realizan a mano, porque con el moderno sistema de fotocopia que se ha implantado ya no tie ne aplicación, para las inscripciones, sino que para los documentos su jetos a inscripción.

Sea que la inscripción se haga a mano, o se verifique por el -- sistema de fotocopia el Registrador siempre califica los documentos. Ca lificación en la cual es difícil que a un Registrador se le escape la omisión de una de las circunstancias que la Ley exige, deba contener -- la inscripción.

Las circunstancias a que me he venido refiriendo son las si -- guientes:

Art. 688. Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:

1.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse, y su medida superficial.

También expresará su nombre y número si constaren del título.

La naturaleza de los inmuebles utilizados en este precepto, no está tomada en sentido geológico, sino más bien se ha pretendido deter minar si los inmuebles están comprendidos dentro de los límites urba nizados de un municipio o si por el contrario se encuentran fuera de dichos límites, pero siempre dentro de la circunscripción de la municipa lidad; así, si un terreno se encuentra situado dentro de la zona urba nizada de un municipio, su naturaleza será urbana y si por el contra -- rio se encuentra fuera de esa zona, será rústica. Esta distinción en --

tre inmuebles rústicos y urbanos, conlleva la carga de cumplir para la inscripción de inmuebles urbanos, la presentación de constancias extendidas por las Alcaldías respectivas, del pago de impuestos municipales y en casos, como sucede en el Municipio de San Salvador, que se requieren otras constancias como son pavimentación, constancia de la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura para lotificación, etc.

Situación del Inmueble, se refiere a la ubicación, lugar, con indicación del Cantón, calle, número, si lo tuviere y el Municipio al cual pertenece o sea la dirección en donde se encuentra el inmueble.

Linderos, viene a constituir la descripción periférica de un inmueble, procurando guardar al máximo la realidad con lo que consta en el Registro, esta descripción se hace de acuerdo a la figura que presente el terreno.

Medida Superficial, debe expresarse en el Sistema Métrico Decimal - francés, aunque se puede expresar en equivalentes tales como: hectáreas, áreas, centiáreas. Decreto Ejecutivo del 26 de agosto de 1885, publicado en Diario Oficial del 27 del mismo mes (Art. 49 C.) (1).-

El nombre, antes, la mayoría de propiedades tenían sus nombres, bien con nombres caprichosos o bien con los nombres de los titulares; ahora, esta distinción ha quedado para algunos casos de las propiedades rústicas.

(1) Recopilación de Códigos, Leyes, Reglamentos, Decretos, Acuerdos y otras disposiciones legales. Francisco Anselmo Aguilar.

El número, en la actualidad únicamente en las lotificaciones se llevan las propiedades numeradas y esto con exclusividad a la lotificación misma pero con el establecimiento del Catastro Nacional, la distinción numérica de los inmuebles será una realidad

2.- La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquier especie del derecho que se inscribe.

La naturaleza de los derechos se determina con el nombre que se les dé en el título, así por ejemplo: hipoteca, usufructo, uso, habitación, etc. La falta de este nombre puede dar lugar a la no inscripción del documento, pues al no mencionarse la naturaleza podría dar lugar a equívocos, que el Registrador no puede subsanar y si lo hace corre el riesgo de dar una denominación equivocada al derecho en cuestión.

El valor del derecho, debe entenderse a la apreciación económica del mismo o sea el equivalente de precio; esto contribuye a la determinación del pago de los derechos que causa la inscripción del documento.

La extensión del derecho, está limitada bien por la Ley o bien por las partes y debe entenderse por tal, a lo conferido por Ley o a lo pactado por las partes, lo cual debe constar en el documento, así -- por ejemplo: una servidumbre puede limitarse al paso de vehículos o semovientes; en la venta de un derecho proindiviso puede perfectamente pactarse, diciéndose que se vende $1/3$, $1/5$ ó $1/8$, según sea el -- número de co-propietarios o de acuerdo a lo que quiera traspasar de la parte que le corresponde; etc.

La condición, como hecho futuro e incierto del cual depende el nacimiento o la extinción de un derecho, no es elemento esencial ni determinante para la inscripción de un documento, ya que perfectamente pueden inscribirse derechos incondicionales, Lo que si no debe faltar, es la determinación de la condición, cuando el derecho sea condicional.

Carga de cualquier especie, esto debe entenderse si los hubiere, se refiere a que en el documento a inscribir debe expresarse el o los gravámenes que soporta el bien inmueble sobre el cual recaen los derechos, por ejemplo: en la venta de un inmueble que está hipotecado, debe expresarse, en el documento a inscribir, ese gravamen; o bien si soporta otra clase de cargas, como servidumbres pasivas, etc.

3- La Naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

Estas circunstancias son precisamente las que aparecen ya inscritas, así por ejemplo: Juan Pérez tiene inscrito su derecho de dominio sobre un terreno urbano y lo desea hipotecar, entonces lo que este numeral exige es que se exprese todo lo relativo de ese derecho inscrito o sea la naturaleza, extensión, condiciones y cargas que tiene el dominio y por consiguiente el inmueble descrito.

4.- El nombre, apellido, profesión y domicilio del que trasmita o constituya el derecho que ha de inscribirse y las mismas designaciones de la persona a cuyo favor se haga la inscripción. Si no fueren personas naturales, se hará constar el nombre oficial de la CORPORACION o el colectivo de los interesados.

Debemos entender este numeral no sólo para los actos de transmisión o constitución de derechos a inscribirse, sino a todo documento en el cual se transmitan, modifiquen, reconozcan, constituyan o cancelen derechos para que se puedan individualizar a los titulares, -- cuestión de suma importancia por cuanto las generales de una persona nos sirven para diferenciarlos entre sí; cito para el caso lo siguiente: dos personas cuyos nombres y apellidos sean idénticos (Juan Pérez Martínez) se distinguirán en el trato registral, únicamente -- por las generales de cada uno de ellos.

Quando en el documento intervienen personas jurídicas, que son -- siempre representadas por personas naturales, se relacionan en la -- inscripción las generales del representante y de la persona jurídica representada. Podría preguntarse que cuáles son esas generales de -- las personas jurídicas? Bueno, entre esas generales están: el nombre, el domicilio, la actividad a que se dedica, etc.

5.- La clase de título que se inscribe y su fecha.

Ya he expresado que lo que llega al Registro son documentos pú -- blicos, auténticos y privados. Si se trata de documentos públicos -- siempre llevan la denominación de Escritura Pública o Testimonio, que algunos notarios expresan: Testimonio de Escritura Pública, lo cual -- es incorrecto. Si se trata de documento auténtico, llevan la denominación de: Certificación, Informe u Oficina y si se trata de documento privado, se hace relación a tal documento.

6.- El Nombre y apellido del cartulario que autorizó el título que -- haya de inscribirse.

Esto no lo debemos entender en su sentido literal, sino que en es

te numeral quedan comprendidos tanto el funcionario judicial o administrativo que expide el documento sujeto a inscripción como a los notarios que autorizan los documentos públicos que se inscriben.

7.- La fecha de la presentación del título al Registro, con expresión de la hora.

Esto es importante por cuanto los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha de presentación del documento (Art. 680, 739 C. como ejemplos).

Aclaremos que las circunstancias expresadas no son todas las que se anotan en la inscripción, así tenemos, que además en las inscripciones se hace constar: El precio o entrega de metálico, se debe expresar si se ha verificado pagando el precio de presente o a plazo, si el precio ha sido pagado todo o parte de el, o en cualquier otra forma, Art. 689 C. El número de la inscripción, tal como lo expresa el Art. 17 del Reglamento. La constancia de la conformidad con los documentos a que se refiere, que cuando se trata de inscripción manuscrita, generalmente reza así: Lo relacionado consta en el documento presentado a las _____ horas del día _____ del mes de _____ de mil - novecientos _____ según asiento número _____ del Tomo _____ del Diario de _____ (Propiedad, hipotecas o créditos refaccionarios o a la producción). Se tuvieron a la vista las solvencias de renta y vialidad números _____ la de Pavimentación (cuando hubiere) de fecha _____, la Municipal de fecha _____, al final la fecha de la inscripción, que en todo acto público o privado

se hace constar: las enmendaturas, entrerrenglonaduras y cualquier error que deba salvarse, en conformidad al Art. 19 del Reglamento; y la firma del Registrador, Art. 18 del Reglamento.

Quisiéramos expresar todas y cada una de las circunstancias que llevan las distintas clases de inscripciones, pero esto en realidad y como ya lo expresé es relativo a la clase de documento que se inscribe y al derecho que tales documentos amparan, lo que hace sumamente difícil su enumeración.

Transcribimos a continuación además del Art. 688 citado, los artículos del Código Civil, que nos expresan las circunstancias que deben contener, algunas inscripciones:

Art. 691. La inscripción de las ejecutorias de que trata el artículo 687 contendrá:

- 1o) El objeto de la demanda;
- 2o) Los nombres y apellidos de las partes principales que han intervenido en el juicio; y
- 3o) La resolución final que ha recaído en el asunto.

Sección 4a. De los títulos supletorios. Art. 710. Las inscripciones de que habla este Capítulo, expresarán el procedimiento que se hubiere adoptado para verificarlas, los nombres y apellidos de los testigos que han declarado y las demás circunstancias prevenidas en el Artículo 688 que consten en el expediente.

Art. 733. La cancelación de toda inscripción, contendrá:

- 1o) La clase de documento que motiva la cancelación;
- 2o) La fecha del documento y la de su presentación en el Registro;

- 3o) El nombre del Juez que lo hubiere expedido o del Notario ante quien se haya otorgado; y
- 4o) Los nombres, apellidos, profesión y domicilio de los otorgantes.

Art. 737. La inscripción de una hipoteca contendrá las circunstancias siguientes:

- 1o) El nombre, apellido, profesión y domicilio del acreedor y del deudor. Las personas jurídicas se designarán por el nombre oficial que llevan, y las compañías, por su razón social;
- 2o) La fecha del instrumento, el nombre y apellido del cartulario que lo autorice;
- 3o) La cantidad adeudada, su procedencia, plazo, intereses y demás condiciones del contrato;
- 4o) La naturaleza, situación, capacidad y linderos de los inmuebles hipotecados;
- 5o) Si es primera hipoteca o hay otros gravámenes anteriores; y
- 6o) El día y la hora en que el instrumento se presente al Registro.

Art. 738. En todo lo que no esté expresamente determinado en esta y las dos siguientes secciones, se estará a lo dispuesto en las secciones anteriores de este capítulo para las inscripciones, sus efectos, anotaciones preventivas y cancelaciones de la propiedad en lo que fuere aplicable a las hipotecas. (En cuanto a las inscripciones, son los artículos transcritos anteriormente)

Art. 15 del Reglamento: Toda inscripción expresará las circunstancias prevenidas por la ley; será una copia literal del texto del-

acto o contrato y al final se hará constar su conformidad con los documentos a que se refiere.

Art. 16. del Reglamento: Todas las cantidades y números que se mencionan en las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y asientos de presentación, se expresarán en letras, aunque sean citas las que se hagan.

Esta disposición no comprende la numeración de orden de los asientos de toda clase.

Art. 17. del Reglamento: Cada inscripción tendrá al principio el número que le corresponde en el libro respectivo.

Art. 18. del Reglamento: El Registrador autorizará con firma entera, los asientos de presentación del Diario, las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones, y con media firma las notas del margen.

Art. 19. del Reglamento: Las enmiendas, entre renglonaduras y cualquiera otros errores materiales que se cometan en los libros del Registro, deberán salvarse íntegramente antes de la firma del Registrador, prohibiéndose en absoluto hacer raspaduras.

Para finalizar lo referente a los asientos de las inscripciones definitivas, copiaré la razón que se pone a los documentos.

Cuando la inscripción se ha efectuado a mano, la razón en conformidad al Art. 39 del Reglamento se pone así:

Inscrito en el Registro _____ (de la propiedad, de hipotecas, de sentencias) bajo el número _____ folio _____ (y siguientes, si fueren varios folios) del Tomo _____, del Departamento _____

presentado a las _____ horas del día de _____
de mil novecientos _____ lugar en donde está la o
ficina _____ (Fecha), firma del Registra -
dor y sello de la oficina.

Cuando la razón no quepa al pie del documento se hace o se conti-
núa en **hoja** separada, del sello correspondiente, haciéndose relación-
de la clase del documento a que se refiere, su fecha, nombre de los -
otorgantes, notario o autoridad, ante quien se otorgó o expidió el do-
cumento: esa constancia puede ir en cualquier parte de la razón, toda
vez que se haga antes de la firma del Registrador y el sello de la o -
ficina. Se han dado casos en los cuales, esa constancia se ha hecho -
en una razón especial agregada a la anterior, en la cual se ha puesto
la firma y el sello aludidos.

Cuando el documento se inscribe por el sistema de fotocopia, an-
tes de pasar a la máquina, se pone en auto que expresa:

Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la _____
_____ (Nombre de la sección) Sección de _____
(zona) _____ (lugar en donde está la oficina), a las -
_____ (horas) y _____ minutos del día _____
(mes) de mil novecientos _____.-

Inscríbase el anterior documento de _____
(según el derecho a inscribir) a favor de _____
(nombre del titular que inscribe), presentado a las _____
horas y _____ minutos del día _____ de
_____ (mes) de mil novecientos _____ -

Se advierte: que se presentó el duplicado de Alcabala (si lo lleva)
y que se han tenido a la vista las solvencias de renta y vialidad -
números _____

(Aquí se relacionan las demás solvencias que se hubieren presentado)
firma del Registrador que calificó el documento, fecha de inscrip --
ción y el sello de la oficina.

Lo descrito se refiere a los casos más comunes y que sirven de -
mayor ilustración, para lo que estamos exponiendo, pero para evitar-
confusiones cabe advertir que las razones siempre siguen los linea -
mientos establecidos por el Art. 39 del Reglamento del Registro, pe-
ro su forma varía según la sección en la cual el documento ha de ser
inscrito, la clase de documento y el derecho que ampara. Para estas
razones se están utilizando fórmulas que contienen los huecos necesa
rios para hacer las anotaciones, lo cual facilita grandemente la la-
bor.

Después que el documento ha sido inscrito, de conformidad a lo-
establecido por los Decretos que establecen el sistema de fotocopia,
a cada documento se le marca con un sello, que también varía según -
el derecho inscrito. Transcribo a continuación a manera de ejemplo-
un sello:

Inscrita en el Registro de _____

Número _____

Folios _____

Libro _____
Del Departamento _____
San Salvador, _____ de _____ de mil nove-
cientos _____ .-

Oficial Mayor

Jefe de Sección Fotocopia

Se coloca aquí, el sello de la Oficialía Mayor, pero esto es --
cuestión puramente administrativa puesto que no tiene fundamento le-
gal.

d) Asientos de Rectificación:

Son aquellos que se efectúan en virtud de haberse cometido e -
rrores u omisiones en la inscripción de un documento en los libros -
respectivos, o en el documento mismo sujeto a inscripción.

El reglamento del Registro solamente prevee, en los Arts. 44, 45,
46 y 47, las omisiones y errores cometidos en la inscripción de un -
documento por causa o culpa imputable al Registro; la práctica, de a-
cuerdo a nuestro ordenamiento jurídico permite que por voluntad de -
las partes puedan rectificarse las inscripciones o los documentos --
aún no inscritos.

RECTIFICACION BAJO LA RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR

La rectificación de las circunstancias que contiene una inscrip-
ción o la inclusión de las que se hubieren omitido y que consten en-
el documento presentado, se harán mediante un nuevo asiento que se -

practicará por separado ; si el documento estuviere todavía en la oficina y el Registrador notare las omisiones o errores puede efectuar la rectificación bajo su absoluta responsabilidad.

RECTIFICACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

Cuando el Registrador, devuelto un instrumento debidamente inscrito, notare deficiencias en la inscripción, solamente podrá hacer la rectificación por consentimiento del interesado y mediante la presentación del mismo título a la Oficina, cerciorándose, antes de hacer la inscripción, que el título no ha sufrido alteración.-

Cuando un documento, de los sujetos a inscripción, no ha sido presentado y se notaren deficiencias para inscripción, pueden enmendarse tales deficiencias a través de una rectificación; en este caso documento principal y rectificación pueden presentarse conjuntamente, en un solo asiento de presentación, sobre este aspecto existe opinión contraria. Si la inscripción de estos documentos se efectúa a mano o sea en el sistema extractivo puede hacerse en un solo asiento, pero en el sistema de enlegajamiento o de fotocopias se hacen dos inscripciones.

Debo aclarar: que las rectificaciones planteadas se refieren a los casos en los cuales se notaren deficiencias propias de las circunstancias para efectuar la inscripción o sean deficiencias subsanables por medio de rectificaciones, por ejemplo: caso de que se omita la descripción de un lindero. Cuando las deficiencias son del acto o contrato que origina la relación jurídica, no procede la simple rectificación, sino que habrá que seguir otros procedimientos legales para

lograr obtener un instrumento inscribible. Los libros en que se hace esta inscripción son los mismos en que es inscrito el documento principal.

e) Asientos de Cancelación:

La cancelación es un asiento definitivo con la característica de ser accesorio por el que se extingue un asiento anterior. Accesorio : porque siempre se refiere a un asiento anterior que se extingue; Definitivo, por su carácter permanente.

La cancelación de una inscripción extingue también las notas marginales que en ella parecieren.

El Art. 733 que ya hemos transcrito nos expresa las circunstancias que debe contener la cancelación de toda inscripción.

Las inscripciones se extinguen en cuanto a terceros, por su cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito, a otra persona. La cancelación suele ser parcial o total. Art. 731 C.

Los asientos de cancelación se practican de conformidad a las reglas generales expresadas, o sea que bien puede hacerse por el sistema tradicional de hacer la inscripción a mano o bien por el sistema de fotocopia.

No obstante que la Ley no hace mención, algunas inscripciones se cancelan por anotaciones marginales, situación que en la práctica se da cuando en virtud de oficio dado por Juez competente se manda cancelar una o varias inscripciones, cuestión esta que no está apegada a la Ley, pues el Inc. 3o. del Art. 60 del Reglamento del Registro -

establece: "Las escrituras públicas que versen sobre inmuebles o derechos reales constituidos en ellos, deberán otorgarse ante notario o Juez de Primera Instancia" o sea que impone el otorgamiento de escritura pública en los casos que se refieran a inmuebles o derechos reales constituidos en ellos. Se ha observado también, que en los casos en que existe inscripción con reserva de usufructo, se consolida el usufructo con la nuda propiedad relacionando al margen de aquella inscripción mediante acta firmada por el Registrador, la certificación de la partida de defunción del usufructuario. En ambos casos no se encuentra fundamento legal.

f) Anotaciones Marginales:

Roca Sastre, en cita de José María Chico y Ortíz y Juan Francisco Bonilla Encina (1) define a las anotaciones marginales de la siguiente manera: "Un asiento en general accesorio, definitivo y positivo, que se extiende al margen de otros asientos y cuyo objeto es, o consignar un hecho que modifica un derecho registrado o hacer las veces de una inscripción, anotación preventiva o cancelación, o facilitar la mecánica de la Oficina del Registro".

El Art. 21 del Reglamento del Registro expresa: "Siempre que se extienda una inscripción que de cualquier manera afecte a otra anterior se pondrá al margen de ésta, una nota en que se exprese brevemente el traspaso, modificación, gravamen o cancelación del derecho inscrito, indicando el tomo, número y folios del nuevo asiento."

(1) Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral, José María Chico y Ortíz y Juan Francisco Bonilla Encina. Pág. 317 T. II.-

A mi juicio, esta disposición no contempla todos los casos que pueden presentarse, respecto a las anotaciones marginales, por lo que, haciendo la salvedad de que puedan existir otras, enumero a continuación las más importantes que en la práctica he encontrado:

1) Anotación Marginal de Traspaso: Nos indica que se ha extinguido total o parcialmente el derecho o la situación jurídica que ampara la inscripción. Si es total, la nota marginal dirá: "Traspasado a inscripción No. _____ folios _____ del Libro _____" (de la Sección a que corresponde el traspaso); si es parcial, la notará: "Traspasado una porción de _____ M² o un derecho equivalente a _____, según inscripción No. _____ folios _____ del Libro _____ (de tal Sección)."

Cuando encontramos al margen de las inscripciones las notas marginales de: Traspasado, Adjudicado, Cedido, Permutado, Reunido, etc., estamos en presencia de notas o anotaciones marginales de traspaso.

2) Anotación Marginal de Modificación: Indica que el derecho o situación jurídica que ampara la inscripción ha sido modificado, pero sin que dicha modificación implique una rectificación en la inscripción, - por ejemplo: Ampliar o restringir un plazo o modificación de cualquier otra condición en un contrato. La nota marginal dirá: "Modificada por inscripción No. _____ folios _____ del Libro _____ (de tal Sección) " o bien: " Modificada respecto a _____ (según lo que la nueva inscripción esté modificando) según inscripción No. _____ folios _____ del Libro _____

(de tal Sección). "

3) Anotaciones Marginales de Gravámenes: Hacen constar la existencia de gravámenes que afectan el derecho inscrito; esta nota marginal puede ser de un gravamen que conste en la inscripción misma o que conste en otra inscripción. En este caso se dan anotaciones marginales de variada redacción, según sea la carga o gravamen que pese sobre el bien o el derecho inscrito, he aquí algunos ejemplos:

Si el gravamen consta en la inscripción misma, la nota marginal no contiene datos de otro libro, sino solo resalta la existencia del gravamen, así: a) Gravado con servidumbre (especificando la clase de servidumbre de que se trate); b) Bien de familia; c) Hay reserva de usufructo.

Si el gravamen consta en otra inscripción, la nota marginal dirá según el caso: a) Gravado con servidumbre (especifica clase de servidumbre) según inscripción No. _____ folios _____ del Libro _____; b) Hipotecado según inscripción No. _____ folios _____ del Libro _____; c) Dada en prenda la cosecha de _____ según inscripción No. _____ folios _____ del Libro _____; d) Embargado según inscripción No. _____ folios _____ del Libro _____.

ACLARO: que las notas marginales de gravámenes se presentan tal como dije según el gravamen o carga que pesa sobre el bien o derecho inscrito y que bien puede referirse al derecho o bien en su totalidad,

como los ejemplos citados o bien a una parte de ellos.

4) Anotaciones Marginales de Cancelación: Generalmente se refieren a la extinción o cancelación de gravámenes. Estas notas pueden hacer constar la extinción total o parcial de un gravamen, así:

Si es total la nota dirá: Cancelado por inscripción No. _____ folios _____ del Libro _____ ; si es parcial, la nota dirá: Cancelado parcialmente respecto a _____ (según lo que se cancele) según inscripción No. _____ folios _____ del libro _____ .

Estas notas se ponen también al margen de la inscripción del derecho gravado.

5) Anotaciones Marginales que constituyen inscripciones: Señalé al hablar de los asientos de cancelación que la consolidación de la nuda propiedad con el usufructo puede hacerse, anotando al margen de la inscripción en que aparece el usufructo los datos contenidos en la certificación de la partida de defunción del usufructuario, bastando con ello para que el nudo propietario pase a tener la propiedad plena; constituyendo así esta anotación marginal la inscripción por la cual se extingue el usufructo.

También se inscriben en el margen de los libros del Registro de la Propiedad Raíz, los contratos que se otorgan en conformidad a la Ley de Arrendamiento de Tierras, con los requisitos y formalidades que prescriben el Art.6 de dicha Ley y el Art. 10 del Reglamento de la misma.

6) Anotaciones Marginales de Rectificación: No debemos confundir las anotaciones marginales de modificación con las anotaciones que nos ocupan; aquellas modifican o hacen constar la existencia de la modificación de una inscripción que no adolece de omisiones o errores o sea una inscripción que ha llenado todos los requisitos de la Ley y que las partes convienen en modificar; estas, las anotaciones marginales de rectificación, hacen constar la existencia de inscripciones que corrigen los defectos contenidos en la marginada, en los casos en que existan omisiones o errores, que como expuse al referirme a los asientos de rectificación, la nueva inscripción o mejor dicho la inscripción de rectificación puede hacerse por el Registrador o por voluntad de las partes.

En los asientos el Registrador puede disponer que se pongan los datos que crea convenientes, pero siempre debemos tener cuidado en la terminología empleada en tales asientos, porque de ellos dependen en gran medida la existencia o inexistencia de los derechos que amparan las inscripciones, así por ejemplo: Traspasado, cancelado, extinguido, anotado preventivamente; embargado, según inscripción No. _____ folios _____ del Libro, sin ninguna otra calificación debe entenderse que se trata de la totalidad de la inscripción, pero si dichas palabras llevan calificativos, como : traspasada una porción de _____ M², Embargada una porción de _____ M², Cancelado parcialmente respecto a una porción de _____ M², según inscripción No. _____ folios -- _____ del Libro _____ debe entenderse que el asiento principal queda vigente o queda viva con respecto-

a l resto del bien o derecho que ampara.

Los asientos marginales el Registrador solo los autoriza con me
dia firma, como lo expresa el Art. 18 del Reglamento respectivo, pe-
ro en los casos en que la anotación marginal constituya inscripción,
como el caso planteado de consolidación de usufructo con la nuda pro
piedad y los contratos a que se refiere el Art. 6 de la Ley de Arren-
damiento de Tierras, son autorizados con firma entera.

B-6 CONSIDERACIONES DE ORDEN PRACTICO. ANTE-
PROYECTO DE LEY DEL REGISTRO INMOBILIA---
RIO EN EL SALVADOR.

CONSIDERACIONES DE ORDEN PRACTICO :

Creo conveniente hacer algunas consideraciones de orden práctico, tanto para conocer un poco la organización administrativa del Registro, como para ayudar a los interesados en los servicios del Registro, para la inscripción de sus documentos; - este capítulo se desarrolla gracias a la colaboración prestada por los señores Registradores, Jefes y empleados de la Oficina del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del centro. Puntualizo las cuestiones a tratar:

- 1o. Conformidad de los documentos con los que consta en la oficina del Registro;
- 2o. Cómo pedir Certificaciones al Registro;
- 3o. Organización administrativa del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, desde el punto de vista práctico; y
- 4o. Mecánica seguida en la inscripción de un documento

1o. CONFORMIDAD DE LOS DOCUMENTOS CON LO ---
QUE CONSTA EN LA OFICINA DEL REGISTRO:

Los documentos que se presentan al Registro, para inscripción son sometidos desde el momento de presentación a estudios y confrontaciones con los datos existentes en el propio Registro; estos estudios y confrontaciones a manera de filtros depuran la conformidad del documento con lo que consta en el Registro.

Este riguroso proceso culmina con la ¹¹calificación, por parte del Registrador, que al final es quien determina si existen faltas ¹¹extrínsecas en el documento presentado, si ¹¹existe alguna incapa-

idad por parte de los que han intervenido en el documento o si existe alguna otra causa legal para negar la inscripción.

Los documentos deben contener las circunstancias exigidas por la Ley para el acto o contrato de que se trata, las circunstancias que la Ley exige para las inscripciones y que tales circunstancias esten de conformidad a los datos del Registro cuando ya haya antecedente inscrito; antecedente que puede ser el inmediato anterior u otro anterior, que podemos llamar pre-antecedente. Tratándose de derechos que por primera vez serán inscritos y que no tienen antecedente, no hay confrontación, pero sí el documento debe contener las circunstancias exigidas por la Ley para el acto o contrato de que se trata y además las circunstancias de la inscripción.

Lo que contiene el Registro muchas veces no coincide con la realidad jurídica extra-registral y esto en ocasiones acarrea problemas tanto para el Registro, al no poder efectuar las inscripciones, como para los interesados en el tráfico jurídico patrimonial inmobiliario.

Para confeccionar un documento que tenga que inscribirse, deben los confeccionadores, cerciorarse a través de la publicidad formal o material, de lo que consta en el Registro o bien de lo que no consta en sus libros registrales.

Es indudable que del riguroso examen hecho a los documentos sujetos a inscripción, resulten en más de una ocasión, deficiencias que obstaculicen la inscripción; estas deficiencias en la práctica se han detectado generalmente antes de la inscripción y en ocasiones después de estar el documento debidamente inscrito; esta última cuestión la comenté al hablar de los asientos de rectificación. Cuando el defecto se detecta antes de ordenarse la inscripción o antes de retirarse el documento inscrito, de la Oficina,

las deficiencias se pueden solucionar de la siguiente manera: a) *De oficio por parte del Registrador, cuando el subsanarlas no le acarrea responsabilidad, como sucede cuando ordena la inscripción de un documento deficiente, ordenando que se haga constar en el auto de inscripción, lo correcto, por ejemplo: Advertir en el auto, que el antecedente correcto es el número _____ del libro _____ del departamento de _____, o advertir que el nombre de un colindante por determinado rumbo, según antecedente, es tal y no como equivocadamente aparece en el documento, etc.; b) A solicitud de parte interesada, como sucede cuando para subsanar deficiencias de un documento, le aclaran al Registrador, por escrito las deficiencias; esto muchas veces lo acepta el Registrador, relacionando tales escritos en el auto de la inscripción; y c) Cuando el documento o mejor dicho cuando las deficiencias no pueden ser subsanadas, en las formas apuntadas, son los interesados los que deben procurar la inscripción, ya sea por medio de otro documento inscribible que rectifique al primero o bien elaborando otro nuevo que supere las deficiencias. Algunos Registradores opinan que en todo caso en que haya deficiencias para la inscripción de un documento debe exigirse otro documento que lo rectifique o bien exigirse otro nuevo documento que supere tales deficiencias, argumentando que con ello se evita la evasión de impuestos y que es la correcta manera de subsanar los errores cometidos.

En cuanto a la conformidad de los documentos con los datos que constan en el Registro, he observado que estos o sean los datos del Registro, se modifican tácitamente con las inscripciones de los documentos; esta cuestión para mí es aceptable por cuanto actualiza los datos del Registro con la realidad extra-registral, por ejemplo: En la venta de un terreno urbano, que según los -

datos que aparecen en el Registro, está situado en el barrio El Calvario de la ciudad de Mejicanos, de doscientos metros cuadrados de extensión superficial, cuyos linderos y medidas son los siguientes: al Oriente, diez metros, linda con terreno de Juan Pérez; al Poniente, diez metros, linda con terreno de Luis Martínez; al Norte, veinte metros, linda con terreno de Esculapio Serapio; y al Sur, veinte metros, linda con terreno de Encarnación Veracruz. En el documento que se presenta a inscripción y así se inscribe, aparece: Terreno urbano situado en el barrio El Calvario, según antecedente, pero en realidad situado en el barrio de Candelaria de la Ciudad de Mejicanos, de doscientos metros cuadrados de extensión superficial, cuyos linderos y medidas son los siguientes: al Oriente, diez metros, linda con terreno que fue de Juan Pérez, hoy de Tránsito Angel; al Poniente, diez metros, con terreno que fue de Luis Martínez, ahora de Estanislao González; al Norte, veinte metros, con terreno que fue de Esculapio Serapio, ahora de Hermenegildo Blanco; y al Sur, veinte metros, con terreno de Encarnación Veracruz. En otro documento posterior, basado en la descripción inmediata anterior, se ha permitido que los datos aparezcan de la siguiente manera: Terreno urbano situado en el barrio de Candelaria de la ciudad de Mejicanos, de doscientos metros cuadrados de extensión superficial, cuyos linderos y medidas son los siguientes: al Oriente, diez metros, con terreno de Tránsito Angel; al Poniente, diez metros, linda con terreno de Estanislao González; al Norte, veinte metros, linda con terreno de Hermenegildo Blanco; y al Sur, veinte metros, linda con terreno de Encarnación Veracruz. Vemos pues, con el ejemplo expresado, como en la práctica los datos del Registro, tácitamente se van modificando y actualizando con la realidad extra-registral.

No quiero con esto expresar que esta sea la forma correcta de actualizar al Registro con la realidad jurídica extra-regis-tral, puesto que cuando se trata de cambiar o modificar el derecho inscrito o el inmueble en sí, tiene que sujetarse tal cambio o modificación a lo que la Ley establece, siempre expresando - las circunstancias requeridas para lograr la inscripción.

Lo expresado está contenido en los artículos siguientes: -- 692, 693, 695, 697, del Código Civil; 15, 34, 60 del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y artículo 12 del Decreto Legislativo No. 1873, publicado en el Diario Oficial del 28 de junio de 1955.

2o. COMO PEDIR CERTIFICACIONES AL REGISTRO:

Los problemas que se presentan en las Oficinas del Registro muchas veces se originan por el temor o negligencia de acudir a tales Oficinas para hacer las consultas respectivas.

Los libros del Registro están a disposición del público, para que en ellos se puedan hacer directamente las consultas que sean necesarias, no pudiendo sacarse tales libros de las oficinas por ningún motivo, Art. 7 del Reglamento del Registro; pero el Registro no solamente puede ser consultado de esa forma, sino también a través de peticiones hechas al Registrador por los particulares o por las autoridades Judiciales o Administrativas, aquellos por solicitudes y éstos por oficios; esas peticiones, el Registrador generalmente las contesta por medio de certificaciones.

Los Oficios de las autoridades revisten la forma que cada funcionario estime conveniente; pero las solicitudes que hacen los particulares, generalmente llevan la forma siguiente:

SOLICITUD DE RAZON POR CERTIFICACION :

Señor Registrador de la Propiedad Raíz e Hipotecas:

Yo, _____, mayor de edad, --
(Profesión u oficio), y de este domicilio a usted atentamente pre
sento testimonio de la escritura pública extendida por la Corte -
Suprema de Justicia, otorgada por _____
a favor de _____ para que
me extienda razón por certificación de que otro testimonio de la
misma escritura ha sido inscrito en esa Oficina al número _____
_____ del Libro _____ del departamen
to de _____.

(Lugar y fecha) _____

(f) _____

SOLICITUD PARA PEDIR CERTIFICACION EXTRACTA-
DA O LITERAL:

Señor Registrador de la Propiedad Raíz e Hipotecas:

Yo, _____, mayor de edad, --
(Profesión u Oficio), y de este domicilio, a usted atentamente pi
do me extienda certificación extractada (o literal) de la inscrip--
ción número _____ del libro _____
(de Propiedad, Hipotecas, Anotaciones Preventivas, Sentencias,
Créditos a la Producción) del departamento de _____
(si fuere de los dos primeros).

(Lugar y fecha) _____

(f) _____

SOLICITUD DE NO TENER BIENES INSCRITOS:

SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD RAIZ -
E HIPOTECAS:

Yo, _____ de _____ años
de edad, (Profesión u Oficio), del domicilio de _____
a usted atentamente solicito me extienda certificación en la que --
conste, que tanto Yo, como mi grupo familiar: _____

(Nombre completo de Cónyuge o Compañero de vida), de _____
_____ años de edad, (Profesión u Oficio); _____
_____ (Nombre completo de hijo), de _____
años de edad, _____ (Profesión u Oficio si tuvie
re); y _____ (Nombre completo de -
hijo), de _____ años de edad, _____ (Profesión
u Oficio si tuviere), todos de mi mismo domicilio, no poseemos
bienes inscritos en esa Oficina a su cargo.

Certificación que presentaré a (Institución a la que se pre--
sentará) _____.

(Lugar y fecha) _____

(f) _____

El Art. 10, numeral 39 Bis de la Ley de Papel Sellado y -
Timbres vigente, establece que: Memoriales y solicitudes dirigi-
das a la Corte de Cuentas de la República, Direcciones Gene--
rales de Contribuciones, Dirección General de la Renta de Adua
nas o a cualquier funcionario público deberán hacerse en papel
sellado de ₡0.30 (treinta centavos); esto en la práctica registral
se cumple de la siguiente manera: Se admiten solicitudes tanto en
papel sellado de ₡0.30 (treinta centavos) como de ₡0.40 (cuaren

ta centavos), ocurriendo que cuando se presenta la solicitud en el papel últimamente mencionado, la certificación se expide en su totalidad o se comienza en la misma hoja en que se ha presentado la solicitud. Esta práctica no está de acuerdo con lo dispuesto en la precitada Ley de Papel Sellado y Timbres, que en su Art. 10. numeral 13, dispone: Certificados o Certificaciones de cualquier clase, expedidos por las autoridades o funcionarios, profesores y empleados de cualquiera Oficina Pública y aún por las particulares, siempre que en este último caso se expidan para ser presentados ante la Autoridad o ante cualquier Oficina o empleado público; el papel sellado será de ₡0.40 (cuarenta centavos).

Estas certificaciones de conformidad con el arancel del Registro, pagan los derechos siguientes; (Art. 48 del Reglamento del Registro).

- a) Por cada certificación literal de inscripciones, TRES COLONES por cada asiento, ya sea que se pidan separada o conjuntamente, más un colón por cada una de las fojas de que conste la certificación solicitada. Cuando la certificación se expide por el Sistema Fotocopia, el valor del Papel Sellado respectivo, se exige en timbres fiscales;
- b) Por cada certificación en relación de una inscripción, DOS COLONES; si se refiere a varios asientos, se cobrará además por cada uno de los siguientes, UN COLON;
- c) Por un informe expedido a las autoridades del orden civil o administrativo, cuando no sea de interés público, TRES COLONES por cada foja útil.

Los derechos a que me he referido se pagan por medio de timbres fiscales, causados al momento de presentación del documento, escrito u oficio; estos timbres serán adheridos por el in

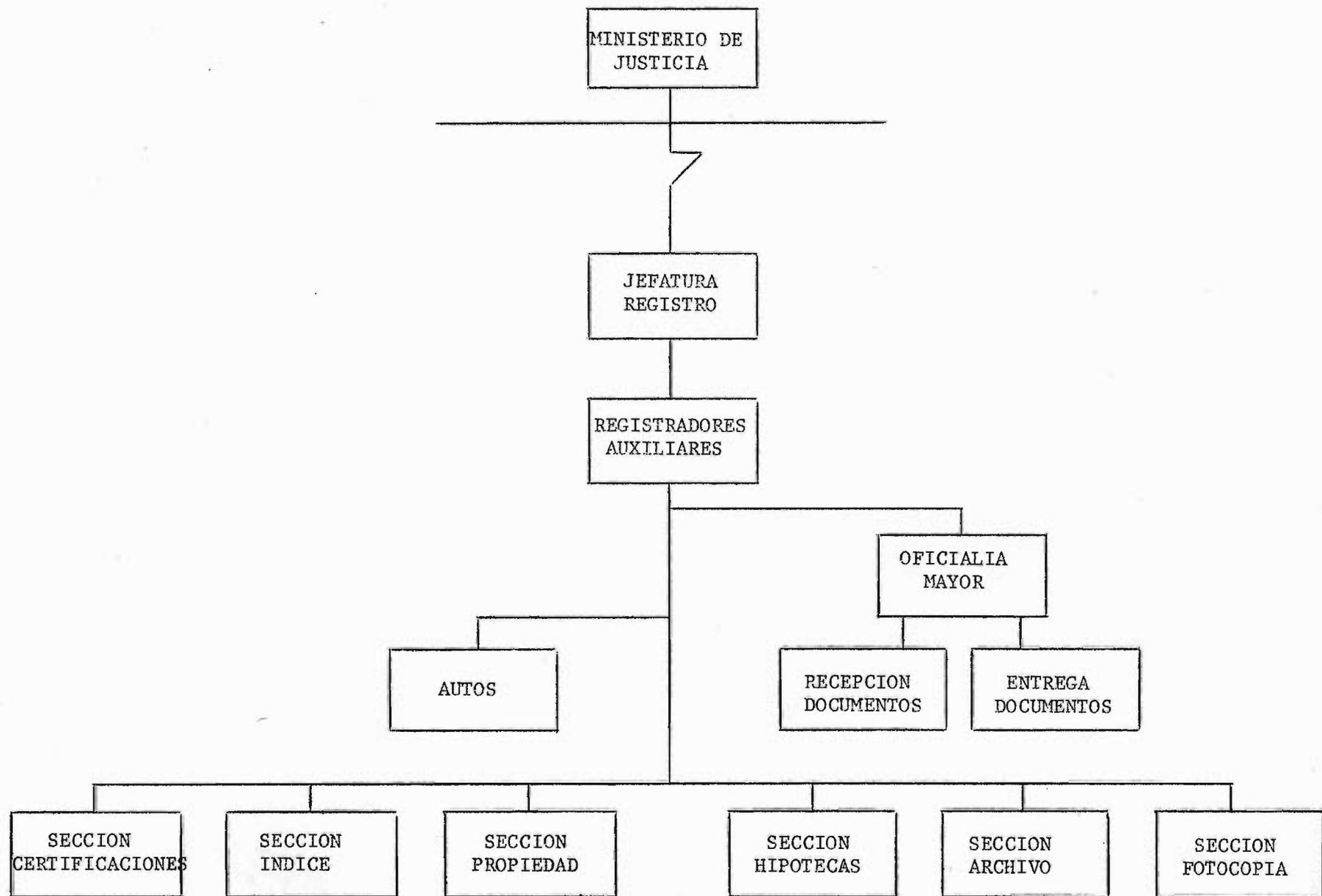
interesado previamente a la presentación a excepción de aquellos cuyas certificaciones se expidan por el Sistema de Fotocopia, - caso en el cual se presentan timbres sueltos. No omito manifestar que en los casos determinados por la Ley, las solicitudes y certificaciones se efectúan y expiden en papel simple y sin pago de derechos, como sucede para los casos de Pensiones y Jubilaciones, solicitudes y certificaciones para el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, etc.

En todo caso, los timbres fiscales presentados son amortizados con un sello especial autorizado por el Ministerio de Justicia, en el cual se lee "AMORTIZADO".

3o. ORGANIZACION ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA -- PRIMERA SECCION DEL CENTRO, DESDE EL PUNTO DE VISTA PRACTICO.

Presento cuadro de organización que facilita la comprensión de la forma como está distribuida la Oficina del Registro de la Propiedad Raíz en San Salvador, guardando en este planteamiento la jerarquía que debe tener toda institución gubernamental.

(Organograma en la página siguiente).



Las oficinas del Registro dependen del Ministerio de Justicia, como ya lo he expresado; dentro de cada Registro observado individualmente, es el Registrador el Jefe de su respectivo Registro, en todos los aspectos, contribuyendo en la realización de todas las labores los Registradores Auxiliares. El cuadro -- que he elaborado es la realización de la forma como funciona el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, del cual estimo pertinente hacer las aclaraciones siguientes:

El Registrador Jefe y los Registradores auxiliares son los Jefes de la Oficina, siguiendo en el orden jerárquico la Oficialía Mayor, que es el departamento que ejerce funciones de vigilancia y control tanto del trabajo, como del personal subalterno.

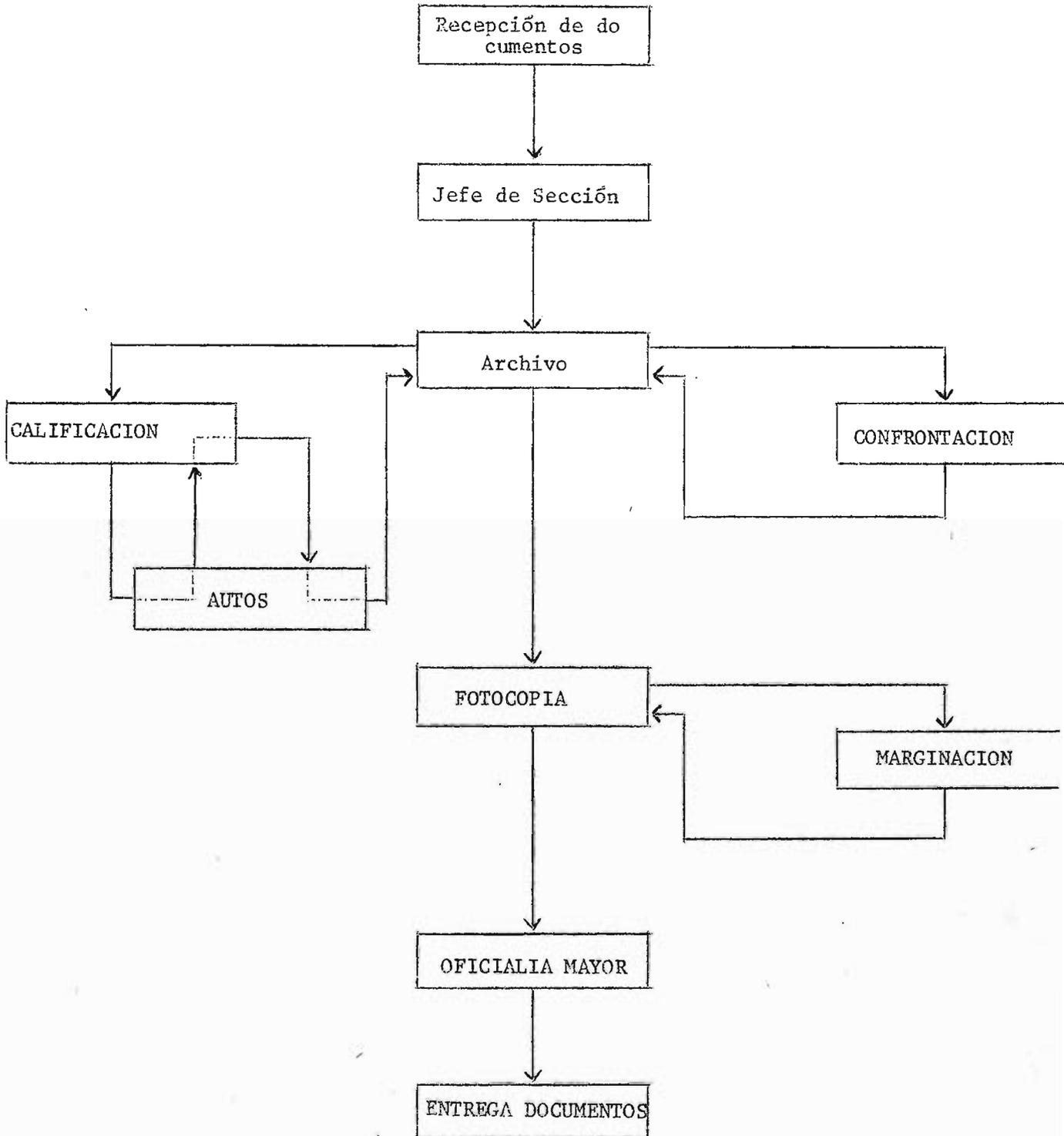
La parte que ha señalado como "AUTOS", no constituye una Sección más, sino que sirve de manera de Secretaría de los respectivos Registradores, pues los empleados que realizan esta función llevan el control de los documentos que pasan a los Registradores para Calificación, redactan los autos de inscripción ordenados por los Registradores, pasan los documentos al Archivo, bien para que queden detenidos cuando no procede la inscripción o bien para que pasen a la Sección de Fotocopia -- para su debida inscripción. Adelante expresaré el proceso de -- inscripción de un documento exponiendo lo relativo a este punto.

Esta organización es puramente administrativa, pues tal como lo expresé en capítulo anterior, a mi juicio y siguiendo los lineamientos que la Ley señala, cabrían aquí las otras Secciones --- apuntadas como son: Sección de Créditos a la Producción y Sección de Anotaciones Preventivas, pero sucede que estas Secciones en la Oficina del Registro están incluidas, la primera en la Sección de Hipotecas y la segunda, en la Sección de Propiedad.

4o. MECANICA SEGUIDA EN LA INSCRIPCION DE UN DOCUMENTO:

Con el Sistema de Fotocopia, normalmente en la inscripción de un documento se observa el mecanismo siguiente:

(ver cuadro en página siguiente)



Este mecanismo de conformidad al esquema planteado, se desarrolla de la siguiente manera:

- Presentación del documento al Registro;
- Recepción del documento, por parte del empleado encargado;
- Colocación en el documento de la hora y fecha de presentación, con reloj electrónico;
- Anotación en el documento del número de asiento que le corresponde en el Libro Diario de Presentaciones;
- Asiento del documento, en el Libro Diario de Presentaciones;
- Marginación en el antecedente respectivo, del número de asiento de presentación que le ha correspondido al documento;
- Elaboración de la faja que contiene datos relativos al documento y a la presentación del mismo;

PASO DEL DOCUMENTO AL JEFE DE SECCION:

- Rotulación en la faja, del nombre del empleado que confrontará o cotejará el documento, con los datos existentes en el Registro;

PASO DEL DOCUMENTO AL ARCHIVO

- Anotación en los libros del Archivo, de los datos pertinentes a la identificación del documento, en el Registro;
- Distribución de los documentos, para cotejo con los datos del Registro, de conformidad a la rotulación hecha por el Jefe de Sección, anotando en los libros el nombre del empleado que tiene a su cargo tal confrontación;

PASO DEL DOCUMENTO A CONFRONTACION

- Confrontación o cotejo del documento con los datos del Registro;
- Informe del cotejo realizado o de alguna anomalía que se notare en el documento.

PASO DEL DOCUMENTO AL ARCHIVO

- Si el documento es defectuoso queda detenido en el Archivo;
- Distribución de documentos entre los distintos Registradores para calificación y anotación en los libros de Archivo, del nombre del Registrador que califique el documento;

PASO DEL DOCUMENTO AL REGISTRADOR PARA CALIFICACION

- Calificación del documento, por el Registrador;

PASO DEL DOCUMENTO PARA AUTOS

- Elaboración del auto de inscripción;

PASO DEL DOCUMENTO AL REGISTRADOR

- Firma del auto de inscripción, por el Registrador;

PASO DEL DOCUMENTO A AUTOS

- El documento es sellado con el respectivo sello del Registrador y con el sello de la Oficina;
- Selección de documentos: para inscripción, de los que quedan detenidos en el Archivo por algún defecto.

PASO DEL DOCUMENTO AL ARCHIVO

- Anotación en los libros del archivo, de la situación del documento, es decir, si queda detenido o si pasa a otra Sección;

PASO DEL DOCUMENTO A SECCION DE FOTOCOPIA

- Fotocopia del documento;
- Anotación del documento en los libros de la Sección de Fotocopia;

PASO DEL DOCUMENTO A MARGINACION

- Marginación por parte del empleado que efectuó la confrontación;
- Anotación en la inscripción antecedente, la razón pertinente de la marginación;
- Revisión del Jefe de Sección de la mecánica de marginación;

- Autorización del Registrador, con media firma, las distintas notas marginales;

PASO DEL DOCUMENTO A SECCION DE FOTOCOPIA

- Colocación del sello de inscripción;
- Firma del Jefe de Sección de Fotocopia en el sello de inscripción;

PASO DEL DOCUMENTO A OFICIALIA MAYOR

- Revisión del documento y todo lo relativo al proceso de inscripción por parte del Oficial Mayor, firmando el sello de inscripción y colocación del sello de Oficialía;

PASO DEL DOCUMENTO PARA ENTREGA AL INTERESADO

- Anotación del documento en los libros de sacas;
- Anotación en los Libros Diarios de Presentación del retiro y la fecha de devolución del documento ya inscrito;
- Devolución del documento, exigiendo firma de la persona que lo retira.

Estimo que este procedimiento es demasiado engorroso para efectuar la inscripción de los documentos, presento aquí, lo que a mi juicio debe hacerse para mejorar el procedimiento en la inscripción de documentos:

10. Los recepcionistas de documentos, una vez efectuadas las labores propias de la presentación, deben pasar los documentos directamente a los empleados encargados de efectuar la confrontación o cotejo con los datos que constan en el Registro, informando al Archivo a quien han pasado los documentos;

- 2o. Los confrontadores, efectuada la operación de confrontación deben pasar los documentos a la Secretaría de los Registradores para que distribuyan el trabajo de Calificación, entre los distintos Registradores; informando al Archivo.
- 3o. Los Registradores al calificar los documentos, señalarán, - como siempre se ha hecho, si el documento será inscrito o si quedará detenido por alguna deficiencia; pasando los documentos, ya calificados a su Secretaría;
- 4o. Si el documento tiene la autorización de inscripción, en la Secretaría, insertarán auto de inscripción, que será firmado por el Registrador que calificó el documento, pasándolo - con los respectivos sellos a la Sección de Fotocopia; si el documento es defectuoso deberá pasarse al Archivo para información de los interesados. Todo con informe de la Secretaría, al Archivo.
- 5o. Efectuada la fotocopia del documento, se pasará al empleado que efectuó confrontación el documento y la copia, para que se hagan las anotaciones marginales pertinentes; marginado el documento se pasará al Jefe de la Sección de Fotocopia para la firma correspondiente.
- 6o. El documento inscrito deberá pasar a la Oficialía Mayor para su examen o revisión final, por parte del Oficial Mayor, - quien deberá firmar la razón de inscripción. El documento queda listo para su devolución.
- 7o. Al entregar el documento debe seguirse el procedimiento --- acostumbrado, pues estimo que en nada afecta al proceso de inscripción.

He señalado este procedimiento por las siguientes razones:

- a) Las diversas Secciones del Registro deben trabajar como un todo orgánico, no siendo necesaria la intervención del Jefe de Sección para rotular los documentos previa a la confrontación, cuestión ésta que en cierta forma retrasa el proceso inscriptivo, ya que como dije las distintas Secciones deben trabajar como un todo orgánico, siendo indiferente la intervención de determinado empleado en la confrontación de los documentos.
- b) El Archivo tal como funciona actualmente no realiza sólo funciones de Archivo, sino que además sirve de órgano de distribución del trabajo, cuestión que también estimo retrasa el proceso de inscripción. Considero que al Archivo sólo deben llegar los documentos defectuosos para que se guarden y puedan los interesados disponer de ellos. El Archivo debe servir como informador del proceso de inscripción para los interesados, para lo cual, el Archivo recibirá la información necesaria de las distintas Secciones. Por último hago notar -- que el Archivo no tiene nada que ver con el proceso de inscripción, circunscribiendo sus acciones a dar información y servir como órgano de custodia de los documentos defectuosos.
- c) Actualmente existen empleados que confeccionan los autos de inscripción de los respectivos documentos y sirven de transporte de los documentos; estos empleados perfectamente podrían convertirse en una verdadera Secretaría de los Registradores, efectuando el trabajo en forma unitaria para efectos de distribución del trabajo y para un mejor control tanto de documentos como de **funciones**.

Con el procedimiento últimamente citado se disminuye, también, el proceso de inscripción, de aquellos documentos que no pasan por las máquinas fotocopadoras.

PROYECTO DE LEY:

En materia registral en El Salvador, se han dado los siguientes ANTE-PROYECTOS de Ley:

- 1o.- "ANTE-PROYECTO DE LEY DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ Y DE COMERCIO", presentado por el Dr. Raúl Cornejo al Ministerio de Justicia, publicado en el folleto contentivo de la "Memoria de los Actos del Poder Ejecutivo en el Ramo de Justicia" del cual la Asociación de Abogados de El Salvador realizó estudio y emitió opinión, a petición del Señor Presidente de la República; la Asociación de Abogados comisionó al efecto a los Doctores Carlos Hayem hijo, y Carlos Octavio Tenorio, rindiendo dicho informe el 15 de noviembre de 1954. (1)
- 2o.- "ANTE-PROYECTO. LEY DE CREACION DE LA DIRECCION GENERAL DE REGISTROS". Elaborado por el Departamento Jurídico del Ministerio de Justicia. Dicho Anteproyecto fue revisado por una Comisión compuesta por los Doctores Juan Manuel Mancía, Juan Hernández Segura, Horacio José Olmedo López y Tomás Canjura Ortiz. Anteproyecto que actualmente se encuentra en la Asamblea Nacional Legislativa en vías de estudio.

(1) DERECHO. Revista de la Asociación de Abogados de El Salvador. Vol. 1 Enero-Julio 1955, número 1.-

Concluyo así este estudio, previa a la opción del doctorado, aclarando que son tantas y tan variadas las situaciones que se presentan en el Registro de la Propiedad, que cada una de ellas bien podría servir para realizar un estudio de esta naturaleza.

B I B L I O G R A F I A .

- 1- RECOPIACION DE CODIGOS, LEYES, REGLA
MENTOS, DECRETOS, ACUERDOS Y OTRAS DIS
POSICIONES LEGALES. AGUILAR, Francisco Anselmo
- 2- CONTENIDO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.
Universidad, Revista de la Universidad
de El Salvador, Julio-Diciembre 1960
BARRIERE, Jorge Alberto.
- 3- COMENTARIOS AL REGISTRO DE LA PROPIE---
DAD RAIZ E HIPOTECAS. TD. (1953) Publi
cación de A.E.D. 1968-1969
BARRIERE, Jorge Alberto
- 4- DERECHO CONSTITUCIONAL - PUBLICACION -
A.E.D. BERTRAN GALINDO, Francisco
- 5- PRINCIPIOS GENERALES DE DERECHO INMOBI
LIARIO Y LEGISLACION HIPOTECARIA.
2a. Ed. Madrid, Edit. REUS. 1941 CAMPUZANO y HORMA, Fernando
- 6- APUNTES DE DERECHO INMOBILIARIO REGIS-
TRAL, 2a. Ed. Madrid, Marcial Pons - -
1967-1968. 2 Vol. CHICO y ORTIZ, José María y
BONILLA ENCINA, José Francisco
- 7- HISTORIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE AZCARATE, Gumercindo.
- 8- EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATAS
TRO PARCELARIO EN VENEZUELA Y COLOMBIA
Colección Justicia. St. Jus. FRANCO GARCIA, José María
- 9- ORDENAMIENTOS LEGALES Y OTRAS MATERIAS
RELACIONADAS CON EL REGISTRO DE LA PRO
PIEDAD RAIZ E HIPOTECAS Y EL EJERCICIO
DEL NOTARIADO.- Marzo 1972. FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA
- 10) DERECHO REGISTRAL APLICADO. La Plata,
Argentina. Edición Librería Jurídica
1972 GARCIA CONI, Raúl R.
- 11) FORMULARIO DE CARTULACION GOCHEZ MARIN, Angel
- 12) PROBLEMAS FUNDAMENTALES DEL DERECHO
INMOBILIARIO REGISTRAL. Madrid, Cen--
tro de Estudios Hipotecarios. 1973. HERMIDA LINARES, Mariano

- 13) HISTORIA DE LA HUMANIDAD, DE SU CULTURA E INSTITUCIONES. 60 siglos de - Historia Universal. J. JASTROV
- 14) LIGERAS OBSERVACIONES A LA LEY DEL - REGISTRO DE LA PROPIEDAD VIGENTE. -- T.D. JIMENEZ, Rodolfo
- 15) FORMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA Y ALGUNOS OTROS ASPECTOS DE LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA, Instituto de Estudios Económicos, Facultad de Economía. --- Edit. Universitaria 1961 MENJIVAR, Rafael
- 16) RECOPIACION DE LAS LEYES DEL SALVADOR EN CENTRO AMERICA- 1855. 2a. Ed. MENENDEZ, Isidro
- 17) SISTEMAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA. Revista de Justicia, S.S. Epoca 1. 1972 MINISTERIO DE JUSTICIA
- 18) COMENTARIOS A LA LEGISLACION HIPOTECARIA (España) 2a. Edición, Madrid, Edit. REUS 1925-1943 MORELL Y TERRY, José
- 19) BREVES CONSIDERACIONES AL REGIMEN DE TITULACION DE INMUEBLES EN LA LEGISLACION SALVADOREÑA. T.D. 1969 OLMEDO LOPE, Horacio José
- 20) DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL, SU DESARROLLO EN LOS PAISES DE AMERICA LATINA, Buenos Aires 1965. PEREZ LASALA, José Luis
- 21) BREVES COMENTARIOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS. Publicaciones de A.E.D. Notas de clases de Angel Góchez Marín y Rogelio Alfredo Chávez. RODRIGUEZ RUIZ, Napoleón
- 22) BREVE ESTUDIO DEL SISTEMA TORRENS. - Revista Ciencias Jurídicas y Sociales. S.S. Vol. 3 N° 13, Enero-Febrero 1959. SILVA, José Enrique
- 23) EL CONTRATO REAL DE HIPOTECA, SEGUN NUESTRO CODIGO CIVIL. T.D. TAMAYO D., Roberto
- 24) EL REGISTRO INMOBILIARIO, Publicaciones de A.E.D. 1961 URQUIA, Miguel Rafael
- 25) IMPLANTACION DEL ACTA TORRENS EN EL SALVADOR T.D. VAQUERANO, Isabel

26) ESTUDIO SOBRE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA (Registro y Catastro) EN RELACION CON EL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DE LA AMERICA LATINA. Unión Panamericana, Secretaría General O.E.A. Washington D.C, 1968

VILLAVICENCIO, José R.

27) ANTE-PROYECTO DE LA LEY DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO Y ESTUDIO ELABORADO POR LA ASOCIACION DE ABOGADOS DE EL SALVADOR. Derecho, Revista de la Asociación de Abogados de El Salvador, S.S. Vol. 1 Enero-Julio 1955. N° 1.

I N D I C E:

	Página
A-1 EVOLUCION HISTORICA	2
Grecia	2
Egipto	4
Roma	4
Derecho Germánico	5
Francia	6
España	7
A-2 DISTINTAS DENOMINACIONES	12
A-3 CONCEPTO	16
A-4 RELACIONES CON OTRAS DISCIPLINAS	22
Relaciones en nuestro Derecho Positivo	22
Con Derecho Constitucional	23
Con Derecho Civil	24
Con Derecho Mercantil	25
Con Derecho Administrativo	26
Con Derecho Tributario	27
Con Derecho Penal	29
Con Derecho Procesal	30
Con Derecho Agrario	31
Con Derecho Notarial	32
A-5 SISTEMAS REGISTRALES	35
Clasificación de los Sistemas Registrales	36

Sistemas Registrales Adjetivos, Sustantivos y	
Relativos o Mixtos	37
Registros Declarativos	37 ✓
Registros Constitutivos	37 ✓
Registros Convalidantes	38
Sistemas de Transcripción, Inscripción, Inmatriculación	
y Enlegajamiento	38
Sistemas de Transcripción	39 ✓
Sistema de Inscripción	39 ✓
Sistema de Inmatriculación	39
Sistema de Enlegajamiento	39
Sistemas Registrales de folio personal y de folio real ..	40 ✓
Sistema de folio Personal	40
Sistema de folio Real	40 ✓
Sistemas: Frances, Alemán, Suizo, Español y Australiano .	41
Sistema Registral Frances	41 ✓
Sistema Registral Alemán	45 ✓
Sistema Registral Suizo	49 ✓
Sistema Registral Español	52
Sistema Registral Australiano	57
A-6 PRINCIPIOS REGISTRALES	62
Principio de Rogación	65 ✓
Principio de Inscripción	65 ✓
Principio de Publicidad	68 ✓
Principio de Legalidad	72 ✓
Principio de Legitimación	73 ✓

	Página
Títulos Declarativos	124
Títulos de Reconocimiento	125
Títulos de Transferencia o Traslativos	126
Títulos de Constitución o Constitutivos	126
Títulos de Modificación o Modificativos	126
Títulos de Cancelación o Extintivos	127
B-5 DE LOS DIVERSOS ASIENTOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS	131
Asientos de Presentación	134
Anotaciones Preventivas	137
Inscripciones Definitivas	139
Asientos de Rectificación	151
Asientos de Cancelación	153
Anotaciones Marginales.....	154
B-6 CONSIDERACIONES DE ORDEN PRACTICO. ANTE PROYECTO DE LEY DEL REGISTRO INMOBILIARIO EN EL SALVADOR.....	160
Consideraciones de Orden Práctico.....	160
Conformidad de los documentos con lo que consta en la -- Oficina del Registro	160
Como Pedir Certificaciones al Registro	164
Organización Administrativa del Registro de la Propie--- dad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro,-- desde el punto de vista práctico.....	168
Mecánica seguida en la Inscripción de un Documento	171
Proyectos de Ley.....	178

Por la colaboración prestada en la elaboración de esta tesis,
expresó mi sincero agradecimiento a:

Ana Gloria Esquivel

Ana Luz Contreras de Zaldivar

Ruby Valle Ulloa

Mirna Alas de Miranda

Adela Margarita Milla

Amalia López

Juan Gilberto Tablas Hecker

Francisco Anaya Villada

Adolfo Delgado Montufar

Carlos Rivas Santana

Romeo Isaac Rivera A.

Carlos Mauricio Rivera A. y

Ester Amanda Rivera de Urquilla