

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL,**  
**DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**



**TESIS DE GRADO:**

“LAS IMPUGNACIONES EN DERECHO REGISTRAL”

**Presentado por:**

STEFANY TATIANA ARANIVA REYES

DARWIN NATANAEL FLORES FUNES

**Para optar al grado de:**

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS

**Docente Asesor:**

DR. RAMÓN NARCISO GRANADOS ZELAYA

NOVIEMBRE, 2021

**CIUDAD UNIVERSITARIA ORIENTAL**

**SAN MIGUEL, EL SALVADOR, C.**

**AUTORIDADES**

MSC. ROGER ARMANDO ARIAS

**RECTOR**

PHD. RAÚL ERNESTO AZCÚNAGA LÓPEZ

**VICERRECTOR ACADÉMICO**

ING. JUAN ROSA QUINTANILLA

**VICERRECTOR ADMINISTRATIVO**

ING. FRANCISCO ALARCÓN

**SECRETARIO GENERAL**

LIC. RAFAEL HUMBERTO PEÑA MARÍN.

**FISCAL GENERAL**

**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**

**AUTORIDADES**

LIC. CRISTÓBAL HERNÁN RÍOS BENÍTEZ

**DECANO**

LIC. OSCAR VILLALOBOS

**VICE- DECANO**

MSC. ISRAEL LÓPEZ MIRANDA

**SECRETARIO GENERAL**

LIC. JOSE PASTOR FUENTES

**DIRECTOR GENERAL DEL PROCESO DE GRADUACIÓN**

**DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

**AUTORIDADES**

LIC. JOSÉ PEDRO CRUZ CRUZ.

**JEFE EN FUNCIONES DEL DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS  
SOCIALES**

LIC. JOSÉ PEDRO CRUZ CRUZ

**COORDINADOR GENERAL DEL PROCESO DE GRADUACIÓN EN FUNCIONES  
2021**

DR. RAMÓN NARCISO GRANADOS ZELAYA

**ASESOR DE CONTENIDO**

LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA.

**ASESOR DE METODOLOGÍA**

**TRIBUNAL EVALUADOR**

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA

**PRESIDENTE**

LIC. ANTONIO ENRIQUE ARGUETA NOLASCO

**SECRETARIO**

DR. RAMÓN NARCISO GRANADOS ZELAYA

**VOCAL**

## **Agradecimientos**

Especialmente a Dios, por ser el pilar que me sostuvo mientras avanzaba hacia una de las metas más importantes de mi vida, como era culminar la carrera universitaria, que sin la sabiduría, discernimiento, paciencia y prudencia que me brindó no lo hubiera logrado

A mi padre, Elmer Mauricio Araniva Quintanilla, por darme su apoyo y su amor a lo largo de toda mi carrera, a quien dedico en especial este triunfo obtenido.

A mi madre, Dora Alicia Reyes De Araniva, por su apoyo incondicional en todo momento.

Al señor, Juan Márquez Membreño por toda su ayuda y amor durante mi carrera, por el apoyo incondicional que me brindo ya que fue un pilar fundamental para poder culminar mi carrera.

A mis amigos y compañeros de estudio: Darwin Natanael Flores Funes y José Alexander Cruz Díaz, por haber formado parte de este triunfo académico.

***STEFANY TATIANA ARANIVA REYES***

## **agradecimientos**

A Dios todopoderoso, Por estar conmigo en cada momento de mi carrera, guiar cada uno de mis pasos, darme la oportunidad de tener esa fuerza e impulso para luchar por lo que quiero siempre en su tiempo y no en el mío.

A mi madre, Fátima Marisol Funes Portillo, por ser siempre mi mayor pilar en mi vida, por siempre estar a mi lado en cada momento, a ti es quien agradezco la inmensa alegría de vivir y haber terminado un objetivo muy importante en mi vida, gracias por siempre creer en mí. Por estar siempre a mi lado, por tu amor incondicional, apoyo moral, apoyo económico y por ser sobre todo una grandiosa madre y guiarme en el buen camino.

A mi abuela, Zoila Antonia Portillo, Por su Apoyo, amor y por convertirse en una segunda madre para mí.

A mi amiga, Tatiana Araniva, por haber siempre estado conmigo en toda la carrera apoyándome en cada momento.

***DARWIN NATANAEL FLORES FUNES***

## INDICE

### Contenido

<b>SIGLAS Y ABREVIATURAS.....</b>	<b>11</b>
<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>14</b>
<b>1.0 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....</b>	<b>17</b>
1.1 Situación Problemática. ....	17
1.2 Antecedentes del Problema .....	19
1.3 Enunciado del Problema .....	21
1.3.1 Problemas Específicos.....	21
1.4 Justificación de la Investigación .....	21
<b>2.0 OBJETIVOS.....</b>	<b>24</b>
2.1 Objetivo General .....	24
2.2 Objetivos Específicos.....	24
<b>3.0 ALCANCES DE LA INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>24</b>
3.1 Alcance Doctrinario:.....	24
3.2 Alcance Jurídico.....	25
3.3 Alcance Teórico .....	26
3.4 Alcance Temporal .....	26
3.5 Alcance Espacial.....	27
<b>4.0 HIPOTESIS. ....</b>	<b>28</b>
4.1 Hipótesis General. ....	28
4.2 Hipótesis Específicas.....	28
4.3.2 Hipotesis Especifica N° 1.....	30
4.3.3 Hipótesis Especifica N° 2.....	31
<b>6.0 DISEÑO METODOLÓGICO .....</b>	<b>34</b>
<b>6.1 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>34</b>
<b>CAPITULO I.....</b>	<b>38</b>
<b>1.1 ANTECEDENTES HISTORICOS.....</b>	<b>38</b>
1.1.1 Evolución del derecho registral .....	38
1.1.2 Derecho Romano .....	38

1.1.3 Derecho Germánico .....	41
1.1.4 Derecho Español .....	41
<b>1.1.5 MEDIOS DE IMPUGNACION EN LAS CIUDADES ANTIGUAS. ....</b>	<b>42</b>
1.1.6 Los medios de Impugnación entre los griegos .....	45
1.1.7 Los Medios de Impugnación en La Roma Clásica .....	47
1.1.8 Los Medios de Impugnación en el Occidente Moderno Europeo .....	49
<b>1.2 Nacimiento Y Evolución Del Registro De La Propiedad Raíz E Hipotecas</b>	<b>49</b>
1.2.1 Organización .....	51
1.2.2 Efectos .....	51
1.2.3 Sistema .....	52
1.2.4 Estado Real Del Derecho Inscrito .....	53
1.2.5 Fidelidad de la Transcripción .....	53
<b>1.3 Sistemas Registrales .....</b>	<b>54</b>
1.3.1 Sistema Frances .....	54
1.3.2 Sistema Alemán .....	55
1.3.3 Sistema Australiano .....	57
1.3.4 Sistema Salvadoreño .....	58
1.3.5 Sistema De Folio Personal .....	59
1.3.6 Sistema De Folio Real .....	60
1.3.7 Sistema De Información De Registro Y Catastro (SIRyC). ....	62
<b>CAPITULO II .....</b>	<b>64</b>
<b>2.1 GENERALIDADES DE LOS RECURSOS EN MATERIA PROCESAL CIVIL</b>	<b>64</b>
2.1.2 Clasificación .....	68
2.1.3 Características .....	71
<b>2.2 RECURSOS EN MATERIA PROCESAL CIVIL .....</b>	<b>74</b>
<b>2.2.1 Recurso De Revocatoria .....</b>	<b>74</b>
2.2.1.1 Definición de Revocatoria .....	75
2.2.1.2 Características del Recurso de Revocatoria .....	76
2.2.1.3 Naturaleza Jurídica de la Revocatoria .....	78
<b>2.2.2 Recurso De Apelación .....</b>	<b>78</b>
2.2.2.1 La Apelación Contenido y Definición .....	79



2.2.2.2 Naturaleza Jurídica Del Recurso De Apelación .....	80
<b>2.2.3 Recurso De Casación .....</b>	<b>81</b>
2.2.3.1 Definición .....	82
2.2.3.2 Características .....	84
2.2.3.3 Naturaleza Jurídica .....	86
<b>2.3 PRINCIPIOS REGISTRALES .....</b>	<b>86</b>
2.3.1 Principio De Rogación.....	86
2.3.2 Principio De Publicidad .....	89
2.3.3 Principio De Legitimación.....	90
2.3.4 Principio De Legalidad .....	91
2.3.5 Principio De Tracto Sucesivo .....	91
2.3.6 Principio De Especialidad .....	93
2.3.7 Principio De Prioridad .....	94
<b>2.4 CLASIFICACION DE LOS RECURSOS REGISTRALES .....</b>	<b>95</b>
<b>2.4.1 Recurso De Revisión .....</b>	<b>95</b>
2.4.1.1 Procedimiento .....	97
<b>2.4.2 Recurso De Revocatoria.....</b>	<b>98</b>
2.4.2.1 Procedimiento .....	100
<b>2.4.3 Recurso De Apelación .....</b>	<b>101</b>
2.4.3.1 Procedimiento .....	102
<b>2.5 RECURSOS DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.....</b>	<b>103</b>
2.5.1 Características de los Recursos Administrativos .....	103
2.5.1.1 Elementos de los Recursos Administrativos .....	104
<b>2.6 CLASIFICACION DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS.....</b>	<b>105</b>
<b>2.6.1 Recurso de Reconsideración .....</b>	<b>105</b>
<b>2.6.2 Recurso de Apelación.....</b>	<b>106</b>
2.6.2.1 Tramite.....	106
<b>2.6.3 Recurso Extraordinario de Revisión .....</b>	<b>107</b>
2.6.3.1 Plazo .....	107
2.7.1 principio De Contradicción .....	110
2.7.2 Principio De Igualdad De Armas .....	111

2.7.3 Principio Dispositivo .....	113
2.7.4 Principio De Valoración De La Prueba.....	114
<b>2.8 Procedimiento Contencioso Administrativo.....</b>	<b>116</b>
2.8.1 fundamento del Procedimiento Contencioso Administrativo .....	117
2.8.2 Requisitos .....	122
2.8.3 Plazo de Interposición de la Demanda.....	123
2.8.4 Medidas Cautelares. ....	124
2.8.5 Régimen Probatorio. ....	126
2.8.6 Sentencia. ....	127
<b>CAPITULO III.....</b>	<b>129</b>
<b>3.1 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS .....</b>	<b>129</b>
3.1.1 Entrevista No Estructurada .....	129
<b>3.2 ANALISIS DE RESULTADO .....</b>	<b>138</b>
3.2.1 Problema De Investigación .....	138
<b>3.2.2 HIPOTESIS DE INVESTIGACION.....</b>	<b>140</b>
<b>3.2.2.1 Hipótesis General.....</b>	<b>140</b>
3.2.3 Objetivos De Investigacion .....	141
<b>3.2.4 Objetivo General .....</b>	<b>141</b>
<b>CAPITULO IV .....</b>	<b>144</b>
<b>4.1 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>144</b>
4.2 Conclusiones .....	144
4.3 Recomendaciones .....	145
<b>ANEXOS .....</b>	<b>149</b>

**SIGLAS Y ABREVIATURAS.**

**CN-** Constitución De La Republica

**CC-** Código Civil

**CPCYM-** Código Procesal Civil Y Mercantil

**LPA-** Ley De Procedimientos Administrativos

**LPU-** Ley De Procedimientos Uniformes

**LJCA-** Ley De Jurisdicción Contencioso Administrativo

**RDPRH-** REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS

## RESUMEN

La presente investigación se basa en el estudio y de las impugnaciones en derecho registral, como una categoría al derecho de la propiedad; en un primer momento el registro de la propiedad raíz e hipotecas se regulo por medios de sistemas registrales que servían en el registro para llevar un mejor control del derecho del usuario a la inscripción y garantizar así la protección de este, haciendo efectiva la organización del registro. OBJETIVOS. Establecer los alcances y la eficacia de los Recursos Registrales reconocidos por la legislación, en los trámites realizados por el Centro Nacional de Registro y verificar los medios de impugnación aplicables ante las resoluciones registrales. CONCLUSION. Que la Ley de Procedimientos Uniformes a lo largo de su entrada en vigencia, genero un verdadero marco normativo para el Derecho Registral en lo que se refiere a materia de Recursos Registrales y además uniformó los procedimientos del Registro y a unificar el criterio de los Registradores, esto en a fin de dar una mayor eficiencia en los trámites registrales, dotando así al usuario del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, entre otras cosas, de oportunidades procesales relacionados siempre con el Código procesal Civil y Mercantil.

**Palabras clave:** impugnaciones registrales; derecho a la propiedad; organización y eficacia.

## ABSTRACT

The present investigation is based on the study and challenges in registration law, as a category of property rights; At first, the registry of real estate and mortgages was regulated by means of registry systems that served in the registry to better control the user's right to registration and thus guarantee its protection, making the organization of the registry effective. **OBJECTIVES.** Establish the scope and effectiveness of the Registry Resources recognized by the legislation, in the procedures carried out by the National Registry Center and verify the means of challenge applicable to the registry resolutions. **CONCLUSION.** That the Law of Uniform Procedures throughout its entry into force, generated a true regulatory framework for the Registry Law in regard to matters of Registry Resources and also standardized the Registry procedures and unified the criteria of the Registrars, this in order to provide greater efficiency in registration procedures, thus providing the user of the Real Estate and Mortgage Registry, among other things, with procedural opportunities always related to the Civil and Commercial Procedure Code.

**Key words:** registration challenges; right to property; organization and efficiency.

## INTRODUCCIÓN

El Estado tiene como objeto y fin a la persona humana, velar por que los derechos individuales de ellos no le sean violentados, prueba de ello para garantizar su protección posee una herramienta legal que es la que le da la pauta para consagrar dichos derechos; esta es, la Constitución de la República, pero a la vez crea instituciones que cumplen con ese cometido, para el caso el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

El presente trabajo de investigación, denominado “Las impugnaciones en Derecho Registral” trata de demostrar, como la implementación de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, ha venido a regular y uniformar los procedimientos que deben observarse por los distintos Registros que administra el Centro Nacional de Registros, y de no ser así los usuarios del Registro pueden sufrir serios inconvenientes a la hora de querer inscribir sus derechos, se desarrollará en tres partes fundamentales.

El contenido del presente trabajo de investigación está estructurado de la siguiente manera.

Parte I: esta parte comprende el proyecto de investigación en el cual se desarrolla el planteamiento del problema, donde se expresa de manera breve la situación problemática exponiendo el fenómeno de investigación, desde sus antecedentes; seguidamente se plantean el enunciado del problema de investigación y

finalmente dentro de este apartado se establece la delimitación temporal, y espacial de la investigación.

Como última parte del capítulo encontramos justificación objetivo y el sistema de hipótesis, generadas a partir de la problemática de Los Medios de Impugnación en Derecho Registral.

Capítulo I: en este capítulo abordamos el Marco Histórico de Los Medios De Impugnación Registrales. Desarrollando toda la información pertinente para conocer desde sus principios de esta temática objeto de investigación, dando a conocer los diferentes sistemas registrales y demás elementos necesarios para conocer los antecedentes de nuestra investigación.

Capítulo II: esta parte es fundamental para el estudio de la práctica registral ya que contiene doctrinas y disposiciones jurídicas que deben ser de conocimiento del usuario para conocer de las actualizaciones que se han realizado en la práctica en cuanto al sistema recursivo del derecho registral, como también la información práctica del RDRH para la aplicación de los recursos registrales

Capítulo III: el capítulo tres contiene la presentación descripción e interpretación de resultados, donde se desarrollara un análisis de la entrevistas realizadas a funcionarios concedores de las temática, como también un breve análisis de la solución al problema de investigación, las hipótesis y objetivos que se presentaron dando así un pequeño análisis de resultados que den respuesta a los factores antes mencionados y así verificar si también se cumplieron los objetivos de la investigación.

Capítulo IV: se expondrán las Conclusiones y Recomendaciones, dirigidas estas a los

usuarios del Centro Nacional de Registro, como a los funcionarios que trabajan en atención a los derechos de las personas.

En la última parte de este trabajo se incrustarán la bibliografía, y un conjunto de anexos que se compondrán de los documentos utilizados para este estudio.



## **1.0 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **1.1 Situación Problemática.**

En El Salvador el derecho a la propiedad desde sus inicios se encuentra garantizado a través del Registro de La Propiedad Raíz e Hipoteca, institución que se encarga de dar seguridad jurídica a los usuarios que pretenden hacer uso de ella mediante la inscripción de documentos o instrumentos legales.

En la actualidad en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, a diario se presentan muchos usuarios con solicitudes de inscripción de instrumentos, los cuales en algunos casos no son inscritos por los registradores, que tienen la facultad de calificar si lo inscriben o lo observan, por razones de fondo o forma, y hacen una prevención a los usuarios para que subsanen el instrumento que presentan o simplemente se niega la inscripción del documento.

De esta manera nace el objeto de estudio de esta investigación, la cual radica en la necesidad de los usuarios de contar con mecanismos legales que permitan impugnar ciertas resoluciones con las que no se encuentren satisfechos, ahora bien, es importante dar a conocer los mecanismos que la legislación salvadoreña brinda para hacer efectiva la subsanación de la observación.

En primer lugar nos vamos a referir a la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación Tramite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmueble, de Comercio y de Propiedad Intelectual, esta Ley tiene como objeto regular y uniformar los procedimientos que deberán observarse por los distintos Registros que administra el centro Nacional de

Registro, para la presentación, tramite, inscripción, depósito y retiro de instrumentos sujetos a inscripción o depósitos en tales dependencias.

Dándole un enfoque específico a nuestro tema, esta Ley regula los recursos registrales que la persona agraviada por una resolución de registrador puede interponer ante el mismo registrador, o ante el superior de este. Y a través de esta vía lograr la efectiva inscripción del instrumento.

En general, se encuentra garantizado a través de un sistema de Registros Públicos, centralizados por medio del Centro Nacional de Registros, institución que pretende unificar un sistema registral.

Sin embargo, esta Ley no satisface todas las expectativas ya que la misma ley nos remite a otros cuerpos legales para lograr una aplicación efectiva de los recursos registrales.

Tal situación sucede por ejemplo en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, puesto que la ley en estudio se complementa con disposiciones de la Ley de Dirección General de Registro en materia de recursos, lo cual puede llevar a la confusión de los usuarios de cuál es la ley a aplicar y a esto hay que agregarse también el Código Procesal Civil y Mercantil, el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que regulan en su contenido los recursos registrales y estos son dos cuerpos normativo que están vigentes previéndose la necesidad de reconocer otros medios de impugnación que resuelvan necesidades y situaciones específicas surgidas de la denegatoria de los instrumentos que se pretenden inscribir.

Por lo tanto, es importante que establezcamos en primer lugar un estudio más exhaustivo de los medios de impugnación que el código Procesal Civil y Mercantil establecen, conocer toda la estructura en general, para que su aplicación en el derecho registral sea más efectiva, de tal manera que se pueda identificar que estos recursos sirven para garantizar la protección de la Propiedad.

## **1.2 Antecedentes del Problema**

Es necesario hacer un breve análisis de lo que ha consistido la legislación salvadoreña en materia de Recursos Registrales, para ello es importante que nos refiramos al origen y evolución de estos, ya que son de utilidad en cualquier tipo de sociedad y en cualquier sistema de organización jurisdiccional.

La historia nos muestra que entre los egipcios había jerarquía judicial y también existían los recursos, donde había un órgano superior que estaba formado por treinta miembros los cuales eran elegidos por las ciudades de Menfis, Tebas, Y Heliópolis; En Esparta y Atenas los ciudadanos tenían el derecho de apelar a la asamblea del pueblo, de las sentencias de los tribunales. En Roma, en donde comienza toda historia científica de las instituciones jurídicas, La evolución de nuestros institutos pasa por diversas etapas, existiendo el restitutio in integrum que era beneficio extraordinario y mediante el cual la persona que había sufrido un daño en un acto o contrato, obtenía la reintegración o reposición de las cosas en el estado que tenían antes del daño o perjuicio, pero la verdadera apelación nace en el imperio, era una Provocatio no ad Populum, es decir que se recurría no ante el pueblo si no ante el Emperador, en nombre de quien se dictaba la justicia por los funcionarios, quien en ese caso le

devolvían la jurisdicción, lo que constituía el efecto esencial de la Apelación que conocemos como efecto devolutivo.

Es de tener en cuenta que el fundamento de los recursos radica en el reconocimiento de la falibilidad humana y en la conveniencia de que el propio juez y tribunal pueda reconsiderar y rectificar una decisión desacertada antes de que se convierta en firme, así como en la garantía que supone someter la corrección de un posible error en la interpretación y aplicación de la ley, o en la valoración de las pruebas practicadas, o en la observancia de las normas procesales.

Es importante para un mejoramiento sobre el área de derecho Registral, específicamente los recursos, impulsar la enseñanza de los mismos para que los usuarios puedan hacer uso de los recursos como medio idóneo para una difusión efectiva a futuro teniendo mayor conocimiento, esto en materia registral dando comienzo en la población a una tarea de aprendizaje y difusión que trascienda los límites de nuestros propios registros. Siendo que nuestro mundo ha entrado en una etapa de su historia que se caracteriza esencialmente entre otras cosas, por una revolución de la información y de las tecnologías de la comunicación, constituye el área del derecho en materia registral, enfrentarse con las repercusiones y consecuencias del proceso de inscripción frente a las resoluciones que surgen en aquellos casos en que por adolecer de algún requisito formal es observada o denegada su inscripción en los registros. Los medios impugnativos en materia registral se regulan por principios idénticos a los del derecho procesal, proceso que a través del desarrollo del tema iremos abordando.

### **1.3 Enunciado del Problema**

Conociendo la situación problemática del presente trabajo de investigación, el problema objeto de estudio se enuncia de la forma siguiente:

- 1- ¿En qué medida pueden considerarse eficaces los Recursos Procesales interpuestos en actos Registrales regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación Tramite y Registro o Depósito de Instrumentos de los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual?

#### ***1.3.1 Problemas Específicos.***

- 1- ¿Cuál es la problemática real que existe al momento de aplicar los Medios de Impugnación en el derecho registral?

- 2- ¿Qué tan efectivo es el proceso de resolución de los recursos en materia registral en cuanto a los funcionarios que conocen de ellos, y las distintas fases que este tiene?

- 3- ¿Cuál es el proceso a seguir en el caso que los problemas presentados ante el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, no tengan una resolución favorable para el beneficiado?

### **1.4 Justificación de la Investigación**

El derecho inmobiliario, viéndolo como un derivado del derecho constitucional a la propiedad privada, se considera de vital importancia; ya que regula los intereses de muchas personas que necesitan que la seguridad jurídica sea efectiva, y así no verse perjudicados frente a procesos de inscripción, es por ello que nos enfocamos

específicamente a los recursos procesales, adecuados al derecho registral, los regulados por la Ley de Procedimientos Uniformes Para La Presentación Tramite Y Registro o Deposito de Instrumentos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio Y de Propiedad Intelectual, por lo tanto es importante que se efectuó una investigación la cual sirva como un material de consulta critico constructivo ya que haremos un estudio jurídico sobre la eficacia de los Recursos en general, como también los recursos a utilizar ante procedimientos Registrales que moderna y actualmente son regulados por la Ley de Procedimientos Uniformes Para La Presentación Tramite Y Registro o Deposito de Instrumentos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual y que son presentados ante el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, dada las observaciones o denegatorias de inscripción, en relación a los recursos aplicados con anterioridad por el Código Civil, el Reglamento de la Ley de Restructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y la Ley de Dirección General de Registro.

comprobando si el problema de retardación registral se ha podido superar ya que la Ley de Procedimientos Uniformes Para La Presentación Tramite Y Registro o Deposito de Instrumentos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, tenía como objetivo agilizar la inscripción de documentos en relación con las leyes anteriores y conociendo, si ha tenido o no una verdadera función agilizada.

Pudiendo verificar así la efectividad, es decir, conocer si los recursos son mecanismos necesarios para que en forma ágil y segura se le dé el reconocimiento

legal de los derechos de propiedad de todos aquellos sectores materialmente sin protección jurídica en nuestro país.

Es importante averiguar con la investigación los beneficios, efectos positivos o negativos, es decir, si genera o promueve los medios necesarios para evitar que los recursos se retarden y se resuelvan con la mayor brevedad y calidad posible en cuanto al plazo o tiempo de calificación y aprobación de los instrumentos que se presentan.

Además la investigación sirve a todas aquellas personas que necesitan hacer uso del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, para inscribir sus derechos a la propiedad, como usuario, así como también será útil al gremio jurídico ya que podrán abastecerse de un conocimiento práctico de la realidad jurídica actual de los recursos regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes Para La Presentación Tramite Y Registro o Deposito de Instrumentos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual conociendo las necesidades y beneficios legales que trajo consigo dicha ley.

## **2.0 OBJETIVOS.**

### **2.1 Objetivo General**

- 1- Establecer los alcances y la eficacia de los Recursos Registrales reconocidos por la legislación, en los trámites realizados por el Centro Nacional de Registro.

### **2.2 Objetivos Específicos**

- Verificar los medios de impugnación aplicables ante las resoluciones registrales.
- Investigar todos los aspectos relacionados a los recursos registrales para que su aplicación sea efectiva en la administración de justicia de los conflictos de la materia.
- Analizar si los resultados obtenidos desde la aprobación de la Ley de Procedimientos Uniformes en cuanto al trámite y resolución de los recursos en materia registral satisfacen las exigencias de los usuarios que hacen uso de las distintas instituciones registrales.

## **3.0 ALCANCES DE LA INVESTIGACIÓN**

### **3.1 Alcance Doctrinario**

El desarrollo del proceso de esta investigación se comenzará desde el punto de vista de los conceptos y análisis de tratadistas del derecho en materia Civil, Registral y Contencioso Administrativo, con enfoque en los medios de impugnaciones en derecho registral, y luego de los diferentes recursos de cada materia. Además, se pretende determinar las definiciones, orígenes etimológicos y todas aquellas doctrinas que se han desarrollado con sustento en la historia.



## **3.2 Alcance Jurídico**

El tema finalidad de la investigación procesal, Los medios de impugnación, por naturaleza es meramente jurídico, por lo que se reducirá a las siguientes leyes,

### ***3.2.1 Constitución De La Republica De El Salvador***

Es importante en el desarrollo de la investigación basarnos en nuestra norma suprema, ya que esta es la que rige y garantiza los derechos, mediante la cual reconoce como la calidad de funcionario público al registrador, en este orden de ideas el Estado debe dotar de seguridad jurídica al ciudadano, ya que el derecho a la propiedad es una garantía constitucional a favor de la persona, que protege los bienes materiales y subjetivos, es por ello que el Estado debe procurar garantizar el ejercicio de ese derecho.

### ***3.2.2 Código Procesal Civil Y Mercantil***

Es la ley preponderante ya que en ella se encuentra la regulación que enmarca los medios de impugnación y su clasificación, además esta norma es la que garantiza los diferentes recursos enfocados en la procedencia, su forma, plazo y tramitación; dentro del código enmarca los diferentes medios de impugnación, como son el recurso de revocatoria, apelación y casación.

### ***3.2.3 Ley De Procedimientos Uniformes Para La Presentación Tramite Y Registro O Deposito De Instrumentos De Los Registros De La Propiedad Raíz E Hipoteca, Social De Inmuebles, De Comercio Y De Propiedad Intelectual***

principalmente con el fin de no solo unificar la parte orgánica del sistema registral, sino también su carácter material y procedimental, esta ley simplifica tres etapas del procedimiento registral: la presentación, la calificación y la inscripción.

Surgiendo de esta última la posibilidad de prevención o denegatoria de los instrumentos, tras lo cual se regulan una serie de recursos aplicables para revertir estas decisiones negativas con el fin de la inscripción de los instrumentos.

### **3.2.4 Ley De La Jurisdicción Contencioso Administrativa**

Es importante hacer mención a la presente ley porque por medio de esta una vez agotada la vía administrativa, se puede acceder a impugnar judicialmente la legalidad de un acto administrativo.

Esta Ley será competente conocer Pretensiones que se deriven de las actuaciones u omisiones de la Administración Pública sujetas al Derecho Administrativo, también tendrá competencia para conocer de las pretensiones derivadas de actuaciones u omisiones de los concesionarios de la Administración Pública.

### **3.3 Alcance Teórico**

En el desarrollo de esta investigación se mencionará de forma breve y concreta, de diversas teorías que engloban el tema objeto de estudio, cabe destacar que estas teorías deben relacionarse con el derecho y sus fundamentos para colaborar a un desarrollo claro y preciso sobre los medios de impugnación en el área registral.

### **3.4 Alcance Temporal**

El alcance temporal de esta investigación estará comprendido desde el año 2010, siguiendo con todos los parámetros y requisitos de exigibilidad para la **investigación**, tiempo idóneo para obtener información con respecto a los medios de impugnación en el derecho registral.

### **3.5 Alcance Espacial**

El alcance espacial de esta investigación dependerá de la circunscripción territorial de los registros inmobiliarios específicamente en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipoteca de las seccionales establecidas en el territorio de oriente, para tener una función rectora en los Departamentos de San Miguel, Usulután, La Unión y San Francisco Gotera.

## **4.0 HIPOTESIS.**

### **4.1 Hipótesis General.**

Impugnaciones Procesales en actos administrativos Registrales regulados por la Ley de Procedimientos Uniformes, no son efectivos para resolver las impugnaciones de los usuarios a los cuales les fueron denegadas las inscripciones de instrumentos.

### **4.2 Hipótesis Específicas.**

El ámbito de aplicación que establece la Ley de Procedimientos Uniformes en los plazos establecidos que tienen los Registradores para resolver al momento de impugnar un acto administrativo registral, no cumple con los presupuestos necesarios de un recurso cuando genera agravios al usuario al denegar o suspender una inscripción.

En la clasificación de Recursos Registrales reconocidos en la Ley de Procedimiento Uniformes según el ámbito de calificación que tienen los registradores, es suficiente para solucionar los problemas específicos que surgen de la denegatoria o suspensión del procedimiento de inscripción de los instrumentos públicos.

La ley de procedimientos uniformes establece el proceso que se debe seguir cuando al usuario le causa agravios el acto administrativo de suspensión y denegatoria de la inscripción registral.

### 4.3 OPERACIONALIZACIÓN DE HIPOTESIS.

#### 4.3.1 HIPÓTESIS GENERAL.

<b>Enunciado General</b>	¿En qué medida pueden considerarse eficaces los Recursos Procesales interpuestos en actos Registrales regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación Tramite y Registro o Depósito de Instrumentos de los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual?				
<b>Objetivo General</b>	Establecer los alcances y la eficacia de los Recursos Registrales reconocidos por la legislación, en los trámites realizados por el Centro Nacional de Registro.				
<b>Hipótesis General</b>	Impugnaciones Procesales en actos administrativos Registrales regulados por la Ley de Procedimientos Uniformes son efectivos para resolver las impugnaciones de los usuarios a los cuales les fueron denegadas las inscripciones de instrumentos o escrituras después de haber agotado la etapa administrativa regulada en la legislación registral.				
<b>Definición Conceptual</b>	<b>Definición Conceptual</b>	<b>Variable Independiente</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Variable Dependiente</b>	<b>Indicadores</b>
Recursos Procesales: acto procesal en cuya virtud la parte que se siente agraviada por una resolución judicial pide su reforma o anulación, total o parcial.	Ley de procedimientos uniformes	Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas	-Derechos -Garantías - Registradores	- Protección a los usuarios que se les deniega la inscripción de un instrumento o escritura	-Proceso Administrativo. -Garantías Procesales - notarios

#### 4.3.2 Hipotesis Especifica N° 1

<b>Enunciado Especifico I</b>	¿Cuál es la problemática real que existe al momento de aplicar los Medios de Impugnación en el derecho registral?				
<b>Objetivo Especifico I</b>	Verificar los medios de impugnación aplicables ante las resoluciones registrales.				
<b>Hipótesis Especifica I</b>	El ámbito de aplicación que establece la Ley de Procedimientos Uniformes en los plazos establecidos que tienen los Registradores para resolver al momento de impugnar un acto administrativo registral no cumple con los presupuestos necesarios de un recurso cuando genera agravios al usuario al denegar o suspender una inscripción.				
<b>Definición Conceptual</b>	<b>Definición Conceptual</b>	<b>Variable Independiente</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Variable Dependiente</b>	<b>Indicadores</b>
Resoluciones: las decisiones que toma un tribunal en el curso de un proceso o para ponerle término	cumplimiento de disposiciones legales que hagan efectiva la inscripción de un instrumento o escritura.	Acceso a a las leyes con facilidad para resoluciones de la negativa a una inscripción de un instrumento o escritura.	-Principios -Derechos -Codigo Procesal Civil -Leyes.	- Competencia - juzgados - notarios	- Tribunales de lo contencioso administrativo -Derechos -Garantías

### 4.3.3 Hipótesis Específica Nº 2

<b>Enunciado Específico</b>	¿Qué tan efectivo es el proceso de resolución de los recursos en materia registral en cuanto a los funcionarios que conocen de ellos, y las distintas fases que este tiene?				
<b>Objetivo Específico</b>	Investigar todos los aspectos relacionados a los recursos registrales para que su aplicación sea efectiva en la administración de justicia de los conflictos de la materia.				
<b>Hipótesis Específica</b>	En la clasificación de Recursos Registrales reconocidos en la Ley de Procedimiento Uniformes según el ámbito de calificación que tienen los registradores, es suficiente para solucionar los problemas específicos que surgen de la denegatoria o suspensión del procedimiento de inscripción de los instrumentos públicos.				
<b>Definición Conceptual</b>	<b>Definición Conceptual</b>	<b>Variable Independiente</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Variable Dependiente</b>	<b>Indicadores</b>
Medios de impugnación: son los instrumentos legales a disposición de las partes para intentar la modificación o anulación de una resolución judicial	Los Registradores son los que se encargan de calificar bajo su responsabilidad, en forma integral y unitaria, los instrumentos presentados para su inscripción.	Ineficacia en el cómputo de plazos que establece la Ley de Procedimientos Uniformes.	-Instrumentos o escrituras  -Registradores  -Derechos	-Incorrecta aplicación de la efectividad del proceso de resolución de los recursos.	- Tribunales de lo contencioso Administrativo  - Registro

#### 4.3.4 Hipótesis Específica Nº 3

<b>Enunciado Especifico</b>	¿Cuál es el proceso a seguir en el caso que los problemas presentados ante el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, no tengan una resolución favorable para el beneficiado?				
<b>Objetivo Especifico</b>	Analizar si los resultados obtenidos desde la aprobación de la Ley de Procedimientos Uniformes en cuanto al trámite y resolución de los recursos en materia registral satisfacen las exigencias de los usuarios que hacen uso de las distintas instituciones registrales.				
<b>Hipótesis Especifica</b>	La ley de procedimientos uniformes establece el proceso que se debe seguir cuando al usuario le causa agravios el acto administrativo de suspensión y denegatoria de la inscripción registral.				
<b>Definición Conceptual</b>	<b>Definición Conceptual</b>	<b>Variable Independiente</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Variable Dependiente</b>	<b>Indicadores</b>
Registro de la Propiedad raíz e Hipoteca, es la de brindar seguridad jurídica a los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles a través de las inscripciones.	El Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, es una dependencia del Centro Nacional de Registros, que tiene a su cargo las investigaciones y estudios geográficos que comprende la elaboración de mapas cartográficos y catastrales.	- Acceso a la Ley para seguir el proceso ante los problemas que surgen del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.	- Derechos -Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca -El Instituto Geográfico y del catastro Nacional	Inscripción a usuarios de los diferentes instrumentos que quieren inscribir.	- Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca -El Instituto Geográfico y del Catastro Nacional



## 5.0 PROPUESTA CAPITULAR

En este capítulo se abordarán diferentes temas introductorios así como: si la Ley de Procedimientos Uniformes es eficiente para resolver conflictos; procesos a la solución de conflictos que tienen los usuarios agraviados ante el registrador; solución de conflictos que tienen ante los medios de impugnación, obstáculos y retos que presenta el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca ante los medios de impugnación.

En la síntesis del problema de investigación, se desglosa la investigación la cual radica en la necesidad que tienen los usuarios de contar con mecanismos legales que manifiesta nuestro cuerpo normativo, que permitan impugnar ciertas resoluciones con las que no se encuentren satisfechos, dando a conocer los mecanismos que la Ley de Procedimientos Uniformes brinda para hacer efectiva la subsanación de las observaciones.

### **Capítulo I y II: Marco Histórico, Doctrinario y Jurídico De Los Medios De Impugnaciones Registrales**

En el presente capítulo, se desarrollará la evolución histórica que han tenido los medios de impugnación, así mismo el nacimiento que tuvo origen y su evolución del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, partiendo de una investigación que permita comprobar cuál ha sido su evolución en el derecho.

En este orden de ideas, se desarrollará un marco doctrinario- jurídico de los medios de impugnación en el cual abarcara las generalidades de los recursos en materia procesal, haciendo una distinción en su clasificación, características y requisitos que poseen, así mismo en el presente capítulo se llevara a cabo los

diferentes principios registrales, la clasificación de los recursos y por ultimo las formalidades que manifiesta la Ley de Procedimientos Uniformes.

### **Capitulo III Presentación, Análisis e Interpretación De Resultados de datos de la investigación de campo.**

En este capítulo se conocerá el análisis de la investigación con la recopilación de datos que serán posibles a través de instrumentos y técnicas para elaborar la presentación y análisis de resultados siendo posible contrastar los problemas del tema objeto de estudio, hipótesis y objetivos.

### **Capitulo IV Conclusiones Y Recomendaciones**

Para concluir, en este capítulo se plasmarán las conclusiones obtenidas con la investigación realizada y las recomendaciones que conforme a la misma surjan por los criterios y determinaciones en torno a derecho sean necesarias.

## **6.0 DISEÑO METODOLÓGICO**

### **6.1 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN**

En el desarrollo de la investigación, para obtener un mejor conocimiento y buenos resultados en cuanto a la eficacia que tienen los Recursos en la Ley de Procedimientos Uniformes la cual se ven afectadas por una resolución registral, para ello utilizaremos el apoyo de métodos idóneos que ayuden al investigador a profundizar más sobre el tema objeto de estudio, dichos métodos deben de estar en relación con la materia, entre los métodos a aplicar se encuentran:

#### **6.1.1 Tipo de la Investigación**

La presente investigación pretende cubrir los tres niveles de conocimiento científico, descriptivo, explicativo y predictivo.

Descriptiva ya que se plantean los aspectos generales de los recursos establecidos en la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación Trámite, y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual.

El nivel explicativo se cubre al identificar la eficacia o no de estos recursos y los factores que incide en esta problemática y postular a la vez las hipótesis tratando de llegar a la esencia.

El nivel predictivo se cubre al postular las recomendaciones o medidas de solución para generar la mayor eficacia de los recursos establecidos en la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación Trámite, y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual, una vez se obtenga las conclusiones en base al estudio realizado.

## **6.2 Población**

La eficacia de los recursos en la Ley de Procedimientos Uniformes, los Registros públicos, tiene como población a toda persona que esté en la posibilidad de hacer uso de esta, es decir, aquellas que se vean afectadas por una resolución registral.

La población con la que se pretende realizar la investigación serán los Registros Públicos del Centro Nacional de Registros en la zona oriental.

Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la primera sección de oriente.

Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la segunda sección de oriente.

Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la tercera sección de oriente.

### **6.3 muestra**

La investigación se delimita como se planteó anteriormente a las resoluciones registrales que sean emitidas por el Registro de la Propiedad de la Primera Sección Oriente.

Por lo tanto, el tipo de muestra la que se estudia en el desarrollo de nuestra investigación será el no probabilístico, teniendo en cuenta que el número de profesionales del derecho afectados por una resolución registral, es amplio, es por tal motivo que se tomara como máximo dentro de la presente investigación un número aproximado de quince sujetos tales como Registradores, Jueces y Abogados Notarios.

### **6.4 Métodos, Técnicas e Instrumentos De Investigación**

#### **6.4.1 Métodos**

En nuestra investigación se requiere de la aplicación de los métodos generales como síntesis, inducción, deducción y elaboración de matriz de congruencia. Como método específico utilizaremos, estudio del caso, fichas bibliográficas y fichas de contenido

#### **6.4.2 Técnicas de Investigación**

**6.4.2.1 Documentales.** Son todos aquellos medios que nos permitirán recopilar información sobre el uso óptimo y racional de los recursos documentales, sobre la doctrina y teoría de las diferentes corrientes de pensamiento jurídico, entre ellas las siguientes:

a) Bibliográfica: Serán todos aquellos documentos con contenido referente a los derechos de los usuarios que hacen uso del Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas como: libros, revistas y ensayos.

b) Leyes en materia de Derecho Civil, Procesal Civil, derecho Registral y Administrativo los cuales nos permitirán obtener información de forma directa con el objeto estudio del tema de investigación.

**6.4.2.2 De campo.** Esta será con las entrevistas que se pretenden realizar las cuales serán formuladas por encuestas no estructuradas.

### **6.4.3 Instrumentos De Investigación**

- Guía de entrevistas
- Bibliografías

### **Entrevistas**

La entrevista es una técnica de recopilación de información mediante una conversación profesional, que generen una opinión respecto a la problemática de. Como grupo de investigación haremos uso de la entrevista siguiente:

#### **Entrevista Semiestructurada**

Es aquella enfocada como técnica de recolección de información por su misma naturaleza, la cual permite la posibilidad de establecer de mejor manera un vínculo de intercambio subjetivo entre entrevistador y entrevistado.

Dirigidas a Jueces, Notarios y Registradores.

## CAPITULO I

### 1.1 ANTECEDENTES HISTORICOS

#### ***1.1.1 Evolución del derecho registral***

La posesión de la propiedad tiene sus orígenes y su fundamento en la biblia, y para ello es necesario remontarnos al antiguo testamento, para ser más específicos al tiempo donde existían el pueblo de Israel, que a través del profeta Moisés, fueron herederos de tierras prometidas por Dios, obteniendo cada tribu su porción de tierra.

<sup>1</sup>Existen varios pasajes bíblicos que muestran los orígenes del derecho a la propiedad bajo delimitación del territorio con el propósito que se respetara la propiedad de cada uno, otras citas a considerar son las del libro del génesis donde se encuentran pasajes que son manifestaciones que se refieren a los modos o formas sacramentales de la transmisión de la propiedad.

#### ***1.1.2 Derecho Romano***

En el Derecho Romano se consideraban los derechos reales como aquellos que otorgaban diferentes beneficios que el hombre podía obtener de una cosa, algunos de ellos organizados por el Derecho Civil, reconociendo éste lo referente a la propiedad, siendo ésta la más completa en lo pertinente a los derechos reales; en consecuencia, los romanos<sup>2</sup> confundían el significado de la palabra cosa con el término propiedad.

Desde los indicios romanos, existían formas de propiedad, definiendo así los límites de esta para un mejor entendimiento se citan tres ejemplos:

---

<sup>1</sup> Fernández Del Castillo, B. P. (1995) Derecho Registral, Ed. Porrúa, México.

<sup>2</sup> José Fernández Gonzales (1989) Tratado Elemental De Derecho Romano, Editorial, Porrúa, S.A. Pag. 33

La Ley de las XII Tablas, prohibía al propietario cultivar su campo o edificar hasta la línea divisoria de los fundos vecinos, debiendo dejar libre un espacio de dos pies y medio por eso, una línea de terreno de cinco pies separaba lo fundos de tierra y las casas. No podía adquirirse por Usucapión, es decir que la faja de la tierra que les había sido dada no podrían ser dueños por medio de la prescripción.

Los romanos al parecer no conocieron como principio, la expropiación por causa de utilidad pública, aunque se encuentran ciertos casos en que los particulares han sido expropiados por interés general.

En el Derecho Romano José González (1989) <sup>3</sup>consideraba:

Que existía también otra forma de limitación de la propiedad, a través de legados a dos personas, teniendo ambos los mismos derechos; se hace referencia también a que se encuentran en estado de indivisión o de comunidad, que es igual a la denominación de copropietarios, el cual generaba dificultades al momento de disponer de la cosa; es por ello que el mismo Derecho Romano consideraba como salida a éste problema el reparto del fundo de manera que, cada uno de los propietarios tuviera la mitad sobre la cual ejerciera él solo su propiedad de una manera exclusiva. (pag.65)

Desde los primeros siglos de Roma, la propiedad estaba organizada por el Derecho Civil, dando este una sanción al propietario, que era "Todo propietario desposeído de su cosa puede reivindicarla contra el que la detiene, para hacer

---

<sup>3</sup> JOSE FERNANDEZ GONZALES (1989) Tratado Elemental De Derecho Romano, Editorial, PORRUA, S.A. Pág. 65

reconocer su derecho y obtener restitución. La reivindicación era la primera acción, porque era la sanción del derecho de propiedad y gracias a ésta un propietario desposeído, podía hacer valer contra todo detentador su derecho de propiedad para obtener la restitución de la cosa que le fue quitada".

Es importante señalar cual fue después de la fundación de Roma la primera forma de la propiedad territorial, lo que fue una situación oscura y que se resolvió de diversas maneras, entre ellas la historia de las sociedades primitivas las que demostraban que la propiedad atravesó tres fases en general:

- 1- La comunidad Agraria, cuando el terreno pertenecía en colectividad a todos los miembros de una tribu o de una Gens.
- 2- La propiedad familiar, cuando cada familia llegaba a ser la única propietaria de cierta extensión de tierra y que ésta era transmitida de varón en varón a los descendientes del jefe de familia.
- 3- La propiedad individual, cuando el terreno pertenecía no ya a una tribu o ya a una familia, sino a cada ciudadano, para que pudiera disponer a su antojo de las tierras siendo propietario exclusivo.

Estas fueron las tres fases de propiedad inmobiliaria, aunque no se puede precisar conforme a lo que manifiesta el autor, que la ciudad romana hubiese conocido estos diferentes estados de la propiedad inmobiliaria.

En el Derecho Romano, la publicidad no solamente se desconoce, sino que ni siquiera era puesta en práctica una normal publicidad en las transmisiones inmobiliarias; había solemnidades para el acto constitutivo, pero sin efectos contra terceros



### **1.1.3 Derecho Germánico**

La propiedad<sup>4</sup> empieza siendo colectiva de la tribu y por medio de las distribuciones sucesivas nació la propiedad privada de la casa y de los terrenos ajenos, 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.

Los antecedentes 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, se tomaba nota en los archivos judiciales o del Consejo Municipal y más tarde en libros de Registro, germen del actual Registro de la Propiedad. Estos libros al principio solo servían como recordatorio, pero luego sirvieron para hacer prueba.

### **1.1.4 Derecho Español**

Tuvo su influencia en los períodos de Roma y el germánico, aunque ya se efectuaban transmisiones a través de ritos sacramentales.

Entre los romanos y germánicos se desató una lucha sobre las solemnidades constitutivas de los primeros y la publicidad y formas solemnes de los segundos; alcanzando un ligero predominio la influencia romana o sea, la falta de publicidad de los actos y casi el total abandono de las solemnidades, dando esto lugar a la clandestinidad que tantos problemas había causado en la antigüedad, sin embargo, estos males desaparecieron en el siglo XVI en el que se intensificaron las relaciones

---

<sup>4</sup> EDUARDO CAICEDO ESCOBAR, (1997) Derecho Inmobiliario Registral, editorial TEMIS S. A. Colombia pag.5

jurídico-inmobiliarias y comerciales. Lo que dio lugar a una reacción legislativa planteada en las siguientes fases:

PRAGMATICA DE 1539 Dictada por Felipe II (1558)<sup>5</sup>:

Esta consistía en la orden de llevar control en un libro de todas las ventas de inmuebles, hipotecas o imposición de censos o tributos a través de la toma de razón; debiéndose hacer dicha práctica en cada cabeza de jurisdicción del país.

Esta práctica fracasó al no observarlo los tribunales de justicia ya que ellos todavía utilizaban el derecho romano. Pero Felipe V. estableció en la Pragmática de 1713, un registro en todos los lugares, aunque no fuere cabeza de jurisdicción. (Pag.26)

PRAGMATICA DE 1768.- Ante la inefectividad de las pragmáticas anteriores, Carlos III dictó el 31 de enero de los llamados "Oficios o Contadurías de Hipotecas" sustitutos del antiguo registro de censos y tributos, el cual tuvo plena efectividad.

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

### ***1.1.5 Medios de Impugnación en las Ciudades Antiguas.***

En aquel entonces, y hasta antes de la secularización de la política y el derecho, las fuentes primigenias del poder estaban justificadas ideológicamente en la creencia religiosa <sup>6</sup>en una instancia divina trascendente cuya esencia de "justicia" se había

---

<sup>5</sup> JEREZ DELGADO, C. (2003) Estudios jurídicos en homenaje al profesor Luis Diez-Picazo, Ed. Civitas, España, p. 3918.

<sup>6</sup> JEREZ DELGADO, C. (2003) Estudios jurídicos en homenaje al profesor Luis Diez-Picazo, Ed. Civitas, España, p. 3918.

manifestado de alguna manera especial o minuciosa en la organización social de la ciudad, y que se encarnaba en las leyes de esta. Lo divino era la autoridad final y absoluta a la que todo el orden social se remitía. La función de hacer las leyes era una atribución del rey o soberano, en tanto "elegido" de lo divino.

La ejecución de las leyes era también atribución del rey, pero en su calidad de representante de los dioses, debido a lo cual era considerado el juez primordial, cuyas decisiones judiciales, si bien no estaban respaldadas en un procedimiento técnico-jurídico, están imbuidas de una sabiduría que le habían sido otorgada por la instancia divina, pudiendo llegar a generar el asombro del pueblo.

Sin embargo, pese a esta sabiduría que se presumía de origen divino, la naturaleza humana del rey podía llegar a opacarla, dando lugar a actos, mandatos o sentencias injustas, contra las que no podía haber tampoco forma alguna de impugnación o de resistencia por parte de los "gobernados", por las mismas razones de ser el rey el médium en qué lo divino, como autoridad final y absoluta de la comunidad, se encarnaba para la reglamentación y dirección de ésta.

En el Código de Hamurabi, no encontramos ninguna referencia a la posibilidad de dotar a los "gobernados" de un posible derecho de impugnación de los actos administrativos emitidos. Si existían tales medios de impugnación en la sociedad babilónica, debieron haber sido de hecho más que de derecho, pues no constan formulados expresamente en el citado Código. No obstante, hubo otras sociedades como la hebrea, donde conocemos la existencia de vías extraordinarias que permitían la impugnación de actos o mandatos injustos, por parte del rey. En el Antiguo Testamento encontramos la figura del rey como el centro donde reside el brazo

ejecutor de la divinidad, pero a diferencia de los demás Estados "totalitarios" asiáticos, también él está sujeto a la ley divina, es decir, debe cumplir con los preceptos contenidos en el Código sacerdotal hebreo.

La impugnación, en nombre de la transgresión a las normas divinas que el rey debería de observar, podía provenir solamente de otra instancia carismática que también participara de lo divino, que en el caso de Israel lo fueron los profetas, quienes no sólo podían impugnar un acto "injusto" del rey, sino incluso calificarlo de injusto y condenarlo por haber faltado a los preceptos divinos. Los profetas, como instancia de cuestionamiento e impugnación del orden político y sus actos administrativos, constituían vías extraordinarias y extrajudiciales. No tenían manifestación institucional a través de algún cuerpo o cuadro administrativo de coerción bajo su mando, siendo sus actos fundamentalmente morales, más que políticos.

El "posible" acatamiento a sus mandatos o consejos, radicaba única y exclusivamente en su autoridad moral, y no en coerción alguna sobre los bienes o sobre la integridad física de los hombres. Como apreciamos del pasaje anterior, en las sociedades antiguas la fuente formal del poder y del derecho lo era la divinidad, y el rey o monarca, era el instrumento por el que lo divino ejecutaba sus preceptos en la vida social de la comunidad como fuente material de los mismos.

La soberanía no radicaba en el rey o monarca, pues éste no estaba subordinado a la divinidad, sino que radicaba en la propia divinidad, que, como autoridad final y absoluta de la comunidad, no tenía una instancia superior a la cual someterse, y a quien todos los hombres, en cambio, si estaban sometidos. En tal

sentido, si el rey era considerado como un elegido o un instrumento de lo divino, era claro que no era posible pensar, dentro del ámbito de las normas positivas que regían a la comunidad de aquel entonces, en medios de impugnación claramente determinados contra los actos del rey y las funciones administrativas emanadas de éste. La explicación, la constituía, en el derecho hebreo consuetudinario, la posibilidad de impugnar los actos del monarca a través de la figura carismática del profeta, que también ejercía un poder sobre la comunidad. Pero sin que sus mandatos o consejos pudieran ser impuestas coercitivamente, sino que, eran obedecida en virtud de su autoridad fundamentalmente moral, y no jurídica ni administrativa, pues debido precisamente a su función de "llamamiento" moral, carecía de un cuadro organizado por el que pudiera imponer coercitivamente la obediencia a sus mandatos (y que de haberlo tenido estaría en contradicción con su función profética).

### ***1.1.6 Los medios de Impugnación entre los griegos***

Entre los griegos la máxima unidad política y social estaba dada por la polis, palabra que actualmente traducimos por "ciudad-Estado", y era en ella donde el hombre individual podía alcanzar su más alto desarrollo y desenvolvimiento espiritual, pues para la mentalidad griega del hombre era por esencia un ser social. <sup>7</sup>La polis posibilitaba el desarrollo humano en virtud de que era una entidad, justamente por el hecho de que era regida por la ley (que se concebía como proyección de la ley divina), y no por, los hombres. Los individuos estaban sometidos "voluntariamente" a la ley, no en virtud de un pacto entre ellos mismos, sino porque la ley de la polis era concebida

---

<sup>7</sup> Caravantes (1856) "Tratado Histórico, Crítico - Filosófico de los Procedimientos...", Madrid , Pág. 83/84

como el principio racional que los dioses habían transmitido a los hombres para hacer posible la convivencia fructífera y pacífica de los hombres libres, quienes eran los únicos que de manera activa participaban en el funcionamiento político de la Polis.

La noción posterior de los griegos respecto a lo que eran las leyes, en tiempos del esplendor clásico de la cultura griega, refleja que su comprensión tenía hundida su raíz en un espíritu religioso. La legislación era para la mentalidad griega producto de la sabiduría superior de la divinidad. La ley era de origen divino, no humano, lo que legitimaba el principio de obediencia que los hombres libres particulares debían al cosmo legal y jurídico de la polis. Para los griegos, las leyes tienen una labor formativa y educativa sobre el alma humana, que permiten el mejoramiento interno del hombre (ethos). En este sentido, la política no era más que una continuación de la ética. La inobservancia de la ley para el griego, no era una falta a las formas de organización de la polis, sino que se trataba de algo que trascendía a la comisión de un delito, se trataba de una verdadera injusticia que el hombre cometía contra los demás y contra sí mismo, que no tenía que ver solamente con la absolución que la conciencia del hombre pudiera darle a él mismo.

Esta disertación en torno a la relación religión y derecho<sup>8</sup>, y la cosmovisión de las leyes existió en la antigüedad, tiene por objeto mostrar que es difícil hablar del concepto "medios de impugnación" o "recursos" en aquellas épocas, pues no existía una noción diferenciada entre actos humanos y actos divinos en torno a la vida política de la sociedad humana, ni tampoco existía la idea del Estado como una entidad

---

<sup>8</sup> CELESTINO A. CANO TELLO, (1992) "Manual de Derecho Hipotecario" editorial CIVITAS, S. A. Madrid, España. Pag. 235

autónoma y con facultades propias independientes de la comunidad, todo lo cual no permitía que se diera la noción de que los actos del "estado" podían ser impugnados procediéndose a su nulidad o modificación si afectaban negativa o injustamente a los "gobernados".

Por el contrario, el <sup>9</sup>Estado (entendiendo por este al detentados o detentadores de poder, y el cuadro administrativo, que lo rodeaban, así como las instituciones que hacía posible la ejecución de sus mandatos) se entendía como una prolongación o extensión de la comunidad, de tal forma que la impugnación de los actos del Estado que afectaban a un particular, tenía que darse dentro del propio proceso de determinación de la culpa, ilicitud o transgresión, pero una vez concluido éste, en cuyo caso, se tenía como "cosa juzgada" y sujeta a ejecución.

### ***1.1.7 Los Medios de Impugnación en La Roma Clásica***

Con la instauración de la república romana a principios del siglo V antes de Cristo, el monopolio del poder es ejercicio por los patricios, lo que se manifiesta en situaciones como que éstos eran quienes detentaban el monopolio del gobierno al concentrar en sí el beneficio de las magistraturas, es decir el derecho de interpretar a los dioses. Ante esto cuando un miembro del pópulo romano acudía para mandar justicia y dirimir un conflicto de intereses, el plebeyo habría de sujetarse a las legis actione, que constaban de fórmulas verbales rígidas, cuyo menor error al pronunciarlas, podían acarrear consigo la pérdida del proceso y manejadas por los sacerdotes de extracción patricia. En este caso, si bien la fuente formal fundamental. de la autoridad y

---

<sup>9</sup> CARRAL Y DE TERESA, (1995) L. Derecho Notarial y Derecho Registral, 13° ed., Ed. Porrúa, México, p. 215.

el derecho descansaba en lo divino, el medium o fuente material del derecho lo era el senado, a cuyo mando estaba el rey como órgano ejecutor.

Por tal razón se extrae como medio concreto de impugnación contra actos administrativos en Roma encontramos, la provocatio ad populum, conforme a la cual todo ciudadano puede apelar ante los comicios en contra de la pena o castigo impuesto por algún magistrado ante los comicios al que se acude<sup>10</sup>. La provocatio ad populum, era fundamentalmente, un proceso popular, también está como medio de impugnación el auxilium y la intercessio, que se instaura en 494 mediante el tribunado de la plebe, contra los abusos del partido, por el que se concede a los tribunos el derecho de intercederé, consiente en paralizar cualquier decisión de un magistrado.

Por el auxilium el tribuni plebis tenía el derecho y la obligación de proteger al plebeyo condenado por la justicia patricia, utilizando para ello la intercessio o veto contra la magistratura patricia, lo que puso en manos del tribuno una potentísima arma con la que podía incluso paralizar el normal funcionamiento del Estado.

La intercesión como medio de impugnación contra actos administrativos se daba al acudir un ciudadano solicitando el auxilium, no sólo del tribuno plebis, sino que podía acudir ante un magistrado para que éste ejerciera su veto o intercesión contra una decisión que le afectara. Como vemos, de lo anterior se desprende que podemos hablar de medios de impugnación propiamente dichos, en el ámbito administrativo, hasta el advenimiento de las instituciones políticas romanas.

---

<sup>10</sup>CELESTINO A. CANO TELLO, (1992) "Manual de Derecho Hipotecario" editorial CIVITAS, S. A. Madrid, España. Pag. 235



### **1.1.8 Los Medios de Impugnación en el Occidente Moderno Europeo**

Las juntas jurisdiccionales reconocidas por el derecho consuetudinario germánico, se transformaron en cuerpos profesionales hacia el siglo XII; gracias al advenimiento del derecho romano a través de la labor de los glosadores, lo que implicó la necesidad de jueces letrados que interpretaran las reseñas.

### **1.2 Nacimiento Y Evolución Del Registro De La Propiedad Raíz E Hipotecas**

Por la índole de este trabajo, se hará un breve estudio de la organización del Registro Inmobiliario en nuestro país, haciendo ver solamente sus características más relevantes.

La primer Ley Hipotecaria que tuvo El Salvador fue promulgada el 11 de marzo de 1873, pero por circunstancias que no es del caso expresar, tal ley no tuvo vigencia. Es por ello que debe estimarse que fue la Ley Hipotecaria promulgada por Decreto Legislativo de 21 de marzo de 1881, publicada el 1° de mayo del mismo año, la que realmente estableció en el país el registro inmobiliario, tan es así, que el art. 695 del Código Civil 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 antecedentes. La segunda ley reglamentaria del Registro Público, que derogo la anterior fue promulgada por la cámara de Diputados el 23 de febrero de 1884 y por la cámara de (senadores) el 28 del mismo mes y año. Habiéndose publicado el 6 de abril de 1884.

Por decreto legislativo de 14 de mayo de 1897 y publicado el 25 de junio del mismo año, se dio la Ley de Registro, cual constaba de ochenta artículos y se dijo que serían incorporado en la próxima edición del Código Civil, y a la vez, promulgo el Reglamento de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas que consta de sesenta y

cinco artículos. Estos dos cuerpos legales son los que en la actualidad regulan la organización y el funcionamiento del Registro en la Republica, figurando el primero como capítulo IV del título VI, libro segundo del Código Civil, en el que fue incorporado en 1904.

Es indudable la influencia que en las leyes antes mencionadas tuvo la Ley hipotecaria de España de 8 de febrero de 1861, así como el Código de Chile de 1857.

Nuestro sistema registral, está íntimamente relacionado con la tradición como modo de adquirir, y es por ello por lo que el título correspondiente del Código Civil se denomina “DE LA TRADICION Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS”.

En la Tradición del dominio de los bienes raíces, el art. 665C(1999) reafirma:

La doctrina romanista que informa nuestro Código según la cual se necesita el título (acto o contrato) y el modo (tradición) para adquirir el dominio de los bienes raíces. Pero nuestro Código se apartó de la doctrina del Código Chileno, según el cual la tradición se hace por la inscripción, y estableció que para que la tradición surta efectos contra terceros, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. De lo dicho, resulta, que, en Chile, quien no inscribe su título no es dueño, y entre nosotros la inscripción es voluntaria y aunque no se inscriba, el título es válido. (Pág. 39)

En cambio, en lo que respecta a la Hipoteca, nuestro Código adopta el sistema chileno (germánico) ya que el Art. 668 dice expresamente que la tradición del derecho

de Hipoteca se verifica por la anotación de la escritura que la constituye, en el competente Registro de Hipotecas.

Tal disposición comprueba que la Hipoteca deberá ser inscrita en el Registro de Hipotecas y que sin ese requisito no tendrá valor alguno, ni se contará su fecha si no desde que se presente al Registro respectivo si se siguiere la inscripción.

### **1.2.1 Organización**

No obstante que nuestro territorio es pequeño existen en el país nueve/oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Aunque la Ley dice que el Registro se compone de tres secciones: propiedad raíz, sentencias e hipotecas, en realidad se llevan también por separado los Registros de anotaciones preventivas, de créditos refaccionarios otorgados de conformidad con la Ley de Prenda Agraria, Ganadera o industrial, y el de anotaciones preventivas de créditos hipotecarios (Banco Hipotecario de El Salvador y otras institucionales.

### **1.2.2 Efectos**

Los títulos sujetos a inscripción no perjudican a terceros, sino mediante su inscripción en el correspondiente Registro, la cual empieza a producir efectos contra ellos desde la fecha de la presentación del título. A este efecto, se llevan dos Libros Diarios, de presentación de documentos a saber; uno de propiedad, en el que se anotan los títulos en el que se trasfiere el dominio o se constituye algún derecho real, los instrumentos que deben anotarse preventivamente (demandas, embargos, etc.) y otro de hipotecas, en el que se anotan los instrumentos en que se constituye o cancela este derecho.

También se lleva un diario de presentación de créditos refaccionarios.

El código enumera taxativamente la clase de instrumentos que pueden inscribirse en cada una de las secciones del Registro.

Aunque la inscripción, como antes se ha dicho, es voluntaria tratándose del dominio, se establece que no se admitirá en los tribunales o juzgados de la República, ni en las oficinas administrativas, ningún título o documento que no esté registrado, siempre que el objeto de la presentación fuere hacer valer un derecho contra tercero.

En virtud de esta disposición la inscripción se vuelve casi obligatoria, y además en la práctica por regla general se inscriben en el Registro los títulos que están sujetos a este requisito, pudiendo pedirse la inscripción por quien tenga interés en asegurar el derecho que trata de inscribir, o por representante mandatario, o encargado, además, se presume que quien presenta el documento, tiene poder o encargo para este efecto.

### **1.2.3 Sistema**

Aun cuando en nuestro Registro se sigue el sistema de transcripciones (sistema francés) se ha rodeado a la inscripción de un sin número de garantías que vuelven tal sistema lo suficientemente efectivo. De allí que las inscripciones que se hacen en el Registro merecen la confianza de quienes tratan de adquirir algún derecho.

En efecto, nuestro sistema registral descansa en un precepto básico que es total para la institución como es el artículo 695 Código Civil (1999). Inciso primero que textualmente dice: “ninguna inscripción se hará en el Registro, sin que conste por instrumento fehaciente inscrito, o por el mismo Registro, que la persona que constituye o transfiere el derecho, tiene la facultad para ello”. (pag.44).

Además, el título inscrito goza en nuestra legislación de innumerables privilegios que sería prolijo enumerar. A lo dicho cabe agregar que la Ley concede a los

Registradores no solo la facultad de calificar las formalidades extrínsecas de las escrituras, sino también la capacidad de los otorgantes, pudiendo también denegar la inscripción por causas legales, lo cual viene a confirmar hasta donde el sistema lo permite, la legalidad y veracidad de la inscripción.

#### ***1.2.4 Estado Real Del Derecho Inscrito***

Es nuestro sistema, la inscripción revela EL ESTADO REAL DEL DERECHO INSCRITO, ya que de conformidad con el Art. 21 del Reglamento del Registro, siempre que se extiende una inscripción que de cualquier manera afecte a otras anteriores, se pondrá al margen de esta, una nota en que exprese el traspaso, modificación, gravamen o cancelación del derecho inscrito, indicando el tomo, número y folio del nuevo asiento.

También se sigue la práctica de anotar inmediatamente en las inscripciones afectadas, el número del asiento de presentación de aquellos documentos que de alguna manera tienen relación con dichas inscripciones.

#### ***1.2.5 Fidelidad de la Transcripción***

Desde hace varios años, desde 1955, se ha implantado en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de las Primera Sección del Centro, el sistema de fotocopia para hacer las inscripciones, este mismo sistema se ha adoptado en las restantes Secciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Republica.

Conforme a este sistema, los libros se forman con las copias fotográficas de los documentos presentados a inscripción, lo cual no solamente facilita el trabajo de hacer el asiento, sino que también garantiza la absoluta identidad de la inscripción con el título que se inscribe.

### **1.3 Sistemas Registrales**

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

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

En torno a los sistemas registrales a continuación se presenta una secuencia de sistemas registrales aplicados a nivel internacional y luego en El Salvador, todos con el objeto de asegurar la propiedad inmobiliaria.

#### **1.3.1 Sistema Frances**

Este sistema consiste en transcribir o copiar el documento en los libros que lleva la Oficina del Registro, se basó en el folio personal donde el elemento básico es el sujeto titular de los derechos reales.<sup>11</sup>

Este Sistema Registral se llama también de transcripciones, porque consiste en transcribir o copiar el documento en los libros que lleva la oficina del Registro, con la

---

<sup>11</sup> Vid. CORNEJO, (2001) Américo Atilio, Derecho Registral, 1ª edición, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo de Palma, Buenos Aires-Argentina, citado en la Tesis Titulada: "Análisis y eficacia del soporte jurídico del sistema de integración registro y catastro en el registro de San Salvador", presentada por Hernández Parada, Luis Emilio y otros, UPES, Pág. 10.

finalidad de dar publicidad frente a los demás de la adquisición; es decir, que la inscripción es obligatoria, pero su carácter es meramente declarativo de los derechos y sólo implica una simple condición o registro necesario para oponer el derecho inscrito a los terceros, de lo contrario solo tiene valor entre los contratantes (inscripción voluntaria), por lo que éste es catalogado como un sistema menos pleno de registro, ya que no ofrece una seguridad absoluta a la inscripción.

La unidad básica registral en este sistema, sigue siendo la persona o titular del derecho real inmobiliario, alrededor de la cual se ordena el registro, aunque, como complemento del elemento personal, se llenan ficheros de fincas rústicas y urbanas para los efectos de información, el cual funciona como un índice de amplio contenido que facilita la búsqueda registral.

Las principales características del Sistema Francés son:

1. Declarativo (solo es oponible frente a terceros en acto inscrito, pero válido de por sí).
2. A cargo del Órgano Ejecutivo.
3. Inmobiliario.
4. Catastro ligado a Registro (Ficha Parcelaria).
5. Sistema de Libros con documento incorporado.

### **1.3.2 Sistema Alemán**

En el Sistema Alemán existen dos clases de Registros que deben guardar relación entre sí:

1. El Registro Predial o Territorial, y
2. El Registro Catastral.

Surge de la armonización entre el registro predial o territorial y el registro catastral, conteniendo el primero la matricula del inmueble donde constan originalmente los datos específicos del inmueble y los datos generales del propietario, y se van anotando todos los actos que dentro del tráfico del inmueble se realizan. En el segundo se tiene la configuración topográfica del inmueble, conteniendo la descripción técnica del mismo, y también se anotan las transformaciones que sufre el inmueble.

En este sistema el modo de adquirir la tradición prevalece sobre el título, por lo tanto, para inscribir cualquier transferencia o gravamen el encargado del registro se limita a comprobar la identidad de las partes y la autenticidad del derecho; obteniéndose así, fuerza probatoria absoluta de que el inmueble pertenece a la persona a favor de quien se hace la inscripción y tiene fuerza probatoria absoluta.<sup>12</sup>

En el sistema Alemán el modo de adquirir (tradición) tiene prioridad sobre el título y por consiguiente para inscribir cualquier transferencia o gravamen, el encargado del Registro se limita a probar la identidad de las partes y la autenticidad del Derecho en este sistema, la inscripción tiene fuerza probatoria absoluta de que el inmueble pertenece a la persona a cuyo favor se ha hecho la inscripción de ahí que, en los países en que se ha adoptado este sistema es casi imposible pedir la reivindicación o alegar la prescripción adquisitiva del inmueble.

Entre las ventajas que presenta el sistema se encuentra, por una parte la firmeza de la inscripción; y por otra, facilita la movilización del crédito, ya que permite del mismo Registro una carta hipotecaria que lo faculta para obtener créditos con

---

<sup>12</sup> Vid. MARTINEZ GUZMAN, (1994) Mauricio Roberto: Tesis para obtener el Título de Licenciatura en Ciencias jurídicas, Titulada: "Las innovaciones al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, sus Mejoras y Deficiencias" UES, Págs. 14, 15 y 16.



garantía hipotecaria con solo endosarlo el acreedor por otra parte, para que la transferencia del dominio o para constituir sobre los inmuebles inscritos cualquier otro derecho, es obligatorio: a) la existencia de un acuerdo de voluntades entre el tradente que exprese la voluntad de hacer la tradición y del aceptante que la acepta; y b) inscribir en el correspondiente registro el acto o contrato en que se ha manifestado dicho acuerdo.

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

### **1.3.3 Sistema Australiano**

Este sistema el solicitante de la inscripción debe presentar su título y un plano del inmueble al encargado del Registro. Este funcionario tiene facultades jurisdiccionales y después de dar publicidad al acto resuelve todas las gestiones que se plantean a fin de que el inmueble quede saneado. En este sistema se hacen dos certificaciones de título los cuales deben ser idénticos y deben contener un plano de propiedad, en los que se hacen constar la transferencia y los gravámenes que experimente el inmueble, entregándose uno de esos certificados al propietario y el otro queda en la oficina del Registro; y en el caso de una desmembración se hace un nuevo certificado de la proporción desmembrada.

Según este sistema la inscripción del inmueble es inatacable y en consecuencia aquel no puede ser objeto de reivindicación de perjuicios contra el Estado, lo que representa una de las ventajas de este sistema registral.

Por otra parte, este sistema simplifica la transferencia del dominio que se constituye en ellos, ya que se permite su realización por medio de fórmulas impresas en las cuales llenan los espacios en blanco, estas se presentan junto con el certificado del título y con ella se hace la descripción. Si el Derecho del que transmite se extingue se anula automáticamente el título a su favor y se extiende al adquirente un nuevo título, por consiguiente, en los países en que se ha adoptado este sistema casi se ha eliminado la actividad notarial debido a la fidelidad y celeridad del trámite lo que presenta otra de sus ventajas.<sup>13</sup>

La importancia en este sistema estriba en que la inscripción no puede ser atacada, ya que su fuerza probatoria es absoluta y el inmueble amparado en la inscripción, no puede ser objeto de reivindicación, ni puede reclamarse ningún derecho que no conste en ambos títulos; y en caso de error el titular tiene acción de indemnización por parte del Estado; y al igual que el sistema alemán, la inscripción es constitutiva del derecho real, no se adquiere hasta que no se inscriba en el registro.

#### **1.3.4 Sistema Salvadoreño**

Para tener una noción clara de la ubicación y extensión del valor de la tierra, en El Salvador se han adoptado, en diferentes normativas y según las necesidades que se

---

<sup>13</sup> Vid. MARTINEZ GUZMAN, (1999) Mauricio Roberto: "Las innovaciones al Registro de la Propiedad... Ob.cit. Págs.18 y 19.

han ido presentando, tres sistemas registrales de inscripción de los derechos de la propiedad sobre los bienes inmuebles, tales son:

### **1.3.5 Sistema De Folio Personal**

Lo que prevalecía en este sistema era la inscripción por persona, es decir, que el interesado presentaba, su acto o contrato para su inscripción y se inscribían a mano los datos más relevantes o los requisitos que la ley le exigía: naturaleza, situación del inmueble, extensión superficial, descripción del inmueble, otorgantes y precio de la venta, este sistema se transcribía y se formaba un libro denominado "De Propiedad", posteriormente este cambió y se fotocopiaba el acto o contrato.

En este sistema, para inscribir un inmueble o cualquier acto que lo modifique, en cuanto a su dominio o en su conformación, debe presentarse en el registro el documento que contenga dicho contrato sobre el inmueble, y en dicha oficina se debe copiar o transcribir el contenido íntegro del documento en los libros que para tal efecto lleva el registro.

El objetivo específico que perseguía este sistema era dar seguridad jurídica al titular de un inmueble y el objetivo general era llevar un control del registro inmobiliario, así como de los gravámenes que recaen sobre un inmueble.

Lo primordial de este sistema, es la inscripción de los inmuebles o constitución de derechos sobre ellos, presentando el documento en el cual se constituya o se modifique el derecho, constando así en tal documento la tradición; es decir, que es necesario tener un título para que se pueda inscribir un inmueble; de lo contrario, el propietario debe seguir un procedimiento legal para la obtención de títulos supletorios municipales de dominio, el cual se inscribirá en el registro de la propiedad con la

salvedad de que quien alegue y pruebe mejor derecho sobre el inmueble inscrito puede reivindicarlo de quien lo titula a su favor, por lo tanto, en este sistema se admite la reivindicación, así como también se puede oponer la prescripción adquisitiva.

El folio personal, es el primer sistema de inscripción que se utilizó desde el nacimiento del registro de la propiedad y que aún se utiliza en algunos, registros del país; sin embargo, a pesar de su efectividad, dicho sistema decayó, debido al excesivo crecimiento del inmobiliario, a nivel nacional y departamental, de acuerdo a la competencia registral; en tal sentido dicho servicio ya no cubría la demanda, por lo que se hizo necesario modernizar dicha institución.

### ***1.3.6 Sistema De Folio Real***

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

El objetivo específico que se perseguía, además de dar seguridad jurídica, era la agilización de las inscripciones de los títulos y el objetivo general, eliminar la mora registral que se había creado debido al surgimiento de nuevas notificaciones, colonias, condominios, diversidad de actos jurídicos para cada uno de los inmuebles y/o propietarios, y la burocracia del sistema ya obsoleto.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Vid. HERNANDEZ PARADA, (2005) Luis Emilio y otros, Tesis para obtener el Título de Licenciatura en Ciencias jurídicas, Titulada: Análisis y Eficacia del Soporte Jurídico del Sistema de Integración Registro y Catastro en el Registro de San Salvador”, UPES, Pág. 27.

A partir de la vigencia de la Ley de Reestructuración de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se le da vida a este sistema de inscripción, a través de la cual se autorizaba que se hicieran los traslados del folio manual todos aquellos instrumentos presentados a partir del 26 de mayo de 1986 y durante un plazo de seis años en forma progresiva, de manera que se trasladaba manualmente a partir de la ley, pero también se trabaja el sistema tradicional pendiente, por lo que se amplió el decreto legislativo N° 290 por un período de tres años, pero dicho sistema no dio el resultado que se esperaba por carecer de apoyo gubernamental o ante la inexistencia de una política de acción, definida en el área registral.

### **Regisal I**

Es un sistema computarizado que contiene información registral relativa a las personas propietarias de los fundos inscritos, así como la historia registral de cada inscripción y su ubicación catastral.

El objetivo específico de este era crear un sistema de registro más ágil y el objetivo general era consolidar la modernización.

Este sistema se utilizó poco, ya que tenía una capacidad limitada en el sistema informático.

### **Regisal II**

Este sistema era similar al Registral I, con la diferencia que proporcionaba una mayor capacidad de producción.

El objetivo específico de este era crear un sistema compatible con la

versión final, de manera que los esfuerzos invertidos en su creación no se perdieron, sino que se agregaron al último sistema de inscripción (SIRYC); el objetivo general era mejorar el sistema registral I.

Este es el sistema que más se utiliza en el Registro de la Propiedad por ser el que ha ido superando las dificultades de los otros sistemas en el sentido que, por ejemplo: los libros por ser de acceso público son susceptibles a sustracción de páginas o inscripciones o hasta el libro completo; el deterioro del tiempo; no había orden cronológico en la marginación; no estaba integrado a catastro; el Folio Real no estaba apto para trabajar segregaciones; el Registral I no tenía suficiente capacidad de producción por ser prácticamente un sistema experimental.

### ***1.3.7 Sistema De Información De Registro Y Catastro (SIRyC).***

Es un sistema de datos multidisciplinarios de carácter jurídico que comprende los aspectos extrínsecos e intrínsecos de los registros y de cada uno de los títulos, incluyendo además la información del titular como todas sus generales, tipo de transacción o la clase de acto jurídico, como venta, hipoteca, embargo, anotación preventiva, imágenes de las escrituras inherentes a su respectivo inmueble relacionado con la parte catastral, imágenes nítidas a través del escaneo de los instrumentos.

Su objetivo es integrar en un solo sistema computarizado los procesos de registro de la propiedad inmobiliaria y el mantenimiento de la información catastral y geográfica del país, así como también los mecanismos para proveer información a los ciudadanos y a las instituciones que lo requieran.

El SIRyC ha sido desarrollado para funcionar en un ambiente Windows, como Word y Excel, y como tal es capaz de soportar la funcionalidad estándar de dichos

paquetes (cortar-copiar-pegar). El sistema consta de dos componentes o partes: la parte alfanumérica o registral totalmente desarrollada con herramientas de ORACLE (software administrador de base de datos relacionales), y la parte gráfica para producción y mantenimiento de mapas desarrollados con Micro Station Geographics (sistema de información geográfica SIG).

## CAPITULO II

### 2.1 Generalidades de los Recursos en Materia Procesal Civil

Referirse a los recursos existentes en el proceso civil, es una tarea compleja pero necesaria; porque en dicha manifestación jurídica, tiene lugar el ejercicio de verdaderos derechos constitucionales de las partes procesales, y el cumplimiento de los principios dispuestos por el constituyente, es por ello que es importante que al comenzar este apartado entendamos que los actos del proceso tienen una finalidad u objetivo y se desarrollan conforme a reglas predeterminadas. El incumplimiento de las formas y en especial de los fines, origina la actividad impugnativa que tiene por objetivo corregir esos errores o defectos, si los actos son irregulares o injustos, se habrá desviado la finalidad común, mostrando un vicio que se traducirá en injusticia o por ilegalidad, incorrección o defectuosidad en el actuar procesal. Ello va a determinar la producción y regulación de otra serie de actos procesales tendientes al saneamiento de aquellos. Se trata de “previsiones saneatorias o correctivas”.

Cuando las partes dirigen su actividad en procura de la corrección o eliminación jurisdiccional del posible defecto o injusticia del acto cumplido, hacen valer un poder de impugnación, ese poder, se ha dicho, es una emanación del derecho de acción, o una parte de ésta.

Ahora nos enfocaremos precisamente en lo referente a las generalidades de los medios de impugnación, cuando se habla o se escribe sobre los medios de impugnación suele partirse implícitamente de la consideración de que se está procurando evitar el riesgo que se dicten sentencias injustas, bien porque no se acomodan a la realidad de los hechos tal y como ocurrieron, ya sea por la razón de que



se incurre en error en la aplicación del derecho material, aquel con el que se decide sobre la estimación o desestimación de la pretensión. Sin embargo, el estudio de los medios de impugnación es algo más complejo, pues la anterior no es la única posibilidad a tener en cuenta.

Sin lugar a duda, la expresión de medios de impugnación es genérica; por tanto, comprende el recurso judicial y la nulidad procesal. Ambas vertientes de impugnación se originan de un mismo derecho subjetivo de carácter procesal.

Ese derecho denominado como derecho de impugnar se desprende de forma directa de la legislación secundaria y de manera directa de la norma constitucional.

En amplio sentido, habrá impugnación siempre que se genere una actuación judicial perjudicial. Caso contrario, ante la simple omisión procesal del juzgador, las partes poseen otros instrumentos procesales para corregir las infracciones, denominados como medios de control judicial, tales como: la queja por retardación de justicia, queja por atentado, entre otros. Este control judicial es catalogado de manera imprecisa por la legislación Procesal Civil vigente como un recurso extraordinario.

La doctrina procesal española, <sup>15</sup>entiende por medios de impugnación, los instrumentos legales a disposición de las partes y en supuestos excepcionales del ministerio fiscal o de otras instituciones que han de perseguir con los mismos un interés público para intentar la modificación o la anulación de una resolución judicial y que todos esos medios tienen su origen en la posibilidad del error humano.

La anterior definición sobre los medios de impugnación es perfectamente trasladable a nuestro ámbito nacional, en definitiva, se entiende por medios de

---

<sup>15</sup> Montero Aroca; Juan; Flors Maties. Los recursos en el proceso civil, pag,29.

impugnación aquellos instrumentos de carácter procesal, originados por un derecho subjetivo procesal de las partes en general; excepcionalmente, lo posee cualquier persona afectada por una actuación judicial perjudicial.

Es fundamental en el procedimiento que todo acto del juez que pueda lesionar los intereses de una de las partes, o causarle agravios, como dice nuestra ley procesal, o que sirva para impulsar el proceso, y conducirlo a sus distintas etapas preclusivas, sea impugnable, es decir, que exista un recurso contra él, para que se enmienden los errores o vicios en que se haya incurrido.

No puede concebirse la existencia de actos de decisión o impulsión que no sean impugnables.

Según Couture, los recursos son genéricamente hablando medios de impugnación de los actos procesales. Realizado el acto, la parte agraviada por él tiene, dentro de los límites que la ley le confiere, antes que haya precluido su derecho, poderes de impugnación destinados a promover la revisión del acto y su eventual modificación o anulación.

Por su parte, Carnelutti, citado por Manuel de la plaza, atribuye a todos los procedimientos de impugnación, el carácter de medios idóneos para alcanzar el fin supremo de lograr la justicia que el proceso debe perseguir.

Y de la Plaza opina: No cabe decir que la impugnación es un remedio contra la sentencia injusta, sino un medio de fiscalizar la justicia de lo resuelto; pensamiento que permite sin atacar su fundamento el principio de que el proceso, y por tanto la sentencia que le pone termino, son instrumentos productores de certeza, aumentar las

garantías de justicia de lo resuelto, no solo en consideración al privativo interés de las partes, sino, lo que es más importante, en contemplación de un supremo interés social.

Nuestra ley procesal no define lo que es el recurso, ni lo enumera, y aun mas lo estudia en diferentes libros del Código, por lo tanto, para nuestro estudio, tomaremos en consideración únicamente tres definiciones del recurso a saber:

La de Couture, Francisco Gallegos (1990) quien afirma:

“Recurso<sup>16</sup> quiere decir literalmente regreso al punto de partida”. Es un recorrer, jurídicamente la palabra denota tanto del recorrido que se hace nuevamente mediante otra instancia, como el medio de impugnación por virtud del cual se recorre el proceso, hasta llegar a la subsanación de este.(Pag.32)

El profesor colombiano Hernando Devís Echandía, (1984) los define así:

“por recurso<sup>17</sup> se entiende la petición formulada por una de las partes, principales o secundarias, para que el mismo juez profirió una providencia o su superior la revise, con el fin de corregir los errores de juicio o de procedimiento que en ella se hayan cometido”.(pág. 70)

El Dr. Rene Padilla y Velasco, salvadoreño en su tesis doctoral, da la siguiente definición: “la facultad que concede la ley al interesado en un juicio o en otro procedimiento, para reclamar contra las resoluciones o falta de resolución.

Con referencia exclusiva a los recursos cuando se piensa en ellos se está en la mayoría de las ocasiones atendiendo solo a evitar los posibles errores en que puede incurrirse por la jurisdicción en la aplicación del derecho material, que es aquel con el

---

<sup>16</sup> Francisco Arieta Gallegos, Impugnación De Las Resoluciones Judiciales.

<sup>17</sup> Oscar Antonio Canales Cisco, Medios De Impugnación En El Proceso Civil Salvadoreño.

que se decide sobre la estimación o desestimación de la pretensión interpuesta por el demandante, donde se procura la corrección legal de la decisión sobre el fondo. Pero los recursos pueden atender también a evitar el error en la aplicación del derecho procesal, es decir en la realización del proceso mismo, en la adecuación a la norma.

Con los recursos se impugnan las resoluciones del Juez. Con ello se persigue, esencialmente la revocabilidad como un remedio jurídico contra la injusticia de la resolución del juez, o la nulidad de esta como un remedio contra su invalidez.

Los recursos pueden establecerse partiendo de la posibilidad del error de un primer tribunal y para que el segundo corrija ese error, con lo que se está pretendiendo una más perfecta aplicación del derecho en el caso concreto, pero también es posible que la finalidad del establecimiento de un recurso sea más bien la unificación en la interpretación del derecho, es decir, la unificación de la jurisprudencia, con la seguridad jurídica general que ello supone.

### **2.1.2 Clasificación**

En la doctrina<sup>18</sup> se dan diferentes sistemas de clasificación de los recursos procesales, indicando, en primer lugar, que existen dos clases de recursos: los ordinarios y los extraordinarios, y que dentro de ellos se reglamentan especies y sub-especies. Se entiende que una base para clasificar los recursos la constituye el tribunal que deba conocer de los mismos: el mismo que dictó la resolución u otro de grado o jerarquía superior y, en este último caso, cabe distinguir si es el tribunal inmediato superior u otro tribunal de más alta jerarquía dentro del orden establecido por las leyes.

---

<sup>18</sup>CAMACHO DÍAZ, F. J. (1992) Los Recursos como Medios de Control de la Actividad Jurisdiccional. Tesis Universidad de El Salvador, San Salvador, p. 9.

Tomando en cuenta lo anteriormente, la clasificación en la que coinciden diversos tratadistas de los recursos es la siguiente: la primera, según su naturaleza, en ordinarios y extraordinarios, y la segunda, según el tribunal que los resuelve, en recursos que resuelve el mismo juez o tribunal que pronuncio la sentencia o por un juez o tribunal superior.

**De acuerdo con el Tribunal que lo Resuelve:** Puede ser que el recurso sea resuelto por el mismo Tribunal ante el cual se interpuso, que es el que pronunció la resolución impugnada. En este caso el recurso se tramita ante el mismo juez contra una resolución dictada por el mismo, y no hay ascenso en la estructura jerárquica.<sup>19</sup> Estos son los denominados recursos horizontales, y ejemplo de ello son la revocación, mutación, explicación y reforma. Cuando hay un escalamiento ascendente hacia un tribunal superior al que pronunció la resolución, en el sentido que resuelve el recurso un tribunal diferente al que dictó la providencia recurrida, se encuentra ante los recursos de grado o de instancia, por ejemplo la apelación contra una resolución que declara inadmisibile la demanda, que se interpone en tribunal que dictó dicha interlocutoria, pero este se limita a remitirlo al tribunal jerárquico superior, es decir una Cámara competente, para que sea éste quien resuelva el recurso.

En Cuanto a los Requisitos de Admisibilidad y Procedencia del Recurso los recursos pueden ser ordinarios, cuando no se han establecido causales específicas, posibilitándose su interposición por el hecho de existir agravio.

---

<sup>19</sup> Juan Montero Aroca, (2001) los recursos en el proceso civil, valencia.

**Recursos Ordinarios:** Son aquellos que pueden proponerse en el curso de la primera e, inclusive, durante la segunda instancia, contra cualquier tipo de decisión y a fin de subsanar errores, cualquiera que sea la causa que los determine.

Se les denomina de “derecho común”<sup>20</sup>, y son los que se admiten respecto a la generalidad de las resoluciones judiciales, es decir que la procedencia constituye la regla general. La admisión del recurso no está subordinada a la invocación de alguno de los motivos previamente determinados por la ley; a la parte recurrente le basta con la alegación del perjuicio (gravamen) que la resolución le causa. Son recursos ordinarios el de reposición, apelación y queja.

**Recursos Extraordinarios:** Solo proceden contra determinadas sentencias y con base en las cuales que taxativamente indica la ley.

De lo anterior se desprenden las diferencias esenciales que existen entre estas los recursos ordinarios y extraordinarios: <sup>21</sup>

El recurso ordinario procede contra autos y sentencias, mientras que el extraordinario solo es viable contra éstas últimas.

El recurso ordinario puede interponerse en el curso del proceso, esto es, la primera y segunda instancia, y el extraordinario solo procede contra la sentencia que lo finaliza.

Los recursos ordinarios tienden a subsanar cualquier tipo de error, mientras que el extraordinario solo puede fundarse en los que consagran las causales que taxativamente enuncia la ley

---

<sup>20</sup> ESCRIBANO MORA, F., y otros, (2001) El Proceso Civil: Doctrina, Jurisprudencia y Formularios, Vol. V, Libro II, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 3587.

<sup>21</sup> ESCRIBANO MORA, F., y otros, (2001) El Proceso Civil: Doctrina, Jurisprudencia y Formularios, Vol. V, Libro II, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, pp.3589.

Proceden únicamente contra determinadas resoluciones, y en los casos y condiciones expresamente señalados por la ley, es decir que su procedencia es excepcional. Su admisión está condicionada a que el recurrente base su impugnación en alguno de los motivos legalmente tasados, son recursos de este tipo el de casación o el extraordinario por infracción procesal.

**Principales y Subsidiarios:** Existen recursos encaminados directamente a obtener un “re-examen”, total o parcial, ya sea por el mismo o por tribunal superior, de una resolución judicial. Estos pueden llamarse recursos principales. Otros, en cambio, son dependientes de otro medio e interpuestos en reemplazo (subsidio) del ya entablado, por si este es rechazado. Así sucede con la revocatoria y la apelación subsidiaria, que se interponen conjuntamente a fin de que el Juez, en caso de desestimar el primero, considere la procedencia o improcedencia del segundo.

**Negativos y positivos:** Son recursos negativos aquellos que buscan la anulación, destrucción o desaparición de lo resuelto, por lo cual el órgano jurisdiccional que revisa el decisorio impugnado, en caso de hacer lugar al recurso interpuesto, solo anula o deja caer la resolución, quedando el conflicto sin resolverse; es decir, el tribunal no dicta un nuevo fallo sobre el fondo de la cuestión, procediendo al reenvío de la causa. En cambio, son recursos positivos los encaminados a modificar, completar o sustituir la resolución que se impugna, por el mismo o diferente tribunal. Es decir, se reemplaza el decisorio impugnado por otro, luego de analizarse la cuestión de fondo.

### **2.1.3 Características**

Este estudio se limitará al análisis de los recursos judiciales de acuerdo con nuestra legislación procesal civil; por tal razón tomaremos como base la definición que

de recurso que da el Doctor Padilla y Velazco por ser la que más se adapta a nuestros Procedimientos Civiles y así podemos manifestar que las características de los recursos judiciales en nuestra legislación son las siguientes:

**Es facultativo:** lo que quiere decir que la parte puede o no hacer uso de él, no está obligada a interponerlo, excepto para el procurador, que tiene la obligación de apelar de la sentencia adversa, a no ser que expresamente se lo haya prohibido su poderdante.

Ante una resolución administrativa el administrado tiene la facultad<sup>22</sup> de decidir si hace uso o no de un recurso independientemente de los efectos de la resolución, es decir, independientemente de que la resolución le cause o no agravio.

**Es renunciable:** las partes pueden renunciar del recurso expresa o tácitamente. La renuncia expresa se puede hacer o ante el juez, conformándose con la sentencia, o previamente por escritura pública otorgada por ambas partes contratantes, escritura que generalmente se suscribe con anterioridad al proceso, o sea cuando las partes contratan. En este caso, la resolución que se dicte no es recurrible, especialmente apelable.

Decimos que se puede renunciar expresamente la apelación, porque los recursos extraordinarios en principio son irrenunciables, pues la ley procesal permite la renuncia de aquellas normas procesales, cuando solo miren al interés particular del renunciante, como lo es la apelación. Mas no así la casación que se la considera

---

<sup>22</sup> Montero Aroca; Juan; Flors Maties. Los recursos en el proceso civil.



presidida por el interés público,<sup>23</sup> ya que persigue mantener la pureza de la ley y la uniformidad de la jurisprudencia; por tal motivo, es irrenunciable.

También puede renunciar una de las partes al derecho de apelar, con anticipación al proceso, con base en el principio de la autonomía de la voluntad, reconocida por nuestra legislación, podemos mencionar que podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que solo miren al interés individual del renunciante y que no esté prohibida su renuncia, y como segundo plano, que las partes puedan renunciar a los procedimientos establecidos a su favor en lo civil de una manera expresa.

De acuerdo con este derecho de renuncia, existen doctrinas que nuestra jurisprudencia ha reconocido, en sentencias que aparecen publicadas en revistas judiciales de 1961 pag. 176 y 1962 pag. 202, de las cuales mencionaremos lo siguiente:

no es apelable por partes de los ejecutados, la sentencia de remate pronunciada en juicio ejecutivo si en el documento base de la acción los deudores han renunciado expresamente al derecho de apelar. Es lícita la renuncia del derecho de apelar de la sentencia de remate manifestada en un documento de mutuo, pues tal renuncia mira únicamente al interés personal del renunciante y no está prohibida su renuncia; no siendo necesario para la validez de esta, el que se haya notificado al renunciante la sentencia de la cual se apela.

Aun en países cuyas legislaciones no autorizan expresamente la renuncia preventiva de la apelación, la validez de ella ha sido admitida por la jurisprudencia y la

---

<sup>23</sup> CAMACHO, F., Op. Cit., p.20

doctrina, pues siendo un recurso introducido en favor de los litigantes, los cuales pueden renunciarlo tácitamente no interponiéndolo dentro del término legal y aun desistir de él, una vez interpuesto, nada impide que puedan hacer esta renuncia por medio de un pacto. Y si esto es así en las legislaciones dichas, donde la facultad de renunciar es un resultado del derecho que pertenece a cada uno de disponer de las cosas propias, con mayor razón en la nuestra, donde dicha renuncia está expresamente mencionada.

**Desistibles:** Una vez interpuesto el recurso, el litigante que lo promueve puede desistir de la continuación del trámite del recurso, en cualquier momento o estado de la tramitación, siempre y cuando no haya resolución del mismo, y el efecto que produce el desistimiento, es que las cosas vuelven al estado en que estaban antes de la impugnación, por lo cual la resolución queda firme.

## **2.2 Recursos en Materia Procesal Civil**

### ***2.2.1 Recurso De Revocatoria***

Dentro de las resoluciones judiciales, las providencias simples solo tienden al desarrollo del proceso, como actos de mera ejecución, y es justamente contra ellas que procede el recurso de revocatoria, para que el juez o tribunal que las dictó, las revoque a contrario imperio, causen o no gravamen irreparable.

**2.2.1.1 Definición de Revocatoria.** Antes de llegar a la sentencia, el tribunal en todas las instancias, entendidas estas como cada uno de los grados jurisdiccionales en que se pueden conocer y resolver los diversos asuntos sometidos a los tribunales de justicia, va dictando resoluciones destinadas a dar impulso al procedimiento, cuyo número y variedad dependen de las particularidades de cada litigio<sup>24</sup>

El recurso de Revocatoria, se deriva del latín *revocatio-onis* que significa “acción y efecto de revocar, dejar sin efecto una concesión, un mandato o una resolución; acto jurídico que deja sin efecto otro anterior por voluntad del otorgante”, y constituye el remedio procesal tendiente a que el mismo juez o tribunal que dictó una resolución subsane, "por contrario imperio", los agravios que aquélla haya inferido a alguna de las partes. Esta definición es de carácter oficialista, y no se presencia en la misma el impulso de las partes para la subsanación del error, por lo que no define al recurso en sí, sino una de las variantes de la actividad jurisdiccional.

Se entiende que el recurso de Revocatoria va dirigido a cancelar los efectos de alguna resolución que a criterio de la parte recurrente le cause agravios y cuya inconformidad logra manifestarla al juzgador mediante su interposición; así se observa que es un medio próximo para que el recurrente pueda obtener cierto grado de conformidad con la decisión final del juzgador, sin dejar a un lado la posibilidad de interponer otra clase de recurso.

La jurisprudencia salvadoreña (2017) “entiende que el recurso de revocatoria, conocido también bajo el nombre de reposición o reconsideración, constituye un medio

---

<sup>24</sup> IBÁÑEZ F., MANUEL, (1943) “Los Recursos en el Proceso Civil”. Sociedad Bibliográfica, Argentina p. 38 y 39.

impugnativo que tiene por objeto que el mismo órgano que dictó una providencia la revoque por contrario imperio. (pag.34)

**2.2.1.2 Características del Recurso de Revocatoria.** Los recursos en general, están revestidos de ciertas características, pero específicamente se puede extraer diversas características de la revocatoria ligada a su misma esencia y que se relacionen directamente con su naturaleza, así se tienen como características principales y que se asimilan al ordenamiento jurídico salvadoreño:

Se interpone ante el mismo tribunal que dictó la resolución impugnada<sup>25</sup>.

Según lo establece el Art. 503 CPCM, el recurso será resuelto por el propio juzgado o tribunal que hubiera dictado la resolución que se impugna a efectos de que se: "declare la ilegalidad de una resolución (por ser contraria a norma o garantía procesal" y la consiguiente ineficacia de la misma, dictando con unidad de acto, la resolución que procede legalmente o dicho de otro modo que la tramitación del proceso se acomode a lo previsto en Ley.

La Revocatoria está prevista tanto en la tramitación judicial como contra una resolución administrativa.

En ambos casos se presenta ante la misma autoridad que dictó el auto (si se trata de un proceso judicial) o el acto administrativo; si el recurso se resuelve positivamente se dicta un nuevo auto, o se "repone" el acto administrativo mediante una nueva resolución.

---

<sup>25</sup> DE LA PLAZA, M., "Derecho Procesal Civil Español". Vol.1, 3ª edición, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid. p. 611.

Se interponen en contra de resoluciones que no se encuentren firmes o ejecutoriadas.

En el derecho procesal este recurso ordinario y horizontal puede interponerse en cualquier instancia, incluso contra recursos extraordinarios, es decir, que es posible revocar una providencia simple del Tribunal. Procede únicamente contra providencias simples que causen o no gravamen irreparable. Así, este tipo de recursos se erigen como el medio de impugnación que la ley establece en favor de una parte agraviada por un auto o decreto y, excepcionalmente, por una sentencia interlocutoria, a objeto que el mismo tribunal que ha dictado esta resolución proceda a dejarla sin efecto o modificarla.

Es el recurso que, por excelencia, se interpone en contra de aquellas resoluciones que tienen este carácter.

**Es de carácter Ordinario:** El recurso de revocatoria tiene como finalidad la impugnación de resoluciones dictadas para impulsar la tramitación procesal y que no ponen fin al proceso. No requiere mayores requisitos que los establecidos doctrinariamente para la interposición de los recursos: la existencia de una resolución judicial, que ésta cause agravio y la legitimación del recurso.

**Es de carácter no devolutivo:** Es un recurso cuyo conocimiento atribuye la ley al mismo órgano judicial que ha dictado la resolución recurrida. Es por ello considerado un recurso ordinario e impropio o de instancia única (a contraposición de los denominados propios, verticales y de instancia múltiple), debido a su naturaleza no devolutiva.

**2.2.1.3 Naturaleza Jurídica de la Revocatoria.** Órgano competente resuelve con plenitud de jurisdicción. En este sentido es aquí donde el mismo recurso es resuelto por el mismo juzgador y de esta manera logra una agilidad mayor comparada con la apelación; aunque se recuerde que es la misma persona quien dictó la resolución la encargada de juzgar la sostenibilidad de esta o su posible revocación. Por lo tanto, no produce instancia, es decir, que no habilita o permite un nuevo juzgamiento; asimismo, es resuelto por el mismo Juez que emitió la resolución recurrida.

### ***2.2.2 Recurso De Apelación***

Dentro del orden jurisdiccional existen diferentes instancias ordenadas de forma jerárquica. Esto significa que la decisión de un órgano jurisdiccional puede ser revisada por otro superior. Cuando un juez o tribunal emite una resolución judicial, es posible que alguna de las partes implicadas no esté de acuerdo con la decisión. En este caso, la parte puede hacer uso de la apelación, a través de la cual se recurre a un órgano jurisdiccional superior para que revise el auto judicial o la sentencia y, si estima que tiene defectos, la corrija en consecuencia.

Los recursos, especialmente el recurso de apelación, se consideran una expresión del derecho a la tutela judicial efectiva, la cual implica, concretamente, el derecho de todo actor o demandante a obtener una resolución sobre el fondo del proceso, jurídicamente motivada, a través de su formulación en los fundamentos de derecho de la resolución.

Consecuentemente, supondrá una violación de este derecho aquella resolución que revele una evidente contradicción interna entre los fundamentos jurídicos, o entre éstos y el fallo. Asimismo, la tutela judicial efectiva comprende igualmente el derecho a

utilizar los recursos ordinarios y extraordinarios que el ordenamiento prevea en cada caso con los requisitos legalmente establecidos.

**2.2.2.1 La Apelación Contenido y Definición.** El recurso de apelación es uno de los medios de impugnación debido al cual la parte recurrente pretende un nuevo examen de las cuestiones fácticas o jurídicas resueltas en una resolución no firme y que le resulta perjudicial, a fin de que sea modificada o sustituida por otra que le favorezca o sea anulada.

Este recurso es la materialización del principio de la doble instancia, tanto así que los procedimientos se clasifican por instancias en virtud de la procedencia o improcedencia del recurso de apelación, distinguiendo procedimientos de única instancia (no procede apelación), de primera instancia (el fallo está sujeto a la apelación) y de segunda instancia (se conoce del recurso). Son diversas las acepciones que recibe el término apelación en la doctrina jurídica, entre las cuales se puede mencionar las siguientes:

Es un mecanismo impugnativo que tiene por finalidad la revisión en una nueva instancia de un pronunciamiento judicial, a fin de modificarlo total o parcialmente. Se afirma que la apelación es un medio impugnativo con que cuenta la parte para atacar las resoluciones judiciales, con el objeto de que el órgano de grado siguiente las revoque total o parcialmente por haber incurrido el juez a quo en un error de juzgamiento<sup>26</sup>.

Couture define la apelación o alzada como el recurso concedido a un litigante que ha sufrido agravio por la sentencia del juez inferior, para reclamar de ella y obtener

---

<sup>26</sup> FALCÓN, Enrique M. y otros, "Como se hace una apelación", Argentina, buenos aires, editorial abeledo-perrot. Pág.43

su revocación por el juez superior. La apelación, que constituye el más importante y usual de los recursos ordinarios, es el remedio procesal tendiente para obtener que un tribunal jerárquicamente superior, generalmente colegiado, revoque o modifique una resolución judicial que se estima errónea en la interpretación o aplicación del derecho, o en la apreciación de los hechos o de la prueba.

El recurso de apelación constituye el prototipo de los recursos ordinarios o como puntualiza de santo, se trata del remedio impugnativo por excelencia, mediante el cual se procura revocar o sustituir una decisión judicial, labor que se lleva a cabo por un superior jerárquico y a solicitud de parte.

**2.2.2.2 Naturaleza Jurídica Del Recurso De Apelación.** Ciertos doctrinarios procesalistas concuerdan en que el recurso de apelación es una fase de un proceso previamente iniciado<sup>27</sup>. El argumento principal que da sustento a esta afirmación radica en que la apelación no cambia el objeto litigioso, de manera que, con este recurso se pretende, simplemente, impedir la producción de la cosa juzgada formal y material. Se presenta como una fase potestativa que complementa el juicio iniciado.

En este sentido, no puede compartirse las consideraciones que configuran la apelación, y todos los medios de impugnación en general, como "proceso especial por razones jurídico-materiales", con carácter autónomo e indudable substantividad. Estos autores afirman que es un proceso independiente con su régimen jurídico peculiar, es decir, con sus requisitos, procedimiento y efectos distintos de las correspondientes

---

<sup>27</sup> 6FAIRÉN GUILLÉN, V., (1977) Ob. Cit., p. 326. En el mismo sentido, CHIOVENDA, "Principios de derecho procesal civil", T. II, (trad. Casais y Santaló), Madrid, ps. 502 y 503.



categorías del proceso a que se refiere, lo cual no quiere decir que, aunque sea un proceso autónomo, no guarde conexión con el principal, antes, al contrario<sup>28</sup>

De esta forma, no se configura la apelación como una continuación del litigio primitivo, sino como un proceso autónomo e independiente, ya que el régimen jurídico de las dos instancias es muy diferente y el objeto litigioso en ambas es dispar (en el proceso de impugnación se reclama la eliminación y sustitución de la resolución impugnada y no de la pretensión inicial).

### **2.2.3 Recurso De Casación**

En El Salvador el recurso de casación estuvo regulado hasta el mes de junio del año 2010 por una ley especial. Ha sido y es considerado como extraordinario dada la limitación que tienen, quienes le conocen, de realizar cualquier juicio de valor de tipo cognoscitivo, restringiendo su quehacer al aspecto meramente jurídico. Con la entrada en vigencia del Código Procesal Civil y Mercantil (CPCM), que deroga la citada ley y absorbe la regulación del mismo, se preserva tal idea y la naturaleza especial que se le ha atribuido, así como la teleología nomofiláctica que incorpora.

Así, sustanciado el proceso, incluso en una segunda instancia, alguna de las partes puede continuar con su inconformidad sobre la resolución proveída, que bien ha confirmado la de primera o bien la ha revocado. En cualquier caso, sin que se constituya una tercera instancia, queda expedito aún el derecho para interponerse el recurso extraordinario de casación, limitado a determinados motivos específicos o condiciones de la impugnación.

---

<sup>28</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, J. (con Gimeno Sendra, Asencio Mellado, González-Cuellar Serrano y Martín de la Leona) (1995) "Los recursos en el proceso civil", Ed. Tirant lo Blanc, Valencia, p. 316.

Luego de la vigencia del Código Procesal Civil y Mercantil, la regulación del recurso de casación se ha reorientado en cuanto a los motivos que franquean su interposición. Para el caso, el artículo 522, refiriéndose a los motivos de fondo señala que el recurso de casación procede cuando se hubiese producido alguna infracción de ley o de doctrina legal. Se entenderá que se ha infringido la ley cuando ésta se hubiera aplicado indebida o erróneamente, o cuando se ha dejado de aplicar la norma que regula el supuesto que se controvierte.

Hay infracción de doctrina legal cuando se hubiera violado la jurisprudencia establecida por el tribunal de casación, surgida de la aplicación e interpretación de las leyes y que esté contenida en tres o más sentencias constantes, uniformes y no interrumpidas por otra doctrina legal.

**2.2.3.1 Definición.** Para Cabanella: es el remedio supremo y extraordinario que se da contra las sentencias ejecutoriadas de los Tribunales Superiores, dictadas contra la Ley o Doctrina admitida por la jurisprudencia, que a falta de los tramites sustanciales y necesarios de los juicios, estos se declaran nulos y sin ningún valor , volviéndose a dictar o aplicándose o interpretando rectamente la ley o doctrina legal quebrantadas en la ejecutoria u observando los tramites omitidos en el juicio para que se conserve la unidad e integridad de la justicia<sup>29</sup>.

El doctor Juan Carlos Cabañas define al recurso de casación en sus comentarios al CPCM como un recurso extraordinario que procede contra determinadas resoluciones judiciales y en atención a motivos tasados, cuya finalidad es velar por una correcta y uniforme aplicación del ordenamiento jurídico por los tribunales

---

<sup>29</sup> Cabanellas, Guillermo. Tomo V, Ob. Cit. Pág.55

de instancia, al tiempo que tutela los derechos concretos de quienes actúan como partes en cada recurso.

En todas estas definiciones, se observan como elementos comunes, en la definición del recurso de casación: el carácter extraordinario de la casación debido a que procede por motivos jurídicos taxativamente enumerados por el legislador en la ley, artículo 522 y 523 CPCM, el carácter supremo en la organización jurisdiccional que ocupa el órgano que conoce y decide el recurso de casación, artículo 27 ord. 2º y 28 ord. 2º CPCM, la función pública que desempeña el instituto, independientemente de si se prime la defensa del ordenamiento jurídico o la unificación de la jurisprudencia, artículo 524 CPCM, el efecto anulador del recurso cuando se casa la resolución, ya sea por motivos de fondo o motivos de forma, artículo 537 CPCM, y su estricto rigor formal, tanto para su admisión como para su estimación, ya que requiere un completo y profundo dominio de parte del abogado, de la técnica de casación, para lograr el éxito en la impugnación de las resoluciones judiciales mediante este recurso, artículo 528 CPCM. Carácter que finalmente es el que condiciona y determina la operancia práctica del instituto de la casación en nuestro sistema judicial.

**2.2.3.2 Características.** La doctrina analiza básicamente como notas esenciales y distintivas del recurso de casación, con mayor o menor precisión, su carácter impugnativo, su carácter extraordinario, su función defensora y uniformadora del derecho objetivo, su carácter no constitutivo de instancia, y lo más importante su estricto rigor formal para su admisión y estimación. En igual sentido, se ha pronunciado en su jurisprudencia nuestra sala de lo civil y de lo constitucional, reconociendo de manera directa los anteriores caracteres de la casación civil en nuestro país. En este orden de ideas, se señalan, tanto por la doctrina y la jurisprudencia, como características fundamentales del recurso de casación:

**Es un Proceso de Impugnación:** Jaime Guasp señala que esta característica se refleja desde el nombre del recurso que se da a la Casación, pues recurso es la denominación genérica de todos los procesos especiales que se definen por impugnar el resultado de otros originarios o principales continua diciendo que no es un simple remedio jurídico ni una acción impugnativa autónoma, sino una verdadera reanudación de los términos de un litigio ya cerrado para que dentro de las limitaciones a que obedece pueda, censurarse el pronunciamiento dictado en el mismo<sup>30</sup>.

**Es un Recurso Extraordinario:** la jurisprudencia y doctrina lo han denominado Recurso Extraordinario porque solo es viable en determinados casos y tiene formulación y sustanciación especial y, además, la competencia para su conocimiento esta atribuida privativamente a las salas respectivas de la Corte Suprema de Justicia. En consecuencia, el Recurso de Casación solo procede en los casos en los que la ley taxativamente señala y es la propia ley la que determina los supuestos está a

---

<sup>30</sup> Guasp, Jaime. Derecho Procesal Civil. (1956) Instituto de Estudios Políticos, Madrid. Pág 1487

disposición de las partes y los requisitos que debe cumplir el escrito para que prospere su concesión y admisibilidad<sup>31</sup>. Se señalan como menciona Juan montero jurista guatemalteco lo que se conoce como *numerus clausus*, que significa que las posibilidades de interposición del Recurso de Casación se hallan reducidas a las causas taxativas expresadas en la Ley.

**Es un Recurso Limitado:** como la casación es un Recurso extraordinario, que procede por causales establecidas expresamente en la ley, es lógico que el estudio de la Sala de lo Civil, quedé comprendida a las causales aducidas por el casacionista, sin que se pueda entrar a examinar de manera oficiosa otras causales que no fueran alegadas por el recurrente en el escrito de interposición del Recurso.

**Tiene una Función Pública:** esto quiere decir que no ha sido creado a favor de una persona determinada. Su función consiste en unificar un fallo dentro de un interés más amplio y con una certeza jurídica.

**No se considera una Tercera Instancia:** ya que en una instancia se va a debatir, la cuestión jurídico-sustancial, que da origen al conflicto para buscar la norma sustancial de derecho, La Casación excluye el examen de todo asunto de hecho y por tanto no puede considerarse una tercera instancia.

---

<sup>31</sup> Reyes, Luis Carlos. (1994) Motivos en el Recurso de Casación Panameña, Revista Lex, Revista del Colegio Nacional de Abogados, Litho- Impresora, Pág. 186

**2.2.3.3 Naturaleza Jurídica.** El Recurso de Casación en un principio que fue aplicado de forma política, al ser usado por el monarca para anular las infracciones cometidas por el Parlamento en su contra, teniendo en un primer momento una naturaleza Ejecutiva.

Somarrriba al respecto dice que en primera y segunda instancia se resuelven pleitos en Casación se juzgan sentencias. Un recurso de casación es un ataque a la sentencia

La naturaleza jurídica del recurso de casación está determinada en su carácter extraordinario, en el sentido que propicia el juzgamiento de las resoluciones, (sala de lo civil) para verificar si en ellas se han aplicado correctamente o no las normas positivas en este caso en materia civil, en el mismo sentido es formal ya que la ley (código procesal civil y mercantil) establece los requisitos para recurrir de una sentencia que se crea ha generado un agravio.

## **2.3 Principios Registrales**

### ***2.3.1 Principio De Rogación***

El principio de rogación o de instancia es de carácter formal. En virtud de este principio los asientos del registro se practican a solicitud de parte interesada o por mandato de autoridad judicial o administrativa. La actuación del registrador es rogada, de tal manera que, si tiene conocimiento de que en la realidad jurídica se ha producido un acto registrable, no podrá actuar de oficio. El carácter rogado es requisito para iniciar el procedimiento de registro, ya que una vez hecha la presentación los trámites ulteriores se efectúan de oficio.

El fundamento de la rogación está en el hecho de que el registro de la propiedad es una institución pública, pero puesta al servicio e interés inmediato de los particulares o de los entes públicos.

La petición de inscripción es una declaración de voluntad dirigida al registrador para que practique los asientos en el registro. En ella se exterioriza la voluntad de los particulares de acogerse al régimen, cuando la inscripción es rigurosamente voluntaria; o de dar plena efectividad a sus derechos, si la inscripción es necesaria; o de constituir de un modo perfecto sus derechos, si la inscripción es constitutiva.

La petición de inscripción no tiene por regla general carácter sustantivo. Va dirigida exclusivamente a poner en marcha el procedimiento registral. Por ello conviene precisar que la petición es diferente al consentimiento dirigido a producir una modificación real, pues este último tiene carácter sustantivo. Mientras que el consentimiento tiene por destinatario la otra parte interesada, la petición se dirige al registrador. El consentimiento de la inscripción de carácter sustantivo lo observamos en el derecho alemán, donde este se dirige a crear, transmitir, modificar o extinguir un derecho real.

Una vez presentada la solicitud o petición de la inscripción, el procedimiento que adelanta el registrador es automático en virtud del carácter de interés público de la institución del registro. El carácter privado de los derechos sujetos a inscripción y, el carácter público del registro, se concilian y permiten así que este se ponga en marcha solo a petición de parte, pero presentada la petición pasan a primer plano las consideraciones de orden e interés público y el procedimiento sigue en los términos

taxativos determinados en la ley, sin que sea dable al registrador alterar u omitir el trámite.<sup>32</sup>

Si bien es cierto que hecha la solicitud los particulares no tienen mayor influencia salvo que consideren que la inscripción no es correcta, también se reconoce a los interesados cierta injerencia en el procedimiento registral, la cual se manifiesta principalmente en su derecho a retirar el título presentado, desistiendo de la inscripción solicitada. Esta situación es clara cuando la legislación establece que, si en la calificación del título se observan defectos formales, el proceso de registro debe ser suspendido y concederse un término prudencial para que los interesados subsanen la irregularidad, vencido el cual, sin que se hubiere corregido el título se entiende que desisten de la inscripción.

Pero el desistimiento no se encuentra debidamente regulado todas las legislaciones cuando los interesados se arrepienten por conveniencia o simple capricho. En estas circunstancias conviene tener en cuenta que si en los procesos judiciales es de recibo el desistimiento hay argumentos sólidos para oponerse a su aplicación en el registro da propiedad, siempre y cuando la solicitud la hagan las personas que parecieron al acto sujeto a registro.

La petición de inscripción se exterioriza con la presentación título en la oficina de registro correspondiente junto con el cumplimiento, de los requisitos exigidos; verbigracia, solicitud escrita o verbal, pagos impuestos, derechos, etc. En cuanto al sujeto de la rogación, es dar quién puede pedir la inscripción, la ley hipotecaria

---

<sup>32</sup> Escobar, Caicedo Eduardo; (1997) "Derecho Inmobiliario Registral", Editorial S.A., Santa Fe, BogotáColombia, pag. 46.



española determina que son competentes el adquirente o el transmitente del derecho real representantes, el que tenga interés en asegurar el derecho que se trate de inscribir, y las autoridades judiciales y administrativas.

### **2.3.2 Principio De Publicidad**

La publicidad desde sus orígenes tenía por objeto dar a conocer el derecho en cuanto a los bienes inmuebles, para que de ese modo pudiera ser respetado, ya que en general, para que sea respetado, debe darse a conocer a todas las personas.

La publicidad tiene como finalidad, impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción permanezcan ocultos, evitando de esa manera que el contratante de buena fe adquiera sin conocimiento, cargas que pudiera soportar la propiedad. El llamado Principio de Publicidad, se funda en el supuesto de que todo titular potencial de derechos reales sobre un determinado bien está en aptitud de conocer el estatus jurídico del mismo a través de los asientos registrales.<sup>33</sup>

En este principio el encargado del Registro actúa como fedatario, facultad que la ley le otorga, al Registrador por la expedición de copias certificadas, o cualquier constancia que figuren en los libros del Registro Público, incluyendo cualquier tipo de certificados, los cuales sirven como medio de prueba ante cualquier institución o autoridad como una verdad legal, ya que emanan de un asiento legítimo como lo es el Registro Público de la Propiedad. Las declaraciones del Registro son incontrovertibles, para el que ha contratado en determinadas condiciones apoyándose en él. La buena fe del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

---

<sup>33</sup> COLIN SÁNCHEZ, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad Ob. Cit. Pág. 81

### **2.3.3 Principio De Legitimación**

Legitimación en sentido jurídico es el reconocimiento hecho por la norma jurídica de poder realizar un acto jurídico con eficacia. Este principio protege al acto jurídico, así como al titular o poseedor de este.

Conocido también como de exactitud es uno de los más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Carral y de Teresa, dice que “lo legitimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuina y verdadera. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica”. Por su parte Landaris (1997) expresa que “la Legitimación es el reconocimiento por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia”.(pag.58)

El contenido de los asientos en cuanto a la vigencia o extinción de los derechos se presume exacto y concordante con la realidad extra-registral, es decir, de aquellos cambios de titularidad que tienen su origen en un documento público no inscrito o en un documento privado formalizado, en ambos casos, con posterioridad al título que figura inscrito en el Registro de la Propiedad.

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

### **2.3.4 Principio De Legalidad**

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

Pero nunca dicha función debe exceder a exigir formalidades que las leyes prescriben o requisitos que la Ley no ordena y tal vez solo caben en la costumbre, pero los interesados aceptan con el objeto de no retardar la inscripción de los instrumentos.<sup>34</sup>

### **2.3.5 Principio De Tracto Sucesivo**

El principio de tracto sucesivo también llamado “principio de continuidad y/o tracto continuo” surgió exclusivamente para el registro de propiedad inmueble,

---

<sup>34</sup> ROCA RASTRE, Ramón María, (1995) “Derecho Hipotecario”, Octava Edición, Tomo II, Casa Editorial Bosch S.A., Barcelona, España, pág. 87.

estableciendo la continuidad de las transmisiones domíniales y generando una cadena registral de sucesivos actos derivativos entre sí; asimismo, genera un historial jurídico de los inmuebles inmatriculados dentro de los sucesivos titulares registrales. Este principio nos informa que para inscribirse un título es necesario que el interesado, quien dispone del derecho a registrar, tenga inscrita su titularidad, por ejemplo, la segunda transferencia no puede inscribirse sin que esté inscrita la primera transferencia en el registro.

El tracto sucesivo es un principio formal que actúa como requisito para la inscripción de un acto jurídico que contiene un derecho de propiedad, donde cada acto inscribible se extiende en un asiento de la partida electrónica, formándose una cadena de asientos por cada acto inscrito.

Exige que los sucesivos titulares del dominio o del derecho real<sup>35</sup> registrado aparezcan en el registro íntimamente eslabonados, enlazando el causante con el sucesor. El tracto sucesivo obedece a la finalidad de organizar los asientos de manera que expresen, con toda exactitud la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre una misma finca determinando el enlace del titular de cada uno de ellos con su causante inmediato.

El principio de tracto sucesivo sirve también para verificar lo que ha acontecido sobre un bien o una persona, es decir, las anotaciones hechas reflejan el actuar jurídico de alguien, o sobre algo.

---

<sup>35</sup> FALBO, Miguel N. "Doctrina general de tracto sucesivo en el Derecho argentino". En: Revista Notarial N° 854, p. 75. Citado en ATILIO CORNEJO, Américo. Derecho Registral. Ob. cit., p. 110.

**Efectos.** El principio de tracto sucesivo busca la concatenación de derechos inscritos derivativos entre sí, los cuales están prescritos anteriormente o puede inscribirse simultáneamente, por lo que puede generar los siguientes efectos:<sup>36</sup>

Contribuye a la formación del contenido registral dándole claridad de la sucesión de derechos titulares registrales

Brinda historial jurídico único de un predio;

Proporciona al titular inscrito la seguridad jurídica, en que no podría inscribirse ningún título, si el titular registral no aparece como disponente del bien. En consecuencia, “el tracto facilita el conocimiento de todas las titularidades referentes a una finca, mediante la ordenación formal de las titularidades pretéritas, pero el tracto sucesivo es un criterio organizativo del registro no es un elemento sustancial de la publicidad registral, pues el registro publica el derecho actual, no el historial de la finca.

### ***2.3.6 Principio De Especialidad***

El principio de especialidad, también llamado “principio de determinación o especificación” tiene por finalidad que la publicidad de los actos y derechos que se efectúen de manera ordenada, completa y clara, de tal manera que todos tengan cabal conocimiento no solamente del acto o derecho inscrito, sino también de sus alcances y extensión. Por tanto, el principio de especialidad nos informa que los elementos del acto inscrito deben estar perfectamente determinados, tales como el bien, el titular registral, así como los derechos constituidos sobre dicho bien, a efectos de una adecuada publicidad.

---

<sup>36</sup> Fernando J. Lopez de Zavalia, “curso introductorio al derecho registral” pag. 344

En opinión de García García:<sup>37</sup> Este principio está relacionado con la necesidad de dar claridad al Registro. A este solo deben acceder situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque solo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial. La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación.

De acuerdo con este principio los muebles y derechos inscritos en el registro, deberán estar definidos y precisados respecto a su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones o cargas.

El principio de especialidad exige para la inscripción una determinación exacta del inmueble, derecho real, titular y de este se derivan los efectos jurídicos de la inscripción presumiendo exactitud del contenido con suficiente fuerza probatoria mientras no se muestre que la realidad jurídica extra registral no está de acuerdo con el contenido del registro.

### **2.3.7 Principio De Prioridad**

El principio de prioridad preferente, también llamado prioridad de rango, es un principio registral en virtud del cual el acto inscribible que ingrese primero al registro se antepone con preferencia excluyente al posterior presentado, ya que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Toda vez que los derechos referidos están determinados por la fecha de su inscripción

---

<sup>37</sup> GARCÍA GARCÍA, José Manuel. Ob. cit., p. 552.

y a su vez la fecha de su inscripción se determina por el día, hora, minuto, segundo y fracción de segundo de presentado el título al registro. Además, inscrito el derecho se retrotraerá los efectos jurídicos de la inscripción hasta la fecha del asiento de presentación.

Este principio obliga<sup>38</sup> a ordenar los derechos sometiéndolo a un orden de prelación recogida por la cronológica entrada de los instrumentos. Además, este principio impone al registrador la obligación de despachar los títulos referentes a un inmueble o derecho real en el orden cronológico presentado, esto hace que el título primeramente presentado sea calificado e inscrito.

Este principio se recoge brevemente en la frase quien es primero en tiempo es primero en derecho, así el título que primero acceda al registro se antepone ante otro posterior; en donde la fecha de presentación de un documento en registro es la que determina la prioridad y este es un criterio de preferencia que establece un rango.

Cabe aclarar que este principio es susceptible de ser atacado por la vía judicial, pues opera bajo la presunción legal, que enmarca que la persona que en tiempo ha acudido al registro es, sin ningún vicio y de buena fe, el titular registral al que le acompaña el derecho.

## **2.4 Clasificación de los Recursos Registrales**

### ***2.4.1 Recurso De Revisión***

De la sentencia firme, es decir aquella sentencia que ya no admite recurso alguno y que ha pasado en autoridad de cosa juzgada. Antes era imposible revisar la

---

<sup>38</sup> FALBO, Miguel N. "Doctrina general de tracto sucesivo en el Derecho argentino". En: Revista Notarial N° 854, p. 76

sentencia firme, pues tenía el concepto de cosa juzgada como algo que no se podía cambiar, y se hablaba de la santidad de la cosa Juzgada; pero tales conceptos han venido evolucionando, y a estas alturas del desarrollo del conocimiento jurídico en algunas legislaciones ya es permitido y ha sido incorporado en el texto legal.

Desde luego la revisión de las sentencias firmes se permite solo en casos graves, considerando el proyecto cuatro motivos generales para que proceda la revisión de la sentencia: cuando después de pronunciada la sentencia se recobrasen u obtuvieren documentos decisivos, de los que no pudo disponer por fuerza mayor; si los documentos en que se basa la sentencia hubieren sido declarados falsos; cuando la sentencia tenga como base prueba testimonial o pericial y los testigos o peritos hubieren sido declarados culpables de falso testimonio respecto de las declaraciones que sirvieron de fundamento para la sentencia firme cuya revisión se pide; y cuando la sentencia que se impugna por medio de la revisión hubiese sido obtenida por cohecho, violencia o fraude. Si la sentencia hubiese sido dictada en rebeldía, se establecen dos casos en los cuales el rebelde puede solicitar la revisión.

La revisión solo la puede pedir la parte perjudicada, y se establecen plazos de caducidad para poder solicitarla; el primero en carácter general, es de dos años y otro en tres meses desde que se hubiese descubierto los documentos decisivos, el cohecho, la violencia o el fraude.

Resulta lógico que se establezcan estos plazos de caducidad, pues no es posible mantener en la incertidumbre la validez de una sentencia de manera indefinida. En el caso del rebelde, también se establecen plazos de caducidad. El tribunal competente para conocer de la revisión de la sentencia es la Sala de lo Civil de la Corte



Suprema de Justicia, que podrá acceder o no a lo solicitado; y si estimare procedente la revisión, rescindirá la sentencia impugnada mediante el proceso de revisión.

Ahora veremos los Recursos desde el punto de vista que nos atañe tomando la Ley de Procedimientos Uniformes. Ahora desde el punto de vista registral hablaremos de los recursos.<sup>39</sup>

Cuando el Registrador ejerce la función calificadora es decir aplicando el principio de legalidad, emite una resolución registral que deniega la inscripción de un documento, existe la posibilidad que el usuario que esté inconforme o en desacuerdo con la resolución registral, pueda interponer un recurso, es decir, impugnar un acto administrativo. Que le causa daño y por supuesto agravios. Naciendo un conflicto entre el funcionario registral (registrador) y el usuario que inconforme con la resolución dictada recurre a la ley registral.

**2.4.1.1 Procedimiento.** El recurso de Revisión se encuentra contemplado en la Ley de Procedimientos Uniformes en el artículo 17 el cual establece el procedimiento a seguir para la interposición de este recurso.

El interesado puede interponer el Recurso de Revisión por escrito dentro de los tres días contados a partir del siguiente al de la notificación de la providencia que deniega la inscripción del instrumento o que se le haya hecho alguna observación al instrumento, se interpone el recurso por escrito ante el Registrador que ha pronunciado la resolución, exponiendo las causas que motivan el recurso y su fundamento legal.<sup>40</sup>

El registrador, con la sola vista de la solicitud, la admitirá señalando día y hora para que el recurrente se presente a alegar su derecho, asentándose en acta sus

---

<sup>39</sup> Mejía Miranda, Norma Yesenia: Ob. Cit., Pág. 23.

<sup>40</sup> Mejía Miranda, Norma Yesenia: Ob. Cit., Pág. 23.

alegatos y el resultado de la audiencia, y además en el caso de que el recurrente aun este inconforme con la resolución deberá solicitar al registrador la interposición del recurso de revocatoria y en el acta se hará constar esta situación.

Si la resolución es favorable al recurrente el Registrador hará la inscripción.

¿Quién puede interponer el Recurso de Revisión?: El interesado o recurrente (Art.17 Ley de Procedimientos Uniformes), es decir que interpondrá el recurso el dueño o titular del derecho o su representante legal o el notario ante quien se otorgó el documento, cuando no se conformare con el criterio del registrador exponiendo el petionario las razones que motivan el recurso y su fundamento legal.

¿Ante quién se debe interponer el Recurso de Revisión? Ante el Registrador que ha pronunciado la resolución, éste con la sola vista de la solicitud, la admitirá señalando día y hora para que el recurrente se presente a alegar su derecho. Art.17 inc. 2° de la Ley de Procedimientos Uniformes.

La realidad de este recurso es que se tiene conocimiento que muchos profesionales del derecho desconocen la existencia de la Ley de Procedimientos Uniformes, lo cual conlleva a la no interposición del Recurso de Revisión, es así como los usuarios tienen poco conocimiento ya que contempla dicho recurso someramente, debido a que éste sólo regula expresamente el recurso de denegatoria de inscripción y el de responsabilidad.

### **2.1.2 Recurso De Revocatoria**

Primeramente, debemos establecer la definición de lo que quiere decir revocación, palabra que proviene del latín “revocatio”, nuevo llamamiento. Dejar sin

efecto una decisión. Anulación, sustitución de una orden o fallo por autoridad superior. Acto con el cual el otorgante dispone en contra del anterior.<sup>41</sup>

Para Guillermo Cabanellas el Recurso de Revocatoria consiste en la anulación de la disposición adoptada del acto otorgado, para que la revocación surta efectos deba provenir de una declaración unilateral válida.

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

El Recurso de Revocatoria se encuentra plasmado en la Ley de Procedimientos Uniformes en el artículo 18, el cual expresa que, si el recurrente no se conforma con el criterio del Registrador, podrá recurrir en revocatoria ante el jefe inmediato del Registrador, consignándose su petición en el acta referida en el artículo anterior.

El Recurso de Revocatoria se interpone contra resoluciones de los registradores y es resuelto por el jefe inmediato del registrador (implica un conocimiento de grado), lo cual va en contra de los conceptos y terminología académica tradicional en materia de recursos. El legislador comete un error al incorporar un recurso de revisión y a la vez un recurso de revocatoria, ya que ambos, según la doctrina, se interponen ante la autoridad que dictó la resolución y ésta misma es quien lo resuelve. En el Código de

---

<sup>41</sup> Cabanellas, Guillermo: Ob. Cit., Pág. 52

Procedimientos Civiles se contemplan ambos recursos, los dos se interponen y son resueltos por el juez que dictó la resolución, pero proceden en casos diferentes, el recurso de revisión es pertinente únicamente en los juicios verbales y el de revocatoria en el resto.

**2.4.2.1 Procedimiento.** Profundizando ahora en lo que establece el Art. 18 de la Ley de Procedimientos Uniformes detallamos el procedimiento a seguir para la presentación y tramite de este recurso, ya que manifiesta que éste en un primer momento se debe interponer ante el jefe inmediato del Registrador cuando el recurrente no se conformare con el criterio del Registrador, a la vez debe plasmar las razones que motivan el incidente, hecho esto el jefe mandará oír al registrador y al recurrente dentro del tercer día, comparezcan o no a la audiencia decreta el fallo dentro del octavo día, sin más trámite ni diligencia.

Si la resolución fuere favorable al recurrente, se devolverán los autos al Registrador, anexando la resolución de mérito; para este caso el Registrador hará la inscripción expresando en ella que lo hace en virtud de providencia emitida por el jefe del Registrador. Si por el contrario esta resolución confirmare la observación, el jefe devolverá los autos al Registrador, insertando su resolución, esto para que el interesado subsane lo observado dentro del término que para tal efecto señala la ley en estudio en su art. 22 de Ley de Procedimientos Uniformes, si en caso no se subsanaren las observaciones se denegara la inscripción.

¿Quién puede interponer el Recurso de Revocatoria?

Al igual que en el Recurso de Revisión, el interesado o recurrente puede interponer el Recurso de Revocatoria, es decir que interpondrá el recurso el dueño o

titular del derecho o su representante legal o el notario ante quien se otorgó el instrumento cuando no se conformare con el criterio del registrador exponiendo el peticionario las razones que motivan el incidente.

¿Ante quien se debe interponer el Recurso de Revocatoria?

Ante el jefe del registrador que ventilo la revisión, este mandara oír al registrador y al recurrente dentro de tres días, comparezca o no a la audiencia fallara dentro del octavo día, sin más trámite ni diligencia. Art.18 inc. 2° de la Ley de Procedimientos Uniformes.

### **2.4.3 Recurso De Apelación**

Para el Doctor Francisco Arrieta Gallegos el Recurso de Apelación<sup>42</sup> “es el concedido a un litigante que ha sufrido agravio por sentencia del juez inferior, para reclamar de ella y obtener su revocación por un superior”. El recurso que doctrinariamente se interpone para ser resuelto por una instancia superior es el de apelación.

En materia administrativa Guillermo Cabanellas<sup>43</sup> lo define a los recursos como los concedidos frente a las leyes y reglamentos para acudir frente al superior jerárquico del que ha dictado una resolución de carácter administrativo, a fin de que la modifique o suspenda.

El Recurso de Apelación está contemplado dentro de la Ley de Procedimientos Uniformes en el Art. 19; éste se interpone en los casos en que se hubiere denegado la inscripción de un instrumento, por escrito que se presenta ante el jefe de la oficina que

---

<sup>42</sup> Arrieta Gallegos, Francisco, Ob. Cit., Pág. 33.

<sup>43</sup> Cabanellas, Guillermo, Ob. Cit. Pág. 54

conoció de la revocatoria, pero lo resuelve el Centro Nacional de Registros. Lo que significa que la apelación procede después del recurso de revocatoria; y éste después del recurso de revisión.

Para evitar contradicciones y en aras de volver más expedita la vía administrativa, la Ley de Procedimientos Uniformes debió contemplar sólo el recurso de revocatoria, interpuesto y resuelto por el mismo registrador que dictó la resolución y el recurso de apelación, en los términos previstos en la ley.

En cuanto a los procedimientos para resolver el recurso de revisión o revocatoria, debe valorarse la conveniencia del desarrollo de audiencias, puesto que ante la necesidad de calificar y dar trámite a los documentos presentados para inscripción “lo que constituye el trabajo diario del registrador”, el mismo puede ser entorpecido, por el hecho de tener que desarrollar una gran cantidad audiencias. Es de suponer, que las audiencias limitarán sustancialmente el tiempo que los registradores destinen a la calificación integral de los documentos, que a veces demanda el análisis reflexivo de cada caso.

**2.4.3.1 Procedimiento.** Es importante hacer la aclaración que el Art. 19 de la Ley de Procedimientos Uniformes expresa que: podrá interponer recurso de apelación de la misma (resolución) para ante la Dirección del Registro respectivo, por escrito que presentará al jefe de la oficina que conoció de la revocatoria, se debe entender que el Recurso de apelación se interpone ante el Jefe del Registrador pero quien va a resolverlo es el Tribunal de Apelaciones a través de sus resolutores y la resolución del Recurso será firmada por el Director o Directora de la Dirección General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

¿Quién puede interponer el Recurso de Apelación?

Al igual que en el Recurso de Revisión y el Recurso de Revocatoria, el interesado o recurrente (art.19 Ley de Procedimientos Uniformes), es decir que interpondrá el recurso el dueño o titular del derecho, su representante legal o el notario ante quien se otorgó el instrumento, cuando no se conformare con el criterio del jefe del Registrador que conoció del Recurso de Revocatoria.

De acuerdo con el artículo 20 de la Ley de Procedimientos Uniformes el ejercicio de los recursos antes mencionados agotara la vía administrativa.

## **2.5 Recursos de la Ley de Procedimientos Administrativos**

Los recursos administrativos surgen a favor del Administrado con la finalidad de impugnar toda decisión administrativa ante la propia administración emisora del mismo o ante un ente superior en grado. Una de las definiciones de recurso es “la acción que deriva de la ley a favor de la parte que se considera perjudicada por una resolución judicial o administrativa, para pedir al juez o tribunal o autoridad que la ha preferido, que quede sin efecto o sea modificada en determinado sentido, o para acudir a otro juez, tribunal o autoridad competente, para que sea revocado el fallo que se reputa judicial.

### **2.5.1 Características de los Recursos Administrativos**

- Dirigir la anulación total o parcial de un acto administrativo anterior.
- Evitar que un acto administrativo quede firme y consentido, y por lo tanto que su legalidad no pueda ser ya cuestionada por parte del ciudadano que se puede ver afectado por las declaraciones contenidas en el mismo.

- Recaer solo sobre algunos actos administrativos; actos administrativos cualificados, resolución que concluye el procedimiento.
- Deben formularse dentro de un espacio temporal determinado.
- Disponer en algunos supuestos de requisito previo de un recurso contencioso administrativo

**2.5.1.1 Elementos de los Recursos Administrativos.** Los recursos administrativos que se presentan deben cumplir con ciertos elementos para su tramitación:

Elemento subjetivo, la autoridad competente y el recurrente: Dentro del recurso administrativo interviene dos tipos de sujetos: la Administración Pública y los recurrentes ambos deben cumplir con ciertos requisitos.

Respecto a la autoridad competente los recursos administrativos se tramitan ante la administración pública y son resueltos por la misma. En el derecho salvadoreño puede identificarse entre dos puntos de vista a saber:

La entidad competente ante quien se interpone el recurso; La autoridad que lo resuelve.

Para que la administración conozca sobre ciertos asuntos deben ser de su competencia debido a la materia, grado o territorio en virtud del principio de legalidad. El recurrente debe reunir ciertos requisitos para la interposición del recurso, debe acreditar el interés legítimo y directo. Se encuentran legitimados para recurrir en vía administrativa aquellas personas que disponga de una relación intrínseca inmediata con el objeto al que se contraiga la resolución, personas que coincidan con quienes se personaron en el procedimiento.



Elemento objetivo, el acto administrativo: La finalidad de los recursos es impugnar un acto administrativo que ha ocasionado agravio a uno o varios administrados por la decisión dada de parte de la administración. En El Salvador no ha existido una Ley de Procedimientos Administrativos Uniformes que regule los recursos por lo ha sido difícil establecer los requisitos que debe cumplir, pero existen requisitos generales y comunes a todos los recursos.

Para que un acto administrativo sea impugnabile es necesario que se faciliten dos condiciones: Que el acto administrativo a impugnar no haya causado estado; y que no sea firme.

Agotamiento de la vía administrativa. En El Salvador existe una dispersión de los recursos administrativos por lo cual no existen requisitos uniformes, plazos de interposición y tramitación del recurso ocasionando dificultades para el administrado.

## **2.6 Clasificación de los Recursos Administrativos**

### ***2.6.1 Recurso de Reconsideración***

Art. 132.- Podrá interponerse recurso de reconsideración contra los actos definitivos, el cual se interpondrá ante el mismo órgano que los hubiera dictado<sup>44</sup>.

Art. 133.- Si el acto fuera expreso, el plazo para interponer el recurso de reconsideración será de diez días contados a partir del día siguiente a la fecha de notificación. Si se tratase de un acto presunto, el plazo será de un mes y se contará a partir del día siguiente en que se produzcan los efectos del silencio administrativo.

El plazo para resolver el recurso y notificar la resolución será de un mes; contra lo resuelto no podrá interponerse nuevo recurso de reconsideración.

---

<sup>44</sup> Ley de Procedimientos Administrativos de El Salvador, (2018).

### **2.6.2 Recurso de Apelación**

Este tipo de recurso tiene por objeto impugnar los actos definitivos que ponen fin al procedimiento, siempre que no agote la vía administrativa. Cuando el acto fuera expreso se interpondrá en el plazo de quince días contados a partir del día siguiente de la notificación y si se tratara de un acto presunto en el plazo de un mes y se contará a partir del día siguiente en que se produzcan los efectos del silencio administrativo. Art. 134 y 135 LPA.

**2.6.2.1 Tramite.** Si el acto fuera expreso, el plazo para interponer el recurso de apelación será de quince días contados a partir del día siguiente de la fecha de notificación. Si se tratase de un acto presunto, el plazo será de un mes y se contará a partir del día siguiente en que se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Este recurso podrá presentarse ante el órgano que dictó el acto que se impugna o ante el competente para resolverlo. Si fue interpuesto ante el órgano que dictó el acto, éste deberá remitirlo al competente en el plazo de tres días, junto al expediente respectivo.

La admisión o rechazo del recurso deberá resolverse dentro del plazo de cinco días contados a partir del día siguiente al de la fecha de ingreso ante el órgano que debe resolverlo.

Si fuera necesario, se abrirá a prueba por el plazo de cinco días. Solo se abrirá a prueba, cuando el recurso esté fundado en nuevos hechos que no consten en el expediente o cuando resulte imprescindible la aportación de prueba diferente a la documental. El plazo para resolver el recurso y notificar la resolución será de un mes; contra lo resuelto no podrá interponerse nuevo recurso de apelación.

### **2.6.3 Recurso Extraordinario de Revisión**

El recurso extraordinario regula el recurso de revisión procede contra los actos firmes en la vía administrativa la ley regula de manera taxativa las circunstancias ante las cuales se interpondrá el recurso Art. 136 y 137 LPA, la resolución deberá ser notificada en el plazo de un mes, con lo cual queda expedita la vía contencioso-administrativa.

Podrá interponerse recurso extraordinario de revisión contra los actos firmes en la vía administrativa ante el superior jerárquico, si lo hubiera, o ante el propio órgano que los dictó, cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes<sup>45</sup>:

Si al dictar el acto se hubiera incurrido en manifiesto error de hecho que aparezca de los propios documentos incorporados al expediente;

Cuando aparezcan documentos con valor esencial para la resolución del asunto, ignorados al dictarse la resolución, o de imposible aportación entonces;

En el caso que para la emisión del acto hayan influido esencialmente documentos, peritajes o testimonios declarados falsos por Sentencia Judicial firme anterior o posterior al acto, siempre que, en el primer caso, el interesado desconociera la declaración de falsedad;

Cuando el acto se hubiese dictado como consecuencia de cohecho, violencia u otra conducta punible y se haya declarado así en virtud de Sentencia Judicial firme.

**2.6.3.1 Plazo.** En el caso de error de hecho, dentro del año siguiente al de la notificación del acto impugnado; en el caso de documentos con valor esencial que hubiesen sido ignorados, dentro de los tres meses contados desde el descubrimiento

---

<sup>45</sup> Ley de Procedimientos Administrativos de El Salvador, (2018).

de los documentos o desde que exista la posibilidad de aportarlos; y, en los demás casos establecidos en el artículo anterior, dentro del año posterior al conocimiento de la Sentencia firme respectiva.

**2.6.3.2 Tramite.** El recurso de revisión se presentará ante el órgano que, según sea el caso, resulte competente para resolverlo. Si debe ser resuelto por el órgano superior jerárquico del que lo dictó, éste requerirá al órgano inferior para que le remita el expediente administrativo en el plazo de tres días.

La resolución del recurso deberá ser dictada y notificada en el plazo de un mes, contado desde la fecha de su presentación, con la cual queda expedita la vía Contencioso-Administrativa

Los recursos deberán interponerse por escrito cumpliendo con los requisitos que establece el art. 125 de la LPA, estableciendo nombre de la autoridad o funcionario al que se dirige, nombre y generales del recurrente estableciendo lugar o medio técnico para las notificaciones, el acto contra el que se recurre y las razones de hecho y derecho en las que la funda, la solicitud de apertura a prueba, lugar, fecha y firma del petionario.

Los recursos podrán ser rechazados en los casos que el recurrente carezca de legitimación, el acto no admita recurso, haya transcurrido plazo para su interposición o carezca de fundamento; pero podrán ser subsanados los defectos de fondo o de forma en los casos que sea procedente, el órgano competente podrá solicitar que sea subsanado en el plazo de cinco días.

Como eficacia del recurso podrá suspenderse de oficio o a solicitud del recurrente, la ejecución del acto impugnado, cuando concurren las siguientes circunstancias según el art. 127 de la LPA:

- a) La ejecución pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación;
- b) Que estén razonablemente justificados los fundamentos del recurso.

En el caso de existir terceros con un interés legítimo respecto al objeto del recurso, se le notificara para que alegue cuanto crea conveniente en defensa de sus derechos o intereses en el plazo no inferior de diez días ni superior a quince días.

El órgano competente para decidir el recurso administrativo podrá confirmar, modificar o revocar el acto impugnado, así como ordenar la reposición en caso de vicios de procedimiento; la resolución nunca podrá agravar o perjudicar la situación inicial art. 129 LPA. La vía administrativa se entenderá agotada según el Art. 131 LPA con el acto que pone fin al procedimiento o con el acto que resuelva el recurso de apelación o con el que resuelva cualquier medio impugnativo<sup>46</sup>.

## **2.7 Principios del Proceso Contencioso Administrativo**

Los principios jurídicos fundamentales del Derecho Procesal Administrativo son pautas o directrices que definen su esencia y justifican su existencia, permitiendo explicar, más allá de las regulaciones procesales dogmáticas, su por qué y para qué.

Cualquier transgresión en la regulación o aplicación procesal de los principios en referencia provoca una lesión jurídica, que el Derecho sanciona como nulidad y la política reprocha como desviación del poder.

---

<sup>46</sup> Ley de Procedimientos Administrativos de El Salvador, (2018).

### **2.7.1 principio De Contradicción**

“La existencia de dos posiciones enfrentadas, las del actor que interpone su pretensión y la del demandado, oponiéndose a la misma, es un elemento esencial en todo proceso”. Razón por la cual, a los procesos de naturaleza administrativa, en los cuales existe contención de parte (pretensión resistencia), se les denomina en diversas legislaciones, contencioso administrativo; tal es el caso que en la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa de EL Salvador en adelante LJCA, se le denomina al Proceso Administrativo como Proceso Contencioso Administrativo.

Según procesalista españoles Jeremy Bentham (1890):

“El principio de contradicción<sup>47</sup> que se resume en el vocablo latino “audiaturet altera pars”(oír también a la otra parte), se encuentra expresamente proclamado en el artículo 4 Código Procesal Civil y Mercantil de El Salvador en adelante CPCM, y concretamente en el “Derecho de Tutela”, y correlativa exigencia de que nunca “se produzca indefensión”, así como en el Derecho a un “proceso con todas las garantías”, pues, la primera de ellas naturalmente ha de ser la de conceder al demandado la posibilidad de que pueda oponerse a la pretensión.(pag.230)

Lo anterior, en El Salvador no se encuentra expresamente dicho principio en la LJCA, es por ello que se aplica la supletoriedad establecida en el Art. 53 y se relaciona el Art. 4 CPCM, el cual menciona el principio de contradicción y defensa, que se

---

<sup>47</sup> SENDRA, Vicente Gimeno y otros, (1992) Derecho Procesal Administrativo, Editorial Tirant lo Blanch, Valencia, P. 56

encuentra íntimamente vinculado, debido a que la parte tiene el Derecho de defenderse en el proceso y de igual forma rebatir la argumentación de la parte contraria.

El primer presupuesto que se deriva del principio de contradicción es la garantía de libre acceso a los tribunales a fin de que, tanto el actor como el demandado puedan libremente ejercitar sus respectivos derechos de acción y de defensa y acceder al proceso, tanto a su fase declarativa como a cualquiera de sus instancias. Esto quiere decir que las partes tienen ese libre acceso a la Justicia y en cuanto a la manifestación de dicho principio de contradicción, se tiene que los interesados pueden presentar alegaciones en cualquier momento o proponer pruebas y presenciar las prácticas de estas.

Este principio se puede contemplar en el Art. 12 de la Constitución de El Salvador en adelante, en el que se establece el Derecho de defensa.

### ***2.7.2 Principio De Igualdad De Armas***

Sobre el principio igualdad de armas a continuación se presentan una conceptualización de este, así como también su fundamento en la LJCA.

“El principio de contradicción ha de ser complementado con el de igualdad de armas, porque no es suficiente que exista contradicción en el proceso, sino que, para que ésta sea efectiva, se hace preciso también que ambas partes procesales, actor y demandado, tengan los mismos medios de ataque y de defensa o, lo que es igual, tengan las mismas posibilidades y cargas de alegación, prueba e impugnación.”<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> SENDRA, Vicente Gimeno y otros, ob.cit., P.61-62

Al igual como acontece con el principio de contradicción, también el de igualdad, al constituir un principio estructural del proceso, ha de estar presente en todas sus instancias, hasta la obtención de una resolución definitiva y firme.

El principio de igualdad procesal se atenta cuando en la esfera del proceso se le niegan a alguna de las partes, posibilidades procesales que se le conceden a la contraria o, lo que es lo mismo, se le conceden los privilegios procesales que carecen de justificación objetiva y razonable alguna.”

La Sala de lo Constitucional ha expuesto que en el proceso concreto debe existir identidad de armas entre los contendientes, esto es, que el juzgador o ente administrativo está obligado a aplicar de manera igualitaria la ley procesal, garantizando a las partes, dentro de sus respectivas posiciones, el equilibrio de sus derechos de defensa, sin conceder un trato favorable a ninguna de ellas.

El principio de contradicción ha de verse complementado, pues, con el principio de igualdad en la actuación procesal, porque no es suficiente que exista contradicción en el proceso, sino que para que ésta sea efectiva, se hace necesario también que ambas partes procesales, cuenten con los mismos medios ante el tribunal correspondiente, de exponer sus argumentaciones. En la LJCA no se encuentra específicamente regulado, el principio de igualdad procesal por lo que se hace necesario acudir a la supletoriedad establecida en el Art. 53 LJCA y este lleva a relacionar el Art. 5 CPCM, el cual se refiere a dicho principio procesal y que no contraría la naturaleza del Proceso Contencioso Administrativo.



### **2.7.3 Principio Dispositivo**

“En el proceso administrativo dicho principio viene constituido por el dispositivo, cuya primera característica es la de no presentarse como un principio “químicamente puro”, sino que, al igual que los demás principios que a continuación se expondrán, se encuentra enfrentado con el principio de necesidad o de oficialidad, conformando el binomio dispositivo/necesidad, un par dialéctico en el que la presencia de uno de ellos produce la correlativa limitación o derogación del otro.”

El principio dispositivo no es más que una proyección en la esfera del proceso de las principales características del derecho subjetivo material.

En El Salvador existe el principio dispositivo en materia procesal civil; y debido a que el Proceso Contencioso Administrativo de El Salvador tiene una relación muy cercana con el Derecho Común, y además de servirle como base al momento de desarrollarse dicho proceso. Esto conlleva a la aplicación supletoria del CPCM, la cual es necesaria a falta de una normativa procesal administrativa, lo que se puede comprobar en la práctica. Establecida en la LJCA en su Art. 53, el cual expresa: En el juicio contencioso administrativo se aplicarán, en cuanto fueren compatibles con la naturaleza de éste, las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles que no contraríen el texto y los principios procesales que esta ley contiene.

El principio dispositivo lo detalla el CPCM en su Art. 6 que regula: La iniciación de todo proceso civil o mercantil corresponde al titular del Derecho subjetivo o interés legítimo que se discute en el proceso; y dicho titular conservará siempre la disponibilidad de la pretensión.

Las partes podrán efectuar los actos de disposición intraprocesales que estimen convenientes, terminar el proceso unilateralmente o por acuerdo entre las mismas y recurrir de las resoluciones que les sean gravosas, de conformidad a lo dispuesto en este código.

Por lo anterior sería aplicable, en cuanto a su naturaleza, al momento de dar inicio la acción procesal; ya que al igual que el proceso civil y mercantil, todo Proceso Contencioso Administrativo corresponde al titular del derecho subjetivo o interés legítimo que se discute en el proceso, y dicho titular conservara siempre disponibilidad de la pretensión.

Es en el Art. 10 LJCA que se menciona quienes pueden entablar la Demanda, es decir, quienes pueden iniciar la pretensión. “Su fundamento, por lo tanto, hay que encontrarlo en la disponibilidad del Derecho Sustantivo, de tal modo que, estará presente en un proceso determinado en la medida en que las partes sean dueñas o no del bien o interés litigioso sobre el que recae la pretensión.”

En un proceso regido por el dispositivo las partes son enteramente dueñas del Derecho Subjetivo Material de la pretensión, e incluso de la actividad decisoria del órgano jurisdiccional, pues, mediante la delimitación la que efectúan del objeto procesal vinculan o condicionan el fallo del tribunal.

#### ***2.7.4 Principio De Valoración De La Prueba***

Una vez introducidos los hechos en el proceso y realizada sobre ellos la actividad probatoria surge el problema de determinar con arreglo a que criterios deben ser salvados por el órgano judicial en su sentencia.

Un ordenamiento procesal está regido por el caduco sistema de la “prueba legal” cuando el legislador consagra en las correspondientes Leyes ordinarias determinadas máximas de la experiencia que obligan al juez a discriminar del resultado probatorio determinados hechos probados a través de medios de prueba “hipervalorados” en detrimento de otros “hipovalorados”

Por el contrario, en el sistema de la prueba libre el Tribunal ha de valorar la totalidad del resultado probatorio con arreglo a las reglas de la lógica y de la experiencia o, por secundar la tradición, de conformidad con las reglas de la sana crítica.<sup>49</sup>

En lo que respecta a El Salvador, la valoración de la prueba en materia procesal civil y mercantil, se realiza conforme a las reglas de la sana crítica y el valor tasado, tal como lo menciona el Art. 416 CPCM.: El juez o tribunal deberá valorar la prueba en su conjunto conforme a las reglas de la sana crítica.

No obstante, lo anterior, en la prueba documental se estará a lo dispuesto sobre el valor tasado. El juez o tribunal deberá atribuir un valor o significado a cada prueba en particular, determinando si conduce o no a establecer la existencia de un hecho y el modo en que se produjo. Cuando más de una prueba hubiera sido presentada para establecer la existencia o el modo de un mismo hecho, dichas pruebas deberán valorarse en común, con especial motivación y razonamiento.

Y esto tiene relación con lo anterior debido a que, en el Proceso Contencioso Administrativo, en cuanto a su aplicación, la LJCA no detalla acerca de la valoración de

---

<sup>49</sup> Sendra, Vicente Gimeno y otros, ob. cit., P.74

la prueba; y a falta de una ley procesal administrativa queda solamente realizar la aplicación supletoria establecida en el Art. 53 LJCA.

Con lo expuesto anteriormente se puede verificar que si es aplicable el Código Procesal Civil y Mercantil (CPCM) en cuanto sea compatible, lo atinente a la valoración de la prueba y otros principios procesales.

## **2.8 Procedimiento Contencioso Administrativo**

El artículo 131 de la Ley de Procedimientos Administrativos establece que La vía administrativa se entenderá agotada, según el caso, con el acto que pone fin al procedimiento respectivo o con el acto que resuelva el recurso de apelación, independientemente de que el mismo deba ser conocido por el superior jerárquico o por otro órgano previsto por el legislador; o con el que resuelva cualquier medio impugnativo que inicialmente deba resolver el superior jerárquico, cuando dichos recursos sean previstos en Leyes Especiales.

Una vez agotada la vía administrativa se puede acceder a impugnar judicialmente la legalidad de un acto administrativo a través del Procedimiento Contencioso Administrativo, para ello es preciso haber interpuesto previamente los recursos que la de la Ley de Procedimientos Administrativos prevé, a esto se le denomina agotamiento de la vía administrativa.

Debemos entender que no procede la acción contenciosa respecto de los actos que no hayan agotado la vía administrativa entendiendo esta como “la interposición en el tiempo y forma de los recursos que el ordenamiento jurídico respectivo establece”, es decir, que es necesario agotar previamente los recursos ante la misma administración.

La Jurisdicción Contencioso Administrativa, es la función Jurisdiccional, que tiene por objeto resolver los conflictos o contiendas que surgen por virtud de la acción administrativa y que se suscitan entre la administración pública y los administrados o entre entidades administrativas", dicho conflicto jurídico es provocado por la presunta violación que realiza el poder administrador de una norma jurídica que concede al particular o al ente, un derecho subjetivo, el acto que genera la contienda, son los mismos actos de la administración pública, entendiéndose por Acto Administrativo: "La decisión general o especial que en ejercicio de sus funciones toma la autoridad administrativa y que afecta a derechos, deberes e intereses de particulares o entidades públicas" , es de agregar también a las entidades privadas; previo al inicio de la acción contencioso administrativa, es decir se deben agotar todas las instancias administrativas.<sup>50</sup>

### ***2.8.1 fundamento del procedimiento contencioso administrativo***

"El que promueve Juicio Contencioso Administrativo, se funda en la legalidad del acto viciado de incompetencia, violación de forma o transgresión de la Ley " de donde se sigue que la competencia del Tribunal que conoce está limitada al examen de la legitimidad del acto causado, de lo anterior se deriva que en nuestro ordenamiento jurídico, se establezca que la Sentencia Definitiva del Juicio Contencioso Administrativo, recaerá exclusivamente sobre los asuntos que han sido controvertidos, declarando la legalidad o ilegalidad del acto impugnado, y contendrá el pronunciamiento que corresponda a las costas procesales, daños y perjuicios.

---

<sup>50</sup> Santos Santeliz, Ivonne Lissette, (2005) "Efectividad de los Mecanismos y Recursos que concede el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de San salvador, en relación a la Seguridad Jurídica de los Usuarios", Pag.75, tesis, UES, san salvador.

Entre las irregularidades que vician los actos administrativos se encuentra la incompetencia, ya que el antónimo de ésta determina virtualmente la validez de los actos de los funcionarios, y la incompetencia, la invalidez de los actos y la responsabilidad de los funcionarios; es de agregar que ésta responsabilidad debe de ser personal para el funcionario, y subsidiariamente el Estado; lo anterior relacionado con lo establecido en el Art. 245 de la Constitución, existiendo vicio de incompetencia cuando se decida fuera de la esfera de atribuciones propias del funcionario, invadiendo las de otra autoridad superior o inferior.

En nuestro ordenamiento Jurídico, la Jurisdicción Contencioso Administrativa, se regula por medio de la Ley de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativa, vigente desde el uno de enero de 1979, publicada en el Diario Oficial No 236, Tomo 261, del 19 de diciembre de 1978, y siendo atribución de la Corte Suprema de Justicia, y teniendo la potestad de Juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

En lo referente a las Resoluciones pronunciadas por el Centro Nacional de Registros, en conocimiento de los Recursos de la denegativa de Inscripción, interpuestos ante esta instancia, es competencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo, conocer de las controversias que se suscitan de éstos.

Es de hacer notar que gran parte del ordenamiento jurídico que rige a Instituciones públicas similares al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, establecen expresamente que con posterioridad al agotamiento de la vía administrativa, se podrá hacer uso de la acción contencioso administrativa; pero es el caso del ordenamiento jurídico que regula al R.P.R.H., no existe disposición alguna que deje abierta dicha vía, por lo que debe entenderse de manera tácita que procede una vez

agotada la vía en sede administrativa, haciendo uso del recurso señalado, iniciar la acción contenciosa Administrativa, de inadmisibilidad de la misma; lo anterior de conformidad a lo establecido en el literal a) del Art. 7 de la Ley de lo Contencioso Administrativo.

Para un estudio delimitado y concreto, que se relacione de manera directa al tema de investigación, es procedente dejar a un lado lo referente al proceso de lesividad, o cuando se inicia por denegación presunta; y ocuparnos estrictamente del proceso Contencioso Administrativo que puede ser promovido por persona natural o jurídica, con el fin de que se declare la ilegalidad o no de los actos emitidos por los Registradores del R.P.R.H. y la sentencia emitida por el C.N.R., toda vez éstas personas sean los titulares del derecho que se considera infringido, o si tuvieran interés legítimo y directo en ello; es de agregar que el ente superior jerárquico al R.P.R.H. es el C.N.R., quien conocerá de los recursos interpuestos ante los registradores.

La Jurisdicción Contencioso Administrativa, tiene un procedimiento judicial de carácter especial, que se distingue del ordinario, por la razón que se busca la nulidad o confirmación del acto administrativo impugnado.

En el Juicio Contencioso Administrativo rara vez la administración pública es parte actora, y adquiere este carácter, cuando ella impugna un acto administrativo emanado de otra entidad, la generalidad es que, en lo particular, promueva el Juicio, debiendo de Juzgar el Tribunal competente, que, en nuestro país, es la Corte Suprema de Justicia, a través de la Sala de lo Contencioso Administrativo, sobre la legitimidad del acto impugnado.

En el Procedimiento Contencioso Administrativo las partes principales que

Intervienen son:

- 1) El administrado, que en el ejercicio del derecho de acción acude al Órgano Judicial a entablar su pretensión.
- 2) El funcionario u órgano de la Administración contra quien esta se Dirige.

La Jurisdicción Contencioso Administrativa tiene por objeto:

El control de la legalidad de la actuación seguida por la Administración Pública.

El asegurar la protección y tutela judicial de los derechos y libertades Legítimas de los ciudadanos.

El art. 172 Cn. señala expresamente La Corte Suprema de Justicia, las Cámaras de Segunda Instancia y los demás tribunales que establezcan las leyes secundarias integran el órgano judicial. Corresponde exclusivamente a este órgano la potestad de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado en materias constitucional, civil, penal, mercantil, laboral, agraria y de lo contencioso administrativo.

La Ley de la jurisdicción Contencioso Administrativo señala en el art. 1 erigese la jurisdicción contencioso administrativo como atribución de la Corte Suprema de Justicia de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado en esta materia corresponde a la Sala de lo Contencioso Administrativo.

El objeto de la Jurisdicción Contencioso Administrativa es la pretensión procesal administrativa. La pretensión base es la declaratoria de ilegalidad del acto administrativo que se impugnan. La declaratoria de ilegalidad de un acto administrativo constituye la pretensión del Juicio Contencioso y se resolverá en sentencia definitiva.



La Sala de lo Contencioso Administrativo ha abordado también la naturaleza de la pretensión y sus elementos, en términos detallados:

La pretensión se define como un acto emitido por el actor en ejercicio de su derecho de acción, que se interpone ante el órgano jurisdiccional pero que se dirige contra el adversario y mediante el cual se solicita de dicho órgano que se desarrolle una actividad frente a una persona determinada en relación con un bien de la vida. Los elementos subjetivos son: el órgano jurisdiccional cuya intervención le solicita y las partes: el actor de quien emana la pretensión y el demandado es el órgano de la administración que realizó la acción sometida a revisión jurisdiccional.

Por otra parte, los elementos objetivos de la pretensión pueden enumerarse así:

a) El *Petiturum*: consiste en la actuación determinada que se solicita al tribunal en la formulación concreta de la petición en nuestro Proceso Contencioso Administrativo, la petición consiste en la declaratoria de ilegalidad del acto impugnado y su consecuente anulación.

b) La Causa Pretendi: la causa o título a pedir.

c) La argumentación fáctica y jurídica.

El hecho que la pretensión debe contener los elementos fácticos y jurídicos que la sustenten tiene respaldo en los requisitos que la Ley de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa establece que debe contener toda demanda.

Como se ha expuesto anteriormente la pretensión base en el Procedimiento Contencioso Administrativo es la declaratoria de ilegalidad de un acto administrativo (Pretensión de Anulación) Junto a esta el demandante también puede pretender:

Que se dicten las providencias pertinentes para el pleno restablecimiento del derecho violado.

Indemnización por daños y perjuicios. Ley de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa señala en su inciso final que cuando en la sentencia se declare la ilegalidad total o parcial del acto impugnado se dictaran en su caso las providencias pertinentes para el pleno restablecimiento del derecho violado.

Tales medidas son un mecanismo para hacer efectivo el restitutorio del fallo, mediante estas el tribunal puede:

Ordenar a la administración un hacer: por ejemplo, otorgar la autorización ilegalmente denegada. Con medidas de este tipo, el administrado pretende el reconocimiento de un derecho que le ha sido indebidamente denegado.

Un dar: como devolver la cantidad cobrada ilegalmente en concepto de multa.

Un no hacer: no imponer una limitante contraria a derecho etc. El administrado puede solicitar, que de emitir sentencia se condene a la administración al pago de los daños y perjuicios que se le hubiere causado.

### **2.8.2 Requisitos**

El Procedimiento Contencioso Administrativo se inicia siempre mediante demanda, conforma al art. 10 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. La demanda se entabla por escrito ante la Sala de lo Contencioso Administrativo, personalmente, por el representante legal o por medio de procurador. El citado artículo establece una serie de requisitos que debe contener la demanda siendo estos:

a) El nombre, apellido, edad, profesión u oficio y domicilio del demandante y en su caso los de quien gestiona por él. Si el demandante fuere una persona jurídica

además de las generales del representante legal, se expresará el nombre, naturaleza y domicilio de aquella.

- b) El funcionario, la autoridad o entidad a quien se demanda.
- c) El acto administrativo que se impugna.
- d) El derecho protegido por las leyes o disposiciones generales que se consideró violado.
- e) La cuantía estimada de la acción en su caso.
- f) La exposición razonada de los hechos que motivan la acción.
- g) La petición en términos precisos.

El juicio Contencioso Administrativo es de instancia única ya que no puede impugnarse la sentencia pronunciada por la Sala ante otro Tribunal Superior, la Ley permite únicamente la interposición del Recurso de Aclaración ante la misma Sala en el cual se pide solamente la corrección de errores materiales o explicación de conceptos oscuros que aparezcan en la parte dispositiva del fallo.

### ***2.8.3 Plazo de Interposición de la Demanda.***

El plazo general para interponer la Demanda previsto por la LJCA es de sesenta días, que se contarán de diverso modo, según cuál sea la actividad administrativa impugnable. Los cuáles serán los siguientes:

- 1) Desde el día siguiente hasta la notificación del acto expreso.
- 2) Desde el día siguiente a la publicación del acto, si no hubiera sido notificado.
- 3) Desde el día siguiente a aquel en que se entienda denegada la petición por silencio administrativo, cuando se pretenda la impugnación de un acto presunto. Éste

mismo plazo es de aplicación analógica a la desestimación presunta de un recurso administrativo.

4) Desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo de lesividad en el Diario Oficial, cuando la Administración pretenda recurrir un acto declarativo de derechos del que sea autora.<sup>51</sup>

Respecto del plazo de interposición de la Demanda, la Sala ha sido clara al señalar: la admisibilidad de la acción contencioso administrativa se encuentra condicionada al supuesto de que se ejercite dentro del plazo de sesenta días, contados desde el día siguiente al de la notificación de la resolución que se impugne. Dicho plazo es perentorio lo que significa que la petición caduca si no se intenta en el plazo señalado.

#### **2.8.4 Medidas Cautelares.**

La ejecutoriedad de las disposiciones y actos, objeto del recurso contencioso administrativo, como expresión del beneficio máximo de la autotutela administrativa, ha sido un dogma indiscutible, desde que el Proceso Contencioso Administrativo se configuró como meramente impugnatorio y se inspiró; desde el dogma del ministro-juez, como un recurso de casación llamado a revisar , un acto que se entendía que debía continuar produciendo sus efectos como obra de la función administrativa de ordenar y gestionar su propia organización y la vida social. Por otra parte, se hace cada vez más evidente que la intensa actividad judicial se alimenta cada día más, sobre todo de quienes, siendo conscientes de no tener la razón, intentan agotar, al contrario, sin que los intereses legales de demora compensen ese beneficio injusto. La lucha contra

---

<sup>51</sup> GAMERO CASADO, Eduardo, Monografías Derecho Administrativo, ob. cit., Pp. 78-79

el abuso de los procesos ha desencadenado un incremento resuelto de las llamadas medidas cautelares, que permiten reequilibrar desde el inicio del proceso sin necesidad de esperar a las lejanas sentencias firmes, la situación real de que se parte, cuando ésta aparece en términos suficientemente claros.

En la legislación salvadoreña no existe una regulación exhaustiva sobre las medidas que pueden adoptarse para asegurar la efectividad de la sentencia que ha de recaer en el juicio contencioso. No existen disposiciones claras y suficientes sobre los requisitos que deben presentarse para su procedencia, ni de las modalidades que las mismas puedan adoptar.

Ha sido vía sentencias que se han ido perfilando los requisitos y alcances de las medidas cautelares. Al respecto LCSJ ha considerado que: Conforme a la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativo únicamente se pueden suspender los actos administrativos que produzcan o puedan producir efectos positivos. Los efectos positivos son todos aquellos necesarios para la ejecución del acto administrativo y que además generan una modificación sobre la esfera jurídica del administrado, ya sea: extinguiendo o generando un derecho, extinguiendo o generando una situación jurídica favorable o desfavorable. Calificada la procedencia de la medida, esta es notificada a las partes por el tribunal. El acto de notificación de las resoluciones constituye una formalidad intrínseca al proceso, y fundamental para el desarrollo de éste, ya que únicamente mediante los actos de comunicación realizados en legal forma tienen conocimiento los sujetos procesales de las decisiones judiciales.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> Resolución Interlocutoria de la Sala de lo Contencioso Administrativo del 25 de agosto de 2004, ref. 184-S-2004

### **2.8.5 Régimen Probatorio.**

El Proceso Contencioso Administrativo no constituye una mera revisión de derecho, respecto de las cuestiones de hecho acontecidas durante la tramitación del procedimiento administrativo. Es un proceso con plenitud de garantías procesales, sustanciado ante un orden jurisdiccional específico que se integra en la jurisdicción general del Estado.<sup>53</sup> El objeto de la prueba se ha de entender en estrecha vinculación con la pretensión, la cual es la declaratoria de ilegalidad del acto impugnado. En este sentido, la prueba presentada por las partes debe encaminarse precisamente a establecer la legalidad o ilegalidad del acto que se discute.

Superadas concepciones en base a las que, la presunción de validez del acto eximia a la Administración de la obligación de defender su actuación, la carga de la prueba corresponde a ambas partes; el administrado debe probar la ilegalidad que invoca, y la Administración acreditar que su actuación es conforme con el Ordenamiento Jurídico, y congruente con los fundamentos de hecho y fundamentos jurídicos aportados.

En vista que la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa no contiene reglas específicas en materia probatoria, la Sala ha entendido que: la sustanciación del juicio contencioso administrativo le da al particular agraviado por la autoridad demandada toda la oportunidad para que defienda sus derechos tanto en la parte sustantiva como formal de las obligaciones tributarias; y en cuanto a los medios probatorios se aplican las disposiciones previstas por el derecho común.

---

<sup>53</sup> GAMERO CASADO, Eduardo, Monografías Derecho Administrativo, ob. cit., P. 116

### **2.8.6 Sentencia.**

El estudio de la sentencia merece, sin duda, una atención especial, ya que en ella culmina el proceso como instrumento de satisfacción de pretensiones y se hace efectiva la tarea de administrar la Justicia<sup>54</sup>. Por lo anterior, se debe recordar el valor que para los ciudadanos tiene la sentencia, al ser ésta el documento que contiene una respuesta explícita al Derecho de Tutela que le reconoce el Ordenamiento Jurídico y, con normalidad, el texto constitucional- a los efectos de amparar sus derechos y prestaciones legítimas. Y es que la tutela judicial comporta, sustancialmente la obtención de una resolución judicial, de fondo y fundada en Derecho, si concurren los requisitos procesales para ello.

En sentencia, el Juez se encuentra vinculado por el principio de congruencia, pero como se sabe este principio se encuentra modulado con la posibilidad que se reconoce al Juez de efectuar pronunciamientos adicionales acerca de las costas, daños y perjuicios y el pleno restablecimiento del Derecho. El contenido de la sentencia está señalado en el Art. 57 de la LJCA. Las sentencias que declaran la ilegalidad de alguna actuación de la Administración Pública generalmente implican que las cosas vuelven al estado en que se encontraban, pero existen algunas ocasiones en que los efectos de la sentencia no se limitan a reparar el daño causado, sino que además evitan los futuros daños que puedan generar conductas que tiendan a ser nugatoria la protección de la sentencia. Sobre este efecto prohibitivo la Sala ha sostenido que: las sentencias

---

<sup>54</sup> En palabras de GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y, op.cit., P. 664 —En la sentencia contencioso administrativa se refleja, pues, todas las virtualidades de un sistema jurisdiccional específicamente construido para controlar los actos del poder público y para asegurar y hacer efectiva el principio de legalidad que constituye la clave del arco del Estado de Derecho y el de tutela de los derechos e interés de los ciudadanos”.

dictadas por esta Sala tienen como finalidad principal la declaratoria de legalidad o ilegalidad del acto administrativo impugnado, en los supuestos de una declaratoria de ilegalidad, para hacer efectiva la sentencia; dicho pronunciamiento se encuentra acompañado de una medida para el restablecimiento de la situación jurídica violentada, que por regla general implica un hacer para la Administración Pública.



## CAPITULO III

### 3.1 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

#### 3.1.1 Entrevista No Estructurada

Tabla 1

#### Resultados De Entrevistas No Estructuradas

##### ENTREVISTA 1 Dirigida a: Registrador jefe de la oficina Registral De San Miguel

Entrevistada: LIC JOSÉ MAURICIO CARDOZA HERNÁNDEZ.

Jefe del Centro Nacional de registro de San Miguel,

Código/Pregunta	Aspectos Centrales	Manejo Conceptual/Categorial	
01	Nos podría manifestar al llevar a cabo la calificación de un documento ¿cuáles son las observaciones más frecuentes que el registrador encuentra?	En la mayoría de los casos las observaciones que se hacen son meramente de forma, por ejemplo, en el caso de las mujeres que cambian su estado civil y al momento de presentar un instrumento no se percata que su apellido esté acorde con su estado civil actual. <sup>55</sup>	-Estado Civil - Errores de forma
02	¿Considera usted que el procedimiento actual de calificación aplicando el principio de legalidad es eficiente en el sistema de folio real?	Si es eficiente porque todas las actuaciones de los registradores al momento de calificar un documento siguen los lineamientos de las diferentes leyes.	-Norma Jurídica -Principio de Legalidad
03	¿Qué acción se realiza cuando un documento adolece de defectos subsanables e insubsanables?	Cuando se tratan de documentos subsanables el registrador lo observa para que el usuario lo pueda subsanar y hacer efectiva su inscripción. Al tratarse de defectos insubsanables pues se deniega la inscripción.	-Defectos de Forma -Defectos de fondo

<sup>55</sup> "(J.M Cardoza, comunicación personal, 25 de octubre de 2021)"

- 04** ¿Su autoridad está de acuerdo con los medios de impugnación establecidos en las leyes registrales?      sí estoy de acuerdo.
- 05** ¿Nos podría mencionar alguna de las causas más frecuentes que se fundamentan los recursos registrales?      Cada recurso tiene diferentes aspectos, por lo que no se puede establecer una misma causa porque cada recurso es un tema diferente.      -Variedad de criterios
- 06** ¿Los plazos de la interposición de recursos registrales son perentorios?      Si son perentorios, la Ley establece los plazos legales para su interposición.      -Plazos Legales
- 07** ¿Considera usted que los recursos en los procedimientos registrales son adecuados en vista que el registrador no tiene facultades jurisdiccionales?      Si precisamente porque son recursos administrativos, y se usan cuando no existen facultades jurisdiccionales y tiene que haber siempre en una administración pública recursos ya que están basada en la posibilidad de cometer un error, y de esta manera puede tener la herramienta de reclamar este acto administrativo.      -Acto Administrativo
- 08** Con la nueva Ley de Procedimientos Administrativos ¿considera que se está desarrollando de una manera efectiva la administración de justicia?      Si, aunque puede mejorarse la Ley ya que fue modelo que se dio de las naciones unidas para unificar la administración pública en Latinoamérica, por ende, la tienen que adaptar a la realidad y en la adaptación se cometieron algunos errores especialmente en algunos artículos finales.      -Formar la Administración Publica
- 09** ¿Considera usted que es necesario implementar algunos cambios en la actividad registral con relación a los medios de impugnación??      En nuestra actividad en relación a los medios de impugnación lo estamos haciendo bastante dinámicos porque los requisitos que exigimos son los que establece la Ley de la LPA.      -Recursos Registrales
- 10** Usted en calidad de máxima autoridad en el registro cuando nace una discordia entre el registrador y el usuario, ¿se      Si existe una controversia el registrador no se convierte en juez y parte nunca, en primera      -Controversia registral

podría considerar que el registrador se convierte en juez y parte en los recursos?

para las observaciones a nivel de la zona oriental.

11	Al aplicar el principio de legalidad en la calificación de cada instrumento a inscribir ¿los registradores aplican los mismos criterios en relación a la suspensión, denegación o inscripción del instrumento?	Si los aplican, pero existe un límite normal y de sentido común al aplicar los mismos criterios en cuanto a cada profesional y cada quien tiene criterio diferente para aplicar el Derecho en los documentos.	-Sentido común
----	--	---	----------------

**Tabla 2**

**Entrevista 2 Dirigida a:** Registradora Jefe de la oficina Registral De Morazán

Entrevistada: LIC. ROSA NORMA RODRÍGUEZ HENRÍQUEZ.

Jefe del Centro Nacional de registro de Morazán,

Código/Pregunta	Aspectos Centrales	Manejo Conceptual/Categorial
01	Nos podría manifestar al llevar a cabo la calificación de un documento ¿cuáles son las observaciones más frecuentes que el registrador encuentra?	-Identificación Personal
02	¿Considera usted que el procedimiento actual de calificación aplicando el principio de legalidad es eficiente en el sistema de folio real?	-Procedimientos de seguridad
03	¿Qué acción se realiza cuando un documento adolece de defectos subsanables e insubsanables?	-Calificación Jurídica
04	¿Su autoridad está de acuerdo con los medios de impugnación establecidos en la ley registral	-Mecanismos estructurados
05	¿Nos podría mencionar alguna de las causas más frecuentes	

<sup>56</sup> "(R.N. Rodríguez, comunicación personal, 28 de octubre 2020)"

	que se fundamentan los recursos registrales?	registro es la falta de fundamentación de las resoluciones.	Fundamentación de los recursos
06	¿Los plazos de la interposición de recursos registrales son perentorios?	Si son perentorios ya que son plazos legales se entiende que son perentorios.	-Fin del proceso Registral
07	¿Considera usted que los recursos en los procedimientos registrales son adecuados en vista que el registrador no tiene facultades jurisdiccionales?	Si son adecuados porque son recursos meramente administrativos, ya sabemos que no tenemos competencia jurisdiccional son para efecto de declarar el trámite y no impartimos justicia.	-Competencia Jurisdiccional
08	Con la nueva Ley de Procedimientos Administrativos ¿considera que se está desarrollando de una manera efectiva la administración de justicia?	Considero que, si ya que ha venido a ordenar muchas cosas la Ley de Procedimientos Administrativos hablando de justicia administrativas, puesto que existía unos procedimientos que no estaban muy claros en algunas instituciones del Estado.	-Justicia Administrativa
09	Considera usted que es necesario implementar algunos cambios en la actividad registral con relación a los medios de impugnación.	No, en general no considero que sea necesario, se encuentra protegido el actuar en la administración con los medios de impugnación que se establecido y se considera suficiente para manejar la administración del Estado.	-Medios de Impugnación
10	Usted en calidad de máxima autoridad en el registro cuando nace una discordia entre el registrador y el usuario, ¿se podría considerar que el registrador se convierte en juez y parte en los recursos?	No lo considero porque no lo miro como una discordia, es un ciudadano ejerciendo un derecho y un funcionario con facultades para probarlo.	-Ejerciendo derecho
11	Al aplicar el principio de legalidad en la calificación de cada instrumento a inscribir ¿los registradores aplican los mismos criterios en relación a la suspensión, denegación o inscripción del instrumento?	Si hablamos de criterio si en cuanto a que a veces puede haber diferencia en cuanto a la interpretación y aplicación de la Ley, escuchamos mucho las palabras de disparidad de criterio, pero realmente no lo es puesto que se aplica siempre la Ley.	-Criterios de interpretación

### **Análisis de Resultado**

De acuerdo a la temática objeto de estudio, Los Medios de Impugnación en derecho Registral podemos observar en las respuestas de los registradores que nos encontramos ante un tema de la actualidad que es muy visto en la práctica por lo tanto los funcionarios del registro tienen mucho conocimiento sobre ello y esto resulta favorable para los usuarios que visitan los diferentes registros de la propiedad raíz e hipotecas de la zona oriental ya que esto permite que sus derechos sean protegidos al momento de inscribir un documento y como se ha establecido todas las actuaciones de los registradores se rigen bajo el principio de legalidad efectuando así su inscripción, como también un mecanismo de defensa que son los recursos cuando la inscripción no es realizada y el usuario pueda comprobar la mala calificación del registrador.

Como podemos observar los registradores conocen de los recursos establecidos en las leyes administrativas que amparan al usuario lo cual es favorable también porque esto permite una pronta solución al problema siempre y cuando el usuario compruebe su fundamento.

Tabla 3

**ENTREVISTA 3 dirigida a:** Registrador Jefe de la oficina Registral De La Unión

Entrevistada: LIC. RENÉ MAURICIO PICHE BENAVIDE.

Jefe del Centro Nacional de registro de la Union,

Código/Pregunta	Aspectos Centrales	Manejo Conceptual/Categorial
01 Nos podría manifestar al llevar a cabo la calificación de un documento ¿cuáles son las observaciones más frecuentes que el registrador encuentra?	En la mayoría de los casos nos encontramos ante observaciones meramente formales, el usuario siempre en materia de fondo va apegado a derecho, por lo tanto, las observaciones solo se fundan en pequeños errores ya sea en el nombre mal escrito del interesado o un error en algún número de su documento de identificación.	-Observaciones formales -Observaciones de Fondo
02 ¿Considera usted que el procedimiento actual de calificación aplicando el principio de legalidad es eficiente en el sistema de folio real?	Si, los registradores al momento de calificar un instrumento siempre lo hacen conforme a las leyes. <sup>57</sup>	-Calificación de instrumentos
03 ¿Qué acción se realiza cuando un documento adolece de defectos subsanables e insubsanables?	En casos de errores subsanables, el documento se observa para que el usuario pueda corregir. Cuando nos encontramos ante errores insubsanables pues se deniega la inscripción	-Errores subsanables
04 ¿Su autoridad está de acuerdo con los medios de impugnación establecidos en las leyes registrales?	Si estoy de acuerdo, son elementos necesarios para que el usuario pueda defenderse al momento que se sienta agraviado por la de negativa de la inscripción, cuando este considera no ha sido bien calificada	-Agraviado Registral

---

<sup>57</sup> "(R.M. Piche, comunicación personal, 21 de octubre 2021)"

05	¿Nos podría mencionar alguna de las causas más frecuentes que se fundamentan los recursos registrales?	Lo que en la mayoría de los casos el usuario alega es que no se fundamentó bien el registrador al momento de negar una inscripción.	Fundamento Jurido
06	¿Los plazos de la interposición de recursos registrales son perentorios?	Si son perentorios, ya que la ley establece plazos para su interposición.	Plazos de la LPA
07	¿Considera usted que los recursos en los procedimientos registrales son adecuados en vista que el registrador no tiene facultades jurisdiccionales?	Si son adecuados porque su finalidad es administrativa ya que nosotros sabemos que no tenemos competencia jurisdiccional.	Procedimiento administrativo
08	Con la nueva Ley de Procedimientos Administrativos ¿considera que se está desarrollando de una manera efectiva la administración de justicia?	Si se siente efectiva la administración de justicia ya que es una ley que ha venido a ordenar el procedimiento y permitir al usuario tener como un mecanismo para defender su derecho de una manera más eficiente	Mecanismos Procedimiento
09	Considera usted que es necesario implementar algunos cambios en la actividad registral con relación a los medios de impugnación.	No, ya que considero que todo lo que se realiza en el registro es bajo el principio de legalidad por lo tanto nuestra actividad registral se realiza con el fin de ayudar al usuario y no perjudicarlo.	Principio de Legalidad
10	Usted en calidad de máxima autoridad en el registro cuando nace una discordia entre el registrador y el usuario, ¿se podría considerar que el registrador se convierte en juez y parte en los recursos?	No lo llamaría una discordia, más bien es una diferencia de criterios que muchas veces existe entre el registrador y el usuario, pero al momento de revisarlo toda la calificación va de acuerdo a las leyes y se hace lo que la ley impone	Calificación de la ley
11	Al aplicar el principio de legalidad en la calificación de cada instrumento a inscribir ¿los registradores aplican los mismos criterios en relación a la suspensión, denegación o inscripción del instrumento?	Si hablamos de criterio si en cuanto a que a veces puede haber diferencia en cuanto a la interpretación y aplicación de la Ley, escuchamos mucho las palabras de disparidad de criterio, pero realmente no lo es puesto que se aplica siempre la Ley.	Criterio de Interpretación

---

Tabla 4

**ENTREVISTA 4 dirigida a:** Registrador Jefe de la oficina Registral De La Usulután

Entrevistada: LIC. CARLOS ERNESTO ANDURAY ELIAS.  
Jefe del Centro Nacional de registro de Usulután.

Código/Pregunta	Aspectos Centrales	Manejo Conceptual/Categorial
<b>01</b> Nos podría manifestar al llevar a cabo la calificación de un documento ¿cuáles son las observaciones más frecuentes que el registrador encuentra?	Una de ellas es la falta de solvencia municipal, ya que el código municipal lo exige para presentar documentos, otra es cuando la citación del inmueble no confronta con la base de datos.	Confrontación
<b>02</b> ¿Considera usted que el procedimiento actual de calificación aplicando el principio de legalidad es eficiente en el sistema de folio real?	El sistema de la aplicación del principio de legalidad siempre se ha tenido, ya que a nivel institucional es el bastión principal por el cual nuestro trabajo se rige.	Nivel institucional
<b>03</b> ¿Qué acción se realiza cuando un documento adolece de defectos subsanables e insubsanables?	El registrador lo que hace es observar el documento cuando son subsanables, se hacen por medio de observaciones. Si son insubsanables lo que el registrador debe hacer es denegarlo.	Defectos Subsanales
<b>04</b> ¿Su autoridad está de acuerdo con los medios de impugnación establecidos en las leyes registrales?	Como funcionario del estado yo estoy de acuerdo con lo que los señores legisladores establecen y me someto a ellas, por lo tanto, es un deber para mi estar de acuerdo	Funcionario del Estado
<b>05</b> ¿Nos podría mencionar alguna de las causas más frecuentes que se fundamentan los recursos registrales?	Los usuarios pueden manifestar cualquiera de las observaciones que le causen agravios, pero los fundamentos deben ser claros citando el artículo del derecho del interesado, donde menciona las causas específicas en las que el registrador se fundamenta para negar la inscripción.	Causas Registrales
<b>06</b> ¿Los plazos de la interposición de recursos registrales son perentorios?	Si son perentorios, y la ley establece plazos que deben ser respetados	



07	¿Considera usted que los recursos en los procedimientos registrales son adecuados en vista que el registrador no tiene facultades jurisdiccionales?	Ciertamente el registrador no tiene facultades jurisdiccionales y si bien el registrador tiene facultades para modificar las resoluciones cuando las observaciones se subsanan esas son sus facultades.	Facultades Jurisdiccionales
08	Con la nueva Ley de Procedimientos Administrativos ¿considera que se está desarrollando de una manera efectiva la administración de justicia?	La administración de justicia se sale de nuestra competencia ya que los registradores no administramos justicia, si no que velamos los derechos susceptibles de suscripción de las personas, pero si hablamos de su aplicabilidad en las diferentes instituciones esta ley es muy efectiva.	Derechos susceptibles
09	Considera usted que es necesario implementar algunos cambios en la actividad registral con relación a los medios de impugnación.	Para poder hacer cambios tenemos que ver en el paso del tiempo como se va desarrollando la actividad registral. <sup>58</sup>	Actividad Registral
10	Usted en calidad de máxima autoridad en el registro cuando nace una discordia entre el registrador y el usuario, ¿se podría considerar que el registrador se convierte en juez y parte en los recursos?	Eso no se puede dar yaaa que al existir una discordia lo que sucede es que el usuario pide audiencia con el registrador jefe para revisar los casos y ver si pueden ser inscritos	Jefe del registro
11	Al aplicar el principio de legalidad en la calificación de cada instrumento a inscribir ¿los registradores aplican los mismos criterios en relación a la suspensión, denegación o inscripción del instrumento?	Los documentos siempre se califican bajo la normativa registral o demás leyes que se integran para su calificación, de acuerdo a los criterios al momento del inscribir los registradores tiene diferentes criterios de interpretación de la ley y son criterios que se utilizan, pero con la ley.	Criterios de Interpretación

<sup>58</sup> "(C.E. Elias, comunicación personal, 26 de octubre 2021)"

## **Análisis de resultado**

con estas últimas entrevistas podemos mencionar que los criterios de los registradores son similares lo cual consideramos es positivo a la institución y al usuario o demás interesados, ya que nos encontramos ante funciones meramente legales que su único objetivo es ayudar al usuario a ejercer su derecho de inscripción y que este conozca que existen recursos regulados actualmente en la práctica por la Ley de Procedimientos Administrativos que garantizan los derechos de los ciudadanos al momento de presentar un recurso, una actividad que está bien vista por los registradores ya que consideran pueden existir errores de parte de los funcionarios al momento de calificar por lo cual motivan a los usuarios a hacer uso de estos mecanismos.

### **3.2 ANALISIS DE RESULTADO**

#### **3.2.1 Problema De Investigación**

El problema en el que se fundamentó nuestra investigación es:

¿En qué medida pueden considerarse eficaces los Recursos Procesales interpuestos en actos Registrales regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación Tramite y Registro o Depósito de Instrumentos de los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual?

El problema principal de investigación es la comprobación de la efectividad de los recursos registrales establecidos en la LPU y su aplicación en la práctica, lo cual mediante el transcurso de la investigación pudimos constatar que la eficiencia de los recursos registrales en la LPU son considerados efectivos, sin embargo en la práctica

se están utilizando los mecanismos de impugnación de la LPA porque en base al artículo 167 de dicha ley nos da a entender que todas las resoluciones que venga posteriormente serán resueltas con la LPA, podemos decir que los sistemas recursivos de la LPU que son los registrales podemos mencionar que las leyes registrales han venido con una serie de etapas de diferentes épocas que al final resulta un problema porque se debe hacer un procedimiento de integración y de interpretación.

En cuanto al sistema recursivo que se tenía se considera un tanto complejo, por ejemplo el reglamento de la ley de restructuración del RDPRH hablaba del recurso de apelación y de un recurso llamado divergencia de criterios es decir que si el interesado no estaba de acuerdo con el criterio del registrador auxiliar se iba al registrador jefe pero luego la LPU presenta otro sistema recursivo que es el recurso de revisión, revocatoria, apelación, era un sistema gradual que implicaba tres aspectos completos, pero la LPA surge con la idea de unificar los sistemas recursivos que en el registro es seguida por un lineamiento de la dirección de registro donde indica que se apliquen los recursos de la LPA con ese sistema también se introducen tres recursos muy diferentes a los que contiene la LPU, ya que estos no son graduales es decir se consideran independientes los cuales son: el recurso de reconsideración, apelación y el recurso extraordinario de revisión muy diferente a como los nombra la LPA.

Podemos mencionar que los recursos de las LPA no son considerados en su totalidad como perfectos ya que no se descarta la efectividad de los que contiene la LPU, a lo cual consideramos se debió hacer más bien una integración evaluando las ventajas de cada uno de los sistemas recursivo.

Por lo tanto, consideramos que los recursos de la LPU no son considerados tan eficaces en su aplicación ya que se requiere de la aplicación de otra ley para su interposición, aunque en la actualidad aún existen usuarios que se abocan a dicha ley pero que en la práctica siempre se resuelve según lo referente a la Ley de Procedimientos Administrativos.

### **3.2.2 Hipótesis de Investigación**

**3.2.2.1 Hipótesis General.** Impugnaciones Procesales en actos administrativos Registrales regulados por la Ley de Procedimientos Uniformes, no son efectivos para resolver las impugnaciones de los usuarios a los cuales les fueron denegadas las inscripciones de instrumentos.

En la práctica se considera que la aplicación de los recursos de la Ley de Procedimientos Uniformes no es de al todo efectivo ya que se requiere de la aplicación de otra ley para su interposición es decir de La Ley de Procedimientos Administrativos que se entiende como la que ha venido a ordenar el sistema registral, dejando de lado la LPU en todo lo referente a actos administrativos.

**3.2.2.2 Hipótesis Específicas.** Hipótesis Especifica, el ámbito de aplicación que establece la Ley de Procedimientos Uniformes en los plazos establecidos que tienen los Registradores para resolver al momento de impugnar un acto administrativo registral, no cumple con los presupuestos necesarios de un recurso cuando genera agravios al usuario al denegar o suspender una inscripción.

Al referirnos a los plazos se entiende que es una de las ventajas que la aplicación de La Ley de procedimientos administrativos concede ya que la resolución a

los recursos es más pronta por la razón que ya no son recursos que se interponen gradualmente si no que de la manera que el usuario considere más conveniente.

**Hipótesis Específica 2.** En la clasificación de Recursos Registrales reconocidos en la Ley de Procedimiento Uniformes según el ámbito de calificación que tienen los registradores, es suficiente para solucionar los problemas específicos que surgen de la denegatoria o suspensión del procedimiento de inscripción de los instrumentos públicos.

No es suficiente el ámbito de calificación de los registradores, para solucionar los problemas específicos, ya que no basta solo con el criterio del registrador auxiliar que dicto la resolución, porque la LPA establece el recurso extraordinario de revisión que se interpone ante el superior jerárquico, es decir que no se evalúa un solo criterio.

**Hipótesis Específica 3.** La ley de procedimientos uniformes establece el proceso que se debe seguir cuando al usuario le causa agravios el acto administrativo de suspensión y denegatoria de la inscripción registral.

El proceso si está establecido en la Ley de Procedimientos Uniformes, pero dicho proceso es actualmente regido por la Ley Procedimientos Administrativos.

### **3.2.2 Objetivos de Investigación**

#### **3.2.3 Objetivo General**

Establecer los alcances y la eficacia de los Recursos Registrales reconocidos por la legislación, en los trámites realizados por el Centro Nacional de Registro.

Los recursos Reconocidos en el RDPRH regidos bajo la Ley de Procedimientos Administrativos, se consideran eficaces al momento de su aplicación.

### 3.2.4 Objetivos Específicos

**Objetivo Especifico 1.** Verificar los medios de impugnación aplicables ante las resoluciones registrales.

En cuanto a los objetivos específicos de nuestra investigación, consideramos que los medios de impugnación aplicados ante resoluciones registrales son efectivos ya que permiten al usuario ejercer su derecho de defensa ante la denegativa de la inscripción efectuada por los registradores, y así comprobar que el instrumento que se presenta cuenta con los requisitos de fondo y forma para su efectiva inscripción.

**Objetivo Especifico 2.** Investigar todos los aspectos relacionados a los recursos registrales para que su aplicación sea efectiva en la administración de justicia de los conflictos de la materia.

Se logro investigar los recursos registrales referentes a los conflictos de la materia que surgen, de esta manera se logró dar una efectiva aplicación al momento de interponer los recursos.

**Objetivo Especifico 3.** Analizar si los resultados obtenidos desde la aprobación de la Ley de Procedimientos Uniformes en cuanto al trámite y resolución de los recursos en materia registral satisfacen las exigencias de los usuarios que hacen uso de las distintas instituciones registrales.

Los resultados obtenidos por la LPU en cuanto a sistema recursivo no satisfacen las exigencias tanto de la institución como de los usuarios, lo cual lleva a la aplicación de una ley distinta al marco normativo registral, como es la LPA .

## CAPITULO IV

### 4.0 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 4.1 Conclusiones

Luego de haber realizado el presente trabajo de investigación referente a “Los medios de impugnación en derechos registral” se puede concluir:

- 1- Que la Ley de Procedimientos Uniformes a lo largo de su entrada en vigencia, genero un verdadero marco normativo para el Derecho Registral en lo que se refiere a materia de Recursos Registrales y además uniformó los procedimientos del Registro y a unificar el criterio de los Registradores, esto en un fin de dar una mayor eficiencia en los trámites registrales, dotando así al usuario del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, entre otras cosas, de oportunidades procesales relacionados siempre con el Código procesal Civil y Mercantil Art 20 en sede administrativa para poder impugnar una resolución que consideren lesiva a sus pretensiones generadas ante el Registro.
- 2- Se concluye a la vez que a medida la norma jurídica nacional ha venido evolucionando, en relación a la administración pública con la nueva ley de procedimientos administrativos, ley que a lo largo de nuestra investigación hemos comprobado que ha sido utilizada y aplicada por el RDPRH en cuestión de recursos, dejando de lado la aplicación de la ley de procedimientos uniformes, ya que en la práctica se considera que la LPA en materia de recursos da al usuario una mayor eficacia y seguridad jurídica al momento de ejercer su derecho de defensa por la negativa a la inscripción de un instrumento donde el usuario considera se ha cometido un error al momento de calificar la inscripción.

3- Con el estudio realizado también podemos concluir que a pesar de que la Ley de Procedimientos Administrativos fue promulgada en el año de dos mil dieciocho aún existe desconocimiento de esta Ley, debido a que en muchos casos los usuarios y profesionales del derecho no hacen uso de los Recursos que esta ley concede aun y cuando la interposición de los Recursos no muestra mayor dificultad para su trámite.

#### **4.2 Recomendaciones**

Dar a conocer de manera clara y precisa la Ley de Procedimientos Administrativos a los administrados, en la actualidad aún se denota la desinformación que existe en cuanto a la nueva Ley de Procedimientos Administrativos, lo cual es una problemática que se puede resolver de la siguiente manera:

1. La difusión de medios informativos y campañas que tengan como finalidad, informar a los administrados sobre el contenido de la LPA, este es un tema muy importante debido a que en nuestro país, existe una falta de compromiso por dar a conocer las leyes o reformas que se aprueban en la actualidad, ya que no se usan mecanismos para dar a conocer a la población, estas leyes, sino solo se busca implementar programas para que las instituciones aplicadoras conozcan sobre ellas, esto permitirá evitar que exista un abuso de las instituciones, y vulneración de los derechos de los administrados por la desinformación de la Ley de Procedimientos Administrativos.
2. Recomendar a los usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas sobre la implementación de la Ley de Procedimientos Administrativas al



momento de hacer uso de los medios de impugnación, ya que en la actualidad aún existen usuarios que al momento de interponer un recurso se fundamentan bajo la normativa de la Ley de Procedimientos Uniformes, desconociendo que en el RDPRH se rigen en cuanto a recursos con la Ley de Procedimientos Administrativos.

3. También es recomendable que se modifique los planes de estudios de las diferentes universidades en relación a que en los programas son muy cortos especialmente en el área de derecho registral, donde debe de existir una mayor profundización en el docente en el área del aprendizaje para hacerles llegar a los estudiantes las maneras de impugnar todas aquellas resoluciones que dentro del trámite de inscripción de un instrumento público tengan un agravio.

## 5.0 REFERENCIAS

### DICCIONARIOS.

Cabanellas de Torres, Guillermo (1911). *Diccionario jurídico elemental*. Editorial R Heliasta España.

Osorio, Manuel (1984). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*, Editorial Heliato S. R. L., Argentina.

### LIBROS

Fernández Arbeláez, Iván Mauricio (2015). *Manual de derecho procesal administrativo y contencioso administrativo*. Tomo I. Editorial La gran Colombia armeria. Colombia.

Giorgi, Jorge, *Teoría de las obligaciones en el derecho Moderno*. Tercera Edición Italiana, Madrid España, 1930.

Jiménez Moreno, Manuel (2018). *La cultura jurídica en el barroco*, Tomo 4, Primera Edición, Mexico.

*Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias*, Decreto Legislativo N° 133, Diario Oficial N° 173, Tomo 324, de fecha 20 de septiembre de 1994.

Rimascca Huarancca, Ángel (2015). *El Derecho Registral*. Lima Peru. Editorial El Búho E.I.R.L.

Trigueros, h., Guillermo, “*Teoría de las Obligaciones*” Tomo I, Editorial DELGADO, Universidad “Dr. José Matías Delgado”, San Salvador, El Salvador. 1984.

**LEGISLACION NACIONAL**

***Código procesal civil y mercantil***, Decreto No.712, Diario Oficial No. 224, Tomo 381, San Salvador, El Salvador, 2008.

***Ley de procedimientos uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en los registros de la propiedad raíz e hipotecas, social de inmuebles, de comercio y de propiedad intelectual***, Decreto No.257, Diario Oficial No. 126, Tomo 364, San Salvador, El Salvador, 2004.

***Ley de procedimientos administrativos***, Decreto No.856, Diario Oficial No. 30, Tomo 418, San Salvador, El Salvador, 2018.

***Ley De La Jurisdicción Contencioso Administrativa***, Decreto No.417, Diario Oficial No. 209, Tomo 417, San Salvador, El Salvador, 2017.

## ANEXOS

### Entrevista de Los Medios de Impugnación en derecho registral.

- 1- Nos podría manifestar al llevar a cabo la calificación de un documento ¿cuáles son las observaciones más frecuentes que el registrador encuentra?
- 2- ¿Considera usted que el procedimiento actual de calificación aplicando el principio de legalidad es eficiente en el sistema de folio real?
- 3- ¿Qué acción se realiza cuando un documento adolece de defectos subsanables e insubsanables?
- 4- ¿Su autoridad está de acuerdo con los medios de impugnación establecidos en las leyes registrales?
- 5- ¿Nos podría mencionar alguna de las causas más frecuentes que se fundamentan los recursos registrales?
- 6- ¿Los plazos de la interposición de recursos registrales son perentorios?
- 7- ¿Considera usted que los recursos en los procedimientos registrales son adecuados en vista que el registrador no tiene facultades jurisdiccionales?

- 8- Con la nueva Ley de Procedimientos Administrativos ¿considera que se está desarrollando de una manera efectiva la administración de justicia?
- 9- Considera usted que es necesario implementar algunos cambios en la actividad registral con relación a los medios de impugnación.
- 10- Usted en calidad de máxima autoridad en el registro cuando nace una discordia entre el registrador y el usuario, ¿se podría considerar que el registrador se convierte en juez y parte en los recursos?
- 11- Al aplicar el principio de legalidad en la calificación de cada instrumento a inscribir ¿los registradores aplican los mismos criterios en relación a la suspensión, denegación o inscripción del instrumento

