

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS
SEMINARIO DE GRADUACIÓN EN CIENCIAS JURÍDICAS AÑO 2009
PLAN DE ESTUDIO 1993**



**“EFECTOS DE LAS FACULTADES DISCRECIONALES DE
LOS REGISTRADORES EN EL DERECHO DE DOMINIO”**

TRABAJO DE INVESTIGACION PARA OBTENER EL GRADO DE:
LICENCIADO (A) EN CIENCIAS JURIDICAS

PRESENTAN:

MAURICIO ALFREDO DE LA O CALLEJAS
JENNIFFER ALEJANDRA JACINTO CAMPOS

LIC. WILMER HUMBERTO MARÍN SANCHEZ
DOCENTE DIRECTOR DE SEMINARIO

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, JUNIO DE 2010

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

INGENIERO RUFINO ANTONIO QUEZADA SANCHEZ

RECTOR

ARQUITECTO MIGUEL ANGEL PEREZ RAMOS

VICERRECTOR ACADÉMICO

LICENCIADO OSCAR NOÉ NAVARRETE ROMERO

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

LICENCIADO DOUGLAS VLADIMIR ALFARO CHAVEZ

SECRETARÍA GENERAL

DOCTOR RENÉ MADECADEL PERLA JIMENEZ

FISCAL GENERAL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

DOCTOR JOSÉ HUMBERTO MORALES

DECANO

LICENCIADO OSCAR MAURICIO DUARTE GRANADOS

VICEDECANO

LICENCIADO FRANCISCO ALBERTO GRANADOS

SECRETARIO

DOCTOR JULIO ALFREDO OLIVO GRANADINO

DIRECTOR ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS

LICENCIADO WILMER HUMBERTO MARIN SANCHEZ

DOCENTE DIRECTOR DE SEMINARIO

DEDICATORIA

A Dios todopoderoso y la Santísima Virgen María, por estar siempre a mi lado guiando mis pasos, escuchando mis oraciones y permitirme alcanzar el principio de una nueva etapa, haciendo lo que amo.

A mi amada familia, mis padres Juanita y Saúl, quienes no sólo me dieron la vida, si no su amor, comprensión y apoyo en todos éstos años, brindándome la mejor de todas las herramientas en mi vida; y a mis hermanos Joanna y Fernando, que siempre estarán a mi lado y son una motivación para continuar luchando cada día.

A mis tíos, William y Domingo, que de muchas formas han contribuido a mi formación personal y académica.

A Mauricio, mi amigo y compañero, quien con mucha paciencia, dedicación, aprecio y sinceridad me enseñó a aceptar las sorpresas que la vida nos presenta.

A mi asesor de tesis, por sus sabios consejos, enseñanzas y correcciones, gracias a las cuales presento con entera satisfacción esta investigación, recordándome que aún quedan muchas cosas por aprender.

Finalmente, a mis amigas y amigos, por su apoyo, colaboración, comprensión y compañía en el trayecto universitario, aún cuando no fueron mis compañeros.

Jenniffer Jacinto.

DEDICATORIA

A Dios Todopoderoso y a la Santísima Virgen María, por haber cuidado de mi durante todo este tiempo y por haberme dado fortaleza y paciencia para superar las adversidades que se presentaron durante el tiempo transcurrido en la carrera, pues sin Ellos, nada hubiera sido posible.

A mis padres, José Antonio y María Maura, quienes me dieron la vida y me apoyaron incondicionalmente a pesar de los yerros que como hijo se cometen, por haberme enseñado que siempre hay una recompensa para todo esfuerzo realizado.

A mis hermanos, pues al igual que mis padres han estado apoyándome y dándome fuerzas para no darme por vencido, quienes me demostraron que a pesar de las diferencias que puedan existir, el amor fraternal es uno de los mas sinceros que existen.

A mi compañera de tesis, pues con su confianza, respeto, paciencia, dedicación, esfuerzo y cariño me ayudo a descubrir que podemos dar más de nosotros mismos, y así, ser mejores personas.

A mi asesor de tesis, por haberme demostrado que a pesar de haber conseguido superar una meta, aun quedan muchas por superar, por haber confiado en mi capacidad y demostrarme que no existen mas limites que los que Dios, la ley y nosotros mismos nos podamos imponer.

A mis amigos, por haberme acompañado a lo largo de la travesía universitaria y por las palabras de ánimo. *“Te vaya mal o vaya bien, siempre sabrás que aquí estaré”*.

Mauricio De La O.

ÍNDICE

	PÁGINA
INTRODUCCION.....	I
CAPITULO I	
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION.....	1
1.1. PLANTEAMIENTO, ENUNCIADO Y DELIMITACIÓN	1
1.1.1. Planteamiento del Problema.....	1
1.1.2. Enunciado del Problema.....	5
1.1.3. Delimitación espacial, temporal y teórico-conceptual	6
1.2. JUSTIFICACIÓN DEL TEMA.....	6
1.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	7
1.3.1. Objetivo General.....	7
1.3.2. Objetivo Específico.....	7
1.4. SISTEMA DE HIPÓTESIS	8
1.4.1. Enunciado de la Hipótesis	8
1.4.2. Operacionalización de la Hipótesis.....	9
1.5. METODOLOGÍA UTILIZADA	12
1.6. PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN.....	12
CAPITULO II	
ASPECTOS BÁSICOS DEL DERECHO DE DOMINIO	14
2.1. GENERALIDADES.....	14
2.1.1.- Los Bienes.....	14

2.1.2.- Evolución Histórica del Derecho de Dominio.....	16
2.2. DEFINICIÓN DE DERECHO DE DOMINIO	20
2.3. ALCANCES Y ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN	21
2.4. CLASES DE DOMINIO. CARACTERÍSTICAS DEL DOMINIO.	24
2.4.1.- Clases de dominio.....	24
2.4.2.- Características del dominio.	30
2.5. EL DERECHO DE DOMINIO EN EL CONTEXTO INTERNACIONAL.	33
2.6. EL DERECHO DE DOMINIO EN EL CONTEXTO SALVADOREÑO.....	38

CAPITULO III

EL DERECHO A LA LIBRE DISPOSICION DE LOS BIENES	43
3.1. GENERALIDADES.....	43
3.2. BIEN JURÍDICO TUTELADO POR LA CONSTITUCIÓN. JURISPRUDENCIA APLICABLE.....	47
3.3. VÍNCULOS PRODUCIDOS ENTRE EL DERECHO DE DOMINIO Y LA LIBRE DISPOSICIÓN DE BIENES.....	48
3.4. EL DERECHO DE DOMINIO Y SU DESARROLLO EN LA LEGISLACIÓN SECUNDARIA DE EL SALVADOR.....	50
3.5. LÍMITES Y RESTRICCIONES AL DERECHO DE DOMINIO.	52
3.5.1.- Generalidades	52
3.5.2.- Diferencia entre límites y restricciones	52
3.5.3.- Límites establecidos por la ley.....	55
3.5.4.- Límites establecidos por la voluntad del titular del Derecho de Dominio.....	57
3.5.5.- Límites en atención al interés público	58
3.5.6.- Límites en atención al interés privado	59
3.5.7.- Límites actuales del Derecho de Dominio	60

CAPITULO IV

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO INSTITUCIÓN ESTATAL CREADA PARA DAR CERTEZA A TERCEROS.....	79
4.1. GENERALIDADES.....	79
4.2. EL DERECHO DE DOMINIO Y SU RELACIÓN CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.	82
4.3. PRINCIPIOS REGISTRALES. ANÁLISIS Y COMENTARIOS.	83
4.3.1. Principio de Rogación (Art. 678 C.c., 2 LPU, y 40 RLRRPRH)	85
4.3.2. Principio de Prioridad (Art.680, 712,728 y 739 CC y 41 RLRRPRH)	86
4.3.3. Principio de Especialidad (Art.688, 733 CC y 62 RLRRPRH)	87
4.3.4. Principio de Tracto sucesivo (Art.695 CC 43 RLRRPRH).....	89
4.3.5. Principio de Legalidad (Art..692, 693, 713 Y 44, 45 RLRRPRH).	90
4.3.6. Principio de Publicidad (Art.. 675, 681, 686, 717 Y Art. 46, 47 RLRRPRH).	91
4.3.7. Principio de Legitimación.....	92
4.4. EL PASADO, PRESENTE Y FUTURO DE LOS SISTEMAS REGISTRALES.	93
4.4.1. Generalidades	93
4.4.2. Definición.....	93
4.4.3 Clasificación de los Sistemas Registrales	94
4.5. DESARROLLO NORMATIVO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL CONTEXTO JURÍDICO SALVADOREÑO.	102
4.5.1. Antecedentes Históricos.	102
4.5.1.1. Sistema de Folio Real.....	105
4.5.1.2. Sistema de Folio Real Automatizado.....	106
4.5.1.3. Sistema de Folio Personal (Manual).....	109
4.5.1.4. Sistema de Folio Real (Manual).....	111

4.5.1.5. Sistema de Folio Real (Automatizado).....	113
4.5.1.6. Sistema de Información de Registro y Catastro.....	114

CAPITULO V

DE LAS FUNCIONES DEL REGISTRADOR ANTE EL INGRESO DE UN INSTRUMENTO OBJETO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	119
--	-----

5.1. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL REGISTRADOR. INSTITUCIÓN Y FUNCIONARIO.	119
5.2. COMPETENCIA REGISTRAL.	122
5.3. DE LA FACULTAD CALIFICADORA: INSCRIPCIÓN, FORMULACIÓN DE OBSERVACIONES Y RECHAZO REGISTRAL.	128
5.4. ALCANCES DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA: DISCRECIONALIDAD O ARBITRARIEDAD.	130
5.4.1. Responsabilidad Civil	132
5.4.2. Responsabilidad Penal.....	133
5.4.3. Responsabilidad Administrativa.....	134
5.5. FORMAS DE CONTROL DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA	136
5.5.1. Recursos por vía administrativa:	138
5.5.1.1. Recurso de Revisión	138
5.5.1.2. Recurso de Revocatoria	138
5.5.1.3. Recurso de Apelación.....	139
5.5.2. Acciones por vía judicial:	139
5.5.2.1. Contencioso Administrativo	139
5.5.2.2. Proceso de Amparo	141

CAPITULO VI

ANALISIS DE LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACION DE CAMPO .144

6.1. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO144

6.2. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS145

CAPITULO VII

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES156

7.1. CONCLUSIONES156

7.2. RECOMENDACIONES158

BIBLIOGRAFÍA159

ANEXOS168

INDICE DE ABREVIATURAS

- Cn = Constitución de la República de El Salvador
- C.c. = Código Civil
- C. pr. C. = Código de procedimientos civiles
- C. com. = Código de comercio
- C. Pn. = Código Penal
- D.L. = Decreto Legislativo
- D.O. = Diario Oficial
- LRRPRH = Ley de Reestructuración del registro de la propiedad raíz e hipotecas
- LPUPPTYR = 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
- LCRSI = Ley de creación del registro social de inmueble
- LRAYODA = Ley relativa a las tarifas y otras disposiciones administrativas del registro de la propiedad raíz e hipotecas
- LDGR = Ley de la Dirección general de registros
- LJCA = Ley de la jurisdicción contencioso administrativa
- RLRRPRH = Reglamento de la Ley de Reestructuración del registro de la propiedad raíz e hipotecas

INTRODUCCION

El Derecho de dominio como un derecho real es la relación jurídica de pertenencia especial y determinada que se tiene sobre una cosa y que faculta al titular de éste con el uso, goce y disposición de la misma, siendo oponible frente a terceros y estando limitado únicamente en virtud de la función social.

Se caracteriza además por ser un derecho real perfecto, ilimitado, absoluto, exclusivo y perpétuo. Tal derecho no siempre ha poseído tales características, ya que el mismo ha sido producto de una evolución histórica, puesto que en la antigüedad la propiedad fue concebida de una manera vaga e indeterminada; sin embargo en la actualidad, ésta es considerada uno de los pilares básicos y fundamentales del desarrollo humano, es por ello que su regulación tiene importancia tanto a nivel nacional, como en el ámbito internacional.

Lo anterior, tal y como lo corroborará el lector en la presente investigación, es motivo suficiente para que sea necesaria la creación de todas las herramientas que permitan el ejercicio y protección del derecho de dominio, en este sentido, el derecho registral o derecho inmobiliario aparece como el marco jurídico que regula todos aquellos actos jurídicos susceptibles de ser inscribibles en el registro de la propiedad raíz e hipotecas, que afecten al inmueble, entendiéndose por tales el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión y extinción del mismo.

Dicho registro se presenta como una institución jurídica que tiene por objeto garantizar el derecho de dominio mediante la certeza, seguridad jurídica y protección de los actos jurídicos inscribibles, con el fin de que se hagan valer frente a terceros. Además ésta institución debe aplicar una serie de principios, que son aquellas reglas mediante las cuales se dan a conocer las directrices que rigen el ya mencionado ordenamiento jurídico en materia registral, puesto que constituyen su estructura principal; y también, es debido a la organización del régimen de propiedad que ha sido necesaria la utilización de sistemas de inscripción de los títulos que aseguren el dominio y el resto de derechos conexos a este.

Posterior a haber mencionado a grosso modo algunas de las instituciones relacionadas al derecho de dominio y el registro mismo, las cuales se desarrollarán a lo largo de este trabajo, es menester aclarar que el contenido del mismo ha sido estructurado en siete capítulos. En donde el capítulo UNO presenta el planteamiento del problema objeto de estudio y la metodología que fuere utilizada en el presente trabajo, así mismo se compone de la justificación, objetivos, sistema de hipótesis, y el procedimiento de ejecución de la investigación.

El capítulo DOS se refiere a los aspectos básicos del derecho de dominio, haciendo énfasis en las generalidades, la definición, los alcances, elementos de construcción, las clases y las características del mismo. De igual forma, se abordará dicho derecho desde el contexto internacional, como el nacional.

El capítulo TRES enfoca el derecho a la libre disposición de los bienes, presentando en un primer momento sus generalidades, luego el bien jurídico tutelado por la Constitución, la jurisprudencia procedente, los

vínculos que existen entre el derecho de dominio y el de libre disposición de los bienes, el desarrollo en el contexto salvadoreño de aquel, para concluir con los límites y las restricciones al derecho de dominio.

El capítulo CUATRO aborda al Registro de la propiedad como una institución estatal que ha sido creada para brindar certeza a terceros, por lo cual se abordarán las generalidades de la institución, la relación de ésta con el derecho de dominio, los principios que son aplicables, los sistemas registrales y el desarrollo normativo del registro en el marco jurídico del país.

El capítulo CINCO alude las funciones del registrador ante el ingreso de un instrumento susceptible de ser inscribible en el registro de la propiedad inmueble, por lo cual se aborda el registro como institución y el registrador como un funcionario, además presenta la competencia, la facultad calificadora, los alcances y las formas de control de ésta.

El capítulo SEIS que versa sobre el análisis de los resultados que fueren obtenidos en la investigación de campo.

Por último, se encuentra el capítulo SIETE en donde aparecen plasmadas las conclusiones y recomendaciones que el grupo de investigación ha elaborado posterior a haber concluido el trabajo de investigación.

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION

1.1. Planteamiento, enunciado y delimitación

1.1.1. Planteamiento del Problema

Desde su origen, la humanidad ha ocupado la tierra para diversas finalidades, encontrándose dentro de las más representativas, la destinación de esta para actividades como la vivienda, la agricultura y la ganadería. En sus albores, el uso de la tierra era colectivo, no existían ningún tipo de límites al uso de la misma y todo giraba en torno al bienestar y desarrollo de la comunidad. Como consecuencia de la evolución humana, se dio la evolución del uso de la tierra, comenzaron a darse los primeros esbozos de privatización de la misma, un ejemplo claro de ello fue cuando se comenzó a limitar la apropiación de esta a ciertos tipos de personas; tal es el caso que en la Grecia Antigua, únicamente se reconocía la propiedad a los Aristócratas.¹

En El Salvador, los cambios institucionales y jurídicos que se dieron como consecuencia del cambio económico entre los años de 1870 y 1900 por el desarrollo de nuevas actividades productivas, estaban encaminados a

¹ RIVERA ARGUETA, Rene Rolando, “*Derecho Registral, Contenido Doctrinario y Práctico en la Legislación Salvadoreña*”, Tesis de la Universidad de El Salvador, San Salvador, 1976, p. 2.

liberar la propiedad de la tierra, el Estado en un primer momento intervino fomentando la agricultura comercial, pero más tarde reformó las leyes que estaban relacionadas con la tenencia de la tierra y la agricultura en general. El Salvador aún contaba con leyes de tenencia y ocupación de suelos que habían sido dictadas en años de la colonia, en las que figuraban los ejidos, que a partir de 1867 se denominaron legalmente comunidades, otorgándoles la personería jurídica a cada uno; así es como muchas tierras nuevas se incorporaron como ejidos hasta la década de 1870.²

La distribución de la tierra no siempre fue igualitaria y en algunos casos los campesinos, que eran arrendatarios, debían pagar impuestos a la municipalidad por el uso de la tierra, mientras que en otras partes del territorio éste pago no se daba, ya que la tierra era considerada por los campesinos como propia.³

Posterior al esbozo histórico realizado en líneas anteriores, queda demostrado que el Dominio o Propiedad de la tierra no es un derecho nuevo, y que al igual que la humanidad misma, ha venido evolucionando. Roberto Alvergue Vides⁴ afirma que *“el objeto de la propiedad son las cosas materiales susceptibles de posesión y, en determinados supuestos, ciertos bienes inmateriales, así el propietario de un terreno, en una afirmación de antaño, lo es 'hasta las estrellas y hasta los infiernos'.”*

² MINISTERIO DE EDUCACION, *“Historia de El salvador”* Tomo II, Comisión Nacional de Libros de Textos Gratuitos, San Salvador, 1994, p. 4 y ss.

³ *Ibidem.*, p. 16. Véase pues que la mayoría de salvadoreños tenía un acceso a la tierra pero como arrendatarios, miembros de la comunidad u ocupantes de terrenos baldíos no titulados, pero no como propietarios, puesto que sólo los individuos con mayor poder, lo que se traducía en capacidad económica, podían adquirirlos.

⁴ ALVERGUE VIDES, Roberto, *“De las limitaciones a la facultad de disposición del dominio”*, Tesis de la Universidad de El Salvador, San Salvador, 1964, p. 4. Sostiene además que actualmente se entiende que la extensión objetiva del dominio se encuentra limitada por el punto al que alcance la posibilidad de utilización y el interés razonable y merecedor de tutela del propietario.

La propiedad de un bien se consigue mediante la compra, herencia o donación. Y puede clasificarse en Pública, que es la que le pertenece al Estado; o Privada que es la que pertenece a un individuo o un grupo de individuos o a cualquier otro tipo de organización no estatal.⁵ La propiedad privada, doctrinariamente se subdivide en propiedad tangible, real o material, que es aquella que tiene una existencia física, está constituida por la tierra y cualquier cosa vinculada a ella, como los bienes inmuebles y sus cimientos, como un libro. Y la propiedad intangible o inmaterial, que no posee una existencia física, sin embargo esta puede ser poseída legalmente, acá encontramos los derechos provenientes de las patentes, los derechos de autor, entre otros.⁶ Los autores clásicos caracterizaban el dominio subrayando los siguientes atributos: *ius utendi*, o derecho de servirse de la cosa; *ius fruendi* o derecho de percibir sus rentas y frutos, si es fructífera la cosa sobre la que versa el dominio; *ius abutendi*, o derecho de disponer de la cosa —conservarla, donarla, destruirla o incluso abandonarla, llegado el caso; y por último *ius vindicandi*, o facultad de reclamar la propiedad de la cosa, junto con la tenencia de la misma, siempre que hubiera sido arrebatada de un modo injusto a su legítimo propietario.

Entre sus características tenemos que es un derecho exclusivo, acá nos referimos a la facultad que tiene el titular para beneficiarse en su totalidad de las prerrogativas que implica el derecho en si, lo que a la vez evita la intromisión de terceros. A tales efectos, es importante tener en cuenta la institución del Registro de la propiedad, que tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos que crean, extinguen o

⁵ Apuntes de Clase. Marín Sánchez, Wilmer. “Curso de Derecho Civil y Mercantil I.” Impartido en el ciclo I del Tercer año de Licenciatura en Ciencias Jurídicas en la Universidad de El Salvador, 2006.

⁶ "Propiedad (economía)." Microsoft Corporación. Enciclopedia de Consulta Microsoft Encarta, Biblioteca Premium. Versión en DVD, 2007.

modifican al derecho de dominio y demás derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles, pues es mediante la inscripción de tales actos o contratos que el titular registral dispone de acciones específicas tendentes a la protección de su derecho y se beneficia de una serie de presunciones fortalecedoras de su derecho.⁷ Otra de las características de este derecho, es la perpetuidad, ya que no tiene limitación alguna en razón del tiempo y por consiguiente dura tanto como el objeto mismo. Por último, es ilimitado, puesto que permite que el titular ejerza todas las facultades para obtener la utilidad de las cosas, sin más limitaciones que la voluntad de la personas o las que sean por disposición legal.

La importancia de la propiedad se reconoce en los propios textos constitucionales, que suelen consagrar como fundamental el derecho a la propiedad privada lo cual no impide que, en ocasiones, se subordine al interés general. Por otra parte, los propios textos constitucionales introducen el concepto de función social como paliativo o criterio moralizador y rector del uso y disfrute de la propiedad. No se olvide, con todo, que en cuanto derecho fundamental vincula a todos los poderes públicos, siendo necesario respetar en todo caso su contenido esencial, lo cual no está reñido con la posibilidad de que sean susceptibles de expropiación forzosa bienes o derechos concretos.⁸

⁷ Apuntes de Clase. Colindres, José Mauricio. “Curso de Notarial y registral II.” Impartido en el ciclo II del quinto año de Licenciatura en Ciencias Jurídicas en la Universidad de El Salvador, 2008.

⁸ ALVERGUE VIDES, R., *Ob. Cit.*, p. 7. Sin embargo, este autor manifiesta en líneas posteriores “*que nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y causa justificada de utilidad pública, previa la indemnización que corresponda.*”

Para Somarriva,⁹ el dominio ha sido concebido como el más amplio señorío que puede tenerse sobre una cosa, pero las facultades otorgadas por este al titular no son absolutas ya que existen límites fijados por el ordenamiento jurídico, los cuales, debido a su importancia para la investigación, serán desarrollados en un apartado diferente.

Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente, es necesario hacer énfasis que bajo ninguna circunstancia se debe vulnerar el derecho a la libre disposición de los bienes, ni siquiera por el Registro de la Propiedad, sin previa fundamentación de la restricción al derecho en un cuerpo normativo. A tales efectos, y retomándolo como la base para esta investigación, es importante el mencionar que en la práctica registral salvadoreña, se da una limitación al derecho de libre disposición de los bienes, pues sin fundamentación en norma jurídica alguna, los funcionarios (entiéndase esto como registradores) de los diversos Registros de la Propiedad de nuestro país, deniegan la inscripción de parcelaciones de un mismo inmueble en el lapso de un año, dicha limitación trae como consecuencia una inseguridad jurídica sobre el derecho de dominio, pues no cuenta con norma jurídica que lo regule.

1.1.2. Enunciado del Problema

¿Son las facultades discrecionales del Registrador una limitante al derecho de libre disposición de los bienes y, en consecuencia, limitante del derecho de dominio?

⁹ SOMARRIVA UNDURRIAGA, Manuel, y otros, *Curso de Derecho Civil: los Bienes y los Derechos Reales*, Vol. II, Nascimento, Santiago, 1974, p.193. Como ejemplo de los límites naturales figura el ejercicio del derecho de dominio de forma racional y no abusiva; y de los límites que limitan la amplitud normal de este derecho se encuentra la servidumbre.

1.1.3. Delimitación espacial, temporal y teórico-conceptual

a. Delimitación espacio-temporal

El ámbito espacial de la investigación fue la circunscripción territorial sobre la cual tiene competencia la Cuarta Sección del Centro del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, es decir, el departamento de La Libertad. En lo referente al ámbito temporal, se limitó a estudiar los casos que se suscitaron en el ya mencionado Registro y que estuvieron comprendidos dentro del bienio 2007-2008.

b. Delimitación Teórico – Conceptual

El desarrollo de la investigación utilizó la teoría y conceptos propios del Derecho Registral, así mismo se emplearon también los del Derecho Civil.

1.2. Justificación del tema

La importancia de realizar una investigación cuyo tema sea enfocado en las restricciones al derecho de dominio a través de la facultad discrecional del registrador, la cual ha sido generada por la falta de una norma jurídica registral que delimite o marque los parámetros bajo los cuales dicho funcionario debe someter su actuar, resulta de consideraciones tales como, la relevancia que representa para los estudiantes de la Universidad de El Salvador, puesto que existe el compromiso de ser generadores de cambio, lo que únicamente se logra mediante la investigación y análisis de problemas socio-jurídicos dirigidos al beneficio de la ciudadanía en general, por lo cual se plantea la respectiva propuesta de solución, logrando así un avance más en la ciencia del Derecho.

En este orden de ideas, el presente trabajo de investigación resulta necesario en virtud a la atención que merecen las circunstancias que se detallarán en adelante y debido a la inexistencia de antecedentes históricos de carácter investigativo sobre el mismo; así pues, es de suma importancia el resaltar que se trata de un tema de actualidad, puesto que puede suscitarse a diario, en cualquiera de los Registros de la Propiedad Raíz e hipotecas de nuestro país, teniendo en cuenta ello, se plantea que día a día son susceptibles de ser vulnerados los derechos de los usuarios del antes mencionados Registro.

Es por lo expuesto en líneas precedentes que la investigación se reviste de suma trascendencia en los aspectos social y jurídico, puesto que mediante las recomendaciones que se plantean en la investigación, se dará un paso importantísimo al tratar de llenar los vacíos legales que existen en la normativa registral, contribuyendo así, no sólo al avance de la ciencia del derecho, sino a la adecuada protección de los derechos que los particulares deben encontrar frente a terceros, y en especial frente al Estado.

1.3. Objetivos de la Investigación

1.3.1. Objetivo General

“Analizar los alcances de la facultad discrecional del registrador en la Cuarta Sección del Centro.”

1.3.2. Objetivo Específico

1. Realizar un análisis de la práctica registral de los registradores realizada en la Cuarta Sección del Centro del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

2. Identificar los vacíos operativos ante la falta de una legislación expresa que verse sobre el límite de segregaciones en el Centro Nacional de Registros de la Cuarta Sección del Centro.
3. Generar propuestas de solución ante los vacíos de ley y la facultad discrecional de los registradores en el Centro Nacional de Registros de la Cuarta Sección del Centro.

1.4. Sistema de Hipótesis

1.4.1. Enunciado de la Hipótesis

General

- La facultad discrecional del Registrador restringe o limita el Derecho de Dominio.

Específicas

- La facultad discrecional del Registrador como práctica registral incide en el derecho de dominio de los particulares.
- La falta de una norma expresa en materia registral genera la facultad discrecional de los registradores.
- La definición o establecimiento de límites en las leyes registrales, permitirá la efectividad del Derecho de Dominio eliminando la arbitrariedad e inseguridad jurídica.

1.4.2. Operacionalización de la Hipótesis

HIPÓTESIS Y VARIABLES	UNIDADES DE ANALISIS	ENTREVISTA/PREGUNTA
<p>HIPÓTESIS GENERAL</p> <p>La facultad discrecional del Registrador restringe o limita el Derecho de Dominio.</p> <p>V.I. = Facultad Discrecional V.D. = Derecho de dominio</p>	<p>- Registradores - Usuarios</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ¿En qué medida la facultad discrecional del Registrador limita el Derecho de dominio que tiene la persona usuaria que acude al registro de la propiedad? <ul style="list-style-type: none"> a. Mucho b. Poco c. Nada
<p>HIPÓTESIS ESPECIFICA # 1</p> <p>La facultad discrecional del Registrador como práctica registral incide en el derecho de dominio de los particulares.</p> <p>V.I. = Facultad Discrecional V.D. =Derecho de Dominio de los particulares</p>	<p>- Registradores - Usuarios</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Con que frecuencia visita el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas? <ul style="list-style-type: none"> a. Diario b. Semanal c. Mensual d. Ocasional • ¿Le han denegado alguna vez la inscripción de un documento? <ul style="list-style-type: none"> a. Sí b. No • ¿Cuál estima fue la razón de ello? • ¿Considera usted que el

<p>HIPÓTESIS ESPECIFICA # 3</p> <p>La definición o establecimiento de límites en las leyes registrales, permitirá la efectividad del Derecho de Dominio eliminando la arbitrariedad e inseguridad jurídica.</p> <p>V.I. = Límites en la leyes</p> <p>VD.1 = Efectividad del Derecho</p> <p>V.D.2 = Arbitrariedad</p> <p>V.D.3 = Inseguridad Jurídica</p>	<p>- Registradores</p> <p>- Usuarios</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Cuál o cuáles son a su opinión las ventajas que tiene el usuario al estar limitado en la ley el actuar del registrador? <ol style="list-style-type: none"> a. Seguridad Jurídica b. Eficacia Registral c. Evitar la arbitrariedad de las decisiones registrales d. Todas las anteriores • ¿La inclusión de límites normativos en las leyes registrales, considera que evitaría que los registradores actúen de forma arbitraria al momento de calificar los instrumentos sometidos a su conocimiento? <ol style="list-style-type: none"> a. Si b. No • ¿Considera que la delimitación de las atribuciones del Registrador contribuiría a una mayor seguridad y goce del derecho de dominio? <ol style="list-style-type: none"> a. Si b. No
--	--	--

1.5. Metodología Utilizada

En cuanto a los métodos, técnicas e instrumentos que se utilizarán para el desarrollo del proceso de investigación, primero se dispondrá de una serie de métodos generales, los cuales servirán de base a los métodos específicos que sean seleccionados y que serán auxiliados de técnicas e instrumentos mediante los cuales se recogerá la información necesaria. Así tenemos como:

MÉTODOS GENERALES	MÉTODOS ESPECÍFICOS	TÉCNICAS	INSTRUMENTOS
<ul style="list-style-type: none"> - Dialéctico - Análisis-Síntesis 	<ul style="list-style-type: none"> - Entrevista - Observación - Investigación Documental - Muestreo 	<ul style="list-style-type: none"> - Lluvia de ideas - Muestreo - Visitas - Cuestionario 	<ul style="list-style-type: none"> - Guía o ficha de observación - Formularios - Cuestionario

1.6. Procedimientos de Ejecución

Posterior a la selección el tema a investigar, se procedió a la elaboración de objetivos, hipótesis, métodos, técnicas y el proyecto capitular, esto mediante el ejercicio de elaboración de una matriz de congruencia. Una vez desarrolladas las actividades antes mencionadas, se procedió a la recopilación y procesamiento de la información necesaria para la elaboración de las respectivas partes del anteproyecto hasta su presentación.

Con la finalidad de dar paso a la recolección de datos, se procedió a la elaboración de los instrumentos necesarios, así mismo, se realizaron pruebas piloto, con las que se ajustaron y aplicaron en forma definitiva, hasta su tabulación y conversión en cuadros y gráficos, para facilitar su análisis e interpretación.

Finalmente se comenzó a redactar el primer borrador en base al bosquejo, utilizando los datos recabados hasta producir el informe final con las respectivas conclusiones-recomendaciones, bibliografía y anexos.

CAPITULO II

ASPECTOS BÁSICOS DEL DERECHO DE DOMINIO

2.1. Generalidades

2.1.1.- Los Bienes

El Código Civil¹⁰ vigente reconoce a los bienes como *“todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se dividen en inmuebles y muebles.”*¹¹ Por su parte, Cabanellas los define como *“aquellas cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. Las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas. Todos los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas”*¹² La clasificación de los bienes en apropiables e inapropiables, responde a las cosas que son del objeto del comercio y las cosas que están fuera de éste. Siempre siguiendo el orden propuesto por el Código Civil Vigente en su Artículo 1335 numeral 1^o reafirma tal distinción al establecer que las cosas que no están en el comercio no pueden enajenarse por carecer de un objeto lícito.

En este orden de ideas, cabe destacar que las cosas incorporales o derechos, según el Artículo 567 Inc. 1^o del Código civil, están divididos en reales y personales, donde éstos últimos se reclaman solamente de ciertas personas que, por voluntad propia o por disposición de la ley, se encuentran

¹⁰ S/DL., de fecha 23 de agosto de 1859, S.N.

¹¹ Entiéndese por inmuebles a las tierras, edificios y construcciones de toda clase que se encuentran adheridos al suelo, por otra parte, son bienes muebles las cosas corporales. Tal afirmación encuentra su base en los Artículos 561 y 562 del Código Civil.

¹² CABANELAS DE TORRES, Guillermo, *“Diccionario Jurídico Elemental”*, editorial Heliasta, Buenos Aires, 2003, p. 45.

sujetas a obligaciones correlativas; mientras que son derechos reales¹³ aquellos que se tienen sobre una cosa sin referencia a determinada persona. Así mismo, los derechos reales (que son los que interesan en la investigación) se dividen en:

- a) Derecho real pleno, donde encontramos a la propiedad, por la cual existe un señorío total sobre la cosa, ya que otorga al propietario el poder más amplio que sobre una cosa puede tenerse y comprende todas las facultades de utilización y aprovechamiento;¹⁴ y
- b) Derecho real limitado, también conocido como derecho real en cosa ajena, en donde lo que se otorga es sólo un poder parcial sobre la cosa, dejándola fuera del señorío. Se le denomina derecho real en cosa ajena, puesto que esta no le pertenece al sujeto, si no que tiene únicamente algún poder directo sobre ella, y pueden ser de goce, de garantía o de adquisición.¹⁵

Es conveniente resaltar que únicamente el derecho de dominio posee la característica de ser un derecho real perfecto e ilimitado, pues el titular del derecho puede usar, gozar y disponer libremente de la cosa; en cambio, otros derechos reales son limitados, puesto que carecen de alguno de los elementos antes mencionados, los cuales serán desarrollados con posterioridad en un apartado especial debido a la importancia que representan en la investigación.

¹³ El Artículo 567 Inc. 3º del Código Civil establece que son derechos reales el dominio, la herencia, el usufructo, el uso o habitación, la servidumbre, la prenda y la hipoteca.

¹⁴ El derecho real pleno se caracteriza por la posibilidad de que sobre una misma cosa recaigan distintos derechos reales, así como también la extensión del derecho de propiedad aun cuando se extinguen los derechos reales que limitaban la cosa.

¹⁵ La cosa no debe ser ajena necesariamente, puesto que el simple hecho de que no le pertenezca al titular del derecho real limitado, hace posible la existencia de tal figura. Puede entonces ser una cosa sin dueño.

Tomando en cuenta lo manifestado en líneas precedentes, el derecho de usufructo o nuda propiedad, es un ejemplo claro de las limitantes que los otros derechos reales, presentan pues en este, el nudo propietario puede usar y gozar libremente de la cosa, mas no disponer de ella, puesto que tal facultad es exclusiva del propietario.

2.1.2.- Evolución Histórica del Derecho de Dominio

En la antigüedad, la propiedad de inmuebles en civilizaciones nómadas, existió de manera vaga y pertenecía a todo el grupo. Con la evolución de la humanidad y específicamente en Roma, los pueblos agrícolas tuvieron la iniciativa en lo que se refiere a definir de forma clara este derecho, sin embargo y no obstante la evolución, también lo contemplaban de una forma colectiva, aunque adoptando modalidades distintas.

La primera modalidad era una especie de propiedad colectiva del grupo superfamiliar, en donde las tierras eran distribuidas entre los jefes de la familia; la segunda era la propiedad familiar que correspondía a la familia en general y no a sus miembros, por lo que no existía partición al momento de morir el jefe.¹⁶

Influenciada por los bárbaros,¹⁷ quienes acabaron con el Imperio Romano en 476 nace el feudalismo, lo que sería considerado

¹⁶ SOMARRIVA UNDURRIAGA, M., y otros, *Ob. Cit.*, p. 149, esto era así pues se respetaba la figura del pater familis, entendido esto a la luz del derecho romano, en el que todo, incluido hijos y mujer eran únicamente una especie de "cosas" propiedad del pater.

¹⁷ LÁZARO CARRETER, Fernando, *"Diccionario Océano de la Lengua Española."*, Editorial Océano, México, 1990, p. 86, "Se dice del individuo de cualquiera de los pueblos que desde el siglo V invadieron el Imperio romano y se fueron extendiendo por la mayor parte de Europa."

posteriormente como Edad Media, y en la cual cambia la figura de la propiedad, debido a que se manifestaron de forma simultánea la unión de la soberanía y la propiedad territorial, dividiéndose esta última en dominio directo, que era el que le pertenecía al señor feudal; y dominio de utilidad, que era el ejercido por los vasallos a favor del primero. Así mismo, se suscitaron una serie de cambios de carácter propiamente político, pues la propiedad fue controlada por la realeza, quienes disponían de ella libremente, cediéndola a los señores feudales por los servicios que estos les prestaban, surgiendo así la antes mencionada división del dominio, siendo así que el señor feudal era a quien correspondía el dominio directo y a sus vasallos les correspondía el dominio de utilidad, puesto que eran quienes cultivaban la tierra debiendo pagar un canon por la concesión hecha a su favor.

El derecho de dominio o propiedad fue consagrado por primera vez en la Declaración de Derechos del Estado de Virginia en el año de 1776, que proclamó en su sección I: *“Que todos los hombres son por su naturaleza igualmente libres e independientes, tienen ciertos derechos inherentes, de los cuales, cuando entran en sociedad, no pueden por ningún contrato privar o despojar a su posteridad; especialmente el goce de la vida y de la libertad con los medios de adquirir y poseer la propiedad y perseguir y obtener la felicidad...”*¹⁸, por otro lado, en su sección IV afirmó también, el hecho de que las personas no podían ser privadas de su propiedad por razones de utilidad pública, véase pues que no daba lugar a la figura de la expropiación, a menos que el dueño diera su consentimiento de manera expresa y recibiera una justa y previa indemnización.

¹⁸ GARCÍA DE ENTERRIA, Eduardo, y otros, *“Curso de Derecho Administrativo”*, Tomo II., Civitas, Madrid, 1986, p. 192.

Los decretos del cuatro de agosto de 1789 de la Asamblea Nacional en Francia abolieron el sistema feudal, sin embargo dejaron subsistentes algunos tributos y rentas feudales existentes en aquella época. Por ello el decreto feudal de agosto de 1792 resolvió que en caso de litigio entre el reclamante de una carga feudal y el presunto obligado al pago de ella, quien reclamaba debía probar la carga, siendo este suprimido al igual que los censos o tributos feudales el diecisiete de julio de 1793 mediante una ley.¹⁹

En la Edad Media, se dió un importante paso separando la soberanía de la propiedad en el ámbito político, mientras que por el ámbito social, se concluyó la división de esta mediante el logro de la unificación definitiva. De esta manera los reyes combatieron con la nobleza instituyendo la monarquía absoluta, y por consiguiente, y de manera paulatina, también se reconoció que el titular del dominio útil era el verdadero dueño de la tierra.²⁰

La Revolución Francesa y los enciclopedistas²¹ surgieron como reacción contra los abusos cometidos en la época feudal, acentuando el individualismo y dejando a los colectivos en un segundo plano; en tal período, el poseedor era el propietario de la tierra, aun y cuando se encontraba sujeta a gravámenes que eran de carácter perpétuos, sin embargo, tal acontecimiento abolió de forma definitiva la propiedad feudal al declarar la supresión de la mayoría de los gravámenes

¹⁹ PAPAÑO, Ricardo J., y otros, "*Derechos Reales*", Tomo I, editorial Astrea, Buenos Aires, 2004, p.159.

²⁰ Debe recordarse que en esta época predominaba el feudalismo, en donde, como se ha mencionado con anterioridad, la tierra o propiedad feudal estaba compuesta por la propiedad directa, que le pertenecía al señor feudal y la propiedad útil, que correspondía a los vasallos que la explotaba y quien además cargaba con una serie de obligaciones retributivas de servicios personales y dinero para con el señor feudal. En última posición se encontraban los siervos, quienes no tenían ninguna propiedad.

²¹ Este período también se conoció como liberalismo

Fue el individualismo del siglo XIX y el maquinismo, los que dieron paso al capitalismo que ahondó la diferencia entre propietarios y los medios de producción, así como entre éstos y los que carecían de ellos y que participaban como trabajadores a cambio de un salario miserable; en ello, se denota la cuestión social, así como con la Revolución Bolchevique de 1917 en donde Rusia y otros países formaron la Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas, por la cual se abolió la propiedad privada y que ya para finales de 1989 se presenta la segunda revolución Rusa, que culmina con el golpe del 19 de agosto de 1991 y que disuelve en definitiva a la referida Unión, produciéndose así el nacimiento de nuevas naciones que acogieron al sistema capitalista y a la propiedad privada como modo de producción y de dominio.

Por otro lado, y en cuanto al papel de la Iglesia, las Encíclicas emitidas por esta jugaron un papel importante, ya que desde 1891 declararon que si los bienes de los particulares pasaban a la comunidad se empeoraría la condición de los obreros, porque les quitaban el derecho de disponer libremente de su salario, quitándoles además la esperanza de poder aumentar sus bienes propios y sacar de ellos otras utilidades, afirmaron además que el derecho de poseer algo propio y con exclusión de los demás es un derecho que dió la naturaleza (Dios) a todo hombre, por lo que debe tener el dominio no solo de frutos, sino de la tierra misma.²²

²² Esto figura en la Encíclica "*Mater et Magistra*," (Madre y Maestra) dada por el Papa Juan XXIII el 15 de mayo de 1961, donde se lee: "*Párrafo 21. Reafirmación del derecho de propiedad... El derecho de propiedad privada de los bienes, aun de los productivos, tiene valor permanente, precisamente porque es derecho natural fundado sobre la prioridad ontológica y de finalidad de los seres humanos particulares, respecto a la sociedad. Por otra parte, en vano se insistiría en la libre iniciativa personal en el campo económico, si a dicha iniciativa no le fuese permitido disponer libremente de los medios indispensables para su afirmación. Y además, la historia y la experiencia atestiguan que, en los regímenes políticos que no reconocen el derecho de propiedad privada de los bienes incluso productivos, son oprimidas y sofocadas las expresiones fundamentales de la libertad...*"

Con el transcurso de los años, el derecho de dominio se ha convertido en una relación jurídica de pertenencia especial y determinada, que faculta al propietario con el uso, goce y disposición sobre un bien, que puede ser oponible frente a terceros y que esta limitado únicamente en virtud de la función social.²³

2.2. Definición de Derecho de Dominio

El dominio es un derecho real que se encuentra limitado por lo dispuesto en el Art. 103 de la Constitución de la República en el inciso primero que literalmente dice: *“se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social.”* Dominio, según el criterio jurisprudencial expuesto por la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, son los *“negocios jurídicos entre particulares que tienen por objeto bienes muebles enajenables o derechos reales que recaen sobre los mismos, y que solo produce efectos contra terceros al ser inscrito en el registro respectivo.”*²⁴

Los autores franceses Aubry y Rau²⁵ refieren que *“Derechos reales son los que creando una relación inmediata y directa entre una cosa y la persona a cuyo poder ella se encuentra sometida, de una manera más o menos completa, son por lo mismo susceptibles de ser ejercidos, no solamente contra una persona determinada, sino contra todo el mundo.”*

²³ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, “Amparo AS031797.98”, en la revista de Derecho constitucional, tomo II, 1998, N° 28, p. 760, el cual literalmente dice: *“El derecho de dominio se concibe como un derecho real y absoluto en cuanto a su oponibilidad frente a terceros, limitado únicamente por el objeto natural la cual se debe la función social.”*

²⁴ VÁSQUEZ LÓPEZ, Luis, *“Derecho y Práctica Registral”*, editorial LIS, San Salvador, 2001, p. 21.

²⁵ MUSTO, Néstor Jorge, *“Derechos Reales”*, Tomo I, editorial Astrea, Buenos Aires, 2000, p.58.

Musto señala que *"el derecho real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas sustancialmente de orden público, establece entre una persona (sujeto activo) y una cosa determinada (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto en su contra (obligación negativa), naciendo para el caso de violación una acción real y que otorga a sus titulares las ventajas inherentes al ius persecuendi y al ius preferendi"*.²⁶

Así mismo, otros autores como Wolff y Dussi²⁷ clasifican la definición del Derecho de dominio en dos grupos, según sean analíticas o sintéticas, donde en las primeras se explica el concepto desde una forma cuantitativa, así, ésta figura como una facultad o atribución del dueño de la cosa; por otro lado, las posturas sintéticas sostienen un criterio cualitativo dando un concepto unitario de la propiedad dejando de lado las facultades que otorga tal derecho; el dominio es pues un derecho unitario y abstracto, igual y diferente a las facultades.

2.3. Alcances y elementos de construcción

El dominio, como realidad objetiva, puede considerarse un Derecho que agrupa múltiples facultades, las cuales exclusivamente corresponden al propietario, por el hecho de gozar de tal calidad.²⁸ Somarriva clasifica dichas facultades en materiales y jurídicas, siendo las primeras aquellas que son las

²⁶ MUSTO, N. J., *Ob. Cit.*, p. 69. Hemos de comprender que Musto se refería al derecho de dominio como derecho real, pues no podemos generalizar que un derecho por ser real ha de ser absoluto.

²⁷ SOMARRIVA UNDURRIAGA, M., *Ob. Cit.*, p. 36

²⁸ GARCÍA-PELAYO Y GROSS, Ramón, *"Diccionario Enciclopédico Ilustrado"*, Tomo I, editorial Larousse, México, 1998, p. 338, *"Se entiende por facultad a la aptitud, capacidad, poder o derecho para hacer alguna cosa"*.

realizadas mediante actos materiales que permiten el aprovechamiento del objeto del derecho; mientras que las segundas, son las que se realizan a través de los actos jurídicos.²⁹

Entre estas facultades tenemos:

1. El uso o el *ius utendi*, que es el derecho de servirse de la cosa con el objeto de obtener una satisfacción personal.

2. El goce o el *ius fruendi*, que es el derecho sobre todos los productos que provengan de la cosa, siempre que los mismos se generen por ésta, ya sean naturales o civiles. Son frutos naturales, tal y como su nombre lo indica, los que produce la naturaleza espontáneamente, y son sus pares frutos, aquellas sumas de dinero o algún otro beneficio de carácter económico que le corresponden al propietario en virtud de gozar de tal calidad, generalmente son originados por relaciones económicas que se establecen entre los individuos con motivo del servicio o aprovechamiento de determinada cosa. Esto se traduce en el aprovechamiento de los productos que genera el bien.

3. La Disposición o *ius abutendi*, también llamada de abuso o disposición material, y que constituye el derecho de disposición que se tiene sobre la cosa, por lo que es la facultad de transformar, enajenar, abandonar, consumir, etc. la cosa sin consultar con otra persona. Se impone a libre voluntad que es usada como sinónimo de disposición, que se manifiesta mediante una donación, hipoteca, venta o préstamo.

²⁹ SOMARRIVA UNDURRIAGA, M., *Ob. Cit.* p.165.

Musto³⁰ sostiene que en los derechos reales encontramos sólo dos elementos:

a) El sujeto: que es el titular del derecho, sea este visible o no, siendo este último caso el del llamado "*nasciturus*"³¹ que comprende a las personas que si bien no han nacido, se espera que nazcan por estar ya concebidas en el vientre materno.³² La importancia de ello radica en el hecho de que existen derechos de los cuales sólo pueden ser titulares las personas de existencia visible. Así los derechos personales admiten la pluralidad o concurrencia tanto en el sujeto activo como en el pasivo y los derechos reales pueden admitirla en el sujeto titular o no, por ello se dice que son exclusivos.³³

Para efectos prácticos, citamos las sucesiones,³⁴ en donde el *nasciturus* tiene reservados los derechos a su favor como heredero ya que, fisiológicamente, existe la esperanza de que exista una persona.

b) El objeto: que no es más que la cosa en si, a menos que por excepción la ley permite derechos reales sobre créditos, como en el caso del

³⁰ MUSTO, N. J., *Ob. Cit.*, p.45. El autor manifiesta que atendiendo a la clasificación general de los derechos en reales y personales, estos últimos se componen, a diferencia de los reales, de tres elementos que son: el sujeto activo o acreedor, el sujeto pasivo o deudor y el objeto, que sería la prestación.

³¹ CABANELAS DE TORRES, G., *Ob. Cit.*, p. 294 "*Voz lat. El que ha de nacer; el concebido y no nacido*".

³² S.A., "Eficacia de los llamamientos sucesorio a favor de los nascituri", Madrid, en Revista de Derecho Privado, Año XXX, Num. 350, p. 314, Este texto distingue al *nasciturus* del "*concepturus*" en tanto que este último término hace referencia al que no ha nacido y ni siquiera se encuentra concebido al momento de la creación del acto jurídico, entendido como tal, el fallecimiento del causante en el caso de las sucesiones.

³³ Como ejemplos pueden citarse el usufructo de los padres sobre los bienes de sus hijos sometidos a la patria potestad, el derecho de habitación de la viuda y, según surge de las limitaciones de uso y goce, el uso y la habitación.

³⁴ Debe entenderse que por estar ya concebido, existe al momento del fallecimiento del causante y por tanto es un sujeto de derecho.

usufructo o la prenda, los cuales requieren que la deuda conste en un instrumento; además la cosa debe ser determinada y existente.³⁵

2.4. Clases de dominio. Características del dominio.

2.4.1.- Clases de dominio.

En atención al titular³⁶, el dominio puede clasificarse, entre muchas otras formas, de la siguiente:

- a. La propiedad plena, perfecta e imperfecta: Entiéndase por propiedad plena a la existencia de un vínculo entre el dueño de la cosa y la cosa misma, la que le pertenece a un sujeto determinado sin que haya o medie ningún derecho extraño que limite el ejercicio del derecho de propiedad de este. Acá el sujeto se identifica fácilmente respecto de la cosa mediante un título que le acredite la propiedad. Por otro lado, la propiedad imperfecta es aquella donde el ejercicio de ésta se encuentra dividida o limitada por un derecho que le corresponde a otro por concesión o servicio a favor de un predio ajeno o fin. Entre estas imperfecciones figuran la nuda propiedad con respecto al usufructo y la servidumbre.³⁷ Para Musto, autor ya citado, este tipo de propiedad *“es el estado normal de este derecho. Cuando los caracteres de*

³⁵ MUSTO, N. J., *Ob. Cit.*, p.45.

³⁶ Consideramos que titular es sinónimo de propietario, es decir, aquel que goza legítimamente de un derecho declarado a su favor, ya sea por causa de muerte o por un acto entre vivos, acreditando tal condición mediante un título debidamente inscrito a su favor por un Registro público.

³⁷ El Artículo 769 del Código civil dicta que el usufructo aparece como una facultad de gozar de una cosa, siempre y cuando el sujeto la conserve en su forma y substancia, ya que debe restituirla a su nodo propietario al término de este derecho. En cuanto a la servidumbre, podemos afirmar que es un gravamen que recae sobre un inmueble, al cual se llama predio sirviente, en beneficio de otro, que es el predio dominante y que pertenece a un dueño diferente.

*perpetuidad o exclusividad se encuentran afectados o debilitados, y el dominio deviene entonces menos pleno, se configura una situación de excepción, casi siempre temporaria, en la que tiene incidencia la expresada tendencia a la plenitud (también llamada "elasticidad") del derecho de dominio.*³⁸

b. Propiedad Absoluta y Propiedad Fiduciaria: propiedad absoluta es el estado normal del derecho de dominio, significa que no se encuentra sometido o disminuido por algún gravamen. En cambio, la propiedad fiduciaria es la determinada por un fideicomiso, que no es más que una disposición de última voluntad mediante la cual el testador o fideicomitente deja sus bienes o parte de ellos encomendados a la buena fe de otra persona, que es el fideicomisario, quien al morir el primero o al cumplirse determinadas condiciones o plazos, transmitirá la herencia a otro heredero o invertirá el patrimonio del modo que le ha sido señalado.³⁹ Este tipo de propiedad puede constituirse de tres formas:

- Entre vivos, mediante el otorgamiento de una escritura pública.
- Por causa de muerte, mediante un acto testamentario.
- Mixto, por el cual se comienza ejercer en vida del fideicomitente y continua después de su muerte, constituyéndose por medio de escritura pública. Sin embargo esta carecerá de validez si no es ratificado por el testamento.

³⁸ MUSTO, N. J., *Ob. Cit.*, p.360. Cita dicho autor como ejemplo el hecho de que si se extingue una servidumbre por renuncia, o por el no uso, o se cancela una hipoteca, etc., el propietario recobra las facultades de las cuales estaba privado debido a estas cargas.

³⁹ DE VIDAL, María Mariani, *"Derechos Reales"*, Tomo II, editorial Víctor P. de Zavalía S.A., Buenos Aires, 2004, p. 77.

- c. Propiedad Individual⁴⁰ y en co-propiedad: Se entiende que la propiedad es individual cuando corresponde a un solo dueño; mientras que en la co-propiedad corresponde en pro-indiviso a varias, con la exclusión de las demás, con aprovechamiento y disposición privativos. La co-propiedad, también llamada propiedad en común o comunidad, es como se dijo antes, el derecho de propiedad de dos o más personas sobre una sola y misma cosa en pro-indiviso y que corresponde a cada una de ellas en una parte alícuota, ideal o abstracta, en tanto aquella no se encuentra definida; así para que un titular tome decisiones respecto de la cosa, necesita la aceptación de los demás. Aparece entonces la necesidad de una partición, la que puede ser judicial o extrajudicial.⁴¹ Nótese pues que el derecho de propiedad es ejercido por varios sujetos.
- d. Propiedad Civil u Horizontal: Es una propiedad especial o *sui generis*, ya que concurren la propiedad unitaria y la indivisa o comunitaria. Esta aparece regulada en la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos del 21 de febrero de 1961, la cual se encuentra reformada con posterioridad en el año de 1974. Se dice que resulta al corresponder una misma cosa a distintos propietarios, siendo dueños exclusivos cada uno de ellos de un piso, departamento u otra vivienda independiente. Se dice que es común porque todos y cada uno de ellos son dueños de todo lo que el edificio genera; y privativa en tanto que cada sujeto es dueño individual de lo que se encuentra de la

⁴⁰ Generalmente, el derecho de dominio es unipersonal, aunque existen ciertos casos en los cuales, ya sea voluntaria o forzosamente, se tiende a pluralizar, así pues, tenemos el ejemplo de las asignaciones testamentarias, en la cual se cuenta con un solo acervo, que se adjudicará a la diversidad de sucesores que cumplieren los requisitos para ello.

⁴¹ Es judicial cuando es solicitada ante un Juez de Primera Instancia y declarada por éste; en cambio se dice que es extrajudicial cuando es efectuada en escritura pública ante los oficios de un notario.

puerta hacia dentro. El Artículo 9 de la ley antes mencionada establece que la disponibilidad de la cuota ideal no puede separarse del piso o departamento, de ahí deriva su diferencia con la comunidad ordinaria.

- e. Propiedad Intelectual: Conocida también como derecho de autor y que consiste en la facultad jurídica y económica que se reconoce al autor de una creación literaria, civil, artística o industrial, para explotarla y disponer de ella a su voluntad. Sus facultades son de orden abstracto, intelectual y moral, lo que deviene en los derechos de tipo moral y patrimonial. El Código Civil establece en su artículo 570 *“las producciones del talento o del ingenio son una propiedad de sus autores.”*, sin embargo es requisito indispensable que esta propiedad sea plasmada o materializada para poder gozarse, mientras sean abstracciones no puede hablarse de propiedad.

Reconoce también en el mismo precepto, que esta propiedad será regida por una ley especial, que es La Ley de Propiedad Intelectual⁴², la cual tiene como finalidad proteger y regular la propiedad intelectual y artística, otorgando los privilegios a los descubridores e inventores de obras literarias, musicales, audiovisuales, plásticas, programas de computadora o software, arquitectónicas. Vale la pena resaltar que dicha ley va orientada a la protección de los modelos de utilidad, diseños industriales, secretos industriales y comerciales, exceptuando

⁴² Esta ley fue creada por el Decreto Legislativo N° 604 de fecha 15 de julio de 1993 publicado en el D.O. 150 T. 320 en fecha 16 de agosto del mismo año, dicha ley busca tutelar de una forma efectiva las creaciones provenientes del intelecto de los sujetos, salvaguardando sus derechos patrimoniales y morales.

las marcas comerciales y otros signos distintivos pues esos se encuentran regulados por otra Ley⁴³.

- f. La Multipropiedad o Tiempo Compartido, que según Musto *“debemos considerarlo un derecho personal que permite usar o habitar alternadamente, en un período determinado de tiempo un bien o cosa, mueble o inmueble, a cambio de una suma de dinero, atendiendo también los gastos de mantenimiento y administración del consorcio (expensas)... es una institución antigua, que viene a constituir una novedad en los tiempos modernos, rebautizada... Internacionalmente se designan desarrollos o condominios a los conjuntos habitacionales en los que se adquiere este derecho de alojamiento por períodos o turnos. Antigua -decimos- porque ya en el derecho romano se conocía el disfrute por turnos... Pero en esencia, si una cosa pertenece a varias personas que se reservan el derecho de disfrutarla en períodos determinados, ello no es otra cosa que el "goce por turnos" (alternis annis) del derecho romano. Esta institución se aplicaba especialmente para el uso alternativo de las aguas, cuando eran requeridas por los predios, en distintas temporadas según las necesidades de los diversos cultivos. Básicamente, y desde el punto de vista del particular, el sistema consiste en la posibilidad de ocupar, por un período determinado (semana, quincena o mes), una vez por año, un ámbito, también determinado (apartamento, habitación, suite, etc.),*

⁴³ Ley de Marcas y otros Signos Distintivos, creada por Decreto Legislativo N° 868 de fecha 06 de junio del 2002 y publicada en el D.O. 125 T.353 de fecha 08 de julio del mismo año, la cual tiene como finalidad regular la adquisición, protección, mantenimiento, modificación y licencias de marcas, nombres comerciales y todo lo relacionado a expresiones de publicidad comercial, así como la prohibición de la competencia desleal en tales materias.

*con todos los accesorios y servicios indispensables para el fin que se determine.*⁴⁴

Se encuentra relacionada con la propiedad colectiva grupal en el espacio e individual en el tiempo, ya que es un derecho real nuevo y se deriva del dominio pero con características propias que lo distinguen de la co-propiedad y la propiedad horizontal. Entre las ventajas de este tipo de propiedad, se encuentran la posibilidad de gozar de unas vacaciones en el tiempo y el lugar deseado a un costo reducido, ya que los multi -propietarios o tiempo – compartidores son dueños del mismo bien, pero en distintos momentos o tiempos.⁴⁵

- g. Propiedad de Sepulcros, que según las tendencias *sui generis* su destino excluye otro que no sea el de servir para depósito de los restos mortales del concesionario y de sus deudos. Por otra parte, otra tendencia afirma que el acto de concesión en un cementerio municipal es una renta o locación, según sea a perpetuidad o con carácter temporal. Según los Artículos 20 y 21 de nuestra Ley General de Cementerios⁴⁶, los puestos a perpetuidad deben acreditarse mediante la expedición de un título de propiedad, asegurando así el derecho

⁴⁴ MUSTO, N. J., *Ob. Cit.*, p. p. 683 y ss., son diversas las denominaciones dadas a esta institución, predominando en el derecho anglosajón la de *time sharing*, que se usó en un principio para el uso alternado de equipos de computación, en Francia las palabras *multiropriété* o *pluripropriété temps partagé* han predominado a partir de 1967; en Italia se la designa como propiedad periódica o también propiedad *turnaria*; en México tiene consagración legislativa bajo la denominación de *tiempo compartido* o *multiropiedad*.

⁴⁵ En este tipo de propiedad cada titular posee el uso o goce del bien, por ello se diferencia de la co-propiedad. Básicamente busca impulsar el turismo y el descanso vacacional, y puede además aplicarse a bienes muebles. Como ejemplos cabe citar las cabañas o ranchos que son alquilados en la playa; las casas de campo; las habitaciones en hoteles; entre otros.

⁴⁶ Creada por Decreto Legislativo N° 320 de fecha 03 de mayo de 1973 publicado en el D.O. N° 37 T. 329 de fecha 18 del mismo mes y año, esta ley tiene como objeto la regulación de la creación, organización y funcionamiento de cementerios en toda la República, sean estos de carácter municipal, privados o de economía mixta.

que se tiene sobre el nicho, así pues, dicho derecho es susceptible de transmisión o transferencia. Así mismo el Art.25 de la ya citada Ley, establece que el Administrador de cada cementerio llevara un libro de registro de todos los títulos a perpetuidad que hubieren en este, en cada titulo que componga el libro, se anotara marginalmente todo movimiento que afectare la situación jurídica del nicho. Dicho Libro, tendrá carácter de Registro Publico, pues así lo establece el Art.26 de dicha ley.

2.4.2.- Características del dominio.

Los romanos admitieron únicamente el dominio *ex jure quiritium*, que era adquirido por modos determinados, a través de los cuales se facultaba al propietario con la acción *in-rem*, que es la *rei vindicatio*, la que a su vez es aquella mediante la cual el propietario al ser despojado de la cosa puede exigir su reivindicación y obtener la restitución de la misma. El uso, goce y disposición se traducen en poder absoluto, sin embargo, veremos mas adelante que la ley les impone ciertas restricciones, y que aún en la misma Roma existían éstas, así por ejemplo era prohibido construir o cultivar en los espacios que se dejaban entre dos fundos.⁴⁷

Es a partir de las XII tablas que la propiedad toma un giro diferente individualizándose por completo, puesto que el dominio pertenecía a un propietario Romano, recaía sobre cosas romanas y no podía transmitirse o adquirirse más que por un modo de similar naturaleza, el cual era la “*mancipatio*” o la “*usucapione*”.⁴⁸ Pero es hasta en la época de Justiniano

⁴⁷ ALVERGUE VIDES, R., *Ob. Cit.*, p. 10.

⁴⁸ CABANELAS DE TORRES, G., *Ob. Cit.*, p.p. 273 y 450, “*Mancipatio, Loc. lat. que equivale tanto a mancipación como a enajenación del patrimonio. Y usucapione, Del latín usucapió, de usus, uso o posesión, y capere, tomar o adquirir; la adquisición del dominio a*

que la propiedad se unifica, ya que esta se pudo adquirir no sólo por los extranjeros, si no que por distintos modos a los ya expuestos; además se presentaron una serie de rasgos que aún en la actualidad han prevalecido.

Como características del dominio figuran:

a) Es absoluto: por la cual, el dominio presenta dos alcances, donde el dueño puede ejercer sobre la cosa todas las facultades posibles, y que a su vez tiene el poder soberano para usar, gozar y disponer de ella en la forma que mejor le parezca. El absolutismo del derecho de dominio se traduce en cuanto a su titular, por su exclusivismo y su individualismo; mientras que a los poderes que confiere, por su totalitarismo y por su soberanía.⁴⁹

b) Es exclusivo: puesto que supone la existencia de un titular único facultado para usar, gozar y disponer de la cosa, impidiendo la intromisión de un tercero en su ejercicio. Su titular es en principio, el único que puede ejercer sobre las cosas las atribuciones que lleva intrínseco el derecho mismo. Dicha característica implica algunas restricciones por parte de la voluntad misma del titular o bien por virtud de la ley, que confiere derechos a otros sujetos distintos del propietario,⁵⁰ como cuando existe el usufructo o una servidumbre.

través de la prolongada posesión en concepto de dueño”.

⁴⁹ Debe recordarse que no es totalmente absoluto pues se encuentra supeditado a intereses de índole social, por otro lado, tampoco es exclusivo por las restricciones que le son impuestas, como las servidumbres con las que se afecta el uso o goce del dominio.

⁵⁰ MAZEAUD, Henri y León, *“Lecciones de Derecho Civil”*, Vol., II, Ediciones Jurídicas Europa-America, Buenos Aires, 1978, p. 34. Aca se observa lo que fuera mencionado em apartados anteriores, pues, la necesidad de la sociedad, prevalece ante el derecho de dominio del titular del inmueble sobre el que recae la servidumbre.

c) Es perpetuo: ya que dicha característica es consecuencia de su mismo carácter absoluto. Así tenemos que el derecho de dominio dura tanto como dure la cosa misma, por tanto, está unido a ella y se transmite al mismo tiempo que aquella es transmitida. Presenta dos aspectos diferentes como lo son la duración del derecho como la cosa misma, y la no existencia de un derecho temporal de dominio, ya que al enajenar el propietario una cosa suya no se extingue el derecho de dominio de aquel, sino que solo se traslada, y el adquirente no es el titular de un nuevo derecho de dominio, si no que el derecho sigue subsistiendo, o sea que se transfiere, produciéndose así un cambio de titular.⁵¹ Para Musto *“la perpetuidad atañe a la naturaleza de la propiedad, pero no a su esencia... este carácter puede faltar sin que el dominio deje de ser tal, en el caso en que esté sujeto a plazo o condición resolutorio (dominio revocable) o se trate de propiedad fiduciaria. Una persona puede dejar de poseer la cosa por muy largo tiempo, incluso un plazo mayor que el necesario para la prescripción, sea por su voluntad, por imposibilidad, o contra su voluntad, pero mientras otra persona no haya adquirido por prescripción, seguirá siendo propietario.”*⁵²

⁵¹ El derecho de dominio no puede separarse de la cosa en si, por lo tanto debe entenderse que únicamente cambia el titular de este.

⁵² MUSTO, N. J., *Ob. Cit.*, p.391, Para efectos de comprensión, si un fundo fue poseído sucesivamente por tres personas por un término de ocho años cada una, sin que haya mediado accesión de posesiones. Han pasado veinticuatro años en que el propietario verdadero ha estado desposeído, pero ninguno de los otros tres logró la adquisición por prescripción, el propietario podría entonces reivindicar con éxito el ejercicio de su derecho de dominio. En cambio, si una persona poseyó el inmueble durante el tiempo necesario para prescribir, iniciando el respectivo Juicio Ordinario de Prescripción Adquisitiva y si el Juez declarará procedente la pretensión hecha, el anterior titular perdería el dominio de este. Este supuesto es aplicable en nuestro ordenamiento jurídico, ya que de este modo se concilian perfectamente el carácter perpetuo del dominio y el instituto de la prescripción.

2.5. El derecho de dominio en el contexto internacional.

La propiedad evolucionó con el paso de los años, observándose que dicho cambio presentó diferencias según la época, lugar, ordenamiento legal y el ámbito socioeconómico en que se produjo; así aparecieron:

1. El Sistema Romano, que según la historia fue Rómulo quien habría hecho la primera distribución de tierras o parcelas entre los pobladores iniciales, así el *heredium*, muy pronto resultó insuficiente para atender a las necesidades de las familias afincadas, por lo que debieron hacerse otras adjudicaciones en las afueras de la ciudad. Los terrenos no cultivados o los conquistados al enemigo estuvieron a disposición de todos los miembros de la sociedad. Al afirmarse el poder de la aristocracia surgió el dominio *quiritario* (de los *quirites* o patricios) que requería determinadas condiciones tanto en el sujeto como en el objeto.⁵³

2. El Sistema Feudal, que como se ha mencionado en apartados anteriores, imperó en la Edad Media en países como Europa, China, Egipto y Japón. En la época medieval se produce una incrementación del poder de los príncipes y señores, por lo que un noble podía tener en propiedad grandes extensiones de tierra, explotadas por sus vasallos (que eran considerados señores) hasta llegar al siervo. Pero la injusta situación en que vivían desembocó en una rebelión de los campesinos, que obligó a los nobles a

⁵³ MUSTO, N. J., *Ob. Cit.*, p.352. Tomado de Ponsa de la Vega de Miguens, *Manual de los derechos reales en Roma*, p. 71. Entendiáse por *heredium* a la fracción destinada a la construcción de la vivienda familiar, los jardines y cultivos.// Dominio Quiritario era aquel donde sólo los ciudadanos romanos podían ser titulares del dominio de *iure quiritium* y sólo las *res mancipi*, que eran los fundos itálicos, esclavos, bestias de carga o tiro, podían ser su objeto.

renunciar a sus privilegios, en Francia por decreto de la Asamblea constituyente, en la noche del 4 de agosto de 1789.

3. El Sistema de la Propiedad Individual o propiedad privada individual, es aquella que puede coexistir junto a otras formas de propiedad como la propiedad pública, estatal o municipal. Y se concibe como la única forma de propiedad privada, a la que sólo se opone la propiedad pública y privada del Estado nacional y de los Estados provinciales, la de los bienes de la Iglesia Católica⁵⁴, de las iglesias que llama "disidentes" y de los municipios.
4. El Sistema Socialista, donde encontramos el socialismo utópico, dicho sistema se delimitó a delinear la imagen de un mundo perfecto sin determinar con precisión los procedimientos, depositando una fe excesiva e ingenua en el simple deseo de progreso y renovación del hombre.⁵⁵ Entre sus representantes encontramos a Charles Fourier, Robert Owen, John Stuart Mill y Louis Blanc. Por otro lado, se encuentra el socialismo cristiano que tiene como sus máximos representantes a los Papas León XIII y Pío XI, que en 1891 y 1931 promulgaron las encíclicas *Rerum Novarum* y *Quadragesimo Anno*, respectivamente. En dichas encíclicas se formularon severas críticas a los excesos del capitalismo y proclamaron el derecho de los trabajadores a una justa retribución y otras compensaciones materiales y

⁵⁴ Los bienes de la Iglesia Católica, son considerados por diferentes sectores de la doctrina como propiedad privada, no obstante, aún queda en discusión si estos pueden considerarse como bienes de uso público.

⁵⁵ MONTENEGRO, Walter, *Introducción a las doctrinas Político-económicas.*, Fondo de la Cultura Económica. México, 1975, p. 88, se denomina así dicho sistema, gracias a la obra *“la Utopía”* de Tomás Moro

espirituales.⁵⁶ Este sistema es individualista ya que proclamó valores primordialmente del espíritu humano como el amor, la caridad, y la responsabilidad individual frente a Dios.

5. El Marxismo⁵⁷, que distinguió entre bienes de consumo, o de uso personal, y bienes de producción. Respecto de estos últimos, la propiedad se encuentra socializada, perteneciendo al Estado o a otras comunidades de grado menor, y donde sólo excepcionalmente se permite una propiedad personal sobre bienes de producción como, por ejemplo, respecto de herramientas artesanales o pequeñas parcelas cultivables. Los bienes de consumo o de uso personal se encuentran socializados mientras están en la fase de producción o comercialización, pudiendo ser de propiedad personal para quien los tenga con fines de uso o aprovechamiento. Nótese pues que lo que determinaba la condición económica era el hecho de poseer o no estos últimos, ya que eran todo aquello destinado a producir riqueza.

En la actualidad en algunos países, como Rusia, existen dos tipos de propiedad a saber: **la socialista** que comprende la estatal o del pueblo, la de los koljoses, la de las organizaciones cooperativas y de sus asociaciones, la propiedad de las entidades sociales, que no persiguen fines económicos; y **la privada**, preferencial o personal de los ciudadanos, son bienes que están destinados a satisfacer sus necesidades materiales y culturales, donde cada ciudadano puede tener en propiedad personal los ingresos y ahorros provenientes del trabajo, sin embargo estos no pueden ser utilizados para

⁵⁶ MONTENEGRO, W., *Ob. Cit.*, p. 106.

⁵⁷ Que como su nombre lo sugiere, fue Karl Marx quien le dio origen a este método de análisis económico-político enfocado sobre el capitalismo.

obtener otro tipo de ingresos no provenientes del trabajo. En todos los países socialistas la propiedad estatal es la base de la organización económica y social del país, estando los bienes estatales adscritos a diversas organizaciones del mismo, los cuales se encargan de manejar y sub-administrarlos, entendido como el derecho de poseer, usar y disponer de tales bienes.⁵⁸

Alexandrov Manifiesta que *“la propiedad socialista, formaliza jurídicamente y fijada como derecho de propiedad del Estado y de la cooperativa koljosiana, constituye el fundamento de la base socialista.”*⁵⁹ Distinta es la situación que presenta Yugoslavia donde existe una mayor libertad en la propiedad personal, puesto que acá todo ciudadano es dueño, o al menos puede serlo, de una casa de habitación donde tiene su domicilio, y además de otra en un lugar vacacional, puede también tener más de un automotor.

Los propietarios que viven en el campo están, por lo general, organizados en cooperativas, pero nadie está obligado a ingresar a ellas, por lo que tienen la opción de cultivar las tierras de manera individual. Por otro lado, las empresas económicas son sociales, por lo que los medios utilizados para la realización de sus actividades no son propiedad del Estado sino social. El Estado y las agrupaciones político-territoriales en el interior de la organización, tienen derechos o poderes sobre esta propiedad; pero esta es social y no del Estado, ya que su administración no la realizan los

⁵⁸ SOMARRIVA UNDURRIAGA, M., *Ob. Cit.*, p.p.145 y ss.

⁵⁹ SOMARRIVA UNDURRIAGA, M., *Ob. Cit.*, p.147. en AA.VV. “Osnovy Teorii Gosudarstva i prava,” obra publicada en castellano con el título “Teoría del Estado y del Derecho.” Traducción directa del ruso, México, 1996. Pág. 336.

organismos del Estado conforme a un régimen de derecho administrativo, sino los trabajadores.⁶⁰

En la legislación internacional, el derecho de dominio también se encuentra protegido, así, la Declaración Universal de los Derechos Humanos, lo contempla en el Artículo 17 el cual reza *“Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.”*⁶¹

También se encuentra consagrado en la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre en el Artículo XXIII que reza *“Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar.”*⁶² También lo encontramos en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano del año de 1789, donde en su Artículo 2 incluía a la propiedad entre los derechos naturales e imprescriptibles del hombre, junto a los de igualdad, libertad, seguridad y resistencia a la opresión; por otro lado, agregaba en su Artículo 17 que la propiedad era un derecho inviolable y sagrado, y nadie podía ser privado de ésta, sino era por razones de utilidad pública, que estuviese justificada legalmente y mediare una justa y previa indemnización.

Finalmente, se encuentra en la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en la que aparece en el Artículo 21 bajo el epígrafe

⁶⁰ SOMARRIVA UNDURRIAGA, M., *Ob. Cit.*, p.149.

⁶¹ MELÉNDEZ, Florentín, *“Instrumentos Internacionales sobre derechos humanos aplicables a la administración de justicia”*, CSJ, San Salvador, 2008, p. 232. Tal Declaración fue adoptada y proclamada por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas en su resolución 217 A (III), del 10 de diciembre de 1948.

⁶² *Ibíd.*, *Ob. Cit.*, p. 400. Que fue aprobada en la Novena Conferencia Internacional Americana, en Bogota, Colombia, en el año de 1948.

“Derecho a la Propiedad Privada” y dicta que *“1.Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.”* Continúa en el inciso segundo *“2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.”*⁶³

Con los párrafos anteriores queda demostrado que los organismos internacionales, sean regionales o globales, otorgan un nivel de suma importancia a la propiedad privada, pues son conscientes que ésta es uno de los pilares básicos y fundamentales para el desarrollo íntegro del ser humano, y cuya tutela recae sobre cualquier tipo de afectación que la propiedad sufra, exceptuando aquellos casos en los que prevalezca el interés social o cuando el titular este de acuerdo en recibir una indemnización justa a cambio del ejercicio de este derecho.

2.6. El derecho de dominio en el contexto salvadoreño.

En El Salvador fue a finales del siglo XX que el Estado buscó promover el cultivo del Café y otros productos, por lo que intervino en el manejo de la tierra, destruyó ejidos para luego distribuir la tierra entre los agricultores, pero no fue sino, hasta el periodo comprendido entre los años de 1881 y 1882, que el Estado decretó la abolición de las tierras ejidales y comunales con el propósito de promover la tierra individual, por ello los

⁶³ *Ibíd.*, *Ob. Cit.*, p. 358. La Convención Americana sobre Derechos Humanos fue suscrita en San José Costa Rica, el 22 de noviembre de 1969 en la Conferencia Especializada Interamericana sobre Derechos Humanos. Ratificada por El Salvador en virtud del Decreto Legislativo N.º 5 del 15 de junio de 1978, publicado en el Diario Oficial N.º 113 del 19 de junio del mismo año.

arrendatarios u ocupantes pasaron a convertirse en los dueños de sus terrenos, bastando una ocupación continua por varios años para solicitar el título.⁶⁴

A partir de ese momento aparecen distintas normas que regulaban el derecho de dominio, como ejemplo se encuentran las Constituciones Federales de 1898 y 1921⁶⁵; es en 1857 cuando se dicta el primer Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, incorporándose como ley al Código Civil en el año de 1904, mientras que el reglamento pasaría a incorporarse a la Ley de Tarifas y otras Disposiciones administrativas.⁶⁶

El Código Civil contenía reguladas además, las notarias hipotecarias que no eran otra cosa que oficinas a cargo de un escribano que registraba las hipotecas, mismas que en 1873 intentaron ser derogadas por la Primera Ley Hipotecaria, conocida como Código Hipotecario, pero que no tuvo aplicación práctica alguna. Entre 1880 y 1881 se estableció un Registro General para toda la República y se dividió el naciente registro inmobiliario en tres oficinas ubicadas en Santa Ana, San Salvador y San Miguel, respectivamente. La aplicación del Sistema de Inscripción de folio personal fue hasta el año de 1884 con el decreto de la tercera Ley Hipotecaria.

⁶⁴ MINISTERIO DE EDUCACION, *Ob. Cit.*, p. 17, Con esto queda vigente la obtención del dominio sobre las tierras ejidales.

⁶⁵ GALINDO, Francisco y otros, "*Manual de Derecho Constitucional*" Tomo II, Ministerio de Justicia, San Salvador, 1999, p. 820. Dichas Constituciones garantizaron, entre otros, el derecho de dominio en sus Artículos 15 y 32 respectivamente, y reconocieron además la libertad de disposición de sus bienes, sin restricción alguna en los Artículos 36 y 42 de cada una.

⁶⁶Decreto Legislativo S/N de fecha 14 mayo de 1897, publicado en el Diario Oficial N° 143 Tomo 42 el 25 de junio de 1897.

En el año de 1921 se dicta otra Constitución, la cual prohibía en su Artículo 42 las vinculaciones, exceptuando aquellas que eran destinadas a establecimientos de beneficencia e instituciones gratuitas y en su Artículo 171 recogió el bien de familia, estableció además la inviolabilidad de la propiedad, reconociendo a la expropiación por causa de necesidad o utilidad pública; así mismo, prohibía los monopolios y las confiscaciones, y lo mas importante es que reconoció en su Artículo 27 la garantía de audiencia, la cual procedía, entre otros, por privación a la propiedad.

Por su parte, la Constitución Nacional de 1824 protegía la propiedad en su Artículo 9 y prohibía la confiscación en su Artículo 68. A su vez, la Constitución de 1841 consagró la garantía de audiencia en su Artículo 76 y estableció la expropiación por causa de interés público en el Artículo 92.⁶⁷

Años mas tarde, la Constitución de 1939 reconoció el derecho a conservar y defender la propiedad, la libre disposición de los bienes, prohibió las vinculaciones exceptuando los fideicomisos y el bien de familia. La Constitución de 1945 que por un lado prohibió las vinculaciones, por otro permitió los fideicomisos.⁶⁸ Y en la Constitución de 1950 se creó un título dedicado al régimen económico.⁶⁹

Es en 1986 con la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y su reglamento, que se aplica la inscripción de

⁶⁷ Las Constituciones de 1864 a 1886 reconocieron la libre adquisición, posesión y disposición de los bienes, la inviolabilidad de la propiedad, entre otros; incluyendo esta última la prohibición de constituir monopolios.

⁶⁸ Esta fue una reproducción de la Constitución de 1886 y permite los fideicomisos a favor de la nación, instituciones benéficas o culturales, de personas naturales incapaces o que estuviesen por nacer y el bien de familia.

⁶⁹ GALINDO, F. y otros, *Ob. Cit.*, pp. 820 y ss., El orden económico de esta Constitución, lo integraron los mismos preceptos que existían ya desde la Constitución del año de 1886.

folio real⁷⁰, con lo que se pretendió modernizar el sistema registral de la época, a través de la regulación de los bienes inmuebles y de los negocios jurídicos que los afectaran, mediante el uso de técnicas modernas de conservación y resguardo de la información de aquellos, sin embargo esto se desarrollará en un apartado mas adelante.

Para 1991 se crea la Unidad del Registro Social de Inmuebles que utilizó por vez primera el sistema informático para realizar las inscripciones y que surge con un carácter social, con funciones específicas y dotado de medios y procedimientos que le permitan incorporar a la legalidad los derechos de propiedad de los sectores sociales, rurales y urbanos, menos favorecidos del país, de una forma rápida, eficiente y segura. No profundizaremos en el estudio de este, pues será desarrollado posteriormente en el capítulo IV de esta investigación, titulado “El Registro de la propiedad como institución estatal fundada para dar certeza a terceros”.

En 1994 se crea mediante el Decreto Legislativo No. 62 de fecha 5 de diciembre de ése mismo año, el Centro Nacional de Registros, que sustituyó varios registros públicos integrándolos en uno solo, el cual tiene por finalidad garantizar el derecho de propiedad inmobiliaria y la posesión de todos los habitantes, garantizando el principio de publicidad, legalidad y seguridad jurídica, respecto a los actos y derechos inscribibles⁷¹; apareciendo diez años después, la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y

⁷⁰ CLÍMACO CAMPOS, Miguel Ángel, *“El Derecho Registral y su Aplicación Practica en nuestra Legislación”* Tesis Universidad de El Salvador, San Salvador, 1995, pp. 8 y ss.

⁷¹ El cumplimiento de garantías, tales como la obligación del Estado garantizar el derecho de propiedad inmobiliaria y la posesión a todos los habitantes del país y el cumplimiento efectivo de los principios de publicidad, legalidad y seguridad jurídica respecto a los actos y derechos inscritos en los registros, hizo necesaria la conformación de un nuevo ente que las hiciera efectivas, ya que dicha institución nos presenta una correcta información y localización geográfica de los inmuebles registrados, puesto que, entre otras características, establece sus medidas lineales y superficiales, naturaleza, nomenclatura.

registro o depósito de instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmueble, de Comercio y de Propiedad Intelectual.⁷²

Hoy en día, la aceptación que tiene el dominio o propiedad sobre una cosa es el adoptado por nuestro Código Civil en cuyo artículo 568 reconoce a este como aquel derecho por el cual se posee exclusivamente una cosa por lo que puede gozar y disponer de ella sin más límites que los establecidos por la ley o la voluntad misma del propietario, siempre y cuando, dichos bienes sean apropiables. Tal relación de dominio no solo tiene por objeto los bienes materiales o muebles, sino que también comprende los bienes intangibles, que en virtud del artículo 570 del Código Civil son las producciones del talento o ingenio de su autor o autores, si fuere el caso.

⁷² Creada por Decreto Legislativo No. 257 de fecha 17 de junio de 2004, publicado en el Diario Oficial No. 126 Tomo 364 el 07 de julio de 2004, dicha ley tiene por objeto regular y uniformar los procedimientos que deben observar los distintos registros administrados por el Centro Nacional de Registros en cuanto a la presentación, trámite, inscripción, depósito y retiro de instrumentos que están sujetos, valga la aclaración, a inscripción o depósito en estas dependencias.

CAPITULO III

EL DERECHO A LA LIBRE DISPOSICION DE LOS BIENES

3.1. Generalidades.

El derecho de disponer libremente de los bienes, como se ha expuesto con anterioridad, lleva consigo además del derecho de abandonar la cosa y el de destruirla, el derecho de enajenarla, ya sea a título gratuito u oneroso, o bien el de conservarla en su totalidad, formando parte por tanto del patrimonio de todo sujeto de derecho. El derecho de enajenar puede chocar con el de inalienabilidad de la cosa, ya sea por mandato de ley o por cláusulas (convenciones) que lo estipulan de forma temporal.⁷³

Brenes Córdova manifiesta que: *“la libre disposición de los propios bienes es una facultad que no solo encuentra apoyo en los supremos principios de la razón, sino también en la autoridad legislativa, por que así lo exige el interés social y el orden público. Por eso, la prohibición de disponer libremente de una cosa, sería contraria a la ley y al interés social, el que en las disposiciones de última voluntad se consideren como insubsistentes las condiciones por las cuales se impida o restrinja al heredero o legatario el derecho para disponer con libertad de la cosa dejada a título de herencia o legado.”*⁷⁴

⁷³ MAZEAUD, H., *Ob. Cit.*, p. 56.

⁷⁴ BRENES CÓRDOVA, Alberto, *“Tratado de los Bienes”*, Editorial Trejo Hermanos, San José, 1927, p. 39.

Musto define a esta facultad como *“El poder de disponer de la cosa, de enajenarla a título oneroso o gratuito, de constituir sobre ella servidumbres o hipotecas, de darla en usufructo, uso o habitación, y aun el de abandonar la cosa, o de consumirla si su naturaleza lo permite, es lo que caracteriza al propietario y corresponde al derecho de dominio en su núcleo mismo.”*⁷⁵

De acuerdo a lo expresado por Alberto Brenes Córdoba⁷⁶, las facultades agrupadas en el Derecho de dominio, pueden clasificarse de la siguiente forma:

- Primarias: Son las que se refieren al goce o a la libre disposición de los bienes. Dentro de estas podemos encasillar el derecho de usufructo, el de uso y el de enajenación; es decir, los que se han comprendido desde el Derecho Romano (Ius Fruendi, Utendi y Abutendi⁷⁷).
- Secundarias: Dentro de estas facultades se incluyen el derecho de Posesión, el de defensa y exclusión, el de restitución y el de indemnización⁷⁸.

⁷⁵ MUSTO, N. J., *Ob. Cit.*, p. 395.

⁷⁶ BRENES CÓRDOVA, A., *Ob. Cit.*, p. 28.

⁷⁷ *Ibíd.*, p. 29. Conviene advertir que la traducción que muchas veces se hace de la palabra latina “abutendi”, como “abusar”, no es del todo correcta, puesto que abusar se refiere al uso impropio o indebido; hemos de considerar entonces, que para los romanos el verdadero significado de Abutendi se refería al uso definitivo de la cosa, siempre y cuando se hiciera de modo racional y apegado al Derecho.

⁷⁸ Entendiendo la posesión como el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o ánimo. La indemnización como un resarcimiento económico del daño o perjuicio causado. La restitución, reintegración, reposición es el reestablecimiento de las cosas al estado que tenían antes del daño o perjuicio (padecido en un acto o contrato).

A continuación, se hará una breve exposición de las facultades primarias, las cuales tiene fundamento en el Art.22 de nuestra Constitución y que como se ha mencionado anteriormente, son las que se refieren a la libre disposición de los bienes, y al mismo tiempo dan origen y sentido a la presente investigación, las secundarias no serán desarrollados pues se encuentran un tanto alejadas del objeto de estudio de este trabajo.

Derecho de Usufructo.

Es el que tiene todo propietario de una cosa para gozar y hacer suyos los frutos, sean estos naturales o civiles⁷⁹, que produzca la cosa, inmueble para este caso. Esto es consecuencia forzosa y directa del Derecho de Dominio, pues este recae sobre todos y cada uno de los elementos que componen el objeto (inmueble), sean estos presentes o futuros.

Derecho de Uso:

Es una facultad inherente al propietario o dueño de la cosa, consistente en hacer uso de todo aquello que le pertenece de la manera que lo considere conveniente, siempre y cuando no lesione derechos ajenos ni contravenga lo estipulado por las leyes.

Este tipo de derecho permite ser derivado en dos mas: el de transformación y el de destrucción de la cosa, los cuales son necesarios para que el dominio surta los efectos que se consideran naturales; esto último es un legado de los romanos que consideraban que *“cada individuo es el árbitro de su destino, el empleo de los legítimos medios para realizarlo, le corresponden a él de modo exclusivo, no siendo lícita la intervención del*

⁷⁹ Que son, como se ha mencionado con anterioridad, los primeros los que se producen de forma espontánea por la naturaleza, y los segundos, que son los beneficios económicos de los que goza el propietario por ostentar dicha calidad.

*Estado, en lo que al patrimonio particular se refiere, debiendo intervenir solo en cuanto fuere indispensable para mantener la coexistencia de todos los derechos en la sociedad*⁸⁰.

Dicho lo anterior, se puede concluir que el dueño del inmueble puede disponer de este libremente, ya sea modificándolo con nuevas construcciones, disminuyendo las ya existentes, e incluso, tiene la libertad de destruir la totalidad de las mismas. Acá podemos mencionar otro aforismo romano, el cual consideraba que el dueño de un inmueble lo era hasta el cielo y hasta el infierno⁸¹.

Derecho de Enajenación.

Nuestra Constitución en su Art.22 establece que *“La propiedad es transmisible en la forma en que determinen las leyes*⁸².” Todo lo mencionado en el desarrollo de las facultades anteriores correspondientes a la libre disposición de los bienes es aplicable a la facultad de transmitir y transferir los inmuebles, ya sea por sucesión, legado, venta o cualquier otro de los medios reconocidos por nuestro Derecho. Esta facultad forma parte de la esencia misma del dominio, por lo tanto, no resulta viable prohibir o limitar el uso de esta facultad, salvo que el traspaso de la titularidad conlleve un daño a otro.

⁸⁰ BRENES CÓRDOVA, A., *Ob. Cit.*, p.36.

BRENES CÓRDOVA, A., *Ob. Cit.*, p.36, *“Usque ad sidera at infernus”*, era una frase empleada por los romanos para dar a comprender lo ilimitado del derecho de propiedad. Aunque en realidad nunca fue considerado tan absoluto, pues la verdadera intención del aforismo jurídico, no fue otro más que reconocer el derecho que le correspondía al dueño respecto al espacio aéreo y al subsuelo hasta donde llegase su interés particular.

⁸² Constitución de la Republica de El Salvador, Decreto Legislativo N° 38 Fecha 15 de diciembre de 1983, Publicación D.O. 234, T.281 de fecha 16 del mismo mes y año. La Carta Magna hace referencia a la transmisión, acto que emana de la disposición de última de voluntad de una persona, nótese pues, que estamos en presencia de un acto por causa de muerte; vale la pena diferenciarla de la transferencia, en donde se está en presencia de un acto entre vivos.

3.2. Bien jurídico tutelado por la Constitución. Jurisprudencia aplicable.

Como se ha mencionado con anterioridad el Artículo 22 de nuestra Constitución, reconoce el derecho que tiene toda persona a disponer libremente de sus bienes, consistiendo esto, en la facultad de ejercer actos de dominio sobre aquellos.

Haciendo un breve análisis sobre el particular, podemos determinar que el derecho en cuestión, se compone de dos derechos fundamentales, el primero de estos es el de la libertad, que a decir de Cabanellas se trata de *“El conjunto de derechos y facultades que, garantizados legalmente, permiten al individuo, como miembro del cuerpo social de un Estado, hacer o no hacer todo lo compatible con el ordenamiento jurídico respectivo.”*⁸³, y segundo el de la propiedad.

La Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de nuestro país, por sentencia conocida bajo referencia AS027G96.98, emitida en fecha 23 de julio de 1998, sostiene la afirmación anterior, en dicha sentencia declara que *“El Derecho a la Libre Disposición de los Bienes consiste en la potestad de toda persona de poder realizar actos de dominio sobre sus bienes, facultado para transmitirlos o enajenarlos.”* Continúa expresando más adelante que *“El Derecho a la Libre Disposición de los Bienes, contenido en la Constitución, no es absoluto, pues el legislador puede y debe regularlos, con la finalidad de garantizar el interés social.”*⁸⁴

⁸³ CABANELAS DE TORRES, G., *Ob. Cit.*, p. 261.

⁸⁴ Al igual que la mayoría de la doctrina, la Sala de lo Constitucional sostiene que, si bien es cierto, existe libertad para que el titular del bien disponga libremente de este, su libertad está supeditada al interés social, volviéndose así, un imperativo para todo aquel que tenga la posibilidad de administrar la justicia.

Respecto a los dos derechos que lo conforman, en el amparo antes citado acepta que *“la Libre Disposición de los Bienes es la manifestación de ambos derechos fundamentales: la libertad y la propiedad”* y que la persona se encuentra facultada para transferir o enajenar por medio de un acto entre vivos (sea el caso de una venta, permuta o donación) o por causa de muerte (que es mediante el testamento).

3.3. Vínculos producidos entre el derecho de dominio y la libre disposición de bienes.

Como se ha mencionado con anterioridad, el derecho de dominio comprende el uso, goce y disposición de la cosa sobre la cual recae tal derecho, lo que denota una clara relación de poder entre la persona titular del derecho y la cosa como tal; dicha relación permite la libre disposición de los bienes o cosas, ya sea por la voluntad del sujeto mismo o por consentimiento claramente delimitado por la ley. Esta facultad es conocida como autonomía privada, y en nuestra legislación se encuentra tutelada, como se ha mencionado en líneas anteriores, en el Artículo 22 de la Constitución, bajo dicha norma, la autonomía privada se concibe entonces, como la libertad de disposición sobre sus cosas y conforme a la ley, que le es inherente a toda persona, salvo excepciones como la establecida en el Art.1414 de nuestro Código Civil, en el cual se refiere a las obligaciones del deudor, estableciendo que el acreedor no podrá pedir al deudor la pena(establecida mediante una cláusula) y la indemnización, salvo que esto se haya pactado con anterioridad.

En definitiva, la libre disposición de los bienes constituye una facultad que ha sido utilizada por el legislador salvadoreño, como sinónimo del derecho de dominio que tiene el titular sobre una cosa.

Son requisitos para el ejercicio del derecho de libre disposición de los bienes:

- La capacidad de disposición, esta significa que el sujeto que dispone de la cosa no puede ser menor de edad, salvo algunas excepciones⁸⁵. Esto es así, pues tal y como lo establece el Art.226, son los padres o quien ejerza la autoridad parental del menor, los encargados de la administración de los bienes de este, salvo las excepciones que se hacen en el Art.227 del ya citado cuerpo normativo, esto es así, pues se considera que los menores de edad, no poseen la suficiente capacidad o madurez para poder administrar debidamente sus bienes.
- La titularidad del derecho de que se trata, o en su caso, ser el representante legal o apoderado del titular, puesto que únicamente el titular de un derecho puede disponer de este, salvo excepciones como la mencionada administración de bienes en virtud de la autoridad parental, así mismo, puede darse mediante el otorgamiento de un Contrato de Mandato, según lo dispone el Artículo 1875 y siguientes del Código civil.
- La aptitud del derecho para ser objeto de la disposición, es decir, se debe gozar plenamente del derecho de dominio, el cual no debe recaer sobre alguna circunstancia condicionante de su ejercicio, tal es el caso de los derechos personalísimos o los derechos pro indivisos, y;

⁸⁵ Como ejemplo puede citarse el es el caso del menor titular del peculio.

- La ausencia de agente legítimo y extraño que obstaculice el acto de disposición⁸⁶.

3.4. El derecho de Dominio y su desarrollo en la legislación secundaria de El Salvador.

En relación a lo expuesto en los párrafos anteriores, es de suma importancia el resaltar que las teorías expuestas por los doctrinarios, tienen cabida dentro de nuestra legislación, así pues, el derecho de dominio aparece regulado en el Código Civil en el *LIBRO II* bajo el epígrafe “*DE LOS BIENES, DE SU DOMINIO, POSESION, USO Y GOCE*”. El Artículo 567 del cuerpo legal ya citado expresa que el dominio es un derecho real que se tiene sobre una cosa, lo antes dicho se complementa con lo estipulado en el Artículo 568 que agrega que el derecho de dominio es aquel mediante el cual el titular puede poseer exclusivamente una cosa, disponiendo y gozando de ella como mejor le parezca.

Siendo el dominio un derecho real, existen para su adquisición distintos modos, los cuales son la ocupación, la accesión y la tradición⁸⁷, siendo esta última la figura que nos interesa en la investigación, puesto que consiste en la entrega que hace el dueño de la cosa a otro sujeto, para lo que se requiere la intención y la facultad de transferir el dominio por parte del tradente o su representante, y además la capacidad e intención de

⁸⁶ El embargo, es un claro ejemplo, pues mediante este, la enajenación del bien no depende solo del titular, sino del sujeto acreedor de tal embargo, limitando así la libre disposición del bien.

⁸⁷ El Art.651 CC la señala y describe como “*la entrega que el dueño hace de ellas (cosas) a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo.*”

adquirirlo por parte del otro sujeto a quien se denomina adquirente, o su representante⁸⁸ si fuere el caso. Cabanellas la define *“tanto como entrega, pero no cualquiera entrega, sino la que se propone transmitir la propiedad directamente o a través de la justa posesión, y en algunos casos de una tenencia jurídicamente estructurada”*.⁸⁹

En conclusión, como presupuestos básicos para que se lleve a cabo la tradición deben concurrir: en primer lugar, un sujeto que sea dueño de una cosa a través de un título; y en segundo, un sujeto que la reciba por sí o mediante un representante.

Los requisitos para la celebración del acto jurídico a través del cual se documenta o legaliza la propiedad los encontramos en el Libro II, título VI del Código Civil, denominado *“DE LA TRADICION Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS.”* Así en el Artículo 653 encontramos la estipulación de que para que ésta sea válida, debe hacerse de forma voluntaria por el tradente, o en su defecto, por su representante; por otro lado, el inciso segundo del citado artículo franquea la posibilidad de que, si dicho acto se realizare en contravención a lo dispuesto con anterioridad, podrá validarse retroactivamente mediante la ratificación del sujeto que tiene la facultad de enajenar la cosa como dueño o representante de éste. Pero,

⁸⁸ Debe entenderse que todo lo hecho por el representante, se entenderá hecho por el representado, así lo estipula el Código Civil en su Artículo 1319. Pero también debe considerarse el Artículo 655 C.c., puesto que los mandatarios o representante legales, deberán actuar dentro de los límites que les han sido conferidos.

⁸⁹ CABANELAS DE TORRES, G., *Ob. Cit.*, p. 439. El autor hace referencia a: la entrega material, física y en persona al momento de realizar el acto jurídico, y/o simbólica que se hace de la cosa, entre las que tenemos la "BREVIMANU" que es la transmisión posesoria que los romanos admitieron sin entrega material de la cosa, "LONGAMANU" ya que no es una entrega material de mano del enajenante a la del adquirente; y la "SIMBÓLICA" que es la entrega de ciertos signos de una cosa o la realización de ciertos actos para mostrar o probar con ellos que una persona transmite a otra, que acepta y es capaz, su propiedad, posesión o tenencia.

según lo contemplado en el Artículo 654 C.c., también es necesario, como se ha mencionado en párrafos anteriores, el consentimiento del adquirente o su representante, puesto que éstos también tienen la posibilidad de validar retroactivamente el acto por medio de la ratificación.

Finalmente, el Artículo 656 C.c. dicta que la tradición exige un título traslativo de dominio,⁹⁰ en consecuencia, éste debe ser válido respecto de la persona a quien se le confiere, y no debe existir error en la identidad de la especie que se entregará, o de la persona a quien se le hará, y mucho menos, establece el legislador, en cuanto al título mismo. Sin embargo el Artículo 657 C.c. permite la validación de la tradición, si el error recayese sobre el nombre nada más.

3.5. Límites y Restricciones al derecho de Dominio.

3.5.1.- Generalidades

El Dominio, tal cual se ha venido haciendo hincapié en líneas y apartados anteriores, ha sido concebido como el más amplio señorío que puede tenerse sobre una cosa, pero las facultades que el mismo otorga al titular sobre ésta no son absolutas, ya que se encuentra afectado por los límites establecidos en la ley o por la voluntad misma del propietario.

3.5.2.- Diferencia entre límites y restricciones

Cabe hacer la diferenciación entre que son los límites y que son las restricciones, relativas al derecho de dominio, ello desde el punto de vista del

⁹⁰ El mismo Artículo 656 C.c., cita como ejemplo el de una venta, una permuta o una donación, considerándose a este el instrumento que prueba una relación jurídica.

titular de la cosa. Cabanellas define a la Restricción como la *“Limitación. I Disminución de facultades o derechos.”*⁹¹

En cambio, otros autores como Somarriva si distinguen entre límites y restricciones, sosteniendo que en el caso de los primeros *“no son disminuciones de las facultades, sino supuestos o condiciones de la existencia y ejercicio de la propiedad (un dominio absoluto es inconcebible), existen, por otra parte, otras que si disminuyen las facultades del dominio, y no son las limitaciones o condiciones ordinarias de él”*⁹². Por lo que los clasifica en dos tipos: primero, los naturales o inmanentes, que no son un menoscabo de la propiedad, sino que son límites que determinan su contenido (como ejemplo figura el ejercicio del dominio de forma racional y no abusiva), y segundo, los límites que constriñen o limitan la amplitud normal del dominio, que si constituyen un menoscabo del contenido del Derecho de Dominio, nótese pues que no son del derecho de propiedad mismo, sino que provienen del exterior, tal es el caso de la servidumbre, que reduce los límites regulares del derecho de dominio.

Debe entenderse por límites entonces, a las fronteras o puntos normales hasta donde llega el ejercicio de los actos de señorío efectuados por titular del derecho; constituyen por tanto, un régimen ordinario de restricciones a la facultad de exclusión del propietario.

Por otro lado, las limitaciones o restricciones al dominio reducen el poder que normalmente tiene el titular del derecho sobre la cosa. En general, estos recaen sobre los derechos reales, salvo los establecidos por la ley,

⁹¹ CABANELAS DE TORRES, G., *Ob. Cit.*, p. 397., Vale la pena mencionar que dicho autor, no diferencia entre límites y restricciones, ya que para él ésta última es el límite impuesto a un derecho.

⁹² SOMARRIVA UNDURRAGA, M., *Ob. Cit.*, p. 79.

pues de lo contrario se caería en la figura de los límites, como ejemplo se encuentra el retracto legal que otra persona tiene sobre la cosa; así como sobre las servidumbres administrativas, que consisten en la sujeción parcial de la cosa a alguna utilización o uso en beneficio de la comunidad; y sobre las llamadas prohibiciones de enajenar, que se establecen a la libre disponibilidad de la cosa por su dueño.

Somarriva⁹³ clasifica a las restricciones en “*genéricas*,” que afectan el ejercicio del dominio o la facultad de excluir, y en “*específicas*,” legales o por interés social, que como su nombre lo dice, obedecen a esta última clase de interés. Acá figura la anotación preventiva sobre un inmueble, por ejemplo; éstas implican la facultad de excluir respecto de toda persona ajena del uso y goce de la cosa en cuestión. Existen también las restricciones de utilidad pública, que se crean por razones de comunidad, prevaleciendo en consecuencia, el interés social, entre las que figura la expropiación.⁹⁴ En nuestro ordenamiento encontramos la Ley de Expropiación y Ocupación de bienes por el Estado⁹⁵, en cuyos considerandos se reconoce la inviolabilidad del derecho de propiedad, salvo casos de utilidad pública, siempre y cuando esta sea legalmente comprobada y se otorgue justa indemnización al titular objeto de la expropiación.

⁹³ SOMARRIVA UNDURRAGA, M., *Ob. Cit.*, p.193, Las restricciones genéricas tienen su base en la teoría del abuso del derecho, ya que al ser el titular del derecho de dominio, el sujeto se ve limitado en tanto que no puede, ni debe lesionar el derecho de otra persona. El autor afirma, que tal derecho y su ejercicio es abusivo cuando se trata de una prerrogativa legal, definida en la ley y cuyo ejercicio depende de la discrecionalidad del propietario.

⁹⁴ *Ibidem.*, p. 209, El autor define a esta institución: “*como la operación administrativa mediante la que el Estado obliga a uno o varios particulares a cederle la propiedad de una cosa para fines de utilidad pública a cambio de una indemnización*”.

⁹⁵ Creada por D.L. N° 33, del 25 de julio de 1939, publicado en el D.O. N° 174, Tomo 127, del 17 de agosto del mismo año. Mediante dicha ley se establecen los parámetros a los cuales ha de someterse toda entidad estatal que desee expropiar de manera forzosa o no, un bien aduciendo utilidad pública, dicha Ley únicamente se aplicara en caso de no lograr un acuerdo con el titular del bien a expropiar.

Papaño⁹⁶ afirma que restricciones al dominio son *“las normas legales (nunca convencionales) que regulan ese derecho real, compatibilizando los derechos y obligaciones que por igual gozan los hombres en sus relaciones de vecindad (en interés predominantemente privado), o en miras de un interés público, para armonizar el derecho privado o individual con el interés general y colectivo.”*

3.5.3.- Límites establecidos por la ley

Los límites impuestos por la ley, hacen referencia a la facultad de los sujetos de convertir en inalienables ciertos bienes, por ejemplo un donador o testador hace inalienable todos los bienes que dona o lega al beneficiario, mientras este viva, obligándolo a transmitirlo a sus descendientes, dicha facultad era implícita en los mayorazgos.⁹⁷ En la Edad Media encontramos también figuras tales como las Obras pías, el patronato⁹⁸ y las Capellanías⁹⁹, pero con la Revolución Francesa se prohibieron tales instituciones en la mayoría de países, siendo pocos las que aun las mantienen, pero de una forma restringida.¹⁰⁰

En países como Argentina, existen los límites sobre la propiedad de una manera muy extensa, ejemplo de ello, son las normas secundarias en materia de aeronáutica, las cuales buscan cumplir con la finalidad de coadyuvar con dicha actividad, preservándola de posibles accidentes y

⁹⁶ PAPAÑO, R. J., y otros., *Ob. Cit.*, p. 217.

⁹⁷ CABANELAS DE TORRES, G., *Op. Cit.*, p. 280., Refiere que la palabra proviene del latín *“major natu”* que significa *“mayor o primer nacido”*; como institución es el derecho que tiene el primogénito de suceder en los bienes dejados, con la condición de conservarlos íntegros y perpetuamente en su familia.

⁹⁸ GARCÍA-PELAYO Y GROSS, R., *Ob. Cit.*, p. 641, Que era una fundación de la obra pía o cualquier otra institución que tenía como fin el cumplimiento de ciertos objetivos, ejemplo: el patronato de huérfanos.

⁹⁹ *Ibidem.*, p. 147, Eran beneficios eclesiásticos de los que gozaba un sacerdote.

¹⁰⁰ ALVERGUE VIDES, R., *Ob. Cit.*, p. 28.

posibilitando la operación de las aeronaves. Un claro ejemplo de ello, es la regulación del espacio aéreo, entendido este, como el libre paso de las aeronaves; o cuando una de éstas, debe aterrizar de manera forzosa en una propiedad privada por fuerza mayor; el despeje de obstáculos, que son las áreas imaginarias, oblicuas y horizontales que se extienden sobre cada aeródromo y sus inmediaciones, tendientes a limitar la altura de los obstáculos a la circulación aérea. Por último cabe mencionar la señalización de todos los obstáculos en el país que representen un peligro para la circulación aérea.¹⁰¹

En la legislación salvadoreña, como ejemplo de las limitantes, encontramos las figuras de las asignaciones forzosas, las cuales limitaban al derecho de dominio, ya que el testador estaba obligado a realizar determinadas asignaciones, aún en contra de su voluntad y disposiciones expresas. Ejemplo de ellas son la porción conyugal, las legítimas,¹⁰² la cuarta de mejoras en la sucesión de los descendientes legítimos y las asignaciones alimenticias forzosas. Ello encontraba su base legal en el Código Civil de 1860, pero fue en 1902 cuando se reformó suprimiéndolas, dejando subsistentes nada más las asignaciones alimenticias.¹⁰³

El Camino de sirga, que consiste en que los propietarios ribereños no puedan utilizar ese espacio para hacer construcciones, ni reparar antiguas si las hubiere, ni deteriorarlo o realizar actividad alguna que obstaculice el libre tránsito de personas o animales cuando sea necesaria la comunicación por

¹⁰¹ PAPAÑO, R. J., y otros., *Ob. Cit.*, pp. 219 y ss.

¹⁰² GARCÍA-PELAYO Y GROSS, R., *Ob. Cit.*, p. 489, Era una parte de la herencia que la ley asignaba de manera obligatoria a determinados herederos.

¹⁰³ ALVERGUE VIDES, R., *Ob. Cit.*, p. 39, nótese que las asignaciones alimenticias forzosas dejaron de llamarse de esta forma, pasando a ser solo asignaciones alimenticias.

agua,¹⁰⁴ así como también, los límites que responden a intereses recíprocos de los vecinos, que según la doctrina del abuso del derecho,¹⁰⁵ la propiedad raíz debe usarse y gozarse de manera normal, pero tal concepto varía según las situaciones que acontecen, además de que el acto que ejerza debe ser beneficioso para el otro vecino. Por otra parte la teoría del uso excepcional del fundo, la cual sostiene que el inmueble tiene un uso normal u ordinario, y lo que salga de tal marco generará para el propietario una responsabilidad de tipo objetivo, pues quien goza de los beneficios de la actividad debe cargar con los perjuicios que genere a los demás¹⁰⁶.

3.5.4.- Límites establecidos por la voluntad del titular del Derecho de Dominio

Esta figura, aborda lo referente a los pactos, cláusulas o acuerdos, mediante los cuales, el titular del dominio renuncia o se limita, por así decirlo, a la posibilidad de enajenar el bien del cual goza. Entre éstos encontramos la cláusula de inenajenabilidad, que significa que están fuera del comercio las cosas cuya enajenación se hubiere prohibido por un acto entre vivos o por la disposición de última voluntad del testador, ejemplo claro de ello es el establecimiento del bien de familia, institución que se desarrollará en un apartado posterior, sin embargo podemos afirmar que ésta no es susceptible de ninguna forma de enajenación, pues tanto la Constitución como la legislación secundaria lo amparan, este punto será abordado dentro del

¹⁰⁴ PAPAÑO, R. J., y otros, *Ob. Cit.*, p. 221, entiéndase pues que los ríos o canales sirven como medio de comunicación, y por ello deben dejar una calle o camino público de cierta cantidad de metros hasta la orilla del mismo.

¹⁰⁵ La cual surgió para poner un alto a los actos que ejercía el propietario y que eran caracterizables como actos de emulación, o sea, aquellos que eran realizados con el objeto de perjudicar a otro y que no tenían utilidad alguna.

¹⁰⁶ Ambas doctrinas surgieron para poner un límite a la tradición absolutista del derecho de dominio que imperaba en la época.

presente trabajo en el apartado límites actuales al derecho de dominio, razón por la cual, no ahondaremos por el momento.

También figura la restricción de *numerus clausus*, la cual consiste en la falta de libertad para modificar, por sí o por acuerdo de partes, la regulación de sus derechos y obligaciones inherentes al uso y goce de aquél, o imposibilidad de crear por contrato otros derechos reales distintos de los reconocidos por la ley o desmembrar el dominio con otros derechos reales.

107

3.5.5.- Límites en atención al interés público

Que son los que se establecen en interés de los connacionales, ejemplo de ello es el contenido del Artículo 109 de la Constitución de El Salvador¹⁰⁸, De igual forma se encuentran aquellos establecidos en atención a la seguridad de las personas y cosas, en virtud del Artículo 933 del Código Civil el cual señala el derecho de accionar que tiene toda persona que se vea afectada por una ruina, vetustez o peligro de una obra.

Por último encontramos también aquellos que responden al interés de la vivienda o urbanismo, que se establecen por medio de leyes u ordenanzas municipales, dicha facultad ha sido otorgada por la Constitución de la República en su Artículo 206, puesto que las Alcaldías Municipales han sido instituidas como responsables de aprobar y ejecutar los planes de desarrollo

¹⁰⁷ PAPAÑO, R. J., y otros., *Ob. Cit.*, p. 221 y ss.

¹⁰⁸ Artículo 109 de la Constitución de El Salvador, que en su inciso primero, literalmente dicta que: *“La propiedad de los bienes raíces rústicos no podrá ser adquirida por extranjeros en cuyos países de origen no tengan iguales derechos los salvadoreños, exceptuando cuando se trate de tierras para establecimientos industriales.”* Lo que se traduce en el hecho de que los extranjeros gozaran de los mismos derechos de los que los salvadoreños gocen en el país de origen de aquellos, en otras palabras es un límite que exige una igualdad de derechos para con nuestros compatriotas.

local; así mismo, encuentra fundamento en la Ley de Urbanismo y Construcción de 1951¹⁰⁹ que fuera reformada por Decreto Legislativo No. 708, del 13 de febrero de 1991, publicado en el Diario Oficial No. 36, Tomo 310, del 21 de ese mismo mes y año; y que pretende regular la elaboración, aprobación y ejecución de planes de Desarrollo Urbano y Rurales realizados por la Institución gubernamental encargada en conjunto con las municipalidades.

La ley arriba citada establece en su Artículo 1 como causas frecuentes de límites la previsión, la estética, la seguridad, la higiene y la conservación del patrimonio histórico; siendo los más comunes los límites a la altura máxima de construcción, la autorización previa para abrir pozos, cisternas, variaciones de planos, entre otras. El Artículo 8 de la misma ley señala también como límite a las construcciones que la elaboración del proyecto respectivo debe haber sido elaborado y autorizado por un arquitecto o ingeniero civil que esté autorizado legalmente para el ejercicio de la profesión en la República, quien además se encargará de supervisar y ejecutarlo.

3.5.6.- Límites en atención al interés privado

Estos tienen su fundamento en las relaciones de vecindad contempladas por el Código civil, puesto que se prohíben los humos, hollines, emanaciones, ruidos, trepidaciones y molestias análogas que excedan de la tolerancia que mutuamente se deben los vecinos. El derecho comparado distingue al respecto, por un lado, la tolerancia normal, que según Valencia Zea *“todo acto que ejerza influencias molestias, deberá ser prohibido cuando represente un uso anormal o extraordinario de la cosa*

¹⁰⁹ Publicada por Decreto Legislativo No. 232 de fecha 04 de junio de 1951 y publicada en el Diario Oficial No. 107 Tomo 151 del día 11 del mes y año ya mencionados.

*propia y supere el límite de la tolerancia establecido en cada lugar y tiempo.*¹¹⁰ Y por otro lado se encuentra el respeto recíproco, es decir que éste existe solo cuando hay tolerancia de similar modo, y de igual forma ésta última no puede existir sin el respeto ya dicho. También se encuentran las prohibiciones de desviar las aguas al predio vecino, en el Artículo 938 del Código Civil, y el de construir, plantar o montar instalaciones en terreno propio, como el hecho de cavar un pozo (Artículo 946 C.c.), la facultad del vecino de cortar ramas o raíces del vecino que se introduzcan en el suelo propio (Artículo 943 C.c.), etc.

3.5.7.- Límites actuales del Derecho de Dominio

En la actualidad constituyen límites al derecho de dominio:

- a) **La donación**, en cuanto a que el Art. 1284 Inc. 1^o del Código Civil dicta que *“el que hace una donación de todos sus bienes deberá reservarse lo necesario para su congrua subsistencia; y si omitiere hacerlo podrá en todo tiempo obligar al donatario a que, de los bienes donados o de los suyos propios, le asigne a este efecto, a título de propiedad, o de usufructo, lo que estime competente, habida proporción a la cuantía de los bienes donados.”* Ello se debe a que el donante no puede deshacerse de todo su patrimonio, puesto que debe conservar para sí una parte de éste, dicho límite se estableció con el fin de que éste pueda subsistir por medio de esa parte reservada.
- b) **Las asignaciones alimenticias**¹¹¹, éstas constituyen verdaderas asignaciones y no deducciones, puesto que no se exigen como un

¹¹⁰ CÁDER CAMILOT, Aldo Enrique, Material de apoyo elaborado para la Escuela de Capacitaciones del Consejo Nacional de la Judicatura, San Salvador, 2001, p. 79.

¹¹¹ Que con las reformas del Código Civil del 21 de julio de 1907 dejan de llamarse “Asignaciones Alimenticias Forzosas,” para denominarse solo asignaciones alimenticias.

crédito hereditario, si no que los alimentarios son herederos o legatarios y están llamados a gozar del acervo líquido, una vez deducidas las deudas. El Artículo 1141 del Código civil dicta que el testador debe designar en su testamento la cuantía de los alimentos a los que se encuentra obligados a suministrar a sus hijos, obligación que deriva del Código de Familia, por tanto debe entenderse que corresponde a los deberes de los padres para con los hijos, e incluso de éstos para con los primeros, así como las obligaciones entre los cónyuges o convivientes.

De acuerdo al Artículo 254 del Código de Familia, la cuantía antes indicada será proporcional a la capacidad económica del obligado y según la necesidad de quien los pide; pero además se considerará la condición personal de ambos y las obligaciones familiares del alimentante. En caso de incumplimiento será un Juez de familia el que recibirá las declaraciones de estos¹¹², determinara una pensión mensual alimenticia, para lo cual deberá considerar el capital líquido del testador, o bien señalará la suma¹¹³ que comprenderá el total que debe pagar a título de alimentos.

Ningún alimentario podrá ser privado de su porción alimenticia a menos que cometa injuria grave contra el testador, su persona, su honor o bienes, o contra sus familiares, también la perderá por no haber socorrido, pudiendo hacerlo, al testador en caso de enajenación mental o indigencia; por haberse valido del dolo o la fuerza para

¹¹² Ello es así debido a que el alimentario tiene el derecho a reclamar lo que la ley le concede, según dispone el Artículo 1141 inciso final del Código Civil.

¹¹³ La suma no deberá exceder de la tercera parte del acervo líquido de la herencia para todos los alimentarios, si fuere más de uno, y se dividirá de forma proporcional y equitativa entre estos.

impedirle testar; y por haber abandonado el cónyuge al testador, sin causa justa, a menos que con posterioridad existiere una reconciliación. Para que estas causas valgan es necesario que consten de forma expresa en el testamento y que además sean probadas judicialmente en vida del testador, o por las personas interesadas, después de la muerte de aquél.

- c) **El Fideicomiso**, tiene sus orígenes en Roma, se le llamaba *“fidei y commissum”* o *“comisión a la fe”*, por lo que se debe entender que era *“una disposición testamentaria en virtud de la cual una persona confía a la conciencia y buena fe de un tercero el encargo de entregar el todo o parte de una herencia a quien aquella asigne y de acuerdo con las instrucciones por él mismo establecidas.”*¹¹⁴ Los negocios fiduciarios se aplicaban con frecuencia en caso de sucesión *mortis causa*, cuando el testador quería favorecer a una persona a la cual no le era posible hacerlo por medio del testamento, confiando en que el heredero cumpliría su voluntad, puesto que se creía era un acto de conciencia y de buena fe.

Existían dos tipos de fideicomisos el testamentario, que consistía en designar un legatario a fin de que, a la muerte del testador, transmitiera el bien al beneficiario; y el fideicomiso por actos entre vivos, que se comenzaba a ejecutar en vida del fideicomitente. Por otra parte, en el derecho germánico, los derechos del fiduciario no eran ilimitados ya que estaban condicionados resolutoriamente con

¹¹⁴ ALVERGUE VIDES, R., *Ob. Cit.*, p.48. Esto era así debido a que existían numerosas incapacidades para heredar por testamento, puesto que los libertos, dedicticios, las municipalidades, los colegios, los pobres, los póstumos extraños, entre otros, en aquella época, quedaban excluidos del beneficio de las disposiciones testamentarias.

oponibilidad a terceros, así pues en caso de violación de lo pactado, el fiduciante podía reivindicar los bienes.¹¹⁵

En la actualidad, algunos autores como García- Pelayo la conciben como una donación hecha en el testamento a favor de una persona, para que ésta a su vez la restituya a favor de un tercero¹¹⁶.

En El Salvador es el Artículo 107 de la Constitución la que prohíbe toda especie de vinculación, pero exceptúa en su inciso primero a los fideicomisos que se constituyan a favor del Estado, de los municipios, de las entidades públicas, de las instituciones de beneficencia o de cultura y de los legalmente incapaces; esto encuentra también fundamento en el Artículo 1810 del Código Civil, que no es más que una copia de precepto Constitucional, ya que prohíbe la constitución de toda especie de vinculaciones exceptuando, entre otras, la constitución de fideicomisos a favor de la nación, instituciones benéficas o culturales, de personas inhábiles para manejar sus intereses o en el caso de los nasciturus.¹¹⁷

El Código de Comercio establece en su Art. 1233 en relación al Art. 1235 que dicha institución se constituye mediante la declaración de voluntad, por la cual el fideicomitente transmite en propiedad ciertos derechos al fiduciario, excepto el de libre disposición, puesto que debe

¹¹⁵ MUSTO, N. J., *Ob. Cit.*, p.364.

¹¹⁶ GARCÍA-PELAYO Y GROSS, R., *Ob. Cit.*, p. 348. *“es la donación testamentaria hecha a una persona encargada de restituirla a otra para que realice alguna voluntad del testador. Deposito de una cantidad en un banco para que este la entregue posteriormente a otra persona o la invierta en un proyecto determinado”*.

¹¹⁷ Que Como se menciono con anterioridad, es la persona que se espera que existan por estar en el vientre materno, el ya concebido.

cumplir con las instrucciones que le fueran dadas por el fideicomitente en el acto de constitución del fideicomiso, en beneficio de un tercero.

Por tal acto debe entenderse, según Cabanellas *“a la disposición de última voluntad en virtud de la cual el testador deja sus bienes, o parte de ellos, encomendados a la buena fe de una persona para que, al morir ésta a su vez, o al cumplirse determinadas condiciones o plazos, transmita la herencia a otro heredero o invierta el patrimonio del modo que se le señale.”*¹¹⁸ En razón de las líneas anteriores y a manera de conclusión, debemos entender que el fideicomiso es el acto mediante el cual el fiduciante hace la transmisión o transferencia de ciertos bienes¹¹⁹ o derechos¹²⁰, a favor de un banco o una institución de crédito, quien será el fiduciario¹²¹ y que además le corresponde ejecutar las ordenes del fiduciante establecida en el instrumento de constitución del acto en cuestión, para el beneficio de un tercero al cual llamaremos fideicomisario.

Por tanto, los sujetos del fideicomiso son el fiduciante o fideicomitente, que es el sujeto que entrega los bienes o derechos para constituir el acto en cuestión, y que además decide el fin del mismo; el fiduciario, que es el encargado de llevar a cabo la voluntad

¹¹⁸ CABANELAS DE TORRES, G., *Ob. Cit.*, p.190.

¹¹⁹ Los Art. 1249 y 1250 del C. Com., dictan que si fueren bienes inmuebles, así como las revocaciones o reformas hechas al fideicomiso, deberán inscribirse en el registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y en el Registro de Comercio, además incluye el último precepto la cancelación del fideicomiso, esta exigencia encuentra fundamento en que tal acto solo afectara a terceros desde la fecha de su inscripción en los registros respectivos.

¹²⁰ Entre estos pueden mencionarse el usufructo, el uso o la habitación; sin embargo el Art. 1245 C.Com., prohíbe la constitución de este cato sobre aquellos derechos que conforme a la ley sean estrictamente personales de su titular o que por su naturaleza misma excluyan al fideicomiso.

¹²¹ El Art. 1184 del C.Com., establece taxativamente que el fideicomiso, entre otras operaciones, únicamente puede ser practicado por las instituciones bancarias.

del primero, para lo cual hará uso de los bienes o derechos que le sean transferidos o transmitidos en propiedad; y el fideicomisario, que es el beneficiario y en provecho de quien se realiza el fideicomiso

Existen en nuestro ordenamiento jurídico, según lo dispone el Art. 1234 C. Com., tres tipos de fideicomisos a saber:

1) entre vivos, que se constituye mediante Escritura Pública con las formalidades que se exigen para una donación entre vivos¹²², siendo irrevocable, a menos que exista reserva expresa de lo contrario;

2) por causa de muerte, que se constituye mediante el testamento; y

3) el fideicomiso mixto, que comienza a ejecutarse en vida del fideicomitente y continúa después de su muerte, se constituye mediante Escritura Pública como un acto entre vivos¹²³, pero requiere además la confirmación en el testamento de aquel.

Cualquiera que sea el tipo de fideicomiso que se constituya, se perfecciona por la aceptación del fiduciario, y en el caso de que sean un acto entre vivos, se entiende irrevocable desde el momento de la aceptación, salvo, como se mencionó antes, exista la reserva expresa de modificarlo o revocarlo, según o dispone le Art. 1247 C.Com. Además puede ser particular o universal, puro o condicional, a día cierto, por tiempo determinado o durante la vida del fideicomitente, fiduciario o fideicomisario.

¹²² Este puede servir para la emisión de certificados fiduciarios cuando se constituye para fines comerciales y a favor de un fideicomisario colectivo y futuro

¹²³ Se considera así, en cuanto a los efectos que daban producirse en vida del fideicomitente, así lo estipula el Art. 1247 inciso C.Com.

Son cosas de extinción del fideicomiso: el cumplimiento de los fines o por ser imposible, por no haberse producido en tiempo la condición suspensiva, por cumplimiento de la condición resolutoria estipulada, por destrucción de los bienes fideicomitidos, por resolución del derecho del fideicomitente sobre los bienes fideicomitidos, por revocación hecha por el fideicomitente cuando existiere tal reserva, por muerte o renuncia del fideicomisario y por transcurrir el plazo legal¹²⁴.

- d) **El Bien de Familia**, que tuvo sus orígenes en países anglosajones, siendo consagrada con posterioridad en los Estados Unidos de Norte America, bajo el nombre de *“homestead.”*¹²⁵ *Dicha institución consiste en “la destinación especial de un bien al servicio de una familia legítima o natural.”*¹²⁶ Para Cabanellas son *“Los de propiedad familiar y protegidos especialmente por la ley, que suele declararlos inalienables, imprescriptibles, inembargables e indivisibles. Tienden a constituir o a conservar un pequeño patrimonio familiar, que permita una explotación, por lo común agrícola, capaz de sustentar a una familia, y tendente también a lograr una casa propia.”*¹²⁷ Por su parte

¹²⁴ Que según el Art. 1236 C.Com., es un máximo de 25 años., aunque plantea la posibilidad de que éstos pasen de forma definitiva al fideicomisario u otra persona determinada. Además establece que los fideicomisos a favor del Estado, los Municipios, las entidades públicas, las instituciones de beneficencia o de cultura y de los legalmente incapaces, no estarán sujetos dicho plazo pudiendo continuar mientras los fines para los que se constituyeron lo justifiquen.

¹²⁵ Su finalidad era la protección del núcleo familiar dotándolo de un hogar, un terreno cultivable, o bien de otros instrumentos de trabajo; el bien o bienes afectados, los cuales no podían ser embargados o enajenados.

¹²⁶ ALVERGUE VIDES, R., *Ob. Cit.*, p. 61, Sin embargo, debe considerarse el hecho de que esta definición, planteada por el autor citado, se encuentra un poco desfasada pues el Código de Familia vigente ya no hace la distinción entre las parejas que poseen un vínculo matrimonial y las que no, en otras las palabras los convivientes.

¹²⁷ Acá se han mencionado las que la doctrina considera características del bien de familia, se consideran así, no tratando al bien de familia como institución jurídica misma, sino en función de la importancia que representa la familia en toda sociedad.

Mariana Mariani de Vidal¹²⁸ sostiene que es una *“institución que se inscribe dentro de la legislación enderezada a salvaguardar el bienestar de la familia, asegurando su vivienda o sustento a través de una regulación tuitiva del patrimonio familiar.”*

De estas definiciones podemos deducir que dicha institución muestra una doble finalidad ya que tiende a la protección de la familia: en un aspecto económico, puesto que busca la conservación de una parte del patrimonio dentro del núcleo familiar, con lo que les asegura una estabilidad; y el aspecto social, en cuanto propende mantener unida a la familia bajo un mismo techo. Por otro lado, cabe advertir que el propietario¹²⁹ que constituye el bien de familia no deja de serlo a raíz de la afectación, sino que es el titular mismo quien somete su derecho a determinadas restricciones,¹³⁰ a partir de la constitución de ésta y mientras perdure. Podrán exigir el cumplimiento de estas limitaciones los beneficiarios quienes, asimismo, tienen la facultad de hacerlas valer frente a terceros, como en el caso de la inembargabilidad o inejecutabilidad del inmueble.

Nuestra Constitución vigente la contempla en el Artículo 107 en donde prohíbe toda especie de vinculación, pero exceptúa, entre otras, en su ordinal tercero el bien de familia.

¹²⁸ DE VIDAL, Marina Mariani, *“Derechos Reales”*, sin editorial, Buenos Aires, 2004, p. 100.

¹²⁹ Que puede ser una o varias personas, sean naturales o jurídicas.

¹³⁰ Entre ellas cabe mencionar la inenajenabilidad del inmueble, lo que significa que pasa a estar fuera del comercio; y tampoco podrá hipotecarlo o gravarlo de forma alguna, y, *aunque aquél* puede continuar usando y *gozando del* inmueble, debe tolerar que los beneficiarios también se sirvan de él, en la medida compatible con su naturaleza y concurrencia de los respectivos derechos.

Ésta institución apareció formalmente regulada en la Ley sobre el bien de familia¹³¹ en 1933, la cual la concibe como una institución establecida a favor de los miembros de una familia o parte de ella, que tengan el mismo hogar y que además, sean pobres.

Si la constituye una persona natural, puede hacerlo en beneficio propio y de su familia, o sólo para ésta última; pero si quien la constituyere no fuere un miembro de la familia favorecida, o fuese una persona jurídica, deberán transmitirla, así lo regula el Artículo 3 de la ley ya citada. Como se ha mencionado en líneas precedentes, puede ser una casa de habitación que se encuentre situada en una propiedad rústica o urbana; pero la ley referida establece, además en su Artículo 2 que en el caso de que fuere un inmueble urbano, podrá tener como máximo un valor de ocho mil colones, y si fuere rústico de hasta tres mil colones.

Nuestro ordenamiento permite la constitución de la institución solo en los bienes inmuebles que se encuentren libres de gravámenes, previa petición al Juez de Primera Instancia de la jurisdicción en donde se encuentre el inmueble,¹³² la misma que se acompañará de una certificación del Acta de matrimonio, la de nacimiento de los favorecidos, y todo documento que se estimare necesario (como por ejemplo la representación legal del peticionario) y el título de la propiedad sobre la que se pretende constituir el bien de familia, además de la certificación del Registro de la Propiedad Raíz e

¹³¹ Decreto Legislativo N. 74 de fecha 3 de junio de 1933 y que fuere publicado en el DO N° 128 T.114 del mismo mes y año.

¹³² La petición deberá contener, según el Artículo 6 de la Ley en comento: los datos del peticionario y el carácter legal con que obra, los datos de la o las personas a quienes se favorecerá, la designación del inmueble y descripción de éste, y la declaración del estado y detalle de las deudas que tuviere el peticionario.

Hipotecas de que se encuentra, en efecto, libre de gravámenes, esto encuentra fundamento en el Artículo 7 de la Ley sobre el bien de familia.

De estas diligencias se dará una certificación íntegra en papel simple al interesado, la que servirá de título de constitución del Bien de Familia, y que será inscrito como gravamen en el registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, siendo desde ese momento un bien inembargable, aun en los caso de quiebra o concurso judicial. Tampoco podrá venderse, permutarse, donarse, hipotecarse o enajenarse, ni darlo en anticresis o arrendamiento, mientras no se haya extinguido legalmente la afectación. Sin embargo, el Artículo 12 de la ley permite que se den en prenda agrícola o garantía de créditos los frutos pendientes.

Por último, el Artículo 13 y 15 de la ley mencionada dictan, respectivamente, que podrá extinguirse esta institución bajo dos supuestos:

- El primero, que es por la constitución de otra en mejores condiciones, previa instancia judicial, dictada con conocimiento de causa y a solicitud del interesado; y,
- El segundo, por muerte del último de los beneficiados o favorecidos al momento de su constitución.

e) **La Función Social de la propiedad**, que fue influenciada por la doctrina social de la Iglesia Católica, y que concibió a la propiedad no solo como una situación de poder jurídico, o sea, un derecho subjetivo, si no como una situación jurídica compleja, en donde las facultades de uso, goce y disposición del bien coexisten con cargas y

obligaciones impuestas por la ley, reglamentos o la voluntad misma del titular, para la satisfacción de intereses públicos o sociales.¹³³ Surgió como consecuencia del carácter absoluto que en principio le fue otorgado al derecho de dominio, por los Romanos, y que en años posteriores fue sostenido por el individualismo; aunque si bien es cierto que las Constituciones de Francia y de Weimar y la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano mantuvieron la propiedad privada, reservaron al Estado la facultad de socializar los bienes o empresas que tuvieran o adquirieran en determinado momento, los caracteres de servicio público.¹³⁴ En su carácter social, la propiedad privada no es la que se encuentra destinada a servir a intereses individuales, ya que países como Alemania, México, Cuba, Bolivia, Brasil, Guatemala e incluyendo el nuestro, han reconocido en sus Constituciones la función social de la propiedad.

La Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de nuestro país, por sentencia conocida bajo referencia AS031797.98, que fuere emitida en fecha 26 de agosto de 1998, afirma que el derecho de propiedad se encuentra limitado *“Únicamente por el objeto natural al cual se debe la función social.”*¹³⁵ Por lo que debemos entender, que éstos límites han sido establecidos por el constituyente como garantías de tenencia de la propiedad misma.

De igual forma, dicha Sala reconoce por sentencia conocida bajo referencia AS027G96.98, emitida en fecha 23 de julio, del año ya mencionado, que el derecho a la libre disposición de los bienes se

¹³³ GALINDO, F., y otros, *Ob. Cit.*, p. 811.

¹³⁴ ALVERGUE VIDES, R., *Ob. Cit.*, p. 15.

¹³⁵ C. S. J., “Amparo AS031797.98”, en la Revista de Derecho Constitucional, 1998, No. 28, p. 654.

encuentra limitado por una serie de normas, impuestas por el legislador en virtud de que dicho funcionario se encuentra obligado a garantizar el interés social¹³⁶. Establece además, que el derecho de propiedad tiene como únicos límites aquellos que son generados “*por la Constitución y la ley...*”, y agrega, en líneas posteriores, que este derecho “*... puede verse privado sólo si esa limitación ha sido declarada en aplicación de la ley y la constitución.*”¹³⁷

Según Papaño, pertenece este tipo de límite al Derecho Administrativo, ya que es esta rama la que regula el tipo de edificios que pueden construirse, el uso, la ocupación y la subdivisión del suelo, líneas de edificación, etc. Así mismo, existen otras normas secundarias que limitan el derecho de dominio, dentro de las cuales figuran las ordenanzas municipales¹³⁸, a través de las cuales, las municipalidades limitan el uso de la propiedad privada en lo que respecta a la música, ruido y vibraciones producidas al interior del inmueble y que no deben trascender al exterior, por ello exige a establecimientos industriales y comerciales instalaciones adecuadas¹³⁹.

¹³⁶ C. S. J., “Amparo AS027G96.98” en la Revista de Derecho Constitucional, 1998, No. 28, p. 760, La sentencia expone que el mencionado derecho “*no es absoluto, pues el legislador debe regularlos, con la finalidad de garantizar el interés social.*”

¹³⁷ C. S. J., “Amparo 197-2005”, en la Revista de Derecho Constitucional, 2006, No. 58, p. 437, de no ser así, estaríamos frente a una arbitrariedad, ya que no existiría un fundamento legal para la privación del derecho en cuestión; tanto así, que tal violación no figuraría como una garantía del interés social, sino más bien, como un simple antojo del aplicador de la ley,

¹³⁸ Como ejemplo de ello, podemos citar la Ordenanza reguladora de la contaminación ambiental por la emisión de ruidos en el municipio de San Salvador, creada por Decreto Municipal No. 12 de fecha 01 de abril de 2003, publicada en el Diario Oficial No. 78 T.359 de fecha 02 de mayo del mismo año, la cual en su Art. 24 establece una serie de medidas a través de las cuales, pretende regular la contaminación sónica que proviniera de fiestas privadas, ensayos musicales u otra serie de actividades similares.

¹³⁹ PAPAÑO, R. J., y otros., *Ob. Cit.*, p. 217 y siguientes. Los límites son obligaciones de hacer o no hacer, como no construir más allá de la altura establecida, o hacer las instalaciones necesarias en el caso del ruido que puede generarse.

f) **La servidumbre**, que es *“una sustracción o desmembración que afectan la exclusividad de la propiedad en beneficio del público”*¹⁴⁰. Es en esencia, el derecho real que una persona tiene sobre un inmueble perteneciente a otra, y que la faculta a servirse de éste de una forma parcial. Sin embargo, desde el punto de vista del titular del inmueble, la servidumbre se constituye como un gravamen que restringe o limita su derecho de dominio, tal afirmación tiene como sustento el Art. 822 C.c., es en base a esta afectación que las servidumbres se establecen bajo la menor extensión posible, con lo que se pretende evitar la menor intervención en el derecho del titular del inmueble afectado.

Debe tenerse en cuenta además, el Art. 826 C.c., que nos establece otra característica de esta figura, y es que la servidumbre es inseparable del predio sobre el cual recae; por lógica entonces, de ser enajenado el inmueble, éste lo será junto con el gravamen de la servidumbre¹⁴¹.

A diferencia del usufructo, ésta puede ser perpétua, debido a que no limita la totalidad del inmueble¹⁴², puesto que se grava únicamente, como se ha mencionado en líneas previas, una parte de la totalidad del mismo.

¹⁴⁰ GALINDO, F., y otros, *Ob. Cit.*, p. 815.

¹⁴¹ Igual será en los casos de partición del predio sirviente, puesto que cada titular deberá sufrir la carga, así lo establece el Art. 827 C.c. Por otro lado, si fuere el predio dominante el que se dividiera, a cada dueño le correspondería gozar de la servidumbre, pero en las mismas condiciones en que se encontraba antes de la partición, ya que no pueden exigir se altere, según lo dispone el Art. 828 C.c.

¹⁴² Que para efectos prácticos, y como se ha mencionado con anterioridad el Artículo 823 C.c., los diferencia llamando al inmueble gravado predio sirviente; mientras que el inmueble beneficiado se denomina predio dominante.

Según la forma en que sea constituida la servidumbre, ésta se clasifica en:

1. *Servidumbre predial*, si el gravamen recae sobre un inmueble, o *Servidumbre personal*, si se establece a favor de una persona; se diferencian por que las prediales son establecidas en favor de quien, en cada momento, sea dueño del inmueble¹⁴³.
2. *Continua*, cuyo uso es incesante y no depende de actos del hombre¹⁴⁴; o *discontinua*, donde esta es usada en intervalos mas o menos largos y depende de actos del hombre¹⁴⁵. Ambos tipos aparecen contemplados en el Art. 824 del C.c., disposición que cita las características ya expuestas.
3. *Aparente*, que es la que se anuncia y está continuamente a la vista, además de mostrar signos exteriores que revelan el uso y aprovechamiento de la misma¹⁴⁶; o *no aparente*, en la que no se presenta ningún indicio de su existencia¹⁴⁷. Encuentran su base en el Art. 825 C.c.
4. *Positiva*, porque impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar de hacer alguna cosa; o *negativa*, ya que le prohíbe al mismo titular hacer algo que le sería lícito de no existir la servidumbre. El Art. 831 C.c., prohíbe al titular del predio sirviente la alteración, disminución o hacer mas incomoda la servidumbre

¹⁴³ Debe entenderse que el gravamen se constituye por el inmueble en sí, por tanto, si fuere el caso que el dueño del predio dominante decidiera alquilarlo, a distintos sujetos y en semanas, meses o años diferentes, cada uno tendría, en ese período respectivo, el derecho de servidumbre.

¹⁴⁴ Como ejemplo cabe citar la imposibilidad del dueño de levantar un muro en el predio sirviente, que afecte la servidumbre a favor del predio dominante.

¹⁴⁵ En esta se puede encasillar el tránsito de las personas por la servidumbre, el de ganado e incluso de automotores.

¹⁴⁶ Tal sería el caso de un camino trazado por el uso, que conduce desde la calle hasta el interior del predio dominante.

¹⁴⁷ Por ejemplo, si no existiere ninguna construcción, una puerta, letrero o camino trazado, puesto que no habría forma de diferenciar el predio sirviente del dominante.

con respecto al predio dominante de la que originalmente se encuentra constituida.

En ambos supuestos citaremos como ejemplo, la ya mencionada construcción, puesto que no puede hacerla, aún siendo el titular del inmueble gravado.

5. El Art. 823 C.c., contempla otros tres tipos de servidumbre: así tenemos que es *natural*, la que proviene de la natural situación de los lugares; es *legal*, la impuesta por la ley; y es *voluntaria*, la que se constituye por hechos del hombre.

Su extinción, la contemplan los Artículos 887 y siguientes del Código Civil, y básicamente procede:

- Por la resolución del derecho del que la ha constituido,
- Por la llegada del día o condición, si fuere el caso que se hubiese establecido de uno de éstos modos,
- Por la confusión, o sea, la reunión perfecta o irrevocable de ambos predios en manos de un mismo dueño, lo que significa que un titular le ha comprado al otro, pero que mediante una nueva venta vuelve a separarlos, la servidumbre no revivirá, a menos que en virtud del Art. 883 del cuerpo legal ya citado, se acuerde lo contrario en el título constitutivo de enajenación.
- Por la renuncia del dueño del predio dominante, tal es el caso de la renuncia por innecesidad de que la servidumbre siga existiendo.
- Por haberse dejado de gozar durante diez años, puesto que estaríamos frente al caso de la prescripción regulada en los Art. 2253 y siguientes del mismo código, este plazo será contado de la manera establecida en el Art. 2247 C.c., según el cual cada dos días se contarán entre ausentes por uno solo.

- Para las servidumbres discontinuas, el tiempo corre desde que ha dejado de gozarse; en cambio para las continuas, correrá desde que se haya ejecutado un acto contrario a la servidumbre.

g) **La Expropiación**, figura contemplada en el Artículo 106 de nuestra Constitución, y que procede, también, por causas de utilidad pública o interés social, siempre y cuando estén comprobados legamente y medie una justa indemnización; sin embargo, en casos de guerra o calamidad pública, dicha indemnización no será de manera previa, existiendo además la posibilidad de pagarse a plazos,¹⁴⁸ según sea el monto de la misma. La expropiación sin indemnización procede, solo en los casos en que recaiga sobre entidades que hayan sido creadas con fondos públicos. Estas afirmaciones encuentran su base en la Ley de Expropiación y de Ocupación de Bienes por el Estado, emitida por Decreto Legislativo N. 33 del veinticinco de julio de 1939.

Puede recaer sobre el dominio u otros derechos reales, así por ejemplo citaremos el hecho de que el Estado, por razones de proteger a la población de una epidemia o enfermedad grave, pasa a dominio público la invención de un medicamento nuevo que podría ser de uso exclusivo para su inventor.

h) **Los Monopolios**, la palabra monopolio, deriva del griego “*monos*” que significa 'uno' y “*polein*” que significa 'vender'; y que consisten en “*la situación de un sector del mercado económico en la que un único vendedor o productor oferta el bien o servicio que la demanda requiere para cubrir sus necesidades en dicho sector*”¹⁴⁹. Esto implica

¹⁴⁸ El mismo precepto establece que tal plazo no podrá exceder de quince años y deberá pagársele a la persona expropiada el interés bancario que le corresponda.

¹⁴⁹ Microsoft Encarta, “Monopolio”, Microsoft Corporation, 2007.

que no debe existir ningún otro tipo de producto que parezca sustituto o alternativo para el bien o servicio que esta ofertando el monopolista, puesto que de lo contrario existiría una amenaza de competencia.

Los monopolios hacen referencia a aquella situación de privilegio legal, en donde, como se ha mencionado anteriormente, una industria que posee un producto, un bien, un recurso o un servicio determinado y diferenciado, es el oferente o monopolista que posee el poder de mercado, puesto que este producto es la única alternativa que tiene el consumidor para comprar.

Sí bien es cierto que el monopolista controla la cantidad de producción y el precio, ello no significa que pueda cobrar lo que quiera, ya que para maximizar los beneficios, éste debe averiguar sus costes y las características de la demanda del mercado,¹⁵⁰ con dicha información puede decidir cuál es la cantidad que va a producir y vender, y por ende, el precio del producto.

Para efectos prácticos, podemos deducir que para ejercer el poder monopolista se tienen que presentar las condiciones siguientes:

- 1) Control de un recurso indispensable para obtener el producto.
- 2) Disponer de una tecnología específica que permita a la empresa o compañía producir, a precios razonables, toda la cantidad necesaria para el abastecimiento del mercado.
- 3) Disponer del derecho a desarrollar una patente sobre un producto o un proceso productivo; y

¹⁵⁰ En base a los parámetros de mercadotecnia, debemos entender por esto, las figuras de elasticidad, las preferencias, etc. Es decir, que debe ajustarse a las necesidades y posibilidades del mercado en el cual incursiona, con la finalidad de aumentar sus ganancias sin que esto signifique un perjuicio a la economía de sus clientes.

- 4) Disfrutar de una franquicia gubernativa que otorga a la empresa el derecho en exclusiva para producir un bien o servicio en determinada área.

Sin embargo, una empresa monopolista, como todo negocio, se enfrenta a dos fuerzas determinantes, siendo éstas, por un lado el conjunto de condiciones de demanda del bien o servicio que produce; mientras que por el otro se encuentran las condiciones de coste que determinan cuánto tiene que pagar por los recursos que necesita para producir, así como también por el trabajo requerido para su producción.

En terminología de mercado¹⁵¹ se suele denominar monopolio "bueno"¹⁵² al que nace como consecuencia de la voluntad mayoritaria de los consumidores que, en un verdadero proceso democrático de mercado votan con sus compras y abstenciones de comprar a efectos de decidir cual es el proveedor que deberá prevalecer por sobre sus competidores.

También encontramos el Monopolio Puro,¹⁵³ en donde se encuentra una única empresa en una industria, se exceptúan aquellos casos en

¹⁵¹ <http://www.elprisma.com/apuntes/economia/monopolio/>, "Monopolio," afirman los economistas que esta decisión es irreprochable, ya desde un punto de vista democrático ésta ha nacido de la voluntad de la mayoría de los consumidores que, sin ningún tipo de influencia, han decidido asignar sus escasos recursos a quienes ellos consideran los mejores proveedores. Nótese pues, que el consumidor es quien tiene la última palabra.

¹⁵² <http://www.economia48.com/spa/d/monopolio/monopolio.htm>, "MONOPOLIO," también suele llamarse Monopolio natural, ya que se crea por mandato del consumidor, sin embargo existe la posibilidad de revocarlo, puesto que si el consumidor se encuentra inconforme con su proveedor habitual, tiene la libertad de volcarse a un productor alternativo.

¹⁵³ <http://www.economia48.com/spa/d/monopolio/monopolio.htm>, "MONOPOLIO," sin embargo, los economistas coinciden en que este no suele darse en la economía real, ya que

donde se trata de una actividad desempeñada mediante una concesión gubernamental, así encontramos como ejemplos la producción de bienes y servicios vitales para el bienestar público, como lo son el suministro electricidad, transportes y comunicaciones.

Esto último es el caso de nuestro ordenamiento jurídico, en donde los monopolios sólo se permiten cuando son autorizados a favor del estado o los Municipios, y siempre bajo el interés social. Así el Artículo 110 de nuestra Constitución prohíbe cualquier otro monopolio, y en aras de garantizar la libertad empresarial y proteger al consumidor, prohíbe también todo tipo de prácticas monopolísticas.

la existencia del mismo implicaría un único vendedor en un mercado bien definido y con muchos compradores.

CAPITULO IV

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO INSTITUCIÓN ESTATAL CREADA PARA DAR CERTEZA A TERCEROS

4.1. Generalidades.

En España, Alemania al igual que en otros países, se utiliza el nombre de derecho hipotecario para designar el marco jurídico que regula las funciones de la publicidad inmobiliaria, tanto en su aspecto sustantivo como formal. Y es que esto encuentra su base en la historia, puesto que en la antigüedad, su contenido estaba limitado al derecho real de la hipoteca. Otra denominación utilizada con frecuencia es la de *derecho inmobiliario*, sin embargo esta es considerada por algunos autores como demasiado extensa. La de *derecho registral* presenta la dificultad de ser vaga, en cuanto a que hay registros de muebles especiales: aeronaves, automotores, buques; y otros que se refieren al estado de las personas, derechos, juicios, etcétera.¹⁵⁴

Es por esto que consideramos como acierto que debería adoptarse la de *derecho inmobiliario registral* o *registral inmobiliario*, ya que contiene las limitaciones precisas del ámbito de estudio y señala el objeto sobre el que recae la rama del derecho. Así, se entendería por tal, “*al conjunto de normas que regulan la matriculación de los inmuebles, la registración de los derechos que recaen sobre ellos, la anotación de las medidas cautelares, determina la*

¹⁵⁴ MUSTO, N. J., *Ob. Cit.*, t. II, p. 403. Debe recordarse que los inmuebles están regulados en el derecho civil y en el campo de los derechos reales, como una categoría de cosas.

*forma y recaudos necesarios para efectuar los asientos y organiza las funciones del registrador.*¹⁵⁵

Es importante por ello resaltar dos aspectos importantes del derecho inmobiliario registral en esta definición, primero el sustantivo o material, que comprende la determinación de las cosas objeto de matriculación, tanto como la de los actos inscribibles; y el segundo, que establece los requisitos formales y organizativos que implican la función y órgano, denominado como adjetivo o formal. En conclusión, el derecho inmobiliario registral no se ocupa del contenido del derecho, ni del conjunto de facultades y deberes que lo conforman, puesto que esto es materia del derecho sustancial, teniendo en cuenta lo anterior, podemos confirmar, que el derecho registral se encarga de la aplicación de normas procedimentales y organizativas que tienen como finalidad otorgar la publicidad al derecho que se pretende inscribir para que ese se vuelva oponible frente a terceros.

Por otro lado, a grosso modo el Registro de la Propiedad es la *“institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no solo lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc.) se inscriben así mismo en el registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble.”*¹⁵⁶ Sin embargo, por la importancia que representa este como institución jurídica propiamente dicha, será abordado mas adelante en un apartado especial, denominado *“El Registro de la Propiedad y el Registrador. Institución y funcionario”*.

¹⁵⁵ MUSTO, N. J., *Ob. Cit.*, tomo II, p. 404.

¹⁵⁶ OSSORIO, Manuel, *“Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales”*, Editorial Heliasta S.R.L., Buenos Aires, 1984, p. 265.

La actividad registral en El Salvador tiene sus inicios en la primera Ley Hipotecaria del 11 de marzo de 1873, sin embargo, ésta no tuvo aplicación práctica alguna¹⁵⁷, pues el contenido del cuerpo normativo mencionado era incongruente con la realidad jurídico registral de ese entonces, volviendo imposible darle cumplimiento a lo que en dicha ley se preceptuaba. Para el año de 1880 se forma el Registro de la Propiedad que tuvo oficinas en todos los departamentos del país, en el cual se inscribían los títulos de tierras, gravámenes sobre éstos (como las hipotecas) y otros negocios jurídicos.¹⁵⁸ Sin No obstante, otros estudiosos sostienen que no fue sino hasta un año después, en 1881 cuando en verdad se estableció el Registro General para toda la República, el cual se dividió a su vez, en tres oficinas ubicadas en igual número de departamentos diferentes del país.¹⁵⁹ Este dato histórico parece el mas acertado para hacer referencia al origen del Registro, en virtud de que tiene como base la Ley Hipotecaria dictada por decreto del 21 de marzo de 1881, publicado el 1^o de Mayo del mismo año, la cual si tuvo aplicación practica.¹⁶⁰

¹⁵⁷ POLANCO CRUZ, Candida R. y otros, *“Efectividad de los recursos y mecanismos que la normativa registral concede a los usuarios del registro de la propiedad raíz e hipotecas”*, tesis para optar al grado de Licenciatura en ciencias jurídicas, Universidad de El Salvador, San Salvador, 2000, p. 23.

¹⁵⁸ MINISTERIO DE EDUCACION, *“Historia del Istmo Centroamericano”*, Tomo II, Coordinación educativa y cultural Centroamérica, Consejo nacional para la cultura y el arte, San Salvador, 2000, p. 21.

¹⁵⁹ Dichas oficinas estaban ubicadas en los tres departamentos mas importantes del país, así había una en Santa Ana, San Salvador y San Miguel, respectivamente.

¹⁶⁰ Esta ley establecía en el Art. 23, además del Registro de la Propiedad, que *“cuando el registrador notare faltas en las formas intrínsecas de las escrituras o de capacidad de los otorgantes, lo manifestará a los que pretendan la inscripción para que si, les conviene recojan la escritura y subsanen la falta en el término.”* Es en ésta normativa en la que se da el principio la facultad de calificación de los Registradores, y la potestad de éstos para hacer observaciones a los títulos objetos de inscripción.

4.2. El derecho de Dominio y su relación con el Registro de la Propiedad Inmueble.

Tal y como se ha mencionado en el acápite anterior, el Registro es una institución jurídica, en la cual se inscriben los actos jurídicos que extingan, modifiquen o creen derechos reales, con la finalidad de que tales derechos se hagan valer frente a terceras personas. En lo que respecta al derecho de dominio, se encuentra vinculado de forma directa con el derecho inmobiliario, así por ejemplo Ossorio afirma que son *“las normas positivas que rigen el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre bienes inmuebles, y en especial, la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos, erga omnes sobre los derechos anteriores”*.¹⁶¹

Por su parte, Vásquez López sostiene que dicha institución *“tiene por objeto la inscripción de los derechos producto de los actos jurídicos concretos y que la ley los ha calificado como inscribibles por ser susceptibles de producir consecuencias jurídicas en contra de terceros, y que se dan a conocer mediante la publicidad registral.”*¹⁶²

Considerando las definiciones antes citadas puede afirmarse, que el verdadero sustento del Derecho Inmobiliario o mejor conocido como Derecho Registral, es el derecho de dominio propiamente dicho, pues todos los actos jurídicos que afectan a este último son susceptibles de ser inscribibles en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, siempre y cuando cumplan los requisitos establecidos previamente en un cuerpo legal. Esta relación se encuentre perfectamente marcada desde tiempos remotos, puesto que

¹⁶¹ OSSORIO, M., *Ob. Cit.*, p. 236.

¹⁶² VASQUEZ LOPEZ, Luis, *“derecho y practica registral”*, LIS, San Salvador, 2001, p. 26.

desde los albores de los sistemas registrales, las modificaciones o extinciones que sufrían las propiedades inscritas, se hacían constar mediante nuevos asientos o anotaciones marginales. Por otro lado, se sustenta en la finalidad misma del Registro, es decir, garantizar el derecho de dominio mediante la certeza, seguridad jurídica y protección de los derechos inscribibles. En cuanto a esto, la ley dicta que para que el derecho de dominio produzca efecto contra terceros debe ser inscrito en el Registro, siendo efectuada en libros de registro que a tal efecto lleva dicha institución,¹⁶³ así mismo, también manifiesta que la tradición del derecho de dominio de los bienes produce efectos contra terceros una vez se ha inscrito el título respectivo en el Registro.¹⁶⁴

4.3. Principios Registrales. Análisis y comentarios.

Los principios inmobiliarios registrales, también llamados principios registrales, son las reglas por medio de las cuales se dan a conocer las directrices que rigen el ordenamiento jurídico en materia registral en un determinado país.

Siendo lo anterior una aseveración irrefutable, al crearse una ley de naturaleza registral, los principios homónimos deben constituir su estructura principal, siendo así que quienes tienen la función de redactarla, es decir, los legisladores, deben tener en cuenta dichos principios al momento de crear la

¹⁶³ Artículo 680 inciso 1° del Código Civil, reza que *“Los títulos sujetos a inscripción no perjudican a terceros, sino mediante la inscripción en el correspondiente Registro, la cual empezará a producir efecto contra ellos desde la fecha de la presentación del título al Registro.”*

¹⁶⁴ Artículo 683 del Código Civil, establece que: *“La tradición del dominio de los bienes raíces y su posesión no producirán efecto contra terceros, sino por la inscripción del título en el correspondiente Registro. La misma regla se aplicará a la tradición de los derechos de usufructo, uso o habitación, de servidumbres y de legado de cosa inmueble”.*

norma, dejando lo mas claro posible el establecimiento de los mismos, pues con ello se facilita la labor de quien la interpreta y de quien la aplica, criterio así sostenido por autores como José Luis Pérez Lasala¹⁶⁵

Nuestro país no es la excepción a la regla anterior, por lo tanto deben determinarse los principios que orientan la función registral¹⁶⁶. Dichos principios son aplicables, salvo escasas excepciones, a todo tipo de registros, pues estos son las orientaciones básicas del sistema registral así como el resultado de la sistematización del ordenamiento jurídico. Toda función registral debe garantizar el fiel cumplimiento de los principios, establecidos en leyes secundarias que rigen el derecho registral.

Doctrinariamente puede afirmarse que no existe uniformidad con respecto a su clasificación, no obstante se tratará de enlistar y desarrollar los principios que deben regir a toda legislación registral, los cuales se encuentran regulados en la legislación secundaria.

Los principios que regulan el sistema registral salvadoreño son:

¹⁶⁵ LASALA PÉREZ, José Luis, *“Derecho Inmobiliario y Registral”*, Ediciones De Palma, Buenos Aires, 1995, p.103.

¹⁶⁶ CARRANZA, Ruth Sonaly, *“el nuevo folio real en el Registro de la Propiedad”*, tesis de la Universidad José Matías Delgado, Nueva San Salvador, 1998, p. 85, quien afirma que la función en cuestión *“es la actividad Estatal que tiene por objeto dar publicidad a la propiedad territorial con la finalidad de dar seguridad al tráfico de los inmuebles, conservando la historia de toda la propiedad inmobiliaria en los archivos, así como llevar los inventarios de toda la riqueza patrimonial del país”*.

4.3.1. Principio de Rogación (Art. 678 C.c., 2 LPU¹⁶⁷, y 40 RLRRPRH)

Este principio tiene su base constitucional en lo plasmado en el Artículo 18 de la Carta Magna, pues en este se establece el derecho de petición, por el cual se dispone que esta nace respecto de una petición que formula el particular y que es dirigida a las autoridades legalmente establecidas, indicándose en todo caso que los únicos requisitos que se enuncian son que deben realizarse por escrito y de forma decorosa¹⁶⁸.

Atendiendo al contenido de los artículos mencionado en el epígrafe de este apartado , se establece que en cualquiera de las dependencias del Centro Nacional de Registro, para la presentación, trámite, inscripción, depósito y retiro de instrumentos sujetos a inscripción o depósito, deberá presentarse una solicitud de la persona interesada, ya sea por sí misma o mediante mandatario, representante o comisionado, teniendo en cuenta la presunción de que quién presenta el documento tiene el poder o encargo para ése efecto.

Teniendo en cuenta lo antes mencionado, la actuación del registrador es rogada, pedida, solicitada, evitando de esta forma, que si el registrador tuviere conocimiento que se ha realizado un acto jurídico registrable, actúe de oficio, por lo tanto, solo debe limitarse a esperar que los sujetos intervinientes en dicho acto jurídico se avoquen a su persona para realizar la inscripción. Vale la pena mencionar que el principio de rogación únicamente

¹⁶⁷ 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 la propiedad intelectual, creada por D.L. N° 257, del 17 de junio de 2004, publicada en el D.O. N° 126, Tomo 364, del 07 de julio del mismo año; para efectos prácticos se hará referencia, en el presente trabajo, a esta como ley de procedimientos uniformes.

¹⁶⁸ El principio de rogación es también conocido doctrinariamente como principio de instancia, petición o solicitud.

se refiere a la solicitud de inscripción, pues una vez ha sido solicitado por el interesado, el proceso registral adquiere un carácter oficioso hasta su conclusión.

Los artículos ya indicados al inicio de este apartado, y en relación al Art. 2 de la Ley de Procedimientos Uniformes, la sola presentación del documento que contenga el acto o contrato sujeto a inscripción, dará por iniciada la actividad registral.

4.3.2. *Principio de Prioridad (Art.680, 712,728 y 739 CC y 41 RLRRPRH)*

Todo documento susceptible de inscripción deberá inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado posteriormente, atendiendo al aforismo latino “*pior tempore, pior jure*”¹⁶⁹, dentro del proceso registral este se comprueba con el asiento de presentación.

Este principio configura una especie de prioridad formal a nivel documental, la cual se genera a partir de la presentación de un instrumento. El primer criterio para dar *prioridad* a un instrumento es la fecha de presentación, por el contrario, cuando se dé el caso que en un mismo día se hayan presentado varios instrumentos en los cuales el derecho o modificación de este recaiga sobre un mismo inmueble, se atenderá a la hora de presentación del título respectivo al registro.

¹⁶⁹ VASQUEZ LOPEZ, L., *Ob. Cit.*, p. 26, que traducido al español significa: “primero en tiempo, primero en derecho”.

A este principio también se le conoce como principio de Rango porque el acto o contrato registrable que ingresa primero al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas tiene preferencia respecto de cualquier otro que ingrese con posterioridad, independientemente si el título hubiere sido emitido con fecha anterior, pudiendo afirmarse que la prioridad se da por la presentación del instrumento en el registro respectivo.

A su vez, se sostiene que este principio posee dos variantes:

Prioridad excluyente, la cual se produce cuando no se permite la inscripción de un acto o contrato, por el motivo de no tener compatibilidad con otro que ingresó primeramente en el registro, así a manera de ejemplo: se presenta al registro para su inscripción un derecho real de Usufructo, posteriormente si se quiere registrar un derecho real de uso y habitación, no se podrá ello, ya que ambos comprenden el goce y disfrute del bien inmueble.

Prioridad de rango, ocurre cuando el derecho real que ingrese primero no excluye a otro derecho real que ingrese con posterioridad, si tienen como requisito constituirse, para darle validez jurídica al acto o contrato, a manera de ejemplo se introduce que la constitución de Hipotecas en el caso de que sean dos la primera que ingrese tendrá mejor rango de preferencia que la segunda.

4.3.3. Principio de Especialidad (Art.688, 733 CC y 62 RLRRPRH)

También llamado principio de determinación, según el cual los inmuebles y derechos inscritos en el registro deberán estar definidos y precisados respecto a su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones. Este principio exige una delimitación exacta del inmueble, derechos y titular,

pues de estos, se derivarán los efectos jurídicos de la inscripción, presumiendo exactitud del contenido con suficiente fuerza probatoria; y en caso que exista falta de determinación de lo antes mencionado acarrea una nulidad de la inscripción y consecuentemente la cancelación de la inscripción.

Este principio tiene como función principal el identificar la titularidad de los derechos que se derivan de los instrumentos que se inscriben, es decir que debe existir plena determinación jurídica tanto del titular como del objeto a inscribir, en el caso de ser varios titulares se exigen los datos necesarios para asegurar su identidad con la finalidad de determinar exactamente la cuota que pertenece a cada uno. En lo que respecta a la determinación del inmueble, esta se efectúa respecto a aquel en el que recaiga el derecho real, permitiendo así, identificarlo e individualizarlo con precisión.

Con lo mencionado anteriormente, se busca que lo reflejado en el registro coincida con la realidad física¹⁷⁰, dicha delimitación de elementos físicos debe hacerse constar por medio de un mapa catastral que describa sus rumbos y distancias, etc.; respecto al derecho que se pretende inscribir, requiriendo que la información debe ser precisa, ya sea que se establezca con claridad la matrícula del inmueble o bien el número de libro y asiento en el que se encuentre inscrito, así como las condiciones en las que se encuentra el inmueble, esto es, describir los derechos que se encuentran inscritos sobre aquél.

¹⁷⁰ Entendiendo por esta, su naturaleza, medidas, si sobre este recaen gravámenes o no, el tipo de propiedad que se ejerce sobre el inmueble, etc.

Merece especial mención, el hecho que muchos sectores de la doctrina coinciden que mediante este principio es que se relacionan todos los elementos que participan de la relación registral, siendo éstos: sujeto, el inmueble, y los derechos que en esta se involucran.

Al no coincidir ni delimitarse con exactitud todos los elementos de la relación jurídica registral, se procederá a la denegatoria de la presentación y en algunos casos de la inscripción misma.

4.3.4. Principio de Tracto sucesivo (Art.695 CC 43 RLRRPRH)

Se refiere a la correcta concatenación de titulares del derecho, es decir, a su correcto enlace, ejemplo de ello, la relación causante-sucesor, vendedor - comprador, donante – donatario.

Dicho principio busca garantizar la exacta organización de las inscripciones, con la finalidad que éstas expresen con toda exactitud la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre un mismo inmueble, determinando así el enlace del titular de esta con su causante inmediato. Este principio exige un estudio previo, en donde todo titular de un derecho real registrado, deben de encontrarse íntimamente relacionado con un asiento de inscripción anterior, y entre los cuales debe de existir un lazo o una conexión, coincidiendo sin ninguna equivocación, esto se fundamenta en el hecho que la organización de los asientos deben reflejar con toda exactitud la sucesión ininterrumpida de los derechos o modificaciones que recaen sobre determinado asiento.

En consecuencia, los asientos existentes en el Registro relativos a un mismo inmueble, deben ser el resultado de una perfecta secuencia y

concatenación de las personas que han gozado del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones o cancelaciones, salvo las excepciones legales.

Este principio cumple con dos formas, las cuales son:

a) Tracto sucesivo formal: mediante esta figura se exige para inscribir un derecho real que ha de ser modificado o afectado a favor de otra persona, dicho derecho se encuentre previamente inscrito a nombre del que transfiere o transmite el derecho. Con esto, se busca consolidar la protección al nuevo titular del derecho contra la malicia de personas extrañas.

b) Tracto sucesivo abreviado o comprimido: este tipo de estudio hace referencia de que cada acto o contrato que se inscriban en el registro se haga constar en asiento separado y distinto sin agrupar varias transmisiones o actos en uno sólo, teniendo en cuenta que se da únicamente para casos excepcionales debido a su complejidad.

4.3.5. Principio de Legalidad (Art. 692, 693, 713 Y 44, 45 RLRRPRH)

La finalidad de este principio, atiende a la necesidad que solamente se inscriban aquellos instrumentos que cumplan con los requisitos que se establecen en la ley, es decir, el Registro únicamente debe dar cabida a instrumentos que sean validos y perfectos, y por ende, esta facultad para rechazar aquellos que sean defectuosos o que siendo validos, contengan derechos que no sean susceptibles de ser inscritos.

Es con el establecimiento de este principio que se vuelve efectiva y concretiza la función calificadora del registrador, la cual únicamente debe estar supeditada a lo establecido en las leyes, por lo tanto, el registrador,

para proceder a la inscripción de los instrumentos que le sean presentados, debe hacer un análisis previo, el cual debe apegarse minuciosamente al resto de principios Registrales para decidir si el instrumento es susceptible o no de ser inscrito; particularmente es sobre este principio que gira la totalidad de nuestra investigación, pero será abordado en un apartado posterior.

4.3.6. Principio de Publicidad (Art. 675, 681, 686, 717 Y Art. 46, 47 RLRRPRH).

También es conocido como principio de publicidad de la información. La finalidad de este, es combatir la clandestinidad de las inscripciones, dando a conocer a la generalidad de la población, el estado, contenido y titularidad de los inmuebles, atiende al aforismo jurídico que reza *“La información del Registro debe ser respecto a los derechos y titulares sobre los inmuebles debe ser pública”*.

Dicha publicidad se pone de manifiesta mediante el uso de los mecanismos de consulta registral con los que cuenta el usuario:

a) Consulta de libros: es el más antiguo método de consulta registral, data desde la implementación del Sistema Frances en nuestro país, el cual se estudiara mas adelante. Consiste en el préstamo de los libros de registro al usuario para que este obtenga la información que considere pertinente.

b) Sistema Informático: Nace en nuestro país con la implementación de los Sistemas REGISAL I y II, continua con el SYRIC, consiste en la obtención de datos mediante dispositivos informáticos, con la salvedad que dichos datos solo son visibles por el usuario en la pantalla de la computadora.

c) Extensión de certificaciones: Dicha modalidad tiene sus orígenes desde los primeros sistemas registrales, siendo manuscritas en un principio y digitalizadas en la actualidad. Las certificaciones pueden ser obtenidas por el usuario previa solicitud al Registro y el pago correspondiente, vale la pena mencionar que la certificación puede ser **literal**, la cual es una copia íntegra del documento inscrito, o **extractada**, es decir, una especie de resumen en el cual se detallan los datos más relevantes contenidos en la inscripción. Dicho medio de publicidad encuentra sustento legal en el Art.16 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el Art. 108 del Reglamento de la ley antes mencionada.

d) Informes catastrales, constancias, etc.: Guardan mucha similitud con el apartado anterior en cuanto al origen y forma de solicitud de los mismos, la variante radica en la información contenida por el documento. En este se incluyen los mapas, informes acerca de la naturaleza y situación del inmueble, así mismo, podemos incluir en este apartado las carencias de bienes, las cuales son una especie de constancia mediante la cual se hace saber a un tercero que determinada persona carece o no, de bienes muebles inscritos a su favor.¹⁷¹

4.3.7. Principio de Legitimación

La aplicación de este principio es la concreción de la llamada Fe pública registral¹⁷², por cuyos alcances todos los asientos de inscripción que

¹⁷¹ El Art.109 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas establece que el registro se podrá valer de los medios técnicos con los que disponga para hacer efectivo el principio de publicidad.

¹⁷² FUERO LANERI, Fernando, *"Instituciones del Derecho Civil Moderno"*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 1990, p. 251, manifiesta el autor que en virtud de los Derechos Inscritos en el Registro de Propiedad, se entiende que gozan de la confianza autorizada por el Estado.

se han efectuado en el Registro de la Propiedad, son presumiblemente válidos, por lo tanto son considerados válidos lo que les permite volverse generadores de derechos y obligaciones. Dichas obligaciones se mantienen vigentes hasta que la realidad jurídica registral se modifique o extinga.

Este principio impone a terceras personas que lo inscrito en el Registro es cierto hasta que no se demuestre con seguridad la inexactitud o nulidad que adolece el instrumento inscrito.

4.4. El pasado, presente y futuro de los sistemas Registrales.

4.4.1. Generalidades

A lo largo de la historia, la aparición de un sistema registral inmobiliario ha sido consecuencia directa de la imperiosa necesidad de organizar el régimen de propiedad, es debido a esto que un sistema de inscripción de títulos que asegure el dominio, así como el resto de derechos conexos, a éste se ha llegado a considerar de suma importancia, así mismo, ha pasado a constituir una pieza esencial en todo país para garantizar un adecuado régimen de publicidad inmobiliaria de transmisiones, transferencias y en su caso, gravámenes.

4.4.2. Definición

A criterio del español José Lacruz Berdejo, un sistema registral es *“el conjunto de normas que en un país determinado regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles mediante el*

registro de la propiedad, así como el régimen y organización de esa institución".¹⁷³

Otra definición que podemos citar es la expuesta por Vásquez López, quien expone que en un sistema registral *"la organización del registro de la propiedad raíz o inmobiliaria es muy importante, porque tiene fines de publicidad de los actos y contratos jurídicos y de las acciones declarativas de derecho, por ello es necesario una adecuada organización que contenga normas que garanticen respeto a la constitución, autenticidad, legalidad, y que sirva de prueba al estar inscritos"*¹⁷⁴.

Al analizar a anteriores definiciones, hemos de concluir que al hablar de lo referente a los sistemas registrales, no solamente nos referimos a la organización interna del Registro ni a las diferentes formas en las que se pueden organizar los instrumentos en el respectivo registro de inmuebles (o de la propiedad para el caso salvadoreño) sino también a los diferentes efectos que conlleva la inscripción, no solo en el aspecto declarativo o constitutivo de derechos sino también a la protección del derecho frente a terceros.

4.4.3 Clasificación de los Sistemas Registrales

Existen diversos criterios para clasificar a los sistemas registrales, en este trabajo de investigación se mencionarán algunos de ellos, intentando ser lo mas puntuales posibles.

¹⁷³ LACRUZ BERDEJO, José Luis, *"Derecho Inmobiliario y Registral"*, Librería Broch, Barcelona 1995, p. 28.

¹⁷⁴ VASQUEZ LOPEZ, L., *Ob. Cit.*, p. 37, el autor no presenta una definición de sistema propiamente dicha, sino mas bien hace alusión a la importancia de que el registro tenga una organización que haga posible el cumplimiento de su finalidad.

- En atención al efecto de su inscripción:
 - a) Constitutivo: En este, el derecho nace con el contrato y se perfecciona con la inscripción, siendo esta un elemento de existencia (Art.668, 2159 y 2160 CC.).
 - b) Declarativo: El derecho nace y se perfecciona con el contrato fuera del Registro, su inscripción únicamente se realiza para que el instrumento sea oponible frente a terceros.

- En atención a la forma en la que se realizan las inscripciones:
 - a) Transcripciones: La inscripción es una copia íntegra del instrumento que se inscribe.
 - b) Inscripción: En este, la inscripción del instrumento se hace mediante la elaboración de un resumen que contiene los elementos esenciales del instrumento a inscribir

- En atención a favor de quien se hace la inscripción:
 - a) Folio Personal: como su nombre lo indica, la inscripción se hace en atención a la persona titular del derecho.
 - b) Folio Real: La inscripción se hace en atención a la finca o inmueble.

- En atención a la obligatoriedad de la inscripción:
 - a) Voluntarios: Queda a discreción del titular inscribir o no el derecho, pues el contrato se perfecciona por sí mismo.
 - b) Obligatorios: Están relacionados a las inscripciones constitutivas, es decir, sino se inscribe no hay derecho.

- En atención al país de origen:

a) Sistema alemán o Grundbuch.

La historia del Registro Inmobiliario alemán es una parte importante de las costumbres e historia de Alemania. El marcado sentido de los formalismos y de los símbolos que sustentaba al antiguo derecho alemán continuó desarrollándose respecto de los negocios inmobiliarios, en especial los referidos a su transmisión.

En referencia a las ya mencionados costumbres y formalismos, podemos mencionar que en un principio la entrega de la cosa se operaba en forma solemne y en presencia de testigos cuando se refería a los inmuebles, solemnidad que se denominaba *auflassung*¹⁷⁵. Con el transcurrir del tiempo, la entrega ya no se realizaba en el mismo inmueble, sino que las partes concurrían al tribunal o al ayuntamiento, y se comenzó a redactar documentos en los que constaba la entrega, los cuales quedaban en poder de las partes.

A partir del siglo XII, se dio comienzo al asentamiento de los negocios sobre inmuebles en unos repertorios oficiales que luego se transformaron en libros permanentes, siendo el más antiguo de los cuales es el de la ciudad de Colonia del año 1135. De esta manera, la inscripción se fue transformando en un acto creador de derechos, formándose la íntima convicción de que el acto de transmisión del inmueble no está concluido si no se le inscribe. La recepción del derecho romano en Alemania estorbó temporalmente el desarrollo y la difusión del sistema del registro inmobiliario, ya que los registros eran ajenos a la concepción jurídica de los romanos, sin embargo ello no logró detener su evolución. Finalmente, el sistema registral se impuso definitivamente en el siglo XX.

¹⁷⁵ CORNEJO, Américo Atilio, *"Derecho Registral"*, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1994, p. 19.

Características:

Este sistema opera basándose en el Sistema de Folio Real, basándose en dos libros de registros, en donde el primero de ellos es el Registro Predial o Territorial, por el cual se le asigna una matrícula a la finca y es en este donde se inscriben todos los actos jurídicos que la afecten, el otro de los registros es el catastral, el cual contiene la configuración topográfica de la finca con su naturaleza, situación, etc., de ahí que toda modificación que sufra el inmueble debe anotarse en ambos registros y dada la certeza de que este sistema da a la inscripción, la primera matrícula que se hace del inmueble está sujeta a un procedimiento previo que debe seguir el funcionario encargado del Registro, ante quien deben presentarse los instrumentos que comprueban el dominio del solicitante entregándose además un plano del fundo levantado por un ingeniero autorizado.

Para este sistema el acuerdo alcanzado por las partes vale más que el título en sí, la inscripción del instrumento es obligatoria y como consecuencia se vuelve constitutiva del derecho, teniendo así la inscripción tiene fuerza probatoria absoluta. El valor probatorio de la inscripción vuelve imposible la existencia de la reivindicación y la prescripción adquisitiva. En caso de error responde el Estado.

b) Sistema Australiano o Acta Torrens.

Conocido desde sus inicios como Sistema del Acta Torrens, o Sistema Australiano - Ingles¹⁷⁶, se implementó inicialmente en Australia; su autoría se atribuye a Sir Robert Richard Torrens, de así su denominación. Cuando fue instaurado, en Australia existían dos tipos de propiedad: la de quienes tenían

¹⁷⁶ Microsoft Encarta, “*Sistemas registrales*”, Microsoft Corporación, 2007, se conoció así pues fue introducido en 1857 en Australia por el británico Robert Richard Torrens, posteriormente fue adoptado en Inglaterra, Nueva Zelanda y algunas regiones de Canadá y Estados Unidos.

un derecho que provenía de la Corona, y que suponía por ello una situación inatacable, y la de quienes la habían adquirido de otra persona por vías diferentes a la indicada, sea esta por testamento, sucesión intestada, compraventa, donación y otros supuestos. Esta segunda propiedad era más insegura, pues podían darse casos en los que el bien transmitido no perteneciera al transmitente, supuestos de cargas ocultas, etc. Torrens pretendió con su sistema que toda propiedad tuviera una misma protección.

Este sistema exigía la identificación de las fincas a través de un plano a escala, que era establecido por la Ley y que a su vez lo certificaba un agrimensor jurado, estableciéndose una clase de procedimiento inicial de inmatriculación, surgiendo de este la fuerza constitutiva y legitimadora de las inscripciones.

El elemento fundamental de este sistema pasa por la inmatriculación del inmueble, que es el requisito fundamental para que el inmueble quede incorporado al sistema. Con la finalidad de hacer efectiva la inscripción del instrumento, el propietario obtenía en diferentes establecimientos los modelos respectivos y se anexaba la boleta del pago de la libranza¹⁷⁷, lo cual era en concepto de gastos y honorarios de la inscripción. La matriculación o inmatriculación se iniciaba con una solicitud del propietario de incorporarse al sistema.

El registro realizaba un pormenorizado análisis de los títulos correspondientes a esa propiedad, así como también de la configuración física del bien, es decir, se realizaba un análisis de las situaciones jurídicas y topográficas que presentaba cada inmueble. Si no existía objeción alguna, y

¹⁷⁷ Especie de arancel, la población lo denominó así en atención a la moneda inglesa que se encontraba en circulación para el siglo XVII, en el cual surgió este Sistema Registral.

previa posibilidad de que los terceros formulen oposición al pedido de inmatriculación, el registro dictaba una resolución disponiéndola y emitiendo el segundo elemento fundamental del sistema que es llamado certificado de título. Éste se emite por duplicado en donde, el original queda en el registro y constituye el folio registral y el duplicado, a su vez, es entregado al propietario del inmueble inmatriculado y constituye su título de propiedad.

Para transferir el dominio de un inmueble ya incorporado al sistema, es decir ya inmatriculado, se presenta en el registro el acto causal y el certificado de título. El registro efectúa un detenido análisis de ambos elementos y, si no encuentra objeción que formular, procede a inscribir la transferencia mediante el siguiente procedimiento: confecciona en original y duplicado un nuevo certificado con la modificación operada por la nueva transferencia dejando sin efecto el anterior.¹⁷⁸

En cada transferencia se entiende que el dominio vuelve al Estado y es éste quien lo transfiere al adquirente. Cualquier error que produzca un perjuicio a un tercero, se subsana por intermedio de una indemnización, a cuyo fin existe un completo sistema de seguros.

Características.

El sistema Torrens es real, pues toma al inmueble como unidad de registración, de la inmatriculación extiende dos certificados del título, los cuales van acompañados del plano respectivo, y luego todos los actos jurídicos de transferencia o gravámenes se hacen en formatos o formularios

¹⁷⁸ CORNEJO, A.A., *Ob. Cit.*, p. 24.

impresos que son firmados por los contratantes lo cual vuelve innecesaria la figura del notario¹⁷⁹.

La inscripción es constitutiva de derechos, de esta forma el instrumento o certificado se considera prueba absoluta y por ende vuelve inatacable al certificado, no permitiendo la reivindicación, la cual de existir, el interesado deberá llevar la documentación que la ampare a los tribunales comunes para iniciar la respectiva acción judicial. Es importante resaltar que en este sistema el usuario cancela un seguro para responder a los daños, en todo caso responde el Estado.

**c) Sistema Registral Francés de comprobación de derechos:
(*Conservation des hipotecas*).**

Durante la Revolución Francesa se dictó la ley del 9 de Mecedor del año III, por la cual se creó la publicidad de las hipotecas¹⁸⁰, pero en esta no se contemplaban las transmisiones inmobiliarias, lo cual constituía un vacío que se subsanó con la ley del 11 de brumario del año VII, el cual ordenó que tanto las hipotecas así como las transmisiones inmobiliarias debían gozar de publicidad, pero sólo cuando las transmisiones recayeran sobre derechos reales susceptibles de hipoteca. La sanción que se establecía por la falta de publicidad era la inoponibilidad a los terceros de la transmisión o constitución del derecho real.¹⁸¹

¹⁷⁹ Resulta importante mencionar que para que los actos de transferencia o gravámenes tengan validez para este sistema registral, deben constar en los respectivos certificados debiendo ser coincidentes, tanto el que lleva la oficina registral como el que está en poder del propietario, caso contrario, toda modificación al derecho se considerara inexistente.

¹⁸⁰ De ahí que el Sistema Registral Francés haya sido conocido como *Conservation des hipotecas*, pues en un principio el registro, como su nombre lo indica regulaba únicamente lo referente a la publicidad de las hipotecas.

¹⁸¹ CORNEJO, A.A., *Ob. Cit.*, p. 17

Este también es conocido como Sistema de Transcripciones, pues en dicho sistema registral se transcribe o copia íntegramente el instrumento, haciendo constar en dicho instrumento el número de inscripción por medio de una maquina.

Dicha copia se lleva a cabo en libros que la oficina del Registro organiza con la finalidad de dar protección a los acreedores de hipotecas. En las inscripciones todo el tráfico de actos jurídicos que sufre el inmueble se manifiesta mediante notas en los márgenes.

La inscripción en este sistema registral no es obligatoria, sino que queda al arbitrio del titular del derecho. Únicamente se registra el instrumento para hacerlo oponible frente a terceros¹⁸². El acto o decisión judicial inscribible, que no se encuentre registrado, no puede perjudicar a terceros aún cuando éstos conocieren de su existencia.

Como se ha mencionado al inicio de este apartado, la inscripción del instrumento se hace mediante la transcripción o copia literal del mismo, lo cual no ofrece absoluta seguridad pues podrían darse modificaciones al momento de la transcripción ya sea de forma accidental o voluntaria, no obstante este sistema ha sido adoptado en muchos países de América latina, aunque cada uno con sus respectivas variantes, en ocasiones combinando características de los sistemas australiano y alemán, dando paso así a una especie de sistema “mixtos”.

¹⁸² Lo mencionado es este apartado encuentra relación y sustento legal en lo contenido en el Art.667 del Código Civil de nuestro país, pues la inscripción del documento que ampara el derecho queda a consideración del titular, tanto en nuestro país como en el antiguo Sistema Frances.

Los registros que empleaban este sistema registral, eran llevados en atención a la cronología personal, mediante el uso de fichas en orden alfabético en atención a los titulares. En caso de existir algún tipo de error, no responde el Estado sino el funcionario.

Este sistema trabaja con dos libros, los cuales se denominan de presentación o diario, los que son clasificados en tomos que a su vez pueden ser pares o impares de acuerdo a la fecha de presentación. El otro libro con el que trabaja es el de inscripción, los cuales son numerados correlativamente, y en los cuales se asientan los instrumentos asignándoles su respectivo número (asiento) de presentación, el cual posteriormente será anotado en el libro diario.

De ahí que al ingresar al registro un instrumento que afecte a un inmueble previamente inscrito, se ha de remitir al libro diario para que sean encontrados los datos relacionados a dicho inmueble. Al margen del cada instrumento se inscribe la información de referencia, es decir, la inscripción del acto que modifica al primero de los inscritos, y en el caso del segundo instrumento, la inscripción del acto al que modifica.

4.5. Desarrollo normativo del Registro de la Propiedad Inmueble en el contexto jurídico salvadoreño.

4.5.1. Antecedentes Históricos.

En nuestro país, en lo largo de la historia registral, se han implementado diferentes sistemas para el registro de actos que recaigan

sobre inmuebles, entre los que sobresalen el sistema de Folio Personal y el de Folio Real, siendo éste último el que ha contado con más variantes.

El primer dato histórico que encontramos sobre la práctica registral en El Salvador se encuentra en las denominadas Reales Pragmáticas Españolas de 1539 y 1768, las cuales fueron introducidas en América por las Reales Células. Estos rudimentarios registros inmobiliarios, impuestos por los conquistadores, eran una simple especie de archivo, los cuales, al momento de registrar un instrumento, los ordenaban por orden cronológico y sin calificación de fondo, las oficinas registrales se encontraban distribuidas en cada una de las ciudades o villas que existían, quizás esta sea la única característica que aún se conserva en los actuales Registros, ubicando una oficina registral, por cabecera departamental, aunque hay excepciones.

El Derecho registral, propiamente dicho y como se ha mencionado con anterioridad, inicia en nuestra República con las llamadas notarías de hipotecas creadas en el título 39 del libro IV del Código Civil¹⁸³. Así es como los escribanos llevaban un libro en el cual, tomaban razón de todos los instrumentos públicos que contuvieran hipotecas, formado con papel de sello 3º bienio corriente y debía foliarse del mismo modo que los registros o protocolos de los otros escribanos. El juez de Primera Instancia de la cabecera departamental era el encargado de autorizar el libro, lo hacía mediante puesta de su firma completa al principio de la primera página del libro y media firma al final de la última, rubricando el resto de las demás páginas.

¹⁸³ El artículo 2336 del mencionado Código prescribía lo siguiente: *“en cada capital de Departamento habrá un registro de Hipotecas y estará a cargo de algún escribano público nombrado por el presidente de la Republica”*.

Los requisitos para ser escribano pasaban únicamente por la honradez y probidad conocidas, así como también, ser titular de un inmueble, el cual debía estar ubicado en cualquier punto del departamento que se le hubiere asignado para llevar a cabo el registro de hipotecas. Es importante mencionar que el valor del inmueble, debía ser superior a dos mil colones.

El respectivo registro o asiento de la hipoteca debía contener el nombre, apellido, profesión si la tuviere y domicilio del acreedor, similar tratamiento era aplicable al deudor y a quienes actuaban como apoderados o representantes legales, así mismo era de suma importancia expresar la fecha con expresión de hora, día, mes y año de la inscripción y la firma del anotador.

En dichas inscripciones era prohibido usar abreviaturas, fechas con números, ni nombres con iniciales o cifras. Los escribanos tenían la obligación de pasar al Gobernador del Departamento al finalizar el mes de enero una matrícula circunstanciada de todas las anotaciones no canceladas en el protocolo del año anterior, para su publicación en el Diario Oficial, en un apartado cuyo título era “SECCION JUDICIAL”.

En nuestro país, la primera ley especial de carácter inmobiliario, fue la Ley Hipotecaria, la cual fue promulgada el 11 de marzo de 1873. Dicha ley no entro en vigencia ése mismo año, sino que lo hizo hasta su publicación el 10 de mayo de 1881, estableciendo a partir de su vigencia en el país de forma definitiva y especializada el registro inmobiliario.

Al entrar en vigencia dicho cuerpo normativo, el artículo 695 del Código Civil fue reformado. Se estableció que los títulos de los actos o contratos anteriores al día 26 de mayo de 1881 deben inscribirse sin

necesidad de antecedente ya que esta última es la fecha en que se inicia como tal, el Registro en nuestro país; así mismo, en esta fecha se promulgó la Ley del Registro Hipotecario que constaba de 13 títulos y que contenía toda la parte organizativa del Registro y los procedimientos que se debían seguir para la inscripción de instrumentos.

La denominación de esta Ley, fue retomada de la Ley Hipotecaria Española, así mismo se tomó como modelo para elaboración del nuestro, el Registro Español. Se adoptó el Sistema de Folio Real, el cual, se apegaba fielmente al sistema francés, este fue implementado a partir del año de 1884¹⁸⁴.

El registro que fue creado, se hizo en atención al titular del inmueble, ya sean personas naturales o jurídicas y las inscripciones se hacen en los Libros del Registro, unas a continuación de otras, siguiendo en lo posible el orden de su presentación a la Oficina del Registro, relacionándolos entre sí. Los índices de propietarios se forman con los nombres de los titulares del derecho.

4.5.1.1. Sistema de Folio Real

Tuvieron que pasar mas de cien años, para que se decretara una nueva Ley que regulara los aspectos registrales, así por ejemplo el Decreto Legislativo No.292, del 13 de febrero de 1986, publicado en el Diario Oficial No.40-Bis, del 28 del mismo mes y año, que contenía la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e hipotecas, la cual en

¹⁸⁴ Colindres, José Mauricio, "Derecho Notarial y Registral II", Apuntes de Clase del Ciclo II Año 2008, el sistema de folio real no fue más que una copia del sistema francés, sin embargo presento ciertas características propias con respecto de este último.

su Art.5 establece “*Adóptase el sistema de Folio Real para la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas*”; mientras que por Decreto Ejecutivo N° 24, del 29 de abril de 1986, publicado en el Diario Oficial N° 76 de la misma fecha, se aprobó el reglamento de la mencionado Ley.

Es a partir de este sistema, que se toman como base a los inmuebles, es decir, que el registro de los instrumentos se realiza en atención a cada fundo y no a su propietario, así pues, deben registrarse de forma unitaria todos los actos jurídicos que modifiquen un determinado inmueble. De ahí, que una vez desarrollado este sistema, permitió que a cada inmueble se le asignará un número que lo identificara, conservándolo no importando quien sea su propietario. Debido a tal circunstancia es que en los Libros del Registro acorde a los principios de prioridad y de tracto sucesivo, se anotan cada uno de los actos que modifiquen la situación jurídica del inmueble. Todas estas anotaciones se redactan de forma extractada, quedando archivado el testimonio del instrumento que dió origen a la modificación. Con esta ley se estableció un mejor control de la propiedad, pero se continuó con la imprecisión en el manejo de la información inscrita, así mismo, no existió un control adecuado de la información catastral.

4.5.1.2. Sistema de Folio Real Automatizado

Un paso de suma importancia en la evolución de los sistemas registrales nacionales, se dió en el año de 1991, pues mediante Decreto Legislativo N° 734 de fecha 14 de abril de 1991, publicado en el Diario Oficial N° 73 T. 311 de fecha 23 del mismo mes y año, se creó la Unidad del

Registro Social de Inmuebles¹⁸⁵, mediante la cual se implementó como sistema registral el Sistema de Folio Real Automatizado, se afirma lo anterior por cuanto se dió una paso a la vanguardia, pues fue el primer sistema computarizado, resaltando como la principal característica de ese sistema la de asignar y controlar una matrícula propia de cada inmueble, así mismo, todos los movimientos son registrados por medio de los asientos, los cuales eran generados con la simple presentación del instrumento que se pretendía inscribir. La información catastral contaba con las medidas lineales y superficiales, su naturaleza, su valor y productividad¹⁸⁶.

Dicho sistema, contó con dos variantes, siendo la primera de ellas la que conocemos como REGISAL I, implementado el 26 de febrero de 1991 por el Decreto Ejecutivo número 17, publicado en el Diario Oficial N° 73 T.311 de fecha 23 de abril de 1991.

La segunda variante de este sistema, creada por Decreto Ejecutivo N° 213 de fecha 15 de noviembre de 1994, se denominó REGISAL II, el cual no es más que una especie de “versión mejorada” del REGISAL I, en sí, su creación atendió a la poca capacidad para almacenar información que su predecesor tenía, lo cual limitaba el actuar del registrador, ejemplo de ello es que en el primer sistema, no se podían hacer mas de 50 asientos por

¹⁸⁵ El Artículo uno de dicho decreto literalmente se lee: *“Créase la Unidad del Registro Social de Inmuebles, integrante del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, dependencia del Ministerio de Justicia, que en la presente ley se le denominará únicamente “Registro Social”.*”

¹⁸⁶ Dicho avance en lo que a sistemas registrales respecta se dio dentro del marco del programa impulsado por el gobierno de ese entonces, el cual creó un programa denominado **El Salvador, País de Propietarios**, también dio paso a la creación del Instituto Libertad y Progreso, el cual tenía como finalidad solucionar de forma rápida problemas sociales - legales referentes a inmuebles, sin que implicara altos costos, a aquellas familias que vivían en zonas marginales, tugurios, comunidades, cantones, lotificaciones o análogas.

matricula, así como tampoco se podía ver el plano del inmueble, lo que impedía una adecuada confrontación jurídica.

Otra diferencia sustancial entre ambos sistemas reside en el hecho que mientras el REGISAL I, buscaba facilitar la inscripción de proyectos de interés social, mediante el REGISAL II se aplicó el sistema informático a asuntos de interés privado, sean estos remediciones, reuniones, particiones voluntarias y judiciales, proyectos de vivienda, lotificaciones, parcelaciones, desmembraciones, traslado de asientos registrales e incluso contemplaba los inmuebles sometidos al régimen de propiedad inmobiliaria por pisos y apartamentos.

En el año de 1994, se creó el Centro Nacional de Registro (CNR)¹⁸⁷, al cual se le otorgó autonomía administrativa, financiera y la calidad de único ente autorizado por el Estado para legalizar, sistematizar y publicitar la información sobre la propiedad inmobiliaria, geográfica y comercial.

En la actualidad el CNR consta de cinco unidades, las cuales son:

- Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
- Registro de Comercio.
- Registro de la Propiedad Intelectual.
- Instituto Geográfico Nacional.
- Unidad de Catastro.

¹⁸⁷ Este fue creado por Decreto Ejecutivo N° 62 de fecha 05/12/1994 publicado en el Diario Oficial N° 227 tomo 325 del 7 de diciembre de 1994, el cual fue ratificado posteriormente por Decreto Legislativo N° 462 con fecha de 5 de octubre de 1995. Dicho centro se creó con la finalidad de garantizar la tutela de los derechos de los usuarios, mediante la implementación de recursos y técnicas de operación que permitieran salvaguardar eficazmente la información que en él se registra.

El CNR tratando de dar plena confiabilidad, rapidez, legalidad y en específico, dotar de mayor seguridad jurídica a toda la información contenida, se encuentra en constante modernización, pues hasta su fecha de creación, en el país se contaba con sistemas registrales obsoletos en demasía.

En atención a dicha modernización, dicha oficina nacional de Registro creó e implementó un novedoso sistema informático para llevar el control adecuado de la información relacionada a los inmuebles y los respectivos actos que modificaran su situación jurídica, el cual se denominó Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC).

Una parte importante del plan de modernización llevado a cabo por el CNR consiste en trasladar la información contenida en todos los sistemas previos (ya sean manuales o sistemas automatizados tradicionales) al ya mencionado SIRyC.

Habiendo detallado la evolución de nuestros sistemas registrales, pasaremos a estudiar brevemente cada uno de ellos, señalando de forma puntual sus principales características.

4.5.1.3. Sistema de Folio Personal (Manual)

La principal característica de este sistema es la generación de asientos registrales en libros, en atención al titular del inmueble, asignándole cronológicamente un número de inscripción, a cada acto jurídico presentado para su inscripción y sucesivamente se iban formando “Libros”, los cuales en un primer momento fueron creados de forma manuscrita y posteriormente mediante el empleo de copias fotostáticas.

Así mismo, todo cambio que incidía en el derecho de propiedad inscrito, debía asentarse por separado, es decir, en un libro distinto. Lo anterior traía como consecuencia un problema de seguimiento a las inscripciones que modificaban los derechos que el titular tuviese sobre cada inmueble, puesto que debían revisarse diferentes libros para un solo inmueble.

Al propietario del inmueble que se pretendía registrar, se le solicitaba lo siguiente:

- 1) Especificación de la naturaleza, medidas superficiales, situación y linderos del inmueble.
- 2) Especificar el precio, extensión, condiciones y gravámenes de cualquier especie del derecho que se inscribe;
- 3) Nombre completo, profesión y domicilio del que tramita o constituye el derecho que ha de inscribirse, así mismo, se han de detallar las mismas generales de la persona a cuyo favor se hace la inscripción, si se tratare de personas jurídicas ó naturales debe de esclarecerse esta situación;
- 4) Especificar la clase de título que se inscribe y su fecha de otorgamiento;
- 5) Las generales del funcionario que autoriza el título que haya de inscribirse; y
- 6) la fecha de presentación del título al Registro, con expresión de la hora exacta.

Una vez verificado lo anterior, se daba comienzo con la inserción del instrumento en el libro Diario, asignándole en el mismo instante la anotación marginal del número de asiento; posteriormente el instrumento pasaba a la Sección de archivo donde se decidía su distribución, es decir, que dicho

instrumento era asignado a un registrador auxiliar para que lo calificara. Este procedía a la confrontación con el antecedente o asiento de la inscripción y si resultase algún error se denegaba la inscripción, caso contrario el registrador le colocaba una razón o auto de inscripción pasando el instrumento a la sección de fotocopia, distribuyéndose luego de fotocopiado para marginación y firma de Registrador.

El mayor problema de este sistema radico en que la información se encontraba dispersa y desordenada en diversos Tomos o Libros, lo cual traía como consecuencia retraso en la inscripción, inseguridad jurídica, dualidad de inscripciones, calificación compartida, constante cambio de antecedentes, y una especial desventaja para los propietarios, pues no podía determinarse que documento se inscribió primero.

4.5.1.4. Sistema de Folio Real (Manual)

Dicho sistema tuvo su principal innovación, en el otorgamiento de un número de matrícula por inmueble, conservándolo aunque cambiase de propietario, lo cual facilitaba darle seguimiento a los cambios que afectaren el derecho de propiedad, permitiéndose con ello un mejor control. Así pues, el registro de los instrumentos comenzó a realizarse en razón del inmueble y no de su propietario como era en el sistema anterior.

Los requisitos eran prácticamente similares que los que se solicitaban para el Sistema de Folio personal, las variantes recaían en el procedimiento de la inscripción. Siendo así, lo único necesario era hacer constar el nombre y demás datos personales del titular del inmueble, la situación y descripción de éste, su naturaleza, extensión, linderos, nomenclatura catastral y planos si

lo hubiere, así como todos aquellos datos que sean necesarios para su identificación.

En los libros del registro se les asignan diversos folios, en los cuales se anotan por orden de fecha, todos los actos jurídicos en que se modifique la situación jurídica de los inmuebles. Todas estas anotaciones se realizan transcribiendo un extracto o resumen del instrumento, quedando archivado en la oficina del registro un testimonio del instrumento que dió nacimiento a la modificación registral.

En el instrumento inscrito, se escribirá una razón, la cual tendrá el valor de prueba de su inscripción, esta para que surta efectos jurídicos plenos, bastando que sea firmada por el registrador que autorizó la inscripción o en su defecto por el funcionario que designe La Dirección General del Registro.

La información registral se conservará en una unidad denominada microfilme, en esta, todos los instrumentos presentados al registro para su inscripción deberán microfilmarse con la finalidad de conservar fielmente su contenido, así es como en caso de extraviarse o inutilizarse aquella por cualquier causa, podrá el registrador ordenar su reposición por medio de copias, obtenidas de dicha unidad, las cuales tendrán el mismo valor que las inscripciones originales.

La principal de las críticas a este sistema, recae en el hecho que en cada una de las oficinas del registro solo se podrá llevar un Libro Diario para asentar en forma unitaria cronológica y consecutiva, toda clase de documentos recibidos, lo cual genera demasiado retraso en la prestación de los diversos servicios.

Otra de las críticas era que en aras de un “mejor control”, ya que a diario ingresaban un sin número de operaciones sobre inmuebles, debido a lo cual retrasaba la consignación de dicha información en los libros de entradas; las razones de apertura y de cierre que se asienten en el libro diario se firmaban por el jefe de la unidad respectiva, aunque muchas veces, se daba un manejo inadecuado de la información.

4.5.1.5. Sistema de Folio Real (Automatizado)

Sistema REGISAL (RSI I) y REGISAL II (RSI II)

Estos son sistemas predominantemente informáticos, también llamados automatizados, en donde se busca concentrar la información jurídica de los inmuebles, tal como lo señala el artículo 10 del Reglamento de la Ley de Creación del Registro Social de Inmuebles.

La información registral de los inmuebles se compone por el conjunto de asientos relacionados con este, la cual se graba o archiva en una base de datos, en la que se toma en cuenta la matrícula del inmueble y un orden cronológico de los actos o contratos que modifiquen la situación jurídica o registral de éste. El procedimiento y los requisitos para las inscripciones se mantuvieron conforme a lo que se solicitaba para el sistema de folio real manual.

El primero de los sistemas, es decir, el RSI I, se creó en aras del proyecto denominado “**El Salvador, País de propietarios,**” el cual, como se ha detallado anteriormente respondía a intereses sociales. El segundo de estos sistemas, RSI II, fue una especie de expansión del primero, ya no limitándose su aplicación únicamente a los proyectos de interés social, sino

que su aplicación se concreto a los actos relativos a la propiedad privada; así mismo, aumentó significativamente la capacidad para almacenar datos, aunque al final, fue siempre insuficiente.

Por ello, si bien es cierto que este sistema fue una gran innovación en lo que a sistemas registrales se refiere, el mismo resultó obsoleto, pues no contaba con la suficiente capacidad para procesar toda la información que se manejaba en el Registro, por lo tanto, a consideración del grupo, este sistema es una versión BETA o piloto de los sistemas registrales informáticos salvadoreños.

4.5.1.6. Sistema de Información de Registro y Catastro

El Sistema del folio real computarizado, conocido como SIRyC, se comenzó a desarrollar a partir del año 1994, implementándose en nuestro país como parte del ya mencionado proyecto de modernización del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas; dicho sistema tiene como finalidad proporcionar un mayor nivel de seguridad jurídica que el brindado por sus antecesores.

Este sistema, como se mencionó anteriormente, busca garantizar plenamente el derecho de dominio al titular, mediante la integración de la información del registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas y la del registro de catastro, implantando así, un nuevo sistema acorde con la realidad de nuestro territorio y al desarrollo tecnológico. Lo antes dicho, se lleva a cabo mediante la creación de un sistema informático en el cual se relacionan las generales de los titulares de los inmuebles, la información catastral de estos últimos y todos los movimientos que afecten la situación jurídica de dicho inmueble. Así mismo, la adopción de un sistema informático tuvo como

finalidad cumplir con eficacia lo establecido por el principio de publicidad registral.¹⁸⁸

Este moderno sistema de registro y catastro surge como proyecto piloto en el departamento de Sonsonate en 1997, durante dicho plan, se definieron con exactitud los linderos de cada una de las parcelas, desde la fotografía aérea (ortofotos y restituciones), hasta la verificación de derecho y delimitaciones de la zona rural y urbana. El resultado obtenido fue la identificación plena de más de 118,00 parcelas. Se obtuvo el mapa catastral en formato digital, se delimitó la tenencia de la tierra en las áreas rurales y urbanas, así como la multiplicación del tráfico inmobiliario.

Todo ello se logró, mediante un arduo proceso de almacenamiento formal de la información e imágenes, donde todos los instrumentos que amparaban el derecho de los titulares que se encontraban plasmados en libros, fueron procesados, transformándose a calidad digital a través de la digitalización (escaneo) de los textos y de los planos de propiedad.

Una vez que son escaneados los datos antes mencionados, se formó una base de datos, en la cual solo se necesitaba ubicar el nombre completo de la persona y aparece hasta el último lindero o centímetro de la propiedad. Para constatar la veracidad del mismo se enviaron cuadrillas de personas para medir el inmueble.

¹⁸⁸ Esto es así, pues mediante un sistema informático se puede detallar con mayor precisión la ubicación, medidas, superficie, naturaleza, nomenclatura, y demás características del inmueble, así mismo, se vuelve más práctico el consultar públicamente los actos y contratos que lo afecten, la consulta es gratuita; sin embargo, se deben pagar los derechos que la ley indica sobre el servicio particular que da la institución.

Este mecanismo trae grandes ventajas, una de las más representativas es que la información ya no puede ser manipulada en forma antojadiza; de igual modo, si los libros se deterioran de tanto utilizarlos y a la larga se destruían las marginaciones en las escrituras, situación que con el nuevo sistema no existe más.

En 1998, durante la Cumbre de Presidentes Latinoamericanos realizado en Santiago de Chile, los representantes de los países participantes establecieron un mandato de registros de propiedades, en el cual, nombraron a Estados Unidos como responsable y a nuestro país como modelo para Latinoamérica. El plan se ejecutó con recursos provenientes de un préstamo del Banco Mundial por una parte, y con recursos propios de El Salvador por la otra, la coordinación de dicha actividad la llevó a cabo el Centro Nacional de Registros.

Los resultados finales del plan piloto se tuvieron en el año 2000, mismo en el cual el RPRH a través del SIRyC brindó al público toda la información registral que estuviese relacionada a los inmuebles ubicados en Sonsonate, convirtiéndose este departamento en el primero en implementar totalmente el nuevo sistema, y fue hasta el año 2001 en el cual, los departamentos de Santa Ana y Ahuachapán lo implementaron¹⁸⁹.

En el año 2005, se instaló totalmente el SIRyC en las oficinas registrales de los departamentos de Ahuachapán, Santa Ana, San Salvador y Cuscatlán, La Libertad, La Paz, San Vicente y Cabañas, Usulután, La Unión, San Miguel y Morazán. El último departamento en el que se ha iniciado la implementación del SIRyC es Chalatenango, quien lo ha puesto en marcha a partir del año 2008.

¹⁸⁹ Sin embargo, tal implementación fue parcial, puesto que solo se podía consultar el movimiento diario que sufrían, por así decirlo, los inmuebles.

En el 2004 entró en vigencia la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de la Propiedad Intelectual¹⁹⁰, con dicha ley se pretende regular y uniformar los diferentes criterios existentes en las dependencias del CNR, relativos a la presentación, trámite, inscripción, depósito y retiro de los instrumentos sujetos a inscripción, con lo cual se pretende cumplir otra etapa del proyecto de modernización.

En lo que respecta al trámite de inscripción, este sistema cuenta con una sencillez y simplificación que ninguno de sus antecesores tenía, lo abordaremos acá de forma general pues será desarrollado en un apartado posterior.

Habiendo hecho la aclaración anterior, tenemos que de conformidad a lo establecido en el Art.2 LPUPTR, todo comienza con la presentación¹⁹¹ del instrumento que se pretende inscribir, posterior a ello, y se le asigna el respectivo número de presentación, en el cual se anotan la hora y fecha, dando cumplimiento así al principio de prioridad registral, documentándose por medio de la denominada boleta de presentación.

Posterior a ello, se escanea el instrumento y su respectivo mandamiento de pago, para luego, de conformidad al Art.3 LPUPTR, ser entregado al registrador que lo calificará.

¹⁹⁰ Dicha Ley fue creada por D.L. N° 257 de fecha 17 de junio de 2004 publicado en el DO N° 126 Tomo 364 de fecha 7 de julio de 2004.

¹⁹¹ Esto se considera como la más pura expresión de cumplimiento del principio de rogación, pues es el usuario o interesado que da inicio al trámite registral, dicho trámite, aunque sea de conocimiento del registrador, nunca se iniciara de manera oficiosa.

El registrador, en caso que sea procedente, inscribirá el instrumento que le fue entregado, la razón de inscripción se imprimirá en un papel especial, el cual firmará el registrador para su posterior escaneo y remisión al despacho de documentos. En el caso contrario, el registrador denegará o procederá a hacer las observaciones que considere necesarias para su posterior inscripción.

Cualquiera de las situaciones antes descritas deberá ser notificada de acuerdo a lo establecido en el Art.5 LPUPTR a los usuarios o presentantes, a fin de que si se encuentra disconforme con dicha decisión haga uso de los diferentes recursos que están establecidas en la Ley ya mencionada.

CAPITULO V

DE LAS FUNCIONES DEL REGISTRADOR ANTE EL

INGRESO DE UN INSTRUMENTO OBJETO DE

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

INMUEBLE

5.1. El Registro de la Propiedad y el Registrador. Institución y funcionario.

En nuestro país, por disposición normativa (Art.673 C.c.) establece la figura del Registro general de inmuebles a nivel estatal, el cual de conformidad a lo establecido en el Art.674 del mismo cuerpo de ley, se divide en Registro de la propiedad raíz, de sentencias y de hipotecas. Al respecto Ossorio, opina que el Registro de la propiedad, como institución, es *“el lugar físico en donde se registran los actos y contratos de los particulares”*¹⁹².

Es de suma importancia el señalar que el Código Civil no plantea definición alguna de la figura del registro y que el autor citado, no obstante dar una definición, no plantea en esta al Registro como institución jurídica propiamente dicha, sino que más bien, hace referencia a este, como aquél lugar en el cual se encuentra ubicado el registro, que a su vez comprende la oficina en donde se presentan los instrumentos a inscribir y el archivo que de estos se lleva.

¹⁹² OSSORIO, M., *Ob. Cit.*, p. 654, agrega el autor, en líneas posteriores, que el registro es *“la oficina o lugar destinado a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de cumplir con el principio de publicidad”*.

En cambio, mostrarlo como institución jurídica propiamente dicha, como se pretende, difiere de la opinión vertida por el autor antes citado; ya que a nuestro criterio, hablar del registro implica más que un lugar físico en específico. Para definirlo como institución, se debe expresar que es aquél ente que tiene como finalidad dar certeza, seguridad y protección jurídica a los derechos contenidos en los instrumentos inscritos en este, los cuales, tal y como se ha dicho en párrafos anteriores, al estar debidamente inscritos, gozan de publicidad y se vuelve los derechos en ellos contenidos oponibles frente a terceros.

Aparejado a lo anterior, la institución del registro como elemento físico y jurídico, encontramos a la figura de la función registral, la cual puede definirse como *“la actividad estatal que tiene por objeto dar publicidad a la propiedad territorial con la finalidad de dar seguridad al tráfico de los inmuebles, conservando la historia de toda la propiedad inmobiliaria en los archivos; así como llevar los inventarios de toda la riqueza territorial del país.”*¹⁹³

Tal función es llevada a cabo por un funcionario¹⁹⁴, es decir, por el registrador, el cual conforma el elemento humano del registro, el cual a su vez es considerado como parte integral de la primera categoría, ya que funcionarios públicos son todos aquellos sujetos que, por el grado de jerarquía de su cargo, ejercen derechos de mando, iniciativa y decisión frente

¹⁹³ POLANCO CRUZ, C. R., *Ob. Cit.*, p.33, en Carraria Rodríguez, Ruth Sonali de, “El Nuevo folio real en el Registro de la propiedad raíz e hipotecas”, Tesis para optar al grado de Licenciatura en Ciencias Jurídicas. Universidad Doctor José Matías Delgado, 1998, p. 28.

¹⁹⁴ CABANELLAS, G., *Ob. Cit.*, p. 198, en dicha obra, Cabanellas expone que esta es una palabra *“muy difícil de concretar, por las diversas opiniones acerca de su amplitud, cabe establecer provisionalmente que funcionario es toda persona que desempeña una función o servicio, por lo general público.”* Dicha definición, asemeja la figura de funcionario público con la de empleado público.

a otros. Considerando lo antes dicho, debe entenderse que únicamente tendrán la calidad de funcionarios públicos, en relación a los registros: el titular de la institución y los registradores.

En cuanto al primero, y en términos más sencillos, es aquél sujeto que tiene a su cargo un registro público, sea este el de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el de Comercio, el de la Propiedad Intelectual, el de Armas, de Vehículos, del Estado Familiar, etc. El Artículo 26 del RLRRPRH¹⁹⁵ dicta que es en dicho sujeto, en quien se encuentra depositada la fe pública registral.

Por otra parte, el registrador es *“el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables, así como autorizar los asientos en que se materializa su registro”*¹⁹⁶.

El registrador, de acuerdo a lo establecido en el Art. 28 de la Ley Relativa a las tarifas y otras disposiciones administrativas del Registro de la propiedad raíz e hipotecas¹⁹⁷, es aquel sujeto que siendo abogado y notario, se encarga de la calificación de los instrumentos presentados para las inscripciones en el respectivo registro, y tal y como se desprende de la lectura del artículo arriba citado, este es un auxiliar y no fedatario, puesto que su trabajo consiste únicamente en calificar, inscribir o denegar los instrumentos que le sean presentados.

¹⁹⁵ Véase el índice de abreviaturas al inicio del trabajo.

¹⁹⁶ POLANCO CRUZ, C. R., *Ob. Cit.*, 67, en Pérez Fernández del Castillo, Bernardo “Derecho Registral”, Editorial Porrúa S.A. de C.V., México, 1995, p. 3.

¹⁹⁷ Esta ley fue creada por Decreto Legislativo S/N emitido en fecha 14 de mayo de 1897 y publicado en el D.O. N° 143 T.42 de fecha 25 de junio del mismo año.

En los sistemas de transcripción, como es el caso del sistema francés, el registrador se limita a transcribir el acto o contrato, en otras palabras, actúa como un archivero de instrumentos; en cambio, en los sistemas de inscripción, que es el adoptado por la mayoría de los países latinoamericanos, dicho funcionario es un especialista en Derecho inmobiliario o registral y su función es la de examinar el acto o contrato en su forma y contenido, para luego decidir si puede o no inscribirse, o hacer las prevenciones que sean necesarias

Entre las atribuciones que le han sido conferidas tenemos la de calificar, ordenar la inscripción, prevenir y denegar la inscripción de instrumentos, extender certificaciones, informes, firmar oficios y presenciar el cambio o sustitución de folios. Como restricciones al ejercicio de la función registral, se encuentran los requisitos impuestos al ejercicio de la función calificadora, entre ellos tenemos la necesaria fundamentación de sus resoluciones, extender la constancia de la causa de entrega (mejor conocida como constancia de retiro) y la incompatibilidad del ejercicio de la abogacía y el notariado.

5.2. Competencia registral.

El término jurisdicción y competencia son confundidos con frecuencia, sobre todo en el campo de derecho procesal. Al respecto, Quintero sostiene que *“la jurisdicción representa la función de aplicar el derecho; mientras que la competencia es la aptitud legal de ejercer dicha función en relación con un asunto determinado”*¹⁹⁸, entonces, la jurisdicción es una misma e idéntica, sin embargo no todo órgano está facultado para ejercerla.

¹⁹⁸ QUINTEROS, B., PRIETO, E., *Ob. Cit.*, p. 203.

La competencia, de manera genérica, se muestra como “*la medida en que la jurisdicción se divide entre las autoridades judiciales*”¹⁹⁹. Cabanellas la concibe como la “*Atribución, potestad, incumbencia. Idoneidad, aptitud. Capacidad para conocer una autoridad sobre una materia o asunto. Derecho para actuar*”²⁰⁰. Entonces, en términos generales, la competencia es aquella parte específica de la jurisdicción, la cual se encuentra delimitada por criterios, tales como la territorialidad, la cuantía, la materia, entre otros, todo ello para la correcta aplicación y distribución de la misma en el marco del tiempo y del espacio.

En la práctica, la competencia aplica el principio fundamental de la división del trabajo, ya que lo distribuye entre los juzgados y jueces, pero para que esto sea posible deben considerarse factores como la extensión territorial, el número de procesos, entre otros. Lo anterior, permite hacer referencia a la llamada competencia interna, también conocida como competencia temporal²⁰¹, puesto que hace referencia al repartimiento de los procesos por razón del turno, lo cual surgió, en nuestro sistema judicial, atendiendo a razones de índole meramente administrativo debido a la mora judicial existente y es que algunos tribunales se encontraban (y hasta la fecha aun continúan así) saturados de procesos, mientras que en otros, si bien no era lo contrario, la carga era menos. Ejemplo de ello, es la creación de la Secretaria Receptora y Distribuidora de demandas²⁰².

¹⁹⁹ QUINTEROS, Beatriz, PRIETO, Eugenio, “*Teoría General del Proceso*”, Temis S.A., Santa Fe, 1995, p. 202.

²⁰⁰ CABANELLAS, G., *Ob. Cit.*, p. 79.

²⁰¹ QUINTEROS, B., PRIETO, E., *Ob. Cit.*, p. 215, sin embargo, muchos autores le han negado del carecer de propia, así lo expone el autor citado, al hacer referencia a que un sector doctrinario afirma que esta no es una competencia propiamente dicha, puesto que lo único que se hace es dividir la carga del trabajo de una forma equitativa.

²⁰² Creada en virtud del Acuerdo 76- C, pronunciado por la Corte Suprema de Justicia en fecha veinticinco de Junio de 1990. Decreto Legislativo 317 de fecha 31 de Agosto de 1989 y publicado en el Diario Oficial del 23 de Octubre de 1989.

En base a lo expuesto en los párrafos precedentes, cada juez será competente para determinados asuntos y en consecuencia, incompetente para otros, pudiendo todos ejercer la jurisdicción pero de una forma previamente delimitada.

La competencia se encuentra delimitada por ciertos principios de distribución, los cuales atienden a diversos factores los cuales pueden ser:

- a) Factor objetivo: también conocido como competencia por razón del litigio o según la materia, esta sirve para especializar las facetas de la jurisdicción, como ejemplo tenemos la competencia en materia penal, civil, mercantil, laboral, registral, etc., en conclusión, esta atiende al modo de ser del litigio, la materia y cuantía.
- b) Factor subjetivo: que considera a las personas interesadas o que figuran como partes en el proceso; esta responde a razones de política procesal, basadas en consideraciones de índole social²⁰³. Un ejemplo claro de este tipo de factor subjetivo, lo compone la competencia en materia militar, pues tienen sus propios tribunales y normas especiales.
- c) Competencia funcional: que comprende la competencia por grado, significa que responde a la etapa procesal en que se encuentra el litigio, dicho de otra manera, se trata de una competencia vertical en donde se encuentra el juez A quo y el juez Ad quem.

De una forma más simplificada, se traduce en el principio de doble instancia, el cual tiene sus orígenes en Roma, y que en la actualidad constituye una garantía en el derecho procesal.

- d) Competencia territorial: que es la designación de un territorio que

²⁰³ Como ejemplo de este criterio podemos mencionar, en materia penal, los delitos cometidos por menores de edad, los cuales se encuentran supeditados a la Ley Penal Juvenil, creada por D.L. N° 863 emitido en fecha 27 de abril de 1994 y publicada en el D.O. N° 106 T.323 de fecha 8 de junio del mismo año.

convierte a un tribunal en el más idóneo para el ejercicio de su función. A diferencia de la anterior, esta es una competencia horizontal, puesto que a cada sede le corresponde una circunscripción judicial, entendida como la zona del territorio en la que ejerce sus funciones el tribunal. Dicha competencia es prorrogable, siempre y cuando el litigio verse sobre asuntos patrimoniales, puesto que en ellos el interés protegido es únicamente el de las partes y la ley solo busca procurarles lo que más cómodo les resulte; en cambio, si la competencia interesa al orden público y es la administración de justicia la protegida, aquella es improrrogable.

La competencia también puede desplazarse, lo que significa que ésta ordinariamente le corresponde a un Juez por razón del territorio, de la materia o la cuantía, sin embargo éste la traslada a otro por la incidencia de motivos especiales, tal es el caso de la competencia por conexión, la cual opera por razones de existencia de un vínculo entre dos o mas procesos o pretensiones, y es posible solucionarlos por un mismo juez. Entonces, *“las pretensiones o procesos son conexos, cuando no obstante su diversidad, tienen elementos comunes o interdependientes que los vinculan, sea por su objeto, sea por su causa, o por algún efecto procesal...”*²⁰⁴.

Existe además, la conexidad de la competencia por razón de la causa, la cual existe entre procesos o pretensiones, siempre que la sentencia que haya que emitirse en una, esté relacionada con la otra, o que una pueda producir efectos de cosa juzgada sobre la otra. Otra causa de desplazamiento es por la acumulación de procesos o pretensiones, que

²⁰⁴ *Ibidem.*, p. 217.

pertenece a una misma demanda o acusación; o bien por la atracción, en donde los procesos universales y los concursales, presentan el desplazamiento sobre las pretensiones que se ejerciten contra el patrimonio del concursado. Otras causas de desplazamiento son la recusación de los jueces, y la manifestación de impedimento de éstos.

Son caracteres de la competencia:

- a) El de legalidad, que conlleva la determinación y modificación por la ley de las reglas de competencia.
- b) De improrrogabilidad, donde las normas que rigen la competencia son imperativas, sustraídas de la autonomía de la voluntad del particular.
- c) De inmodificabilidad, ya que una vez definida la competencia no puede variar en el transcurso del proceso.
- d) De orden público, ya que la distribución que la jurisdicción efectúa de la ley se funda en criterios de interés general y nunca atendiendo a intereses específicos, excepto en aquellos casos en los cuales las partes así lo hayan pactado²⁰⁵. Además de que la incompetencia como vicio del proceso, pueda y deba ser declarada de oficio por el juez.
- e) De indelegabilidad, ya que es de orden público no puede ser delegada por su titular, tiene que ser ejercida por el órgano al que se le atribuye tal función.

Habiendo expuesto de una forma muy general los diversos criterios de

²⁰⁵ El Código de Procedimientos Civiles en su Art.32 establece que *“Puede prorrogarse la jurisdicción ordinaria; la prórroga se verifica por consentimiento expreso o tácito.”* El consentimiento expreso se pone de manifiesto en las cláusulas especiales que las partes agregan a los contratos, en dichas cláusulas, las partes aceptan someterse a un Juez que antes de iniciarse la acción era incompetente.

competencia aplicables al campo procesal, oportuno es entonces desarrollarlos en materia registral, con la aclaración que no todos son aplicables, por ello hemos de hacer un análisis y determinar cuáles criterios se aplican y cuáles no, pues la actividad de administración de justicia difiere de la administración y ejercicio de la función registral.

Los criterios que se retoman en materia registral, son los siguientes:

- En razón a la materia, puesto que la actividad registral cuenta con su propio conjunto de leyes especiales, no obstante, en los casos que se necesaria, se aplicaran supletoriamente las establecidas en el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles.²⁰⁶
- En razón del territorio: el Art.1 de la Ley relativa a las tarifas y otras disposiciones administrativas, señala que en cada una de las cabeceras departamentales habrá una oficina del Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas, así mismo, faculta al Órgano Ejecutivo para crear secciones en dos o más departamentos siempre y cuando se atienda a los intereses generales.²⁰⁷
- En razón del grado o competencia funcional, a criterio del grupo investigador consideramos conveniente retomar este criterio y aplicarlo a la actividad registral, pues en cada oficina del Registro de la Propiedad se cuenta con una escala jerárquica, en relación a lo anterior, podemos mencionar que la figura del Registrador

²⁰⁶ Como ejemplo de ello se cita lo establecido en la Ley de la Dirección general de registros, ya que su artículo 34 establece que la notificación de las resoluciones a que se refiere el cuerpo normativo en cuestión, se harán conforme a lo que prescribe el artículo 220 del Código de procedimientos civiles; por su parte, el artículo 41 establece que lo que no estuviere expresamente regulado en ésta, se atenderá a lo dispuesto en el C.pr. c.

²⁰⁷ El Registro de la Propiedad se divide según el territorio en: La zona occidental, que comprende tres secciones a saber, la primera está ubicada en Santa Ana, la segunda en Ahuachapán y la tercera en Sonsonate; La zona central dividida en cinco secciones ubicadas en San Salvador y Cuscatlán, San Vicente y Cabañas, La Paz, La Libertad, y Chalatenango, respectivamente; y la Zona de oriente, que se compone a su vez de tres secciones, ubicadas una oficina en San Miguel y Morazán, en Usulután y en la Unión.

auxiliar se encuentra supeditada a la del Registrador Jefe, y la de este último a la del Director del Registro. Lo antes mencionado se vuelve mucho mas evidente cuando, en virtud de un acto o resolución emitido por el registrador auxiliar, se hace uso de los recursos establecidos en el Capitulo VI de la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito de los instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de la Propiedad Intelectual²⁰⁸.

5.3. De la facultad calificadora: inscripción, formulación de observaciones y rechazo registral.

Debemos entender la figura de la facultad como *“el poder o derecho para hacer alguna cosa”*²⁰⁹. En materia registral, retomando lo establecido por el autor en citas, se concibe como facultad calificadora, aquella que ha sido otorgada a los registradores en virtud de la ley, la cual debe ser integral y unitaria respecto de los instrumentos presentados para ser inscritos. El Artículo 45 RLRRPRH dicta que se encuentran facultados para el ejercicio de la función calificadora, según la instancia en que conocen el instrumento, los registradores y el Director General de Registros.

La calificación del instrumento que es presentado al Registro para su inscripción posterior, se encuentra limitada a ordenar la respectiva

²⁰⁸ Creada por D.L. N° 257 de fecha 17 de junio de 2004 publicada en el D.O. N° 126 T.364 publicado en 7 de junio del mismo año. Se hace mención de dicho criterio, pues al momento de resolver un recurso, nos encontramos frente a una especie de competencia vertical, puesto que en virtud del cargo que se desempeñe, así se encontrará habilitado para conocer sobre el mismo.

²⁰⁹ GARCÍA-PELAYO Y GROSS, R., *Ob. Cit.*, T. II, p. 338.

inscripción; observación de los vicios, inexactitudes u omisiones si las hubiere; o bien la denegación de la inscripción²¹⁰.

Se entiende por inscripción al asiento practicado en el registro, de los títulos sujetos a tal requisito,²¹¹ dicha inscripción es necesaria para que consten públicamente los actos y contratos consignados en los mismos.

La facultad de la calificación registral, se manifiesta materialmente en el análisis que el registrador hace de los instrumentos que le han sido sometidos a su conocimiento para su inscripción. Dichos instrumentos, deben contener los elementos o requisitos de existencia inherentes a cada contrato, así lo estipula el Artículo 692 CC, el resultado de dicha calificación registral, puede ser definitiva, produciendo efectos permanentes, entendiéndose por estos, la denegatoria o inscripción del instrumento, o bien ser provisional (preventiva)²¹².

Hemos de entender que ha sido preventiva, cuando las observaciones que se hayan realizado al instrumento, no sean motivo suficiente de denegatoria, quedando detenida la inscripción del mismo, por falta de las formas intrínsecas de los instrumentos que constan de forma específica y son firmadas y selladas para que una vez devueltas al interesado, las subsane,²¹³

²¹⁰ El Art.3 Inc.2 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, señala taxativamente cuales serán los efectos que de la calificación de los instrumentos resulte.

²¹¹ Son títulos susceptibles de inscripción en el registro, aquellos en los que se reconocen, transfieren, modifican o cancelan el dominio, el Art. 686 numeral 1 CC, establece dichos instrumentos de una forma genérica.

²¹² Artículo 14 RLRRPRH, que reza que la *“Inscripción es el asiento que se practica en el Registro de los títulos sujetos a este requisito, ... Es de dos clases; inscripción definitiva que es la que produce efectos permanentes, e inscripción provisional, llamada también anotación preventiva.”*

²¹³ En el Art.693 CC, se encuentra el asidero legal de la que se denomina calificación registral provisional, pues el procedimiento de inscripción queda en suspenso, quedando a

de no ser posible esto, el registrador deberá rechazar la inscripción del instrumento.²¹⁴

5.4. Alcances de la función calificadora: Discrecionalidad o arbitrariedad.

En el acápite anterior se hizo referencia a la función calificadora y los límites, de la misma, los cuales son establecidos en la ley, a los que el registrador debe apegarse al momento de dar su resolución, la cual no debe ser diferente a la autorización de la inscripción, formulación de observaciones - prevenciones, o denegar la inscripción del instrumento, si fuere el caso.

No obstante que dichos parámetros se encuentran perfectamente delimitados en la legislación secundaria, muchas veces, atendiendo a criterios meramente discrecionales y sin fundamento alguno, los registradores emiten resoluciones fuera del marco que se ha señalado anteriormente, constituyendo esto una grave violación al principio de legalidad. Muchas de esas resoluciones pueden ampararse en el hecho que de conformidad a lo establecido por el Art.693 Inc.2 el registrador puede denegar la inscripción cuando “...se funde en causas legales diferentes de las expresadas...”, con lo cual, el registrador puede interpretar a conveniencia suya, o de quien haya girado las directrices, la norma jurídica. Esto puede dar paso a irregularidades en el proceso de inscripción de instrumentos y por lo tanto, afectar los intereses de los particulares.

consideración del interesado seguirlo, ya sea mediante la subsanación de las prevenciones o mediante la interposición de alguno de los recursos que la ley especial le concede.

²¹⁴ Tal es el caso de la formulación de prevenciones, puesto que pasados los treinta días, sin que las mismas hayan sido subsanadas, el registrador denegará la inscripción del instrumento de pleno derecho.

El ya mencionado Artículo 3 inciso segundo de la Ley de Procedimientos uniformes establece claramente cuales han de ser los tres posibles efectos de la resolución que pronuncie el registrador, dicha resolución, debe estar fundamentada y apegada a derecho, es decir, el registrador únicamente deberá supeditarse a lo establecido en el Art.692 CC.

Ante la calidad de funcionario público que se aparece a la del registrador, la Sala de lo Constitucional ha sostenido que *“algunos aspectos fácticos concretos de la responsabilidad de los funcionarios son la extralimitación o cumplimiento irregular de las atribuciones, negligencia inexcusable, ausencia de potestad legal, malicia, previsibilidad del daño y la anormalidad del perjuicio.”*²¹⁵

Teniendo en consideración lo antes expuesto, cualquier resolución que se extralimite del ámbito de calificación establecido en la ley o que cause efecto distinto a los establecidos por la LPU, será atentatoria al principio de legalidad y por tanto, se estará en presencia de una verdadera discrecionalidad por parte del registrador ya que ningún cuerpo legal le otorga esta “facultad”, por lo que viene a constituir, a su vez, además de lo ya dicho una arbitrariedad contra el derecho de dominio del titular que pretende la inscripción del instrumento, lo cual a su vez repercute en otros derechos, como el de libre disposición de los bienes e incluso crea repercusiones de índole económica.

Ejemplo claro de lo antes mencionado, es el caso de los registradores, que aduciendo factores técnicos se niegan a inscribir más de tres parcelaciones para un mismo inmueble.

²¹⁵ C. S. J., “. AS024997.98”, en la Revista de Derecho Constitucional, 1998, N° 28, p. 671.

El Registrador como un delegado del Estado es responsable por los actos que ejecute en el ejercicio de su cargo, ello encuentra su base en el Artículo 245 de la Constitución de la República puesto que el Registrador “es el servidor público auxiliar de la función registral.”²¹⁶ El Artículo 40 de la Ley de Tarifas²¹⁷ dicta que el Registrador será responsable de los daños y perjuicios que por negligencia o malicia cause a los interesados; más adelante, en el Artículo 43 del mismo cuerpo legal en cita, se establece que siendo el Registrador el Jefe de la oficina, será responsable de las faltas de sus subalternos y por no tomar las medidas adecuadas para evitar el daño de los libros y demás documentos que estén a su cargo.

Entre los tipos de responsabilidad en la que éstos pueden incurrir, se encuentran:

5.4.1. Responsabilidad Civil

Como todo funcionario, el registrador tiene la obligación de indemnizar al titular del derecho por los daños y perjuicios que causare por el ejercicio abusivo de su función,²¹⁸ así mismo, el Código Civil establece en su Artículo 1427 que la indemnización por daños y perjuicios comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante por parte del titular de un derecho, es por ello que la Ley de Dirección General de Registros²¹⁹ en el Artículo 11 y

²¹⁶ POLANCO CRUZ, C. R., *Ob. Cit.*, 33, en Carraria Rodríguez, Ruth Sonali, “El Nuevo folio real en el Registro de la propiedad raíz e hipotecas.” Tesis para optar al grado de Licenciatura en Ciencias Jurídicas. Universidad Doctor José Matías Delgado, 1998, p. 28.

²¹⁷ Ley relativa a las tarifas y otras disposiciones administrativas del registro de la propiedad raíz e hipotecas, creada por Decreto Legislativo S/N de fecha 14 de mayo de 1897 y publicada en el Diario Oficial N° 143, Tomo 42 de fecha 25 de junio de 1897.

²¹⁸ Artículo 2 Inc. 3 Constitución de la República, el cual dice “Se establece la indemnización conforme a la ley, por daños de carácter moral.”

²¹⁹ Creada por Decreto Legislativo N°: 502 de fecha 29 de abril de 1976 y publicada en el Diario Oficial N° 88, Tomo 251 de fecha 13 de mayo 1976, ésta tendrá a su cargo la organización, funcionamiento, inspección y vigilancia de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y de las Oficinas del Registro de Comercio, ello con el objeto de

siguientes faculta a la Unidad de Inspección, como parte integrante del Centro Nacional de Registros, para que siempre que lo considere conveniente, reconozca el estado en que se encuentren aquéllas oficinas; dicha inspección podrá ser realizada de una forma general²²⁰ o parcial.²²¹

5.4.2. Responsabilidad Penal

Al ser el Registrador responsable de los daños y perjuicios ocasionados por él,²²² es posible que su conducta puede ser tipificada como delito de los contenidos en el Código Penal, adecuándola, por ejemplo al delito de negociaciones ilícitas tipificado en el artículo 328, al de tráfico de influencias en el artículo 336, cualquiera de los tipos del cohecho en los artículos 330 y 331 respectivamente, el peculado en el artículo 325, el enriquecimiento ilícito en el artículo 33, la falsedad material del artículo 238, o la infidelidad en la custodia de registros o documentos públicos regulado en el artículo 334, entre otros.

Además de los preceptos mencionados con anterioridad, debe recalcar que si el sujeto activo de un delito es un funcionario público, dicha

mejorar su funcionamiento, por lo que además vigilará de forma directa su funcionamiento, conocerá en grado de las resoluciones que pronuncien, logrará unificar la jurisprudencia en la materia de que se trata y también se encargará de estudiar y formular los proyectos de reformas legales que sean necesarias para hacer más eficaz el sistema de registros.

²²⁰ La inspección general no es más que la realizada con respecto a todo lo concerniente a la Oficina del Registro, en otras palabras es algo general.

²²¹ Por su parte, la inspección parcial, hace alusión a la que se lleva a cabo sobre determinados libros, expedientes o documentos que tiene a cargo dicha oficina.

²²² El Código Penal en su artículo 39 establece que debe entenderse, para efectos de aplicar dicho cuerpo legal, como funcionario público a "1) ... todas las personas que presten servicios retribuidos o gratuitos, permanentes o transitorios, civiles o militares en la administración pública del Estado, del municipio o de cualquier institución oficial autónoma, que se halle investidos de la potestad legal de considerar y decidir todo lo relativo a la organización y realización de los servicios públicos."

situación constituye una agravante de la responsabilidad penal, en cuanto a que tal acción daña la confianza pública, así lo ha reconocido en su artículo 22 numeral 17 el mismo cuerpo legal ya citado. Y finalmente, debe considerarse que la comisión de un hecho tipificado como delito o falta, origina consecuentemente una obligación civil, según lo dispone el artículo 114 y siguientes del Código Penal.

5.4.3. Responsabilidad Administrativa

Como ya se ha mencionado en líneas anteriores, el registrador está obligado a la indemnización por daños y perjuicios que fueren causados durante el ejercicio de su función producidos ante particulares, puesto que a éste, le es prohibida por norma expresa el autorizar instrumentos sujetos a inscripción en el Departamento o Departamentos en que ejerzan sus funciones, de igual forma, no pueden inscribir, ni calificar aquellas escrituras otorgadas ante ellos, aún si estas fueran de fecha anterior a su nombramiento, ni aquellas en las que tengan algún interés directo o indirecto, de lo contrario serán sancionados con la pérdida del empleo o multa de veinticinco a cien colones por cada infracción, la cual será impuesta por el Ministerio de Justicia y seguridad pública.²²³

En este orden de ideas, el artículo 30 RLRRPRH en su inciso primero manda que el Registrador Jefe *“será responsable de los aspectos jurídicos y administrativos de la oficina a su cargo.”* Mas adelante, en el artículo 33 del

²²³ Artículos 29 y 30 de la Ley de tarifas y otras disposiciones administrativas, que rezan: *“Artículo 29.- Los Registradores no podrán ejercer la profesión de Abogado ni autorizar escrituras sujetas a inscripción en el Departamento o Departamentos en que ejerzan sus funciones, salvo en asuntos propios, bajo las penas de perdida del empleo, cien pesos de multa...”* por su parte, el artículo 30 establece que *“Tampoco podrán los registradores inscribir ni aun calificar las escrituras otorgadas ante ellos, aunque sean de fecha anterior a su nombramiento, ni calificar ni inscribir las escrituras en que hayan intervenido por interés propio o de sus socios...”*

mismo cuerpo legal, se establecen como responsabilidades de los registradores auxiliares el cumplimiento del principio de legalidad, responder del buen funcionamiento de su grupo de trabajo, recibir los informes, despachar los documentos correspondientes, y autorizar con su firma las actuaciones registrales relacionadas con su cargo, entre otras. Por tanto, es a este funcionario por razón del grado a quien le corresponde la imposición de sanciones.

La Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, sobre situaciones semejantes ha sostenido en sus resoluciones que *“la responsabilidad de los funcionarios del Estado, originada en los daños que causaren en el ejercicio de las atribuciones de los primeros, es una de las grandes conquistas de la democracia, y de inexorable existencia en el Estado Constitucional de Derecho, pues significa la subyunción del poder público al imperio del derecho. Dicho principio aparece consagrado en el Artículo 245 de la Constitución...”*²²⁴ nótese pues, que el titular o usuario no se encuentra desprotegido como en años pasados, ya que el derecho que ostenta se encuentra protegido por una serie de normas impuestas al registrador.

Sin embargo, la responsabilidad que recae sobre el funcionario que ha cometido una violación de las disposiciones constitucionales, no es una responsabilidad objetiva, ya que no solo se considera el daño producido, sino que además se toma en cuenta la conducta del funcionario, y es que debe entenderse que el hecho de aceptar un cargo público, conlleva explícitamente la obligación de ejercerlo bajo el cumplimiento de los preceptos constitucionales, sin embargo, esta no debe considerarse sin la

²²⁴ C. S. J., “AS024997.98”, en la Revista de Derecho Constitucional, 1998, N.º 28, p. 672.

posibilidad de admitir algunos errores inexcusables, ello en virtud de que al funcionario no le corresponde la facultad de apreciar la posibilidad de una violación constitucional, por tanto, el examen de responsabilidad que recae sobre el funcionario debe realizarse valorando también los aspectos de hecho.²²⁵

5.5. Formas de control de la función calificadora

El ejercicio de la función calificadora se controla mediante la figura de los recursos administrativos establecidos, como se menciona con anterioridad, en el Capítulo VI de la Ley de Procedimientos Uniformes, los cuales son el de revisión, revocatoria y apelación, sin dejar de lado lo contemplado por el artículo 3 de la Ley de la jurisdicción de lo contencioso administrativa, ya que en virtud de esta disposición dicha acción procederá contra actos administrativos dictados en ejercicio de las facultades discrecionales incurriendo en desviación de poder, entendido como tal aquellas potestades administrativas dictadas para fines distintos de los fijados por el ordenamiento jurídico; contra la denegación presunta de una petición, que es cuando la autoridad o funcionario no haga saber su decisión al interesado en el plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la presentación de la solicitud; y contra actos que se pronunciaren en

²²⁵ *Ibidem.*, p. 672, literalmente reza que “la responsabilidad directa que cabe al funcionario que ha emitido o ejecutado el acto violatorio de las disposiciones constitucionales, no puede estimarse una responsabilidad objetiva, esto es, no puede atenderse única y exclusivamente al daño producido, prescindiendo en absoluto de la conducta del funcionario; ya que, si bien es cierto que la aceptación de un cargo pública implica, por el sólo hecho de aceptarlo, la obligación de desempeñarlo ajustado a las normas constitucionales-Art. 235 de la Constitución-, la presunción de capacidad y suficiencia que existe respecto de los funcionarios, no debe extremarse hasta el punto de no admitir errores excusables, por cuanto puede suceder que el funcionario no ésta, sea porque la ley secundaria no desarrolla la norma constitucional, o porque la ley es contraria a la Constitución, en situación de apreciar por sí la posibilidad de la violación constitucional .”

aplicación de disposiciones de carácter general de la Administración Pública, fundada en que tales disposiciones adolecen de ilegalidad; sin embargo esto será abarcado en líneas posteriores.

El recurso administrativo es el medio legal, a través del cual el particular afectado en su derecho por un acto administrativo, obliga a la administración a intervenir nuevamente, con la finalidad que exime dicho acto y de ser procedente, lo revoque, reforme o anule.

Dicho recurso, para que sea procedente, debe contar con los siguientes elementos:

- a) Existencia de una resolución administrativa a recurrir.
- b) Que dicha resolución sea lesiva al interés o derecho del particular.
- c) Que se haya establecido en la ley de la materia la posibilidad de interponer el recurso, así como ante quien debe hacerse, y las respectivas formalidades para ello.
- d) Que la administración esté obligada a pronunciarse sobre el fondo del acto o resolución impugnada.

Estos son los recursos en cuanto a la vía administrativa, pero aun queda expedita la posibilidad de iniciar una acción por vía judicial con la finalidad de salvaguardar el derecho violentado por la administración mediante: la figura del contencioso administrativo y el amparo. A continuación se desarrollarán éstos:

5.5.1. Recursos por vía administrativa:

5.5.1.1. Recurso de Revisión

El Artículo 17 de dicho cuerpo normativo contiene el recurso de revisión el cual procede en los casos en que los instrumentos hayan sido observados o denegados para su inscripción, debiendo éste interponerse por escrito ante el registrador que pronunció la resolución de la que se recurre, dentro de tres días hábiles, expresando las causas que lo motivan y su fundamento legal. Con la sola vista de dicho escrito, será admitido por el registrador, quién señalará día y la hora para que el recurrente se presente a alegar su derecho, lo cual, al igual que la resolución de la audiencia, constara en acta.

5.5.1.2. Recurso de Revocatoria

El recurso de revocatoria, contemplado en el Artículo 18 de la ley de Procedimientos uniformes, procederá en el caso en que el recurrente no se encuentre conforme con el criterio del registrador, ante recurso de revisión, debiendo interponerse ante el jefe inmediato de éste, el cual mandará a oír al registrador y al recurrente dentro del tercero día; y hayan o no evacuado éstos la audiencia conferida resolverá dentro de ocho días.

De este fallo habrá lugar a dos opciones:

- a) Si la resolución es favorable al recurrente, el registrador hará la inscripción;
- b) Si la resolución confirma la observación hecha por el registrador, en otras palabras es desfavorable al recurrente, este deberá subsanar las observaciones hechas, caso contrario, el registrador denegará la inscripción.

5.5.1.3. Recurso de Apelación

Por último, el recurso de apelación procede en el caso de haberse denegado la inscripción de un instrumento, una vez se ha notificado la denegatoria al interesado, pudiendo interponerlo para ante la Dirección del Registro respectivo, presentándolo por escrito al jefe de la oficina que conoció de la revocatoria, debiendo seguirse el trámite señalado en el Capítulo IV de la Ley de la Dirección General de Registros, el cual corresponde a la rectificación de los asientos del registro, que se encuentra en los artículos 44 y siguientes del mismo cuerpo legal.

5.5.2. Acciones por vía judicial:

5.5.2.1. Contencioso Administrativo

La materia contenciosa administrativa está constituida por el conflicto jurídico que se crea del acto emanado por una autoridad administrativa que vulnera derechos subjetivos o agravia intereses legítimos de algún particular. La figura del contencioso administrativo, debe entenderse como el ejercicio de una acción, pues el acto ha vulnerado derechos o intereses legítimos, provocando así el nacimiento del proceso, no de un recurso ante instancia diferente por cuestión de grado, pues éstos, nacen cuando hay una resolución o sentencia previa.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, el proceso Contencioso Administrativo, es aquél en el cual, uno de los litigantes es la Administración pública²²⁶, y el otro, un particular o una autoridad que reclama contra las resoluciones definitivas del primero. Dichas resoluciones deben causar estado así mismas, es decir, encontrarse firmes por vía

²²⁶ De acuerdo a lo dispuesto en el Art.2 LJCA, dicho sujeto puede ser el Estado, una gobernación local, un municipio, una institución autónoma y cualquier ente descentralizado.

administrativa, puesto que deben ser dictadas por la administración en el ejercicio de sus facultades, las cuales deben estar debidamente establecidas en un cuerpo normativo. El requisito para que se active dicha jurisdicción es que dicha resolución, vulnere un derecho o interés²²⁷ de carácter administrativo, establecido o fundado en ley, decreto, reglamento u otra disposición preexistente, así mismo, es menester que se haya agotado la vía administrativa, es decir, que se haya hecho uso de todos los medios que la legislación señale para tener como firme el acto a impugnar; en otras palabras, es requisito que dicha premisa haya desarrollado el principio de definitividad.

Para nuestro caso en específico, es decir, en materia registral, es el Art.20 de la LPU el cual señala que *“El ejercicio de los recursos regulados en el presente Capítulo, agotará la vía administrativa.”* Dicho artículo se refiere a los recursos de revisión, revocatoria y apelación, los cuales fueron abordados con anterioridad y que al ser interpuestos en tiempo y forma, son la vía idónea para obtener la modificación del acto lesivo, de no ser así, se tendrá el acto o resolución como firme, con lo cual se dará por agotada la vía administrativa y se iniciara el proceso contencioso. En nuestro país, la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa²²⁸, es la que tiene como finalidad conocer acerca de las controversias que provengan y afecten la legalidad de los actos de la Administración Pública. El tribunal competente para esta

²²⁷ Hemos de entender que dicho interés ha de ser legítimo, así pues, debe existir una relación inequívoca entre el sujeto y el objeto de la pretensión (acto o resolución impugnada)

²²⁸ D.L. Nº 41 de fecha 14 de noviembre de 1978 publicada en el D.O. Nº 236 T.261 de fecha 19 de diciembre del mismo año. Dicho cuerpo legal ha sido creado para llenar un vacío en nuestro derecho positivo, ya que es necesario erigir la jurisdicción contencioso administrativa, la cual conocerá de las controversias que se susciten en relación con la legalidad de los actos de la Administración Pública.

jurisdicción es la Corte Suprema de Justicia, por medio de la Sala de lo Contencioso Administrativo.

5.5.2.2. Proceso de Amparo

Esta figura como una garantía constitucional *“que tutela o protege los derechos -concretos o difusos, implícitos o explícitos, individuales o sociales, humanos o fundamentales- y principios consagrados constitucionalmente, ... ante la obstaculización de su ejercicio o ante violaciones actuales o inminentes de los mismos.”*²²⁹

Según la jurisprudencia emitida por la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, este proceso es *“un instrumento procesal diseñado como control de constitucionalidad de los actos de autoridad que se alegan infringen derechos consagrados en la normativa constitucional, y no corresponde en el mismo la determinación de otros derecho, ni la solución de controversias relativas a la titularidad sobre un bien concreto, pues ello es materia de los Tribunales comunes.”*²³⁰ Por tanto, debe entenderse que esta institución tiene por objeto la protección de la pretensión del demandante, ya que busca impartir una protección jurisdiccional contra cualquier acto de autoridad o particular que sea inconstitucional, y que por tanto, constituya una violación a los derechos o principios consagrados constitucionalmente a su favor.

Sin embargo, la procedencia de este depende del cumplimiento de ciertos requisitos a saber:

1. La capacidad procesal;

²²⁹ CÁDER CAMILOT, A. E., *Ob. Cit.*, p. 15.

²³⁰ C. S. J., “AS014897”, en la Revista de Derecho Constitucional, 1998, N.º 28, p. 627

2. La legitimación,²³¹ que a su vez puede ser:
 - Activa, ya que no sólo puede ostentar dicha calidad aquel gobernado que haya sufrido directamente un agravio, si no que también puede serlo aquél o aquellos que lo han sufrido de manera indirecta, con lo entraríamos a la teoría de los intereses difusos; o
 - Pasiva, debido a que procede contra actos unilaterales, investidos de cierta potestad;
3. Que el objeto sea con causa constitucional y de posibilidad suficiente para producir una satisfacción jurídica constitucional, o aptitud para conocerla.

Como todo proceso, el Amparo Constitucional se compone de una serie de actos procesales que deben cumplirse:

1. Actos de iniciación del proceso, los cuales delimitan el acto reclamado, el fundamento y la resistencia de la autoridad o particular demandado.
2. Actos de desarrollo, que comprenden el traslado a la parte actora para que se pronuncie en relación a todo lo que hasta ese momento ha sucedido; y el plazo probatorio que es común para las partes.
3. Actos de conclusión del proceso, que pueden ser de manera anormal por un sobreseimiento²³²; o normal, puesto que se pronuncia sentencia definitiva.²³³

²³¹ Entendiendo por esta al interés que motiva o fundamenta la pretensión del demandante de una forma concreta o difusa.

²³² El sobreseimiento puede declararse por el desistimiento, por expresa conformidad con el agravio, por lo admisión indebida, por no rendir prueba de la existencia del acto reclamado, por el cese de los efectos del acto reclamado, por imposibilidad de producción de los efectos, entre otros.

Siguiendo este mismo orden de ideas y relacionando el amparo al campo registral, el primero tiene como finalidad tutelar que no se violenten los derechos constitucionales mediante actos o resoluciones dictados por los registradores en el ejercicio de sus funciones, puesto que el efecto normal y la función principal que debe cumplir la sentencia del amparo *“es el efecto restitutorio, entendido como el reestablecimiento del orden violado y la reparación del daño causado.”*²³⁴ En otras palabras, dicho proceso busca ejercer un control constitucional sobre los actos de autoridad que de manera explícita o implícita atentan contra los derechos consagrados en la Constitución de la República.

²³³ Dicha resolución puede ser, a su vez, estimativa debido a que da la razón o estima la pretensión del actor; o desestimativa, cuando sucede lo contrario.

²³⁴ CÁDER CAMILOT, A. E., *Ob. Cit.*, p. 15.

CAPITULO VI

ANALISIS DE LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACION DE CAMPO

6.1. Resultados de la Investigación de Campo

Habiendo finalizado la parte teórica del presente trabajo de investigación, fue procedente y necesario realizar la respectiva investigación de campo, la cual se ha desarrollado con la finalidad de obtener aquellos datos que determinen el nivel de incidencia que la presente investigación puede tener en la realidad jurídica registral de el país.

Por tal razón, se hizo uso del método de encuesta realizada en el Registro de la propiedad raíz e hipotecas de la cuarta sección del centro, ubicada en la 2ª Av. Sur y 8ª Calle Poniente, del Departamento de la Libertad.

La presente investigación tomo como base el sistema de muestra selectiva, es decir con informantes clave, quienes son aquellas personas que por sus vivencias, capacidad de empatizar y relaciones que tienen en el campo brindaron información esencial para ésta.

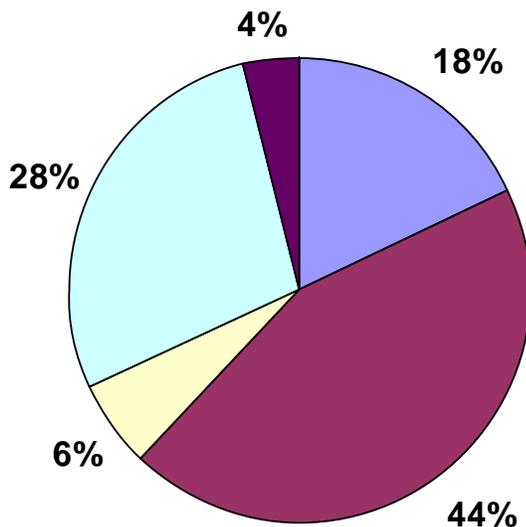
Los datos que fueron obtenidos de un total de cincuenta personas se detallan a continuación.

6.2. Análisis e Interpretación de los resultados

CUADRO NUMERO 1

Frecuencia de visita al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

OPINIÓN	Nº DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
Diario	9	18 %
Semanal	22	44 %
Mensual	3	6 %
Ocasionalmente	14	28 %
Preguntas anuladas	2	4 %
TOTAL	50	100 %

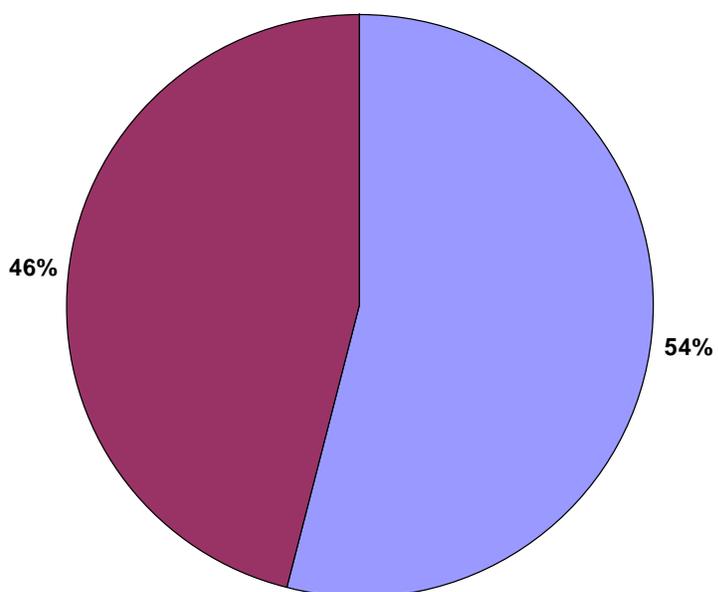


En este gráfico podemos observar que la mayoría de informantes claves manifestaron que visitan el Registro de la Propiedad de manera semanal, en segundo lugar encontramos las visitas ocasionales, en tercero las visitas diarias, en cuarto las visitas mensuales y por último tenemos las visitas anuladas.

CUADRO NÚMERO 2

Denegatoria de inscripciones de documentos

OPINIÓN	Nº DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
Sí	27	54 %
No	23	46 %
TOTAL	50	100 %



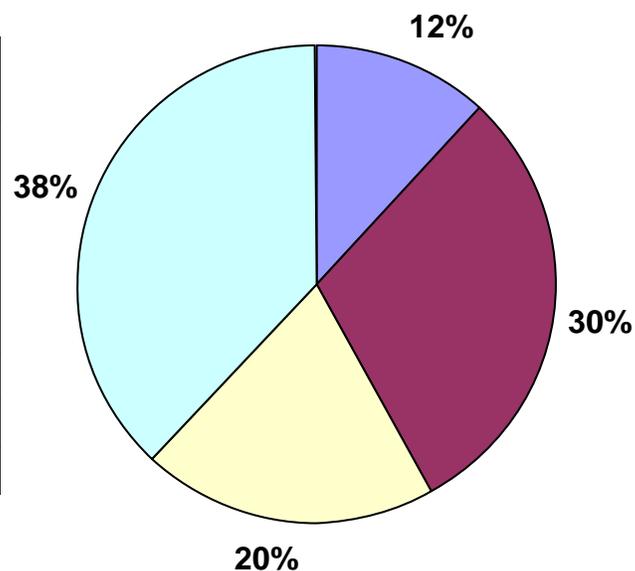
En esta gráfica se observa que el 54% de la población que visitó el registro, coincidió en que les han denegado la inscripción instrumentos; mientras que el otro 46% manifestó que no se le ha presentado tal situación.

CUADRO NÚMERO 3

Razones por las que se ha denegado la inscripción de instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

Debido a que la pregunta ha sido formulada de manera abierta y las opiniones de los informantes clave difieren entre sí, el grupo con la finalidad de tabular los datos ha tenido a bien crear tres clasificaciones distintas:

OPINIÓN	Nº DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
Por motivos de ley	6	12 %
Por criterios registrales-administrativos	15	30 %
Otros	10	20 %
No contestó	19	38 %
TOTAL	50	100 %

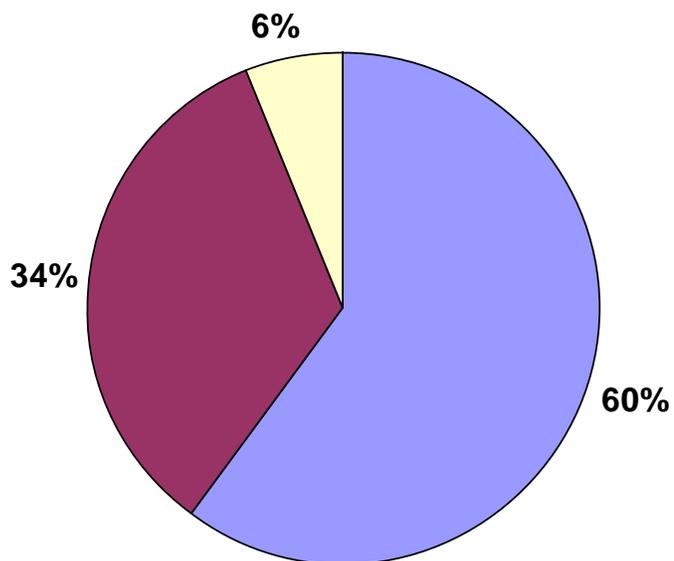


Este gráfico señala que la mayoría de informantes clave no contestó cual era el motivo de porque se les denegó la inscripción de instrumentos en el registro de la propiedad, por otro lado, hay un 38% que considera que el motivo fue los criterios registrales-administrativos de los registradores, un 12% considera que median motivos de ley y un 20% manifestó otros motivos.

CUADRO NÚMERO 4

El Registrador cuenta con discrecionalidad para resolver los instrumentos que se presentan ante su autoridad

OPINIÓN	Nº DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
Sí	30	60 %
No	17	34 %
No Contestó	3	6 %
TOTAL	50	100 %

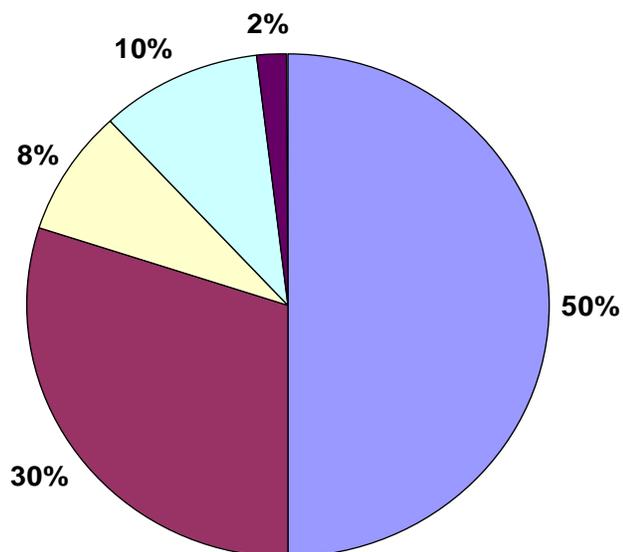


El 60% de la población considera que en efecto, el registrador cuenta con discrecionalidad al momento de resolver los instrumentos que le son presentados ante su autoridad. Por otro lado, el 34% manifestó que no existe tal facultad; y un 6% se abstuvo de contestar.

CUADRO NÚMERO 5

Las facultades discrecionales del registrador es consecuencia de la
inexistencia de una norma que lo regule

OPINIÓN	Nº DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
Sí	25	50 %
No	15	30 %
No Sabe	4	8 %
No Contestó	5	10 %
Anuladas	1	2 %
TOTAL	50	100 %

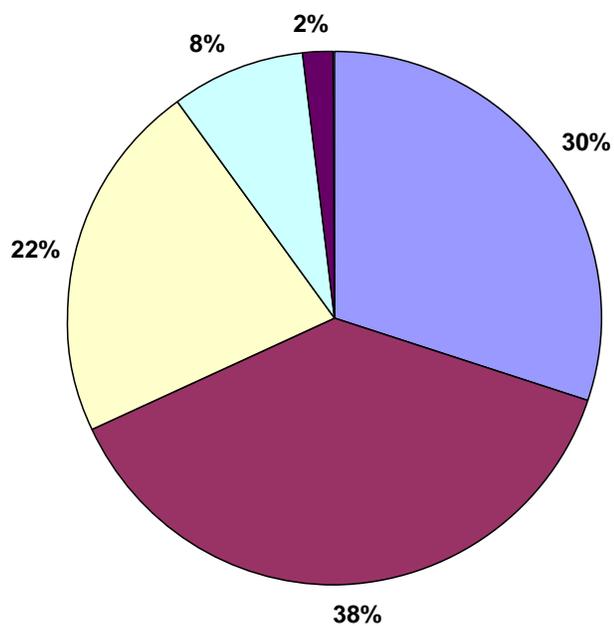


Un 50% de la población manifestó estar de acuerdo en que las facultades discrecionales del registrador son consecuencia de la inexistencia de una norma que lo regule. Un 30% no está de acuerdo con tal interrogante, mientras que un 8% manifestó no saber sobre el tema, un 10% no contestó y un 2% que constituye una boleta fue anulada.

CUADRO NÚMERO 6

Las facultades discrecionales del Registrador limita el derecho de dominio que tiene el usuario del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

OPINIÓN	Nº DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
Mucho	15	30 %
Poco	19	38 %
Nada	11	22 %
No Contestó	4	8 %
Anuladas	1	2 %
TOTAL	50	100 %

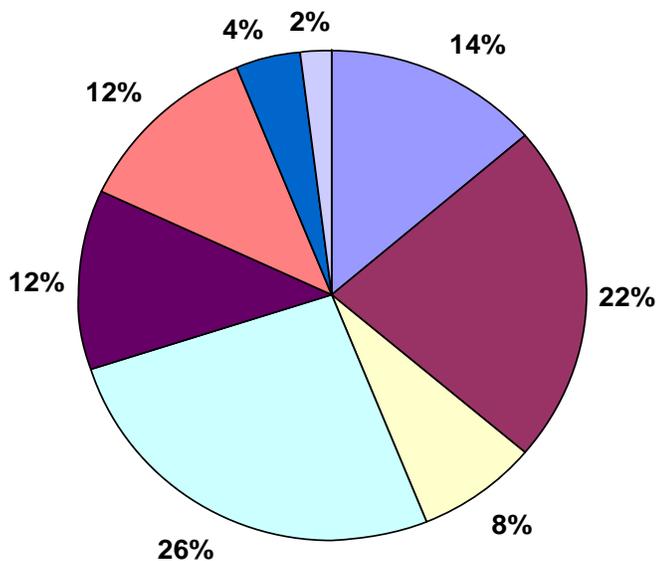


La mayoría de usuarios concuerda en que las facultades discrecionales de los registradores limitan poco el derecho de dominio de los usuarios del registro de la propiedad.

CUADRO NÚMERO 7

Derechos afectados por las facultades discrecionales del registrador

OPINIÓN	Nº DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
Económicos	7	14 %
Registrales	11	22 %
De Dominio	4	8 %
Todos los anteriores	13	26 %
Ninguno	6	12 %
No contestó	6	12 %
No sabe	2	4 %
Anuladas	1	2 %
TOTAL	50	100 %

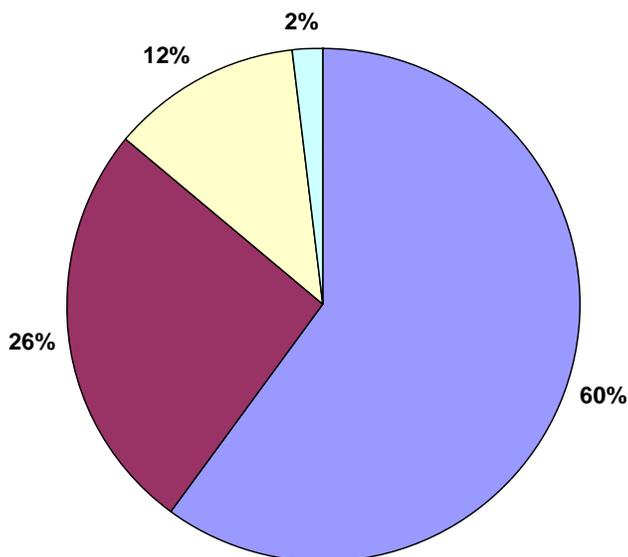


Tal y como lo indica el gráfico de pastel, el 26% de los informantes claves, coinciden en que todos los derechos propuestos en la interrogante se ven afectados por las facultades discrecionales de los registradores.

CUADRO NÚMERO 8

La inclusión de los límites normativos en las leyes registrales evitaría que los registradores actúen de forma arbitraria al calificar los instrumentos

OPINIÓN	Nº DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
Sí	30	60 %
No	13	26 %
No sabe	6	12 %
No Contestó	1	2 %
TOTAL	50	100 %

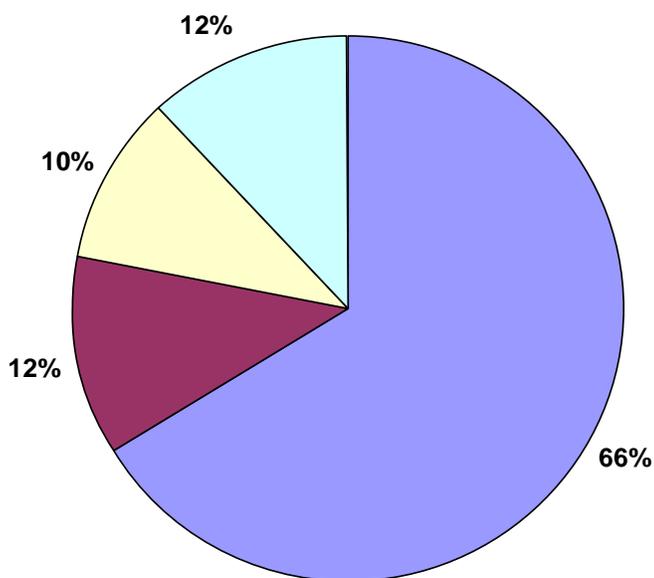


El 60% de la muestra considera que el establecimiento de límites normativos en las leyes registrales evitaría que los registradores actuaran de forma arbitraria al momento de calificar los instrumentos; en cambio, un 26% manifestó no estar de acuerdo con la hipótesis planteada. Un 12% indicó no saber la respuesta y un 2% se negó a contestar la pregunta.

CUADRO NÚMERO 9

La ausencia de una norma expresa que regule el número de desmembraciones de un mismo inmueble inscribibles en un año afecta al usuario

OPINIÓN	Nº DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
Sí	33	66 %
No	6	12 %
No sabe	5	10 %
No Contestó	6	12 %
TOTAL	50	100 %

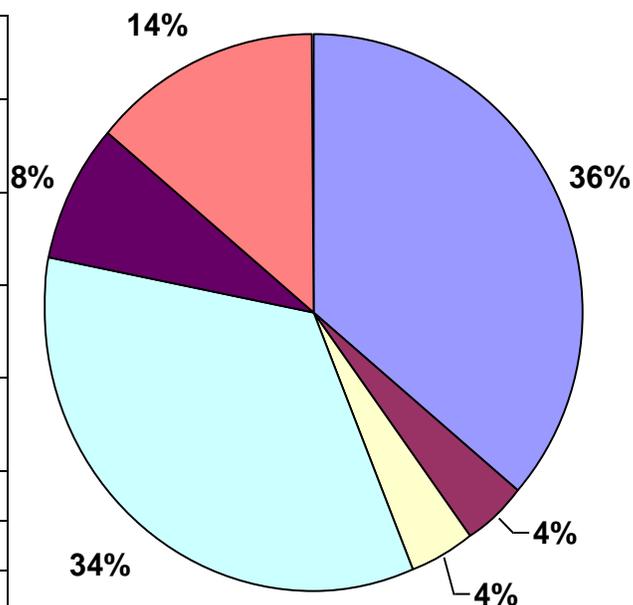


Treinta y tres usuarios aseguraron que la falta de una norma que regule el número de desmembraciones de un mismo inmueble inscribibles en un año afecta al usuario; seis usuarios están en desacuerdo, cinco no saben y seis no contestaron.

CUADRO NÚMERO 10

Ventajas que tiene el usuario al estar delimitado en la ley el actuar del registrador

OPINIÓN	Nº DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
Seguridad Jurídica	18	36 %
Eficacia Registral	2	4 %
Evitar arbitrariedades	2	4 %
Todas los anteriores	17	34 %
No contestó	4	8 %
Anuladas	7	14 %
TOTAL	50	100 %



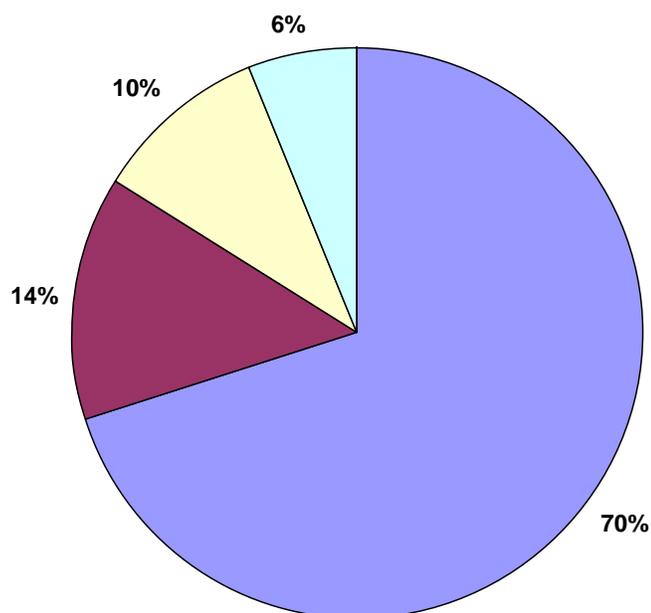
Los datos indican que la mayoría de informantes considera que la ventaja que tendría el usuario al estar delimitado en la ley el actuar del registrador sería la seguridad jurídica. Por otro lado, el treinta y cuatro por ciento estima que serían todas las propuestas en el instrumento de investigación, mientras que un cuatro por ciento contempla a la eficacia registral y el evitar las arbitrariedades, respectivamente.

El otro veintidós por ciento lo ocupan los informantes que no contestaron y las boletas anuladas.

CUADRO NÚMERO 11

La delimitación de atribuciones del registrador contribuiría a una mayor seguridad y goce del derecho de dominio

OPINIÓN	Nº DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
Sí	35	70 %
No	7	14 %
No Contestó	5	10 %
Anuladas	3	6 %
TOTAL	50	100 %



El 70% de los entrevistados estima que en efecto, la delimitación de las atribuciones del registrador contribuiría a una mayor seguridad y goce del derecho de dominio, mientras que un 14% opina lo contrario. El 10% no contestó la pregunta y un 6% se anularon.

CAPITULO VII

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

7.1. Conclusiones

Habiendo concluido la presente investigación de campo, como grupo concluimos que en nuestro país aun falta mucho para que se pueda gozar, usar y disponer del derecho de dominio en su totalidad, pues no obstante que la Constitución lo reviste de características como plenitud e ilimitación, salvo los indicados por la ley misma, también existen ciertas formas de limitación al mismo, la cuales no atienden a criterios sociales.

Dentro de las mencionadas limitaciones, encontramos la facultad discrecional del registrador, la cual consideramos surge como una consecuencia directa de la inexistencia de una norma expresa que regule el actuar de dicho funcionario. La ya mencionada ausencia, ha traído como resultado la degeneración de la actividad registral, pues el registrador al momento de calificar un instrumento puede responder o estar supeditado a meros intereses particulares o económicos, e incluso a subjetividades, con lo cual se aleja de la misión que como funcionario estatal le ha sido conferida.

La figura del registrador como se menciona en el apartado correspondiente, trae aparejada, por virtud de ley, la facultad de la calificación registral, la cual debe apegarse únicamente a los aspectos legales previamente establecidos, pero es acá cuando se pone en evidencia, con un énfasis superlativo, que la falta de normas jurídicas que permitan

unificar criterios de calificación traen como consecuencia directa la comisión de arbitrariedades por parte del registrador.

Un ejemplo de lo dicho anteriormente, lo constituye el problema en el cual se ha enfocado nuestro trabajo de investigación, es decir, la falta de una norma jurídica que regule el número de parcelaciones o desmembraciones que el titular de un inmueble puede inscribir en el lapso de un año. Acá es donde la inexistencia de dichas normas unificadoras de criterios registrales, dan paso al surgimiento de limitaciones al derecho de dominio, más allá de los impuestos por las leyes o la utilidad social, pues se basan en criterios propios.

Así mismo, dicha facultad discrecional, trae aparejada la afectación de derechos del usuario, los cuales van desde la ya mencionada limitación a la libre disposición de los bienes, inherente al derecho de dominio, hasta lo económico. Sin embargo, resulta interesante que a pesar de la gravedad de los hechos y al notorio conocimiento de esto por parte de la población usuaria del Registro de la Propiedad, a la fecha, nadie se haya pronunciado al respecto, pues si bien es cierto que la investigación se limitó al departamento de La Libertad, dicho fenómeno no es exclusivo de dicho lugar, pues afecta a la mayoría, por no decir a todas, las secciones del ya mencionado registro público.

7.2. Recomendaciones

Como grupo consideramos imperativo la inclusión de límites a la función calificadora del registrador en los respectivos cuerpos normativos, lo cual permitirá la unificación de los criterios registrales, cubriendo de dicha forma los vacíos de ley. Mediante esto se pretende evitar que las actuaciones de los registradores, al momento de calificar los instrumentos, atiendan a criterios o directrices que carezcan de fundamentos legales.

Así mismo, y teniendo en cuenta la realidad registral de nuestro país, se vuelve necesario que se creen normas mediante las cuales se regule el número máximo, de desmembraciones pertenecientes a un mismo inmueble, que puedan inscribirse, pues de nada serviría establecer límites al actuar del registrador, si a este no se le provee de las herramientas o formas necesarias para actuar conforme a derecho.

En este mismo orden de ideas, y como una herramienta más, se propone la constante capacitación de los registradores, pues una de las características del derecho es su constante evolución, a lo cual, el derecho registral no es ni debe ser ajeno, ya que debe adecuarse a la realidad jurídica que se vive en determinado tiempo.

Es conveniente señalar que debido a la importancia que reviste el problema registral, las instituciones y escuelas de derecho, entre las cuales resalta la de nuestra Universidad, deben ser un ente de cambio, proponiendo soluciones reales y eficaces que permitan a los titulares del derecho de dominio de inmuebles, el disfrute del mismo, sin más limitaciones que las contenidas en los cuerpos normativos, excluyendo así la injerencia de terceras personas.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

ALESSANDRI R. ARTURO Y OTROS. "Tratado de los derechos reales: bienes." Tomo II, editorial Jurídica de Chile, sexta edición, Chile, 1997.

BRENES CÓRDOBA, ALBERTO. "Tratado de los bienes." Editorial Trejo Hermanos, segunda edición, Costa Rica, 1929.

CORNEJO, AMÉRICO ATILIO. "Derecho Registral." Editorial Astrea, primera edición, Buenos Aires, Argentina, 1994.

DE VIDAL, MARÍA MARIANI. "Derechos Reales." editorial Víctor P. de Zavalía S.A., segunda edición, Buenos Aires, Argentina, 2004.

FUERO LANERI, FERNANDO. "Instituciones del Derecho Civil Moderno." Editorial Jurídica de Chile, tercera edición, Santiago de Chile, Chile, 1990.

GALINDO, FRANCISCO B. Y OTROS. "Manual de derecho constitucional." Tomo II, Ministerio de Justicia, tercera edición, San Salvador, El Salvador, 1999.

GARCÍA DE ENTERRIA, EDUARDO Y OTROS. "Curso de Derecho Administrativo." editorial Civitas, Madrid, España, 1986.

GRECO, TOMÁS. "Manual practico de registración inmobiliaria." Tomo II, ediciones La Rocca, Buenos Aires, Argentina, 2000.

LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS. "Derecho Inmobiliario y Registral." Editorial Librería Broch, Barcelona , España, 1995.

LASALA PÉREZ, JOSÉ LUIS. "Derecho Inmobiliario y Registral." Ediciones De Palma, Buenos Aires, Argentina, 1995.

MAZEAUD, HENRY Y LEÓN. "Lecciones de derecho civil, parte segunda: derechos reales y principales, el derecho de propiedad y sus desmembraciones." Ediciones jurídicas Europa- America, Argentina, 1978.

MELÉNDEZ, FLORENTÍN. "Instrumentos internacionales sobre derechos humanos aplicables a la administración de justicia, estudio comparado." publicación especial de la Corte Suprema de Justicia, Sexta edición, San Salvador, El Salvador, febrero de 2008.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN. "Historia de El Salvador." Tomo I, Comisión nacional de libros de textos gratuita, San Salvador, El Salvador, 1994.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN. "Historia del Istmo Centroamericano." Tomo I y II, Consejo nacional para la cultura y el arte, San Salvador, El Salvador, 2000.

MONTENEGRO, WALTER. "Introducción a las doctrinas político-económicas." Fondo de la cultura económica, segunda edición, novena reimpresión, México, 1975.

MUSTO, NÉSTOR JORGE. "Derechos reales." Tomo I, Editorial ASTREA, Argentina, 2000.

PAPAÑO, RICARDO J. Y OTROS. "Derecho Civil: derechos reales." Tomo II, editorial ASTREA, segunda edición, Argentina, 2004.

SOMARRIVA UNDURRIAGA, MANUEL Y OTROS. "Cuso de derecho civil: los bienes y los derechos reales." Vol. II, Editorial Nascimento, segunda edición, Santiago de Chile, Chile, 1974.

VÁSQUEZ LÓPEZ, LUIS. "Derecho y practica registral." Editorial LIS, primera edición, San Salvador, El Salvador, 2001.

VICTORIO PESCIO, V. "Manual de derecho civil." Tomo IV, editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile, Chile, 1951.

DICCIONARIOS

CABANELLAS DE TORRES, GUILLERMO. "Diccionario jurídico elemental." S/L., S/E. edición 2003.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. "Diccionario jurídico de la unidad de sistemas administrativos." Versión digital, elaborado por SALNET, en la página www.salnet/sistemasadministrativos.htm

DE SANTO, VÍCTOR. "Diccionario de ciencias jurídicas, políticas, sociales y de economía." Editorial Universidad, tercera edición, Buenos Aires, Argentina, 2005.

GARCÍA PELAYO Y GROSS, RAMÓN. “Diccionario enciclopédico ilustrado.” Tomo I y II. Ediciones Larousse. Cuarta edición, México, 1998.

LÁZARO CARRETER, FERNANDO. “Diccionario Océano de la lengua española.” Editorial Océano, México, 1990.

MICROSOFT ENCARTA. Diccionario DRAE, 2007.

MICROSOFT ENCARTA. Enciclopedia virtual de consulta, 2007.

OSSORIO, MANUEL. “Diccionario de ciencias jurídicas y sociales.” Editorial Heliasta S.R.L., Buenos Aires, Argentina, 1984.

TESIS

ALVERGE VIDES, ROBERTO. “De las limitaciones a la facultad de disposición del dominio.” Universidad de El Salvador. Tesis. El Salvador, 1994.

CARRANZA, RUTH SONALY. “El nuevo folio real en el Registro de la Propiedad.” Universidad José Matías Delgado. Tesis. El Salvador, 1998.

CLÍMACO CAMPOS, MIGUEL ÁNGEL. “El derecho registral y su aplicación practica en nuestra legislación.” Universidad de El Salvador. Tesis. El Salvador, 1995.

POLANCO CRUZ, CÁNDIDA ROSA Y OTROS. “Efectividad de los recursos y mecanismos que la normativa registral concede a los usuarios

del registro de la propiedad raíz e hipotecas.” Universidad de El Salvador. Tesis. El Salvador, 2000.

RIVERA ARGUETA, RENÉ ROLANDO. “Derecho registral, contenido doctrinario y práctico en la legislación salvadoreña.” Universidad de El Salvador. Tesis. El Salvador, 1976.

REVISTAS

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. “Revista de derecho constitucional.” San salvador, N° 28, tomo II, mes de Julio-septiembre. Centro de jurisprudencia, El Salvador, 1998.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. “Revista de derecho constitucional.” N° 58, mes de Enero-Marzo. Centro de jurisprudencia, El Salvador, 2006.

SIN AUTOR. “Eficacia de los llamamientos sucesorio a favor de los nascituri.” En Revista de Derecho Privado, Año XXX, Num. 350, Madrid, España. S/A.

MEDIOS VIRTUALES

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. “Diccionario jurídico de la unidad de sistemas administrativos.” versión digital, elaborado por SALNET, en la página www.salnet/sistemasadministrativos.htm

<http://www.elprisma.com/apuntes/economia/monopolio/>, “*Monopolio*”

<http://www.economia48.com/spa/d/monopolio/monopolio.htm>,
“*MONOPOLIO*”

MICROSOFT ENCARTA. Enciclopedia virtual de consulta, 2007.

MICROSOFT ENCARTA. Diccionario DRAE, 2007.

MATERIAL DE APOYO (SEPARATAS)

CÁDER CAMILOT, ALDO ENRIQUE. “Derechos Reales y su Garantía.”
Material de apoyo elaborado para la Escuela de Capacitaciones del
Consejo Nacional de la Judicatura, El Salvador, 2001.

APUNTES DE CLASE

COLINDRES, JOSÉ MAURICIO. “Derecho Notarial y Registral II.” Ciclo II
de la carrera de Licenciaturas en Ciencias Jurídicas, San Salvador, El
salvador, Año 2008.

MARÍN SÁNCHEZ, WILMER. “Curso de Derecho Civil y Mercantil I.” San
ciclo I de la carrera de Licenciaturas en Ciencias Jurídicas, Salvador, El
Salvador, año 2006.

LEGISLACION UTILIZADA

Constitución de la República de El Salvador de 1983, Editorial LIS, 2004.
Creada por Decreto Legislativo Nº 38 de fecha 15 de diciembre de 1983 y
publicada en el Diario Oficial Nº 234, tomo 281 del 16 de diciembre del
mismo año.

Código Civil de 1860, Editorial LIS, 2004. Creado por Decreto Legislativo sin número, de fecha 23 de agosto de 1859. Sin número de diario oficial, ni tomo, ni fecha de publicación.

Código de procedimientos civiles, Editorial LIS, 2004. Creado por Decreto Ejecutivo sin número, de fecha 31 de diciembre de 1881 y publicada en el Diario Oficial N° 1, tomo 12, del primero de enero de 1882.

Código de comercio, Centro de Documentación Judicial, Corte Suprema de Justicia. Creado por Decreto Legislativo N° 671 de fecha 8 de mayo de 1970 y publicada en el Diario Oficial N° 140, tomo 228 del 31 de julio del mismo año.

Código Penal de 1997, Centro de Documentación Judicial, Corte Suprema de Justicia. 2006. Creado por Decreto Legislativo N° 1030 de fecha 26 de abril de 1997 y publicada en el Diario Oficial N° 105, tomo 335 del 10 de junio del mismo año.

Ley de Reestructuración del registro de la propiedad raíz e hipotecas de 1986, Centro de Documentación Judicial, Corte Suprema de Justicia, 2010. Creada por Decreto Legislativo N° 292 de fecha 13 de febrero de 1986 y publicada en el Diario Oficial N° 40, tomo 290 del 28 de febrero del mismo año.

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 de 2004, Centro de Documentación Judicial, Corte Suprema de Justicia, 2010. Creada por Decreto Legislativo N° 257 de fecha 17 de junio de

2004 y publicada en el Diario Oficial N° 126, tomo 364 del 7 de julio del mismo año.

Ley de creación de la Unidad del registro social de inmueble de 1991, Centro de Documentación Judicial, Corte Suprema de Justicia, 2010. Creada por Decreto Legislativo N° 734 de fecha 12 de abril de 1991 y publicada en el Diario Oficial N° 73, tomo 311 del 23 de abril del mismo año.

Ley relativa a las tarifas y otras disposiciones administrativas del registro de la propiedad raíz e hipotecas de 1897, Centro de Documentación Judicial, Corte Suprema de Justicia, 2010. Creada por Decreto Legislativo sin número, de fecha 14 de mayo de 1897 y publicada en el Diario Oficial N° 143, tomo 42 del 25 de junio del mismo año.

Ley de la Dirección general de registros de 1976, Centro de Documentación Judicial, Corte Suprema de Justicia, 2010. Creada por Decreto Legislativo N° 502, de fecha 29 de abril de 1976 y publicada en el Diario Oficial N° 88, tomo 251 del 13 de mayo del mismo año.

Ley de la jurisdicción contencioso administrativa de 1978, Centro de Documentación Judicial, Corte Suprema de Justicia, 2010. Creada por Decreto Legislativo N° 81, de fecha 14 de noviembre de 1978 y publicada en el Diario Oficial N° 236, tomo 261 del 19 de diciembre del mismo año.

Reglamento de la Ley de Reestructuración del registro de la propiedad raíz e hipotecas de 1986, MINISTERIO DE JUSTICIA-CENTRO NACIONAL DE REGISTROS, 2010. Creada por Decreto Legislativo N°

24, de fecha 29 de abril de 1986 y publicada en el Diario Oficial N° 76, tomo 291 del 29 de abril del mismo año.

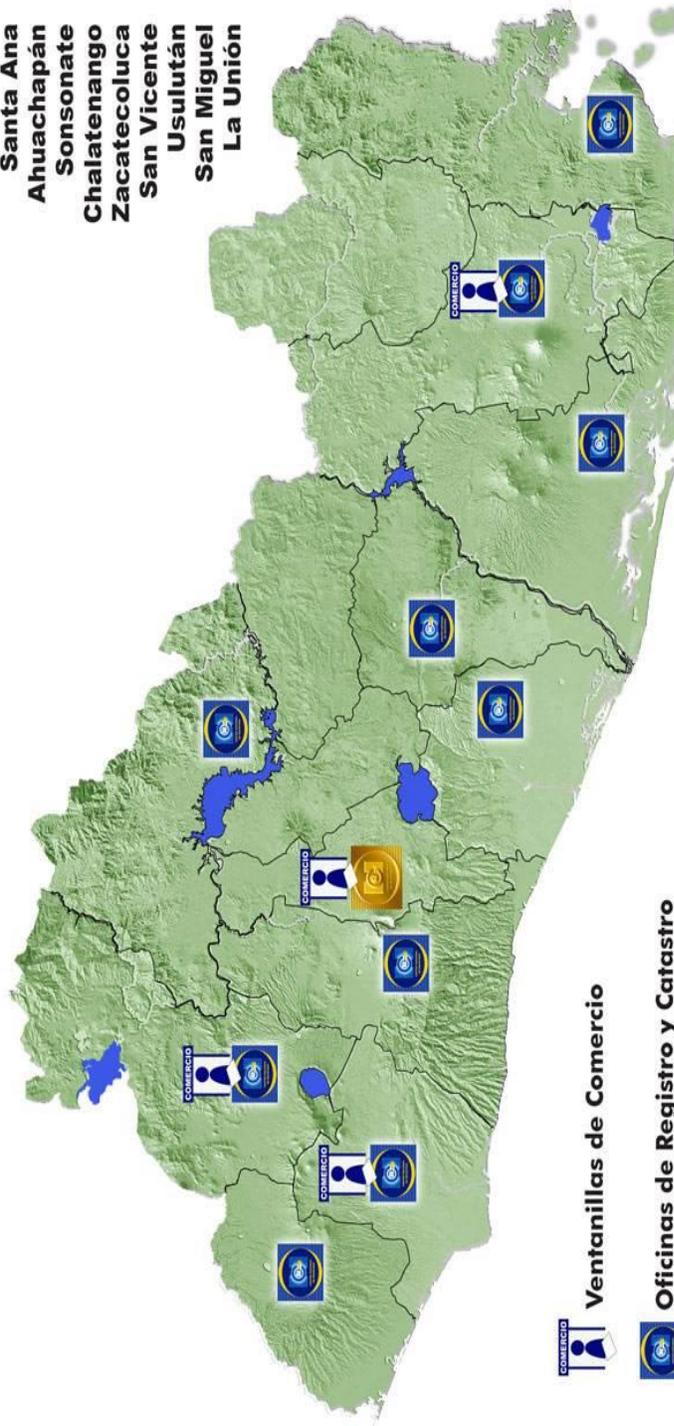
Decreto de creación del centro nacional de registros y su régimen administrativo de 1994, Centro de Documentación Judicial, Corte Suprema de Justicia, 2010. Creada por Decreto Legislativo N° 62, de fecha 5 de diciembre de 1994 y publicada en el Diario Oficial N° 227, tomo 325 del 7 de diciembre del mismo año.

ANEXOS

UBICACIÓN DE LAS OFICINAS DE REGISTRO Y CATASTRO

DEPARTAMENTO:

- San Salvador
- La Libertad
- Santa Ana
- Ahuachapán
- Sonsonate
- Chalatenango
- Zacatecoluca
- San Vicente
- Usulután
- San Miguel
- La Unión



 Ventanillas de Comercio

 Oficinas de Registro y Catastro

 Oficinas centrales:
Registro, Catastro, Comercio, Propiedad Intelectual