

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE CIENCIAS JURIDICAS
SEMINARIO DE GRADUACION EN CIENCIAS JURIDICAS AÑO 2009.
PLAN DE ESTUDIOS 1993**



“ANALISIS SOBRE LAS INNOVACIONES Y CONSECUENCIAS QUE CONLLEVA LA EFECTIVA APLICACIÓN DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRAMITE, REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCIÓN CENTRO EN EL PERIODO DE 2004-2008”.

TRABAJO DE GRADUACIÓN PARA OBTENER EL GRADO DE:
LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS

PRESENTAN:
TORRES CORNEJO, EDUARDO GUDIEL
TORRES CORNEJO, RAFAEL OSMIN

LIC. JOSÉ MAURICIO COLINDRES ESCOBAR
DOCENTE DIRECTOR DE SEMINARIO

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, ENERO DE 2010.-

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

INGENIERO RUFINO ANTONIO QUEZADA SANCHEZ
RECTOR

ARQUITECTO MIGUEL ÁNGEL PÉREZ RAMOS
VICERRECTOR ACADEMICO.

LICENCIADO ÓSCAR NOÉ NAVARRETE ROMERO
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

LICENCIADO DOUGLAS VLADIMIR ALFARO CHAVEZ
SECRETARIO 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 HERNANDEZ
SECRETARIO

LICENCIADA BERTHA ALICIA HERNÁNDEZ ÁGUILA
COORDINADORA DE LA UNIDAD DE SEMINARIO DE GRADUACIÓN

LICENCIADO JOSE MAURICIO COLINDRES ESCOBAR
DOCENTE DIRECTOR DE SEMINARIO

AGRADECIMIENTOS.

"Es muy común recordar que alguien nos debe agradecimiento, pero es más común no pensar en quienes le debemos nuestra propia gratitud", por lo que justamente este es el momento de agradecerle a aquellos que de una u otra forma me han ayudado a obtener uno de mis propósitos ya que decir que lo hice solo sería una muestra de arrogancia, vanidad y egoísmo, por lo tanto agradezco primeramente a:

Nuestro Dios todo Poderoso, primeramente por haberme otorgado la vida, haberme librado de todo mal, por haberme servido de guía en toda mi trayectoria académica, haberme brindado de fe, de fortaleza, de inteligencia necesaria, de valor y por haberme permitido obtener este triunfo que es parte de la superación de nuestras vidas.

A mis padres, Gregorio René Torres González y Myrna Elizabeth Cornejo Hernández, por ser padres ejemplares, por brindarme protección, y todo lo necesario para vivir, por los principios y valores inculcados, por orientarme y darme sus sabios consejos, por todo el apoyo incondicional que nos han brindado siempre y en especial en el transcurso de nuestros estudios, les dedico uno de mis logros, por todo muchas gracias.

A mi hermano y compañero de tesis, Rafael Osmín Torres Cornejo, por ser mi hermano, amigo y compañero, gracias por su apoyo moral y académico, por darme un matiz positivo en mi vida y estudio, por haberme brindado su amistad y especialmente por aportar a la realización de este trabajo.

A mis hermanas, Marlene Nohemí Torres Cornejo y Victoria Maribel Torres Cornejo, por haber confiado en mí, por sus atenciones, por su apoyo

moral e incondicional en la carrera, sin ellas hubiese sido difícil llegar a concluirla.

También lo dedicamos a nuestros familiares que de una u otra forma nos apoyaron en nuestra carrera.

A nuestro asesor de tesis, Licenciado José Mauricio Colindres Escobar, por ser un ejemplo de vocación docente y de calidad humana, por transmitirnos parte de su conocimiento, por orientarnos, por su responsabilidad y amabilidad en solventarnos nuestras dudas en nuestra investigación y por ende facilitarnos la obtención del presente trabajo.

También, agradezco a los amigos, compañeros de la Universidad y demás personas que de una u otra forma me ayudaron a la obtención de esta meta, ya sea dentro del salón de clases o fuera de este; aquellos que creyeron que podría ser alguien. Gracias.

Eduardo Gudiel Torres Cornejo.

AGRADECIMIENTOS

A Dios Todopoderoso por ser mi guía en cada paso que doy en mi vida y haberme permitido culminar con mi carrera con éxitos.

A mis Padres, Gregorio René Torres González y Myrna Elizabeth Cornejo Hernández por su apoyo incondicional en todas las metas que me he propuesto y porque de alguna manera u otra me han impulsado a lo largo de mi vida en mis desvaríos, dándome un “empujón”, con todo el sentido de la palabra, para ser una persona de bien y llegar a alcanzar lo que ahora he logrado.

A las Gemelas por su apoyo y su claro ejemplo de hermandad.

A Mi Hermano y Compañero de Tesis, por su ayuda necesaria para lograr concretar nuestro trabajo; sin duda alguna conformamos un buen “equipo”, tanto en la vida como en el presente trabajo.

A Mi Asesor de Tesis, Licenciado José Mauricio Colindres Escobar, por haber proporcionado todos sus conocimientos esenciales para la elaboración del presente, y regalarme parte de su tiempo al atenderme cuando necesitaba formularle alguna pregunta relacionada con el tema de investigación, por todo muchas gracias.

Rafael Osmín Torres Cornejo.

INDICE

	PÁGINA.
INTRODUCCIÓN	i
CAPITULO I. MARCO DE REFERENCIA.	
1.1. ASPECTOS DOCTRINARIOS E HISTORICOS	1
1.1.1. Aspectos Históricos del Derecho Registral	2
1.1.1.1. Estado de Preexistencia	2
1.1.1.2. Derecho Romano	3
1.1.1.2.1. El Primer Período o Derecho Clásico	3
1.1.1.2.2. El Segundo Período o Derecho Justiniano.....	5
1.1.1.2.3. Tercer Período o Derecho Romano Moderno	5
1.1.1.3. Derecho Alemán	5
1.1.1.4. Derecho Español	6
1.1.2. Fundamento de Derecho Registral	8
1.1.3. Concepto de Derecho Registral	8
1.1.4. Función del Registro	10
1.1.5. Importancia del Registro	11
1.1.6. Tipos de Registro.....	12
1.1.6.1. Según el Objeto de la Registración	12
1.1.6.2. Según su Naturaleza y Finalidad	22
1.1.7. Evolución Histórica del Registro de la Propiedad Raíz en El Salvador.....	25
1.2. SISTEMAS DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES O SISTEMAS REGISTRALES	34
1.2.1. Introducción	34
1.2.2. Definición de Sistema Registral	36
1.2.3. Evolución Histórica de los Sistemas Registrales	37
1.2.3.1. La Biblia.....	37
1.2.3.2. Egipto.....	37
1.2.3.3. Grecia.....	38
1.2.3.4. Roma.....	39
1.2.3.4.1. Derecho Clásico	39
1.2.3.4.2. Derecho Justiniano.....	41
1.2.3.4.3. Derecho Romano Moderno	42
1.2.4. Clasificación de los Sistemas Registrales.....	43
1.2.4.1. Sistema por Trascipciones o Francés	47
1.2.4.1.1. Características del Sistema.....	48

1.2.4.2. Sistema Registral Alemán	51
1.2.4.2.1. Características	53
1.2.4.3. Sistema Registral Australiano.....	54
1.2.4.4. Sistema Registral Español.....	57
1.2.4.4.1. Características Fundamentales.....	58
1.2.4.5. Sistema Registral Salvadoreño	63
1.2.4.5.1. Antecedentes Históricos.....	63
1.2.4.5.2. Sistema de Folio Personal Manual (Registro Tradicional	68
1.2.4.5.3. Sistema de Folio Real	70
1.2.4.5.4. Sistema de folio Real Automatizado.....	74
1.2.4.5.4.1. Sistema Regis_sal I (RSI-I).....	74
1.2.4.5.4.2. Sistema Regis_sal II (RSI-II	75
1.2.4.5.5. Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC	76
1.2.4.5.5.1. Orígenes del Sistema	77
1.2.4.5.5.2. Conceptos Básicos Para el Proceso de Inscripción.....	79
1.2.4.5.5.3. Proceso de Inscripción.....	80
1.2.4.6. Análisis Comparativo del Sistema Registral Salvadoreño con Otros Sistemas Registrales.....	84
1.2.4.6.1. Sistema Registral Mexicano	84
1.2.4.6.2. Sistema Registral Chileno	89
1.2.4.6.3. Sistema Registral Español	92
1.2.4.6.4. Análisis comparativo	99

CAPITULO II. MARCO JURÍDICO.

2.1. LEGISLACIÓN SALVADOREÑA	106
2.1.1. Legislación Primaria	106
2.1.2. Legislación Secundaria.....	109
2.1.2.1. Código Civil	109
2.1.2.2. Ley Reglamentaria del Registro Público.....	110
2.1.2.3. Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles	111
2.1.2.4. Ley de la Dirección General de Registro	111
2.1.2.5. Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas	111

2.1.2.6. Código de Familia.....	112
2.1.2.7. Ley de la Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos	112
2.1.2.8. Ley de Titulación sobre Predios Urbanos	112
2.1.2.9. Ley del Registro de Comercio	112
2.2. INSTRUMENTOS INTERNACIONALES.....	112
2.3. PRINCIPIOS REGISTRALES	113
2.3.1. Importancia en Materia Registral de los Principios Regístrales	115
2.3.2. Principio de Rogación	117
2.3.3. Principio de Prioridad.....	118
2.3.4. Principio de Especialidad.....	120
2.3.5. Principio de Tracto Sucesivo	122
2.3.6. Principio de Legalidad	124
2.3.7. Principio de Fe Pública o Publicidad.....	125
2.3.7.1. Clasificación	127
2.3.8. Principio de Legitimación	127

CAPITULO III. ANÁLISIS CRÍTICO SOBRE LAS INNOVACIONES Y CONSECUENCIAS QUE CONLLEVA LA EFECTIVA APLICACIÓN DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRAMITE, REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL ESPECIFICADAMENTE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCIÓN CENTRO.

3.1. DISPOSICIONES GENERALES (CAPITULO I).....	132
3.1.1. Artículo 1.- Objeto y Denominaciones	132
3.1.2. Artículo 2.- Solicitud de Inscripción	134
3.1.3. Artículo 3.- Ámbito de Calificación	137
3.1.4. Artículo 4.- Publicaciones	148
3.1.5. Artículo 5.- Notificaciones	148
3.1.6. Artículo 6.- Cómputo de Plazos	150
3.2. INSTRUMENTOS OBSERVADOS Y SU CORRECCION (CAPITULO II)	150
3.2.1. Artículo 7.- Formulación de Observaciones.....	150
3.2.2. Artículo 8.- Subsanción de Observaciones.....	152

3.2.3. Artículo 9.- Sustitución de Folios	156
3.3. DENEGATORIA DE LAS INSCRIPCIONES (CAPITULO III).....	160
3.3.1. Artículo 10.- Procedencia de la Denegatoria	160
3.3.2. Artículo 11.- Formas de la Denegatoria	161
3.4. RETIRO Y DEVOLUCION DE INSTRUMENTOS (CAPITULO IV)	161
3.4.1. Artículo 12.- Retiro de Instrumentos	161
3.4.2. Artículo 13.- Devolución de Instrumentos Especiales.....	162
3.4.3. Artículo 14.- Constancia de Retiro	164
3.4.4. Artículo 15.- Nueva Presentación	164
3.5. RESOLUCIONES JUDICIALES (CAPITULO V)	165
3.5.1. Artículo 16.- Requerimiento de Inscripción o Cancelación	165
3.6. RECURSOS (CAPITULO VI)	166
3.6.1. Artículo 17.- Revisión.....	166
3.6.2. Artículo 18.- Revocatoria	167
3.6.3. Artículo 19.- Apelación.....	168
3.6.4. Artículo 20.- Definitividad	168
3.7. DISPOSICIONES ESPECIALES (CAPITULO VII).....	170
3.7.1. Artículo 21.- Devolución de Documentos de Contabilidad.....	171
3.7.2. Artículo 22.- Retiro de Instrumentos Observados	172
3.7.3. Artículo 23.- Retiro de Instrumentos Inscritos	172
3.7.4. Artículo 24.- Remisión de Documentos	173
3.7.5. Artículo 25.- Facultad para Emitir Regulaciones.....	173
3.7.6. Artículo 26.- Vigencia.....	173
CAPÍTULO IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.	
4.1. CONCLUSIONES	174
4.2. RECOMENDACIONES	182
BIBLIOGRAFÍA.....	185
ANEXOS.....	188

INTRODUCCIÓN.

El presente trabajo constituye el informe final de investigación sobre la problemática planteada bajo el tema de “Análisis sobre las innovaciones y consecuencias que conlleva la efectiva aplicación de la ley de procedimientos uniformes para la presentación, tramite, registro o depósito de instrumentos en el registro de la propiedad raíz e hipotecas de la primera sección centro en el periodo de 2004-2008”, con el cual pretendemos optar alcanzar la culminación de nuestros estudios y con esto lograr el título de Licenciados en Ciencias Jurídicas. Que para efectos prácticos se desglosa en cinco capítulos, que se detallan a continuación:

CAPITULO UNO. Constituido por el Marco Referencial, en el cual se muestran aspectos doctrinarios e históricos, desarrollando los orígenes de la propiedad, que como tal es el génesis de los diversos registros que han existido en la historia, además se presenta de una forma secuencial el devenir del Derecho registral, comenzando con el estudio del estado de preexistencia del mismo, pasando por el derecho romano, específicamente se determina como los romanos regulaban la propiedad y el respectivo asiento en un tipo de registro público similar al de nuestros tiempos; también se estudia cómo se regulaba la institución del Derecho Registral en el derecho alemán, australiano y español. De igual forma en el presente capítulo, desde el punto de vista doctrinario se desarrolla la importancia, función y tipos de registros, con aportes de estudiosos de la materia; hasta llegar finalmente a estudiar la evolución histórica del Registro de la Propiedad Raíz en El Salvador.

También el presente capítulo se constituye con el análisis específico de los diferentes sistemas de administración de bienes o sistemas registrales, como se les quiera llamar, la evolución histórica de los mismos, hasta llegar al estudio de los más sobresalientes sistemas registrales como lo son el de Transcripción o francés, el australiano y el español; enfocándonos en el Sistema Registral que adopta en particular nuestro país, analizando aspectos históricos y los diferentes sistemas que han existido como forma de dar seguridad jurídica a la propiedad en El Salvador. Para finalizar se presenta un análisis comparativo entre el Sistema Registral Salvadoreño con otros Sistemas Registrales, como los que adoptan países avanzados en la materia, siendo estos los aplicados en México, Chile y España.

CAPITULO DOS. Compuesto por el Marco Jurídico, en el que se analiza legislación de mucha importancia en materia registral y de la forma en que las leyes como el Código Civil que constituye la base de muchas legislaciones y para el caso del Derecho Registral no es la excepción, ya que en su cuerpo normativo incluye regulación en cuanto al registro de propiedad en el Salvador, así como algunos o varios de los principios registrales base de nuestro sistema registral actual; también se presenta un estudio minucioso de la legislación especial que conforma el marco jurídico del sistema registral adoptado por nuestro país.

CAPITULO TRES. Puede ser el más importante de los capítulos que conforman la presente tesis, ya que es donde se desarrolla el análisis respectivo a la ley que es objeto de nuestro estudio, resaltando aspectos importantes como las innovaciones, entre ellas tenemos la regulación de la figura jurídica de la sustitución de folios, la regulación de nuevos medios para impugnar la resoluciones de los funcionarios del registro, la estipulación de nuevos plazos, que agilizan los procesos de inscripción en el Registro de la

Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, además la implementación de medios electrónicos en las notificaciones de las resoluciones emitidas por los registradores a los usuarios del registro.

Así mismo se desarrolla un estudio minucioso de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual; enfocándonos en resaltar las innovaciones que conlleva la efectiva aplicación de la presente ley y los beneficios que trae efectuando el estudio artículo por artículo, capítulo por capítulo, es decir que se realiza un estudio completo, del tema que nos ocupa.

CAPITULO CUATRO. Este capítulo se encuentra constituido por el resultado obtenido de los análisis efectuados en el transcurso del desarrollo de la presente tesis, llegando a concluir de manera concreta en aportes que de alguna manera nos ha generado en nuestras personas, y siendo de mucha ayuda para aquellos que se tomen su tiempo en consultar éste trabajo; por la conclusiones adquiridas y formuladas por el grupo, llegamos a generar las recomendaciones que se presentan en éste capítulo, para de alguna forma generar un aporte a las instituciones que intervienen en el proceso de inscripción de instrumentos en los cuales se encuentran amparados derechos de propiedades inmobiliarias.

CAPITULO CINCO. Se agregan en el presente, documentos que llevan una estrecha relación con el tema, y que consideramos que pueden servir de apoyo a los estudiantes de jurisprudencia que se tomen su tiempo en consultar la presente tesis; entre los documentos o instrumentos que consideramos importantes y que se relacionan con el tema de estudio tenemos: la Escritura de Aclaración y Escritura de Rectificación, que son las

opciones que regula la ley en estudio para subsanar observaciones formuladas por los registradores a los documentos presentados para inscripción; Escrito Autenticado, que es utilizado como autorización para el retiro de documentos ya inscritos en el registro; entre otros relacionados con el tema en estudio.

Con la presentación de este documento se demuestran las innovaciones que trae la efectiva aplicación de la Ley en estudio y además como los usuarios del Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas adecuan su conducta a la misma, con lo cual se obtendrán mayores beneficios para los intervinientes en la relación registral.

En el presente trabajo se presenta la necesidad de plantear mediante un estudio minucioso de la Ley; los beneficios, innovaciones, procedimientos nuevos para registrar instrumentos relacionados con bienes inmuebles, y consecuencias ya sean positivas o negativas a razón de una efectiva aplicación de las mismas disposiciones, que el legislador a plasmado en la Ley en estudio, con miras a diversos objetivos por mejorar el sistema registral que se implementa en el Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas.

CAPITULO I.

Marco de Referencia.

1.1. Aspectos Doctrinarios e Históricos.

Los orígenes de Registro fueron precedidos por el surgimiento de una institución de vital importancia para el desarrollo y posterior evolución de este; nos referimos a *la Propiedad*, que en su más primitiva idea se remonta a la época en la cual el hombre consideró como de su posesión aquellas armas que utilizó para la caza y la pesca.

Luego de esto cuando abandona el estilo “nómada” y se establece en un determinado lugar, la tierra constituye un bien de carácter colectivo, mismo que fue necesario defender en algún momento inclusive a través del empleo de la fuerza, como un medio de ejercitar un derecho sobre lo que consideraba suyo frente a posibles usurpadores, pudiendo tomarse esta clase de conducta como un tipo de “publicidad Inmobiliaria primitiva”.

Ante la ausencia de autoridad o institución designada para dar a conocer la existencia de un pretendido derecho frente a terceros; surgen en diferentes regiones, formas por las cuales se instituyeron actos de dominio, y de transmisión de este, actos que se hizo necesario controlar debido a la inseguridad provocada por la discrecionalidad con la que eran gravados por sus titulares los bienes inmuebles, que para el caso en cuestión son los que consideraremos en adelante. Posteriormente se comenzó a diferenciar los bienes en muebles e inmuebles y los Derechos Reales y Personales por lo que dentro de las primitivas limitaciones, las partes (protagonistas del negocio jurídico) eran espectadores o se enteraban indirectamente del nacimiento o extinción de Derechos a la Propiedad Inmueble, que con la

Traditio¹ fue el medio más sencillo de conocer al titular del Dominio de una propiedad por lo que quedaba restringida a los demás y para evitar fraudes fue exigida la denuncia de Gravámenes ante un organismo Registrador (padrón de contribuyentes) o el archivo de sentencias judiciales que importa el Registro obligatorio de los Bienes Inmuebles con la necesidad de llevar un orden y control de los Bienes Inmuebles por cada titular, dar publicidad de los actos efectuados por ellos, ocultar los gravámenes y cargas que pesan sobre un bien raíz (In Rem) y el desconocimiento de quienes realmente poseían el Dominio es lo que da origen al Registro de Inmuebles Hipotecas y como lo confirma el Autor Luis Carral y de Teresa ² cuando expresó que “El Registro nació como un medio de seguridad del tráfico Jurídico”.

1.1.1 Aspectos Históricos del Derecho Registral.

1.1.1.1. Estado de Preexistencia.

El Registro de la propiedad inmobiliaria debe ser estudiada históricamente a través de dos Estadios: *el Poseyente o a priori*, que se refiere a la implementación del “Registro” como sistema de publicidad de la transmisión de Derechos Reales y *el Consecuente o a Posteriori*, respecto a las prioridades que existían, surgidas por la fuerza de la Ley, que impuso la obligatoriedad de la Inscripción registral como forma de la transmisión del Derecho Real y con el objeto de orden jurídico³.

¹ La Traditio consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada con la intención de las partes de transmitir la propiedad y adquirirla, Etapa clásica del Derecho Romano. Bernardo Pérez, Fernández Castillo, Derecho Registral, 5º Edición, Editorial Porrúa, México, 1995, Pág.6.

² Carral y de Teresa, Luis; Derecho Notarial y Derecho Registral, 13º Edición, Editorial Porrúa, México, 1995, Pág. 215.

³ Rodríguez de la Torre, Lafaille; Tratado Teórico Y Practico del Derecho Notarial, Volumen VI, Editorial De Palma, Buenos Aires, 1981, Pág. 439.

El primer lugar donde se conoce que fue implementado el Registro de la Propiedad Inmueble fue en la **ANTIGUA GRECIA**, en el cual existieron los primeros registros que se conocieron como “**anagrafe**”, lo que a su vez se crearon con el propósito de evitar engaños llegando a exigir la puesta de un cartel para mostrar en los inmuebles que estaban afectados por el cumplimiento de las obligaciones contraídas por su dueño, así por ejemplo la venta de inmuebles era anunciada por pregoneros y los gravámenes se individualizaban en **LIBROS**. También la institución Registral fue conocida en **EGIPTO**, en el que existía la “**bibliozeke**” democion logon (archivo de Negocio) en donde se archivaban las declaraciones de impuestos, y la “**Enkleseon**” bibliozeke (archivo de adquisiciones) que era la oficina que intervenía en el movimiento Inmobiliario; y funcionaba por medio del “**bibliofilake**” o Registrador, a quien por medio de una solicitud se le pedía que realizara el acto que se necesitaba registrar, si accedía pasaba a otra instancia “**prosangelia**”, en la que se inscribía el nombre del adquirente y la clase de contrato, sin mayor trámite se daba fe de que el acto era válido.

1.1.1.2. Derecho Romano.

Este apartado de la Historia del Derecho Registral se dividió en varios períodos los cuales son:

1.1.1.2.1. El Primer Período o Derecho Clásico.

Este período se caracteriza por tres formas: *La Mancipatio*, *La In Jure Cessio*, y *la Traditio*.

LA MANCIPATIO: Consistía en un procedimiento comercial al cual accedían únicamente los ciudadanos Romanos con exclusión de los Libertos y el cual se realizaba en presencia de cinco testigos que eran llamados “**testis classicis**”, el “**mancipio accipiens**” (quién adquiría la cosa), el “**mancipio dans**” (el que vendía la cosa) y el “**libripens**” (agente público ante quien se realizaba dicho acto), junto con el bien representado independientemente si este fuera mueble o inmueble, todos los participantes pronunciaban una frase obligatoria que era “**nuncupatio**”, y señalando el bien representado el libripens golpeaba una balanza con la cual se formalizaba el negocio, posteriormente el bien era entregado al interesado o **mancipio accipiens**.

LA IN JURE CESIO: Es una especie de Juicio que además de arreglado era simulado, el cual tenía como objetivo la recuperación de Bienes, en otras palabras era una especie de juicio reivindicatorio. Quienes participaban en dicho juicio eran el “In Jure Cedens” (que era el demandado), “Vindicans” (el demandante) quienes comparecían ante un Magistrado o Pretor, que en medio de solemnidades de la “**legis actio sacramenti in rem**” se decretaba la propiedad a favor del demandante.

LA TRADITIO: Sin nada mas que el consentimiento y la buena voluntad y lejos de rituales y solemnidades, esta forma de transmisión de la propiedad consistía en la entrega del bien que se deseaba enajenar con la intención de las partes de transferirla y la otra de adquirirla. Entonces para lograr la propiedad de una cosa perteneciente a otra persona era necesario que a la toma de posesión por parte del adquirente (**accipiens**) se uniese el abandono por parte del enajenante (**tradens**), es decir que este último tuviese

la intención de transferir la propiedad al primero por medio de un acto externo.

1.1.1.2.2. El Segundo Período o Derecho Justiniano.

La Traditio es la única forma de transmisión de la Propiedad que permanece vigente en este período y a la cual se le agregan dos modalidades que son la “**larga manu**” y la “**brevi manu**”. La primera se manifiesta por el señalamiento del objeto que se desea enajenar, y la segunda o brevi manu es aquella en la que la entrega de la cosa se da en las propias manos del adquirente.

1.1.1.2.3. Tercer Período o Derecho Romano Moderno.

En este período aparece la figura de la “**Constituto Possesorio**” que consistía en una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica, no física y el enajenante manifestaba conservarla ya no en nombre propio sino en nombre del adquirente, en otras palabras “Es un Pacto en virtud del cual el vendedor de una cosa continua ocupándola como representante del comprador”.

1.1.1.3. Derecho Alemán.

En este existen dos figuras representativas de la transmisión de la propiedad como son **la Thinx** y **la Auflassung**.

La Thinx. Consistía en la celebración de un acto solemne lleno de ritos y simbolismos que obligatoriamente debían ser efectuados ante la

Asamblea Popular (**Mallus**) o ante el Concejo Comunal (**Thinx**); Presidida por el **Thinxmann** o Jefe de la Asamblea. En dicha audiencia el transmitente hacía una entrega simulada al adquirente del inmueble, y era a partir de ése momento en que quedaba investido de la titularidad de la cosa en su favor.

Por su parte el **Auflassung**, consistía en que el bien debía ser entregado ante el juez para que este decidiera sobre aquel. La resolución era mediante la entrega ficticia del bien, ya que el juez únicamente hacía pública dicha entrega; en esta instancia, el transferente debía abandonar el inmueble (**resignatio, déves**) para que el dueño (**auflassung, vest**) tome posesión.

Estos Juicios eran orales, en el cual las resoluciones que se dictaban inicialmente se llevaban en archivos judiciales o en los municipales, y posteriormente, se crearon, libros especiales, lo que constituyó la primera institución registral.

1.1.1.4. Derecho Español.

En España⁴ la constitución del Registro de la Propiedad Inmobiliaria se estableció en cuatro períodos los cuales son el llamado **REGISTRO DE LA PUBLICIDAD PRIMITIVA** el cual estaba lleno de formalidades y solemnidades externas, siendo la figura principal de esta época la llamada **ROBRACIÓN**, la cual consistía en la ratificación pública y solemne de la transferencia por medio de una carta o escritura de un inmueble. Otras figuras de menor importancia fueron el Fuero de Sepúlveda, el de Alba de Torres y el de Plasencia.

⁴ Carral y de Teresa, Luis Derecho Notarial y Registral, Ob. Cit Pág. 224

La segunda en aparecer, fue la **INFLUENCIA ROMANA**, este período se caracteriza por el desaparecimiento de la publicidad, y por la sustitución de la Traditio la cual fuera recogida en las partidas “Como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa”. Se materializaba con la Constituto Possesorio. La forma de Tradición de este período es derogada por la implementación de la Real Pragmática de Carlos III del 31 de Enero de 1768, por la cual se creó el Oficio de Hipotecas.

El tercer período, se da por la **INICIACIÓN DEL RÉGIMEN DE PUBLICIDAD**, en el cual se tiene como característica principal la publicidad de los actos relacionados con bienes inmuebles, principalmente de gravámenes e hipotecas. El servicio de Hipotecas era público percibiendo aranceles y desarrollado a través del sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos. Aquí aparece la figura del escribano, quien extendía una copia del documento presentado, en la cual por medio de una anotación marginal al pie de la misma, describía lo actuado. Mas esta forma de Registro inmobiliario al igual que la anterior tuvo que desaparecer por ocultar información de los gravámenes existentes.

El último período, denominado de la consolidación del **RÉGIMEN DE PUBLICIDAD REGISTRAL**, el cual se originó con la promulgación de la Ley Hipotecaria de 1861 que fue necesaria para dar certeza del dominio y demás derechos en la cosa evitándose así la mala fe y libertad al propietario de los usureros.

1.1.2. Fundamento del Derecho Registral.

El Derecho Registral tiene como finalidad mostrar al conocimiento del público en general, los posibles gravámenes y cargas que pueda poseer un Derecho Real o Personal y aún aquellos relativos a la personalidad sobre la titularidad y condiciones bajo las que se encuentran aquellos, así, los que tengan un interés particular motivado en la intención de formalizar un acto encuentren en los diferentes registros públicos un “*Medio idóneo y moderno*” para facilitar tales actividades, teniendo en cuenta el desarrollo que se ha dado en el Derecho Registral en cuanto a sus limitantes y posteriores transformaciones, para dar mayor seguridad jurídica y más certeza de la información.

1.1.3. Concepto de Derecho Registral.

Según el autor Molinario⁵ por Derecho Registral debe de entenderse “El conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones y los efectos o consecuencias jurídicas derivadas de aquellos”.

Según Sanz Fernández es el «conjunto de normas que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, etc., de los derechos reales sobre fincas, y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito a través del Registro de la propiedad». Es, en suma, aquella

⁵ Cornejo, Américo Atilio Derecho Registral, Editorial Astrea, 1º Edición, Buenos Aires, 1994, Pág. 26

parte del ordenamiento jurídico relativa al Registro de la propiedad y a los efectos civiles que desarrollan las inscripciones practicadas en él.

Generalmente, entre los autores españoles, se le llama Derecho hipotecario, denominación que obedece al título de la ley que regula la materia, la ley hipotecaria. Es claro que el nombre de la ley no responde a su contenido, pues en ella se regula, además de la hipoteca, todo lo referente al Registro de la propiedad.

El Derecho Registral es un conjunto de normas civiles, administrativas y procesales concurrentes sobre un mismo objeto. Esa unidad de objeto proporciona a nuestra disciplina su notable autonomía didáctica y expositiva, y aun científica, sobre todo si se observa que la relación registral que regulan imprime a muchas de esas normas un carácter específico muy acentuado, distanciándolas lo mismo del proceso propiamente dicho que del Derecho Subjetivo Civil: así, las referentes a las inscripciones, sus efectos, su práctica y rectificación, etc.

Por medio del Derecho Registral se permite estudiar principalmente la obligación que tiene el Estado de dar certeza, seguridad y protección jurídica tal como lo establece el artículo 1 Inciso 1º de la Constitución de El Salvador a los habitantes del país, además busca que no se prive de los Derechos de Propiedad que posee cada persona tal como lo establece el Artículo 11 Inciso 1º en relación con el Artículo 103 Inciso 2º siempre de la Constitución sin haberse seguido un juicio público y previo.

Lo anterior, se produce a partir del hecho del reconocimiento que el Estado da a los actos y hechos con trascendencia Jurídica que recaen sobre principalmente bienes inmuebles y que son debidamente presentados en las

diferentes oficinas públicas registrales, operando aquellos en favor de unas personas frente a otras.

Por lo tanto, el Derecho Registral es una ordenación lógica y coherente de elementos Jurídicos y Catastrales que coadyuvan a lograr la seguridad jurídica de una determinada parcela o fundo el cual es representativo del aspecto económico de la sociedad, tal existencia se da por la necesidad de dar notoriedad a determinados hechos, controlando así su legalidad y produciendo efectos en el ámbito de las relaciones jurídicas privadas.

Su objetivo entonces es proporcionar seguridad al tráfico jurídico patrimonial y transparencia en el mercado.

Caracteres del derecho registral.

1. Es de orden público.
2. Es protector y legitimador.
3. Es regulador.

1.1.4. Función del Registro.

La función en que se enfoca todo Registro Público es dar a conocer la titularidad y condiciones que tiene todo sujeto de derecho sobre un derecho real o personal, y aún sobre situaciones de su personalidad, originándose así una presunción jurídica “Iuris Tantum”⁶, la cual permite contemplar el

⁶ Da a entender que la ley presume la existencia de algún hecho, salvo que se pruebe lo contrario. Osorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial S.R.L, Buenos Aires. 23° Edición, 1996.

instrumento que ampara la información que es ingresada a un Registro, situación que en suma constituye una estabilidad jurídica en beneficio del legitimado, quien se encuentra en óptimas condiciones para defender el derecho que le ampara.

1.1.5. Importancia del Registro.

Todo Registro se considera importante por la trascendencia que tiene para el ámbito jurídico y económico de un país, ya que su existencia y organización junto con el marco jurídico que lo regule deben tener en consideración no sólo la publicidad de los actos jurídicos sino también, asegurar “la constitución, autenticidad, y prueba de aquellos derechos sujetos a inscripción”.

El Registro de la propiedad es un medio técnico; una creación puramente artificial para conseguir determinados fines en el tráfico, y no un fin en sí: es un kit de función instrumental que, por ello, tiene su razón de ser en la utilidad efectiva que presta a la economía y la sociedad del país, y que podría ser sustituido por otro que se revelase más eficaz para conseguir las mismas finalidades.

Los autores, para justificar la existencia del Registro, se sitúan generalmente en el punto de vista comercial de la seguridad del adquirente y en la consideración aislada de cada inmueble como objeto de tráfico y crédito. Se insiste en la protección del tráfico; la agilización de las transacciones inmobiliarias al suplir, con la garantía que supone la consulta de un Registro público, las complicadas indagaciones sobre la titularidad de

los derechos que, en otro caso, es preciso practicar; el abaratamiento del crédito, etc. Con todo, como dice Locher, el Registro, aunque de Derecho Privado, tiene su principal razón de ser en el interés público ya que sirve a través de los particulares; en el interés de la familia y el del Estado, protegidos por una ordenación más clara y segura del tráfico y, en general, de los derechos privados sobre inmuebles.

1.1.6. Tipos de Registro.

A continuación se detallan algunas clases de Registro que se conocen, entre los cuales tenemos:

1.1.6.1. Según el Objeto de la Registración.

- 1) de Hechos
- 2) de Actos y Contratos
- 3) de Documentos
- 4) de Títulos y
- 5) de Derechos.

REGISTRO DE HECHOS.

En esta clase de Registro, el objeto es anotar el acontecimiento o suceso con relevancia jurídica para posteriormente darlo a conocer, a fin de que sirva como un medio para comprobarlo, los ejemplos que podemos mencionar para ilustrar esta clase de registro son la partida de nacimiento que sirve para probar el natalicio de una persona tal como lo señala el artículo 25 en relación con el artículo 28 de la Ley Transitoria del Estado

Familiar y de los Regímenes Patrimoniales del Matrimonio y la partida de defunción que acredita la muerte de una persona tal como lo señala el artículo 39 en relación con el artículo 40 de la misma ley.

REGISTRO DE ACTOS O CONTRATOS.

Esta clase de Registro se caracteriza porque el acto o contrato no tiene validez legal sino ha sido otorgada por el funcionario o competente, para posteriormente inscribirlo y que produzca efectos legales frente a terceras personas, aquí se da el ejemplo de la Compraventa que tal como lo señala el Artículo 1605 Inciso 2º del Código Civil debe ser otorgada en Escritura Pública y para ser oponible frente a terceros es necesario que esté debidamente inscrita en un registro público tal como lo establece el Artículo 667 Inciso 1º del Código Civil, otro caso se manifiesta a través de la figura de las Hipotecas las cuales deben ser otorgadas en Escritura Pública así lo expresa el Código Civil en el Artículo 2159 Inciso 1º y además, para que surtan efectos de forma plena deben ser debidamente inscrita en el Registro correspondiente como lo dice el Artículo 2160 mismo cuerpo de leyes citado.

Actos inscribibles en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Hay que distinguir el acto por el que nace, se modifica o extingue el derecho real, el derecho real mismo y el inmueble. Lo propiamente inscribible, dice Sanz Fernández, no es el derecho Real del inmueble, sino el acto por virtud del cual se constituyen, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles. El acto inscribible ha de producir un efecto jurídico real, no meramente obligacional; por eso no será inscribible por ejemplo, una compraventa no contemplada con la tradición. En sentido estricto no podemos afirmar que lo inscribible sea el derecho real que es objeto del acto

inscribible, algo así como su materia prima. Tampoco será inscribible el inmueble en sí, que es el objeto del derecho real.⁷

No es suficiente para que el acto se califique de inscribible que se refiera a un derecho real, sino que debe producir, de manera directa, su constitución, modificación o extinción. Una promesa de celebración de constitución de hipoteca, es un acto que se refiere a un derecho real, pero no es inscribible porque no constituye directamente el derecho real de hipoteca, incluso aunque conste en escritura pública. El acto por sí solo, como dice Roca Sartre, debe tener virtualidad propia para crear la situación jurídica real. Su trascendencia ha de ser real. No meramente obligacional.

Además los inmuebles sobre los cuales recae el derecho real es decir el inmueble, debe ser susceptibles de tráfico jurídico, ya que el fin último de las leyes registrales es dar seguridad jurídica.

Por lo tanto, se afirma que en el registro de la Propiedad se inscriben los actos que constituyen, declaran, transmiten, modifican o extinguen, en forma directa, los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de tráfico jurídico.

REGISTRO DE DOCUMENTOS.

El objetivo principal es el de registrar lo que contiene un documento⁸ ya sea este público, privado o autentico⁹, por lo que en vez de Registrar el

⁷ Luis Vásquez López, Derecho y Práctica Registral. Pág. 59.

⁸ Instrumento, escritura, escrito con el que se prueba, confirma o justifica alguna cosa o, al menos se aduce con tal propósito. Cabanellas de Torres, Guillermo Diccionario Jurídico Elemental, Editorial S.R.L, Buenos Aires, 1997.

hecho aquí lo que se registra es la cosa que contiene el hecho, en otras palabras se “Registra el documento como un hecho”. Para ejemplo tenemos el Mandato que en el Artículo 1883 del Código Civil expresa que dicho contrato puede efectuarse por medio de escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o cualquier otro modo inteligible, otro ejemplo es la inscripción de Documentos privados que por regla general no pueden producir efecto de transferir el dominio de acuerdo a los Artículos 667 en relación con el 1572 del Código Civil los cuales establecen que la tradición del Dominio se efectuará por medio de instrumento público en el que el Tradente exprese verificarla y el adquirente recibirla, salvo excepciones legales, esta ultima se encuentra amparada en el Decreto Legislativo 441 de 1871, que permitía que el contrato de Compraventa se realizara en Documento Privado, posteriormente, en la Ley del 19 Febrero de 1881 se permitió la registración de Documentos privados tal como lo establece su Artículo 2º. Otro ejemplo de este tipo de Registro es el caso que contempla el Artículo 134 de la Ley Orgánica del Servicio Consular de la República de El Salvador en donde los funcionarios consulares llevarán un Registro de los nacimientos, matrimonios, divorcios y defunciones de los Salvadoreños residentes o transeúntes en el distrito a que corresponde su jurisdicción, y siempre en la misma materia otro caso que se da es el que señala el Artículo 69 de la Ley del Notariado en relación con el artículo 103 de la Ley Orgánica del Servicio Consular en donde el Funcionario Consular puede celebrar actos, contratos y declaraciones, con el objeto de proteger los derechos y deberes de los salvadoreños ya que ellos no lo pueden hacer debido a que se encuentran fuera del territorio nacional.

⁹ Documentos Públicos son todos aquellos extendidos por los Notarios, Documentos Privados son todos aquellos que extienden personas particulares, Documentos Auténticos son los que son emitidos por los funcionarios con cargos administrativos, judiciales, diplomáticos y municipales. Bisset Campos, Evergreen y Molina de Conde, Luz Anabely Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles del nuevo Sistema Registro y Catastro en el Departamento de la Libertad, KAMPXAS, 2004.

Nuestro Código Civil es taxativo al referirse en su artículo 676 que solo podrá inscribirse:

- A. Los Instrumentos Públicos;
- B. Los Instrumentos Auténticos y
- C. Los Documentos Privados:
 - a. Registrados en la Alcaldía conforme a la Ley del 19 de febrero de 1881,
 - b. Reconocido judicialmente de la manera que expresa el Código de Procedimientos Civiles
 - c. Legalizados por Notario conforme al Artículo 52 de la Ley del Notariado.

A. Instrumento Público. El artículo 257 del Código de Procedimientos Civiles nos dice que “Son aquellos que son extendidos por la persona autorizada por la ley, para Cartular y en la forma que la misma ley prescribe”. Cartular es otorgar las escrituras, que antiguamente se llamaban cartas; relacionando los artículos 1, 4 y 5 de la Ley del Notariado se concluye que el notario es la persona autorizada para Cartular.

Luego el notario puede en ejercicio de su función:

- a. Elaborar una Escritura Matriz, la cual asienta en su Protocolo y al firmar este documento las partes expresan su consentimiento. Este libro a su vencimiento anual se devuelve a la Corte Suprema de Justicia. A los otorgantes de todo acto o contrato, el Notario les entrega un Instrumento Publico que se llama testimonio o Escritura Pública, que es la copia fiel de lo

escrito en la Escritura Matriz asentada en el Protocolo, con una razón de “pasó ante mí”, en la cual relaciona las paginas o folios de su protocolo en donde quedó documentado el acto o contrato, así como nombre de la persona a quien se le extiende ese Instrumento Público, debe ir fechado, firmado y sellado por el Notario.

b. Elaborar un acta notarial, que es un documento que no se asienta en el Protocolo, pero tiene valor de Instrumento Público.

B. Instrumento Auténtico: El artículo 260 del Código de Procedimiento Civiles nos dice que “son aquellos expedidos por los funcionarios que ejercen un cargo por autoridad pública en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones”. La autenticidad se refiere a la procedencia de la persona que firma y autoriza el documento por ejercer un cargo público y que puede ser un cargo administrativo o judicial.

Algunos ejemplos de instrumentos auténticos son: las certificaciones de los asientos de libros de acta, catastros y registros que se hayan en los archivos públicos expedidos por los respectivos funcionarios, tales como certificaciones sobre partidas de nacimientos, defunciones y matrimonios; las actuaciones judiciales de toda especie, las ejecutorias y los despachos librados conforme a la ley.

La principal diferencia entre el Instrumento Público y uno Auténtico radica en cuanto a que los instrumentos públicos solo son

otorgados por los notarios y los instrumentos auténticos por los funcionarios que desempeñan un cargo público o municipal.

C. Instrumento Privado: Son aquellos documentos elaborados por personas particulares. Estos documentos pueden llegar a convertirse en Instrumentos Públicos si son reconocidos judicialmente o notarialmente (Artículo 52 de la Ley del Notariado).

REGISTRO DE TITULOS.

El Registro de Títulos se caracteriza porque es posible únicamente si es expresada la voluntad del que proporciona la información o titulante directamente ante el registrador.

Según las disposiciones legales de tipo registral, las clases de Títulos o Instrumentos que se inscriben en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas pueden ser:

- Títulos Traslaticios: Esta clase de títulos suponen un derecho de dominio o posesión existente que se pasa a otro, el cual llega a ser dueño o poseedor mediante la Tradición, que según nuestra legislación es un modo derivado de adquisición del dominio, posesión y demás derechos. Parte del hecho de que se traspassa a otro el dominio, mediante la Tradición¹⁰, sin necesidad que medie el registro posterior, a manera de ejemplo podemos citar a las Donaciones

¹⁰ Para el Derecho Civil es tanto como entrega, pero no cualquier entrega, sino la que se propone transmitir la propiedad directamente o a través de la Justa Posesión. Cabanellas de Torres, Guillermo Diccionario Jurídico Elemental, Pág.387, Ob. Cit.

Revocables, las que según lo establece el Artículo 1117 del Código Civil quien recibe la donación adquiere las cosas donadas por medio de la tradición y contrae las obligaciones de Usufructuario, para que posteriormente y previa la muerte del causante, pueda llegar a ser dueño de las cosas donadas tal como lo señala el Artículo 1121 del mismo código.

- **Títulos de Constitución o Constitutivos:** lo que caracteriza a este tipo de Registración es la creación de un derecho real nuevo, el cual no es independiente, si no que requiere de un antecedente ya inscrito, así para el caso el derecho de usufructo en donde existen dos derechos coexistentes los cuales son el nudo propietario¹¹ y el de usufructo¹², en donde el propietario posee solamente la capacidad de disponer del bien inmueble no así de usarlo y gozarlo, ya que por voluntad propia a cedido ése derecho que por ley le corresponde, teniendo en claro que una vez pasado el tiempo que dura el derecho de usufructo recupera totalmente sus facultades o sea el **jus utendi** (el usar la cosa), **el jus fruendi** (a todos sus frutos), **el jus abutendi** (la potestad de abusar), **el jus disponendi** (la disposición del bien), y **el jus vindicandi** (el poder de reivindicar a un injusto poseedor). Los Títulos de Constitución o Constitutivos son aquellos que crean o dan nacimiento a un derecho nuevo, esta clase se derecho no es independiente, sino que está dentro de uno que si lo es. Como seria en el caso de un predio que no tiene acceso a la vía pública, entonces necesariamente

¹¹ Llamase así el derecho de dominio que corresponde al propietario de un bien sobre el cual una persona tiene la posesión a título de Usufructo, en tanto este dure, el nudo propietario recobra la plenitud del dominio. Osorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Pág. 812, Ob. Cit.

¹² Derecho Real de usar y gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere la Sustancia, Pág. 1003, Idem.

tiene que crearse una servidumbre de tránsito; un usufructo; como anteriormente se menciono; una hipoteca; Los anteriores derechos se constituyen por escritura pública, por documentos auténticos (servidumbre establecida judicialmente) y deben inscribirse en el registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

- **Títulos Modificativos:** Trata principalmente de que el propietario dueño de un derecho real puede alterarlo, esto es así tanto ampliándolo como restringiéndolo, pero siempre conservando su naturaleza. Ejemplo de esto puede ser en el caso del derecho de acrecer en las asignaciones testamentarias como lo señala el Artículo 1123 del Código Civil, por el cual varias personas llamadas a suceder a un mismo objeto en un testamento una de ellas falta, en consecuencia ese derecho de la persona que falta, puede ser incorporado al patrimonio de las personas presentes a suceder y por consecuencia aumentar su patrimonio propio. Otro caso sería la constitución del derecho de uso y habitación en el cual el propietario cede el derecho de gozar del bien inmueble por un tiempo limitado, tal como lo señala el Artículo 813 del Código Civil, asimismo puede convertir un bien inmueble al régimen de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos según el Artículo 73 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
- **Títulos Declarativos:** Son aquellos títulos que ponen de manifiesto un derecho dudoso, dándole vida, justificando su existencia, ya sea por voluntad de los interesados o por fuerza judicial. Según en la forma que han de aclararse los derechos dudosos como en los casos de

partición judicial, herencia intestada, cesión de derecho de herencia, etc.¹³ La duda que recae sobre un derecho debe ser justificada probando su existencia ya sea por vía notarial o judicial. Por ejemplo una herencia intestada como lo señala el Artículo 960 del Código Civil en relación con el Artículo 988 del mismo código y el Artículo 17 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras Diligencias en donde la ley presume la voluntad del Causante y llama a las personas a suceder, pudiendo estas perfectamente efectuar las diligencias de aceptación de herencia ya sea vía notarial o judicial.

- **Títulos de Reconocimiento:** Este tipo de títulos se limita al reconocimiento de un derecho ya existente de forma clara y cierta. En consecuencia al reconocerse lo que se hace es afirmar el derecho que sé tenía con anterioridad, es así que esta clase de títulos viene a robustecer derechos que no estaban inscritos anteriormente a nombre de quien se le reconoce, ejemplo un Título Supletorio¹⁴ sobre predios rurales tal como lo señala el Artículo 16 y Siguietes de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras Diligencias.
- **Títulos de Extinción o Cancelación:** este título se enmarca en la finalización o terminación de un Derecho existente. Por ejemplo la cancelación de una hipoteca tal como lo señala el Artículo 743 del Código Civil, en donde una persona habiendo adquirido una obligación y habiéndola terminado procede a cancelarla cuando dicho gravamen ha sido inscrito.

¹³ Rivera Argueta, René Rolando. Tesis doctoral. UES. Página 124. 1976

¹⁴ Constituye un contacto directo con el objeto y la voluntad de convertirse en dueño. Pág. 977, Idem.

REGISTRO DE DERECHOS.

En esta clase de Registro, se inscribe lo que el Derecho alemán ha denominado “**Acto Abstracto de Enajenación**” separando con ello la causa del negocio, siendo la transmisión lo registrable, Ejemplo de esto es el Derecho de Opción en el Derecho Hereditario que lo regula el Artículo 958 del Código Civil en donde una persona llamada a suceder en un testamento fallece antes de aceptarlo transmitiendo ese derecho a sus herederos, otro es la aceptación de herencia (Traditio que legis) según lo establece el Artículo 669 del Código Civil.

1.1.6.2. Según su Naturaleza y Finalidad.

- 1) Personales y Reales
- 2) De Trascrición o de Inscripción
- 3) Declarativos o Constitutivos.

REGISTROS PERSONALES Y REALES.

En el Registro Personal, su objetivo principal es la registración de él sujeto jurídico (personas naturales y morales), por lo que importa aquí es el titular del derecho. A manera de ejemplo se puede citar el registro del estado familiar de las personas naturales regulados por la Ley transitoria del estado familiar y de los regímenes patrimoniales o el caso del registro de la persona natural regulada por la Ley del Registro de la persona natural, también existe

el registro de las asociaciones y fundaciones sin fines de lucro regulada bajo una ley que lleva el mismo nombre.

En el caso particular de los Registros Reales estos se enfocan principalmente a la registración de bienes muebles o inmuebles, para ejemplo de esto tenemos los registros de la propiedad raíz e hipotecas regulados por la Ley de reestructuración del registro de la propiedad raíz e hipotecas y su respectivo reglamento, la unidad del registro social de inmuebles regulado por la ley de creación de la unidad del registro social de inmuebles y su reglamento.

REGISTROS DE TRANSCRIPCIÓN Y DE INSCRIPCIÓN.

De transcripción, este tipo de registración tiene la particularidad de que se efectúa mediante la incorporación literal e íntegra de todo el documento presentado al registro, mediante el empleo de diferentes medios los cuales han ido evolucionando con la modernización del registro y los cuales comenzaron con la transcripción manual de todo el documento a libros, luego siguió el empleo de fotocopias, el uso del microfilm y actualmente es el escaneado. Ejemplo de esto lo podemos encontrar en el Registro de Poderes en materia Mercantil de la que él trámite se encarga el registro de comercio, lo anterior en virtud de lo que establece el Artículo 4 Numeral 24 de la Ley del Registro de Comercio.

Por otro lado el de Inscripción, es totalmente diferente al anterior en donde el registro se realiza por medio de asientos sacando un extracto de los datos más relevantes de los documentos presentados al registro y que según

la ley deben ser publicados, al respecto el Artículo 20 del Reglamento de la Creación del Registro Social de Inmuebles los enumera y son el número de asiento, el lugar, fecha y hora de presentación, nombre y apellido de quien presenta el título, identificación precisa del acto, contrato o resolución a inscribirse, número de códigos asignados a los documentos, el código de persona que procesó el asiento.

REGISTROS DECLARATIVOS Y CONSTITUTIVOS.

En el Registro Declarativo, el derecho existe antes de que ingrese el documento presentado al registro y una vez resuelta la inscripción este puede perfectamente ser oponible a terceros, ejemplo de ello puede citarse la declaratoria de heredero, en la cual el derecho del o los herederos existen previo a ser declarados como tales, mediante una resolución judicial o notarial y las cuales posteriormente debe inscribirse en el registro de la propiedad raíz e hipotecas, así lo manda el Artículo 686 ordinal 2º del Código Civil.

El registro será Constitutivo cuando el derecho se origina con la Registración, antes no y para mayor claridad citamos el ejemplo de actos tales como: transferencias, gravámenes, embargos y cualquier otro similar o que modifique las características de un Vehículo. Es el caso de los datos que lleva el Vice Ministerio de Transporte con relación a los Registros Públicos de Vehículos Automotores, así como los que detalla la Ley de Transporte Terrestre, Transito y seguridad Vial en su Artículo 1 Literal “C” transporte individual, transporte colectivo de pasajeros, transporte liviano y transporte pesado de carga.

1.1.7. Evolución Histórica del Registro de la Propiedad Raíz en el Salvador.

Para poder analizar las innovaciones y sus consecuencias que trae aparejada la efectiva aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección Centro en los procesos registrales, es necesario remontarse a su creación, en virtud de que es el punto de partida para establecer de manera precisa la problemática existente, siendo de esta manera que los datos históricos del nacimiento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, son de vital importancia, por constituir el fundamento lógico de la investigación.

Es evidente que desde tiempos antiguos se ha sometido la constitución y transmisión de la propiedad raíz a un régimen especial de solemnidad y publicidad, pues su fin primordial ha sido dar a conocer a quien pertenecía determinada propiedad y generar confianza en las transacciones sobre la misma, teniendo un control sobre la riqueza, situación que no fue ajena a los antepasados durante y posterior a la conquista española.

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas fue creado inicialmente para legitimar la tenencia, posesión y dominio de la tierra.

Después de tantos años bajo el dominio español, vino la independencia que trajo algunos cambios en la distribución de la tierra, tales como: la derogación de todas aquellas leyes relativas a la propiedad de tierras de la corona española; desaparecimiento poco a poco de la propiedad

eclesiástica, aumentando la extensión de latifundios formados por propietarios criollos y españoles; pero manteniendo en gran parte, la forma de distribución de la tierra por los españoles¹⁵

Para romper con la indivisión de la propiedad poseída por comunidades, la Cámara de Senadores de la república de El Salvador, el 23 de febrero de 1881, dictó la Ley de Extinción de Comunidades, luego su reglamento llamado, “Reglamento para la División de Terrenos Comunales” el día 1 de mayo del mismo año. Posteriormente el 2 de marzo de 1882, se dictó la Ley de Extinción de Terrenos Ejidos.

Desde entonces, la regulación sobre la propiedad inmobiliaria se ha mantenido sobre las bases del código civil de 1860 y sus sucesivas ediciones; decretos y acuerdos dictados en torno a la adquisición de predios comunales, ejidales y baldíos; Ley de Titulación de Predios Urbanos del 17 de mayo de 1900, publicada en el Diario Oficial del 20 de junio del mismo año, que ha tenido varias reformas; Leyes Agrarias de 1907 y de 1941; Ley de Propiedad inmobiliaria por Pisos y apartamentos de fecha 21 de febrero de 1961; Ley de Catastro del 21 de mayo de 1974; ley de arrendamiento de Tierras dictada el 1 de noviembre de 1974; Ley del Instituto salvadoreño de Transformación Agraria del 26 de junio de 1975.

En cuanto a la transformación que ha tenido el registro Propiedad Raíz e hipotecas en El Salvador puede señalarse el decreto legislativo del 24 de octubre de 1830, que fijaba la tarifa de los derechos que debían percibir las

¹⁵ Olmedo López, Horacio José, “Breves Consideraciones al Régimen de Titulación de Inmuebles en la Legislación Salvadoreña”, T-UES, pág. 7.

personas que están a servicio de las oficinas de tribunales y juzgados, abogados y procuradores, agrimensores, entre otros, en su artículo 5 numeral 1, da a entender que los escribanos notarios llevaban el registro de hipotecas otorgadas antes sus oficios.¹⁶

El numeral 8 del decreto de gobierno del 17 de junio de 1835, dictaba providencias para descubrir terrenos realengos y sobre su venta y composición, expresa la existencia de otro registro, así “los poseedores de terrenos, sin título de propiedad, porque lo hayan perdido por cualquier evento, ocurrirán a Intendencia General solicitando con pruebas competentes su pérdida, para que registren los originales en el archivo del Juzgado extinguido de tierras; y no encontrándose, ni justificando plenamente aquellos que efectivamente tuvieron título de propiedad, serán obligados a entrar en moderada composición sin otros tramites que las medidas y valuó por peritos, como queda establecido, dándoles en consecuencia el expresado título¹⁷.”

El decreto legislativo del 1 de marzo de 1847, destinaba los terrenos baldíos para la amortización de la deuda pública y fijaba la manera de denunciarlos y venderlos, reafirma en su artículo 3, lo dicho respecto al registro de hipotecas llevados por los notarios, al establecer que estos rindieran información sobre las hipotecas a favor del fisco.¹⁸

¹⁶ Menéndez, Isidro, “recopilación de leyes en el Salvador en Centroamérica”, 2ª Edición, imprenta nacional, 1956, pág. 159 y sig.

¹⁷ Ob. Cit. Pág. 159.

¹⁸ Ob. Cit. Pág. 263.

Como oficina y a cargo de un notario, se encuentra en el código civil, declarado Ley de la República por Decreto del Poder Ejecutivo de fecha 23 de agosto de 1859, del cual en la edición de 1860, se destinaba que el Registro de Hipotecas estaría a cargo de un Escribano, este era el artículo 2336 el cual establecía que “En cada capital del departamento habrá un Registro de Hipotecas y estará a cargo de un Escribano nombrado por el Presidente de la República”.

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas tal como lo conocemos fue creado por la Ley Hipotecaria del 15 de marzo de 1881, esta Ley creó y dio nacimiento al actual registro y se encuentra vigente desde el 21 de mayo de 1881, nace como una institución novedosa, protectora y coadyuvante de los intereses del gran capital.

No obstante, las regulaciones mencionadas anteriormente, el 11 de marzo de 1873, durante la administración del mariscal Santiago González, fue decretada la primera Ley Hipotecaria, llamada también dada su extensión de 383 artículos, “Código Hipotecario”. Esta Ley se dictó como influencia de la Ley Hipotecaria Española del 8 de febrero de 1861, publicada en el boletín oficial el 26 de abril de 1873 y en ella se derogó todas las disposiciones relativas al registro, anotación y cancelación de hipoteca contenida en el Código Civil de 1860.¹⁹

En dicha ley se estableció un Registro General de la Propiedad Inmueble de toda la República a cargo de tres funcionarios llamados

¹⁹ Urquilla Delgado, Claudia Guadalupe y otros. “Análisis de las Funciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro en relación al Ejercicio del Derecho de Propiedad”. T- UES, 1995, Pág. 17.

“Registradores” con la dotación señalada en la Ley de Presupuesto General, cuyas oficinas operaban en San Salvador, Santa Ana y San Miguel, y sus jurisdicciones eran igual a las de las Cámaras de Primera Instancia del Supremo Tribunal de Justicia.

El 15 de marzo de 1881, fue aprobada en la Cámara de Senadores un nuevo decreto dando una Ley Hipotecaria, que fue aprobada por la Cámara de Diputados el 21 del mismo mes y año, y finalmente, la sancionó el Presidente de la República doctor Rafael Zaldívar y su Ministro de Justicia doctor Salvador Gallegos, el 22 de marzo de 1881, sin embargo la puesta en vigencia se hace hasta mayo de 1881 y es hasta en febrero de 1882 que se fija para las oficinas registrales un horario especial que comprendía todos los días no feriados, desde las doce del día hasta las cuatro de la tarde. En decreto respectivo, se establece que el 15 de febrero de 1881 se tendrá también como punto de partida para el computo de plazos establecidos en la referida Ley, conforme a esta Ley, se establece el Registro General de la Propiedad Inmueble de toda la República, con tres oficinas ubicadas como se menciona en párrafos anteriores; en San Salvador, Santa Ana y San Miguel, las cuales tenía como demarcación la misma señalada de las Cámaras de 1ª Instancia del supremo Tribunal de Justicia.²⁰

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

²⁰ Urquilla Delgado, Claudia Guadalupe y otros. Ob. Cit. Pág. 18.

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

La creación del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, viene a resolver un gran problema de la época, ya que la historia nos recuerda que antes de darse este, existían las llamadas “Notarías Privadas”, donde era el notario que llevaba su propio registro personal de documentos que se otorgaban ante sus oficios, práctica que terminó por ser un caos, ya que dicho sistema no ofrecía ninguna seguridad jurídica, para la incipiente actividad bancaria de la época y especialmente para particulares, que necesitaban asegurar su inversión.

Así, la Ley Hipotecaria viene a ordenar jurídicamente la inscripción de documentos de la propiedad y de obligaciones hipotecarias, poniendo paro a la anarquía de tales registros privados significando así un gran avance en la historia, poniéndose en práctica principios universales aceptados, iniciándose también el inventario de riqueza inmobiliaria y el historial de esa.

La sección de la Propiedad comprende todas las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones, nota de todos los títulos sujetos a inscripciones, con excepción de las inscripciones. A cada finca se le abriría un registro particular, numerándola por orden riguroso de fecha de inscripción, asentando por primera partida del registro particular, la primera inscripción que se pida, siempre que sea la traslación de propiedad. Los

asientos relativos a cada finca se numerarían correlativamente y se firmarían por el registrador. La sección de hipotecas, llevaría dos libros, uno por orden de fechas y otro por orden alfabético de apellido del dueño del inmueble que se hipotecaba. Estas disposiciones evidenciaban que se adoptaba el sistema de Folio Personal. Esta Ley de 1881 fue sustituida por la Ley Reglamentaria del Registro Publico, decretada el 28 de febrero de 1884, está reflejaba en mejor forma el sentido de la Institución.²¹

La ley de 1884 fue sustituida por la Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, decretada el 14 de mayo de 1897 y publicada en el Diario Oficial del 25 de Junio del mismo año. Esta Ley dio una conformación muy propia a la institución registral tomando en consideración la experiencia del país. La comisión de juristas que tuvo a su cargo la elaboración de los proyectos de la Ley y Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, fue integrada por los doctores Ricardo Moreira y Teodisio Carranza, por acuerdo del 19 de septiembre de 1896 y presentó sus proyectos el 25 de noviembre del mismo año.

En la exposición de motivos de los referidos proyectos los autores expresaron: “Para la elaboración de este trabajo, hemos consultado todas las leyes que sobre la materia se ha emitido en El Salvador y la Legislación Hipotecaria de otras naciones, especialmente las de México, Italia, España, China y costa Rica; pero lo que nos ha servido de guía, sobre todo, ha sido la experiencia de las dificultades con que se ha tropezado en la aplicación de la ley actual a los casos ocurridos”.²²

²¹ Urquilla Delgado, Claudia Guadalupe y Otros. Ob. Cit. Pág. 19.

²² Urquilla Delgado, Claudia Guadalupe y Otros. Ob. Cit. Pág. 20.

Una de las sustanciales innovaciones de la comisión, fue la de distribuir la regulación registral en una ley cuyo proyecto tenía 84 artículos y un reglamento, proyectado con 67 artículos. Además, la comisión reformó varios artículos del Código Civil. El Presidente de la República Rafael Antonio Gutiérrez, sancionó el decreto el 31 de mayo de 1897. De esa manera, se dio una nueva reglamentación al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y siguiéndose las recomendaciones de la comisión, cuando en 1904 se hizo una nueva edición del Código Civil, fueron incluidas las disposiciones de la Ley y del Reglamento en su texto, y en el Código Civil de 1926 y 1947, tal como aparece en la legislación vigente, especialmente en los artículos 673 y 744, regulan la actual organización y funcionamiento de los registros mientras se tramitan las inscripciones de acuerdo al Sistema de Folio Personal. También rige la Ley que regula el Sistema de Folio Real desde 1986 en virtud de haber entrado en vigencia la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y su Reglamento.

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

Cabe mencionar que en El Salvador, uno de los fenómenos que contribuyó a la formación del Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas fue la introducción del cultivo del café en Centroamérica. Por su parte el Estado fomentó la producción cafetalera y sus políticas económicas liberales. Asimismo impulsó la privatización de aquellas tierras que fueron utilizadas para producir artículos de exportación, pero no hizo lo mismo por los

agricultores y campesinos que no participan directamente en la economía de exportación.²³

Una vez establecido, ese cultivo de café paso a ser una fuente principal de economía de exportación la cual buscaba crear condiciones adecuadas para asegurar el aumento de la participación salvadoreña en los mercados internacionales y la producción para el mercado interno.

Para promover la expansión Agrícola, el Estado implementó algunas políticas económicas, dentro de las cuales encontramos el establecimiento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y otros registro de transacciones económicas para que el gobierno pudiera regular las compras y las ventas de los productores agrícolas y los comerciantes. Además el estado vendió a especuladores y productores de todo tipo gran cantidad de tierras que se consideraban de propiedad nacional.

Debe recordarse que El Salvador pasó a la vida independiente con unas leyes de tenencia de la tierra y ocupación del suelo que se habían heredado de tiempos de la colonia. Esta tradición legal, buscaba conciliar los intereses de hacendados y grandes productores como los de las comunidades indígenas.²⁴

Al llegar a la década de los 90`s, se modernizo el Sistema de Registro a la Propiedad Raíz, dándose cambios dinámicos, con el fin de

²³ Urquilla Delgado, Claudia Guadalupe y Otros. Ob. Cit. Pág. 21.

²⁴ Urquilla Delgado, Claudia Guadalupe y Otros. Ob. Cit. Pág. 22.

descongestionar la carga de trabajo que satura el registro nacional y después de hacer estudios serios, se crea en el año de 1991, la Unidad del Registro Social de Inmuebles, por medio de Decreto Legislativo N° 374 de fecha 5 de abril de dicho año, publicado en el Diario Oficial N° 73, Tomo 581, del mismo mes y año, asimismo se crea a la vez el Reglamento de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles por Decreto Ejecutivo N° 49, del 20 de mayo de 1991, publicado en el Diario Oficial N° 91, Tomo 315 de la misma fecha, en esta Institución se atenderían las solicitudes que califiquen de interés social para poder ser registrados con las mismas características y efectos que el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, desarrollándose como forma única de inscripción el Folio Real computarizado, además, se puede agregar como dato importante que en esta misma época se crea el Centro Nacional de Registro por medio del Decreto Ejecutivo N° 62 del 5 de diciembre de 1994 publicado en el Diario Oficial N° 227, tomo 325 del 7 del mismo mes y año, fusionándose con ello el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el Registro de Comercio y el Instituto Geográfico Nacional, convirtiéndose en un ente descentralizado, adscrito al Ministerio de Justicia, con autonomía administrativa y financiera, con el cual se pretendía el registro y catastro para brindar un servicio ágil, tanto gráfico como jurídicamente y fortalecer la seguridad jurídica plena.²⁵

1.2. Sistemas de Administración de Bienes Inmuebles o Sistemas Registrales.

1.2.1. Introducción.

Durante el transcurso del tiempo la noción de un Sistema de Registro y Catastro ha estado ligada a la posesión del suelo y a sus modalidades de

²⁵ Concepción, Mauricio. "Formas de Inscripción en el Sistema Registral Salvadoreño" T-UES, 1998, Pág. 22 y 23

ocupación. A menudo la preocupación para crear un Sistema que guardase ambos sistemas (Registral y Catastral), cualquiera sea su forma, ha sido dictado por un objetivo fiscal. La posesión de la tierra fácilmente conocida, da motivo a un sistema de recolección de impuesto.

Para asegurar una distribución correcta de la contribución, se tiene que conocer la naturaleza, la magnitud y el valor que posean los bienes inmuebles, asimismo es necesario determinar la identidad de las personas responsables o contribuyentes que deben pagar el impuesto, por lo que el Registro de la Propiedad realiza un estudio de los vínculos entre las personas y los bienes inmuebles, por medio de un Sistema Registral específico el cual será explicado mas adelante.

De igual modo hay que tener en cuenta que el objetivo fiscal no es la única preocupación de los dirigentes y administradores del Registro de que se trata, sino que también debe considerar el conocimiento de los límites, la configuración, el contenido, la naturaleza de los bienes, etc., imponiéndose después las necesidades políticas, sociales, económicas y urbanísticas, todo lo anterior ha llevado a una distribución de la riqueza de tierras entre los hombres, dando paso a una organización que requiere una mejor estructura para la sociedad.

Y para el caso de El Salvador, luego de implementar varios sistemas registrales ya obsoletos, trata de implementar el SIRyC (Sistema Registro y Catastro), con el cual se pretende hacer frente a las necesidades de la sociedad actual.

1.2.2. Definición de Sistema Registral.

Para Sanz Fernández: el "Sistema Registral es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro".

La aparición de un sistema registral inmobiliario responde a la organización y régimen de propiedad, así, un sistema de inscripción ha llegado a ser de tal importancia que constituye una pieza esencial para todo buen régimen de publicidad inmobiliaria de transmisiones y gravámenes.

De ahí que entendemos por Sistema Registral "el conjunto de normas que en un país determinado regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles mediante el registro de la propiedad, así²⁶ como el régimen y organización de esa institución".

Otra definición que podemos citar es la expuesta por Luis Vásquez López²⁷ quien expone que sistema registral "es 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 las acciones declarativas de derecho, por ello es necesario una adecuada organización que contenga

²⁶ Derecho Inmobiliario y Registral, José Luis Lacruz Berdejo, Barcelona, Librería Broch,1995, Pág.28

²⁷ Derecho y Práctica Registral, Vásquez López Luis, Editorial Liz, San Salvador, 2001, Pág.37

normas que garanticen la constitución, autenticidad, legalidad, y que sirva de prueba al estar inscritos”.

1.2.3. Evolución Histórica de los Sistemas Registrales.

1.2.3.1. La Biblia.

Estudios del derecho hipotecario pretenden encontrar en pasajes bíblicos los orígenes más remotos de la publicidad inmobiliaria o manifestaciones rudimentarias de la transmisión del dominio. En el Génesis (Capítulo 23; 16-18), Levítico (Capítulo 25; 24), hay ejemplos de esas manifestaciones que se refieren más bien a modos o formas sacramentales de la transmisión de la propiedad.

1.2.3.2. Egipto.

Don Jerónimo González Martínez²⁸, respecto a la organización del Registro de la Propiedad en esa región expresa:

Dos clases de oficinas parece que existían: la *bibliozeke demosion logon* (Archivos de negocios), en donde se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años, que servían de base a la percepción del impuesto, y la *enkteseon bibliozeke* (Archivo de adquisiciones), regida por funcionarios análogos a nuestros registradores (Bibliofilakes) que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter. Caso de enajenación o gravamen de fincas, se necesitaba

²⁸ González Martínez, Jerónimo, *Estudios de Derecho Hipotecario español y Civil*, Ministerio de Justicia, Madrid, 1948, p. 30.

autorización de los bibliofilakes para realizar el acto por medio de una instancia (prosangelia), en la que se hacía constar la inscripción al nombre del disponente y las circunstancias del contrato proyectado, terminando con la petición de que se ordenara al fedatario la autenticación del mismo.

Los asientos se verificaban regularmente en virtud de declaraciones (apògrafe) presentados por los interesados en las compras, herencias, adquisiciones y cancelaciones, habiéndose encontrado papiros que demuestran la existencia de anotaciones preventivas (parazesis) de tipo variado.

Los bibliofilakes poseían facultades calificadoras, comprobaban las declaraciones (apògrafe) y anotaban los impedimentos en uno de los duplicados presentados.

Se llevaba el archivo, probablemente, por los nombres de los propietarios y orden alfabético, y existían una especie de índices (diastromata), que a la vez eran extractos de la documentación archivada, formados por el sistema de folio personal, es decir, agrupando, bajo el nombre del propietario, las fincas, cargas y derechos.

1.2.3.3. Grecia.

Igualmente González Martínez se refiere a la publicidad de las hipotecas y expresa:

Estudiadas fríamente las instituciones griegas, “sin manías arqueológicas”, debe reconocerse que los *oroi* (sillares en que debían

inscribirse los débitos) fueron en un principio simples mojones (termini di confini), y si mas tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipotecas son siempre medios de una publicidad elemental, noticias sin sanción, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros.

1.2.3.4. Roma.

En el derecho romano la transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada; no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes.

Se distinguen dos períodos principales: Clásico y Justiniano, aunque existe un periodo posterior al Justiniano, el que se denominará Derecho Romano Moderno, consistente en las prácticas jurídicas y estudios de los posglosadores hasta 1804, año en el que se promulgó el Código de Napoleón.

1.2.3.4.1. Derecho Clásico.

En este periodo habían tres formas de transmitir la propiedad: la *mancipatio*, la *in-jure cessio* y la *traditio*.

En Roma las gentes se obligaban por los *nudos pactos* o contratos atípicos y por los contratos típicos, tales como la compraventa, permuta, donación, los cuales no transmitían la propiedad, solo creaban obligaciones. Para su transmisión era necesario llevar a cabo actos extracontractuales.

La *mancipatio* consistía en un procedimiento comercial efectuado sólo por ciudadanos romanos. Tenía por objeto la transmisión de la *res Mancipi*: fondos itálicos, esclavos y animales de tiro o carga. Se realizaba en presencia de cinco testigos y se utilizaba un porta balanza, una balanza y un trozo de bronce (*randusculum*). El adquirente, como símbolo del precio (*mancipio accipiens*) golpeaba uno de los platos de la balanza con un trozo de bronce y al mismo tiempo pronunciaba una fórmula solemne afirmando que hacía suya la cosa. Si era mueble, éste debía estar presente; si se trataba de un inmueble había que simbolizarlo por ejemplo, con una teja, un terrón.²⁹

La *in jure cessio* tuvo origen procesal. Se trataba de un juicio “ficticio”; el enajenante y el adquirente, comparecían en Roma, ante el pretor del tribunal, y en las provincias ante el presidente. El adquirente asentaba su mano sobre la cosa y afirmaba ser el propietario; si no había oposición, el magistrado así lo declaraba.

En resumen, la *in jure cessio* no es mas que la imagen de un proceso de reivindicación bajo las acciones de la ley; proceso ficticio, en que las partes están de acuerdo y donde todo se termina *in jure*, por la adhesión del demandado, es decir, del cedente, a la pretensión del demandante. Gayo lo llama un *legis actio*, y las personas en potestad no podían acceder a este modo de adquisición, porque no tenían nada propio, tampoco podían en justicia, afirmar la existencia de un derecho en beneficio suyo.³⁰

²⁹ Castán Tobeñas, *Derecho civil español, común y foral*, vol. I, tomo II, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1964, p. 188.

³⁰ Eugene Petit, *Tratado elemental de Derecho Romano*, Edit. Nacional. México, 1959, p. 254, núm. 195.

La Traditio. Consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada, con la intención de las partes de transmitir la propiedad y de adquirirla.

En esta figura se daban tres elementos: la intención del enajenante de transmitir su propiedad y el adquirente de adueñársela; la existencia de una causa justa o eficiente de la transmisión, que normalmente era un contrato; y la entrega física de la cosa.

1.2.3.4.2. Derecho Justiniano.

En este periodo, siguiendo las características del derecho clásico, se conserva la *traditio* como modo de adquirir la propiedad.

Justiniano³¹ lo explicaba:

“Según el derecho natural adquirimos las cosas por la tradición. En efecto, que la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otro reciba su ejecución, nada es más conforme a la equidad natural. Así la tradición puede aplicarse a toda cosa corpórea; y hecha por el propietario produce enajenación. Por este medio se enajenan los fondos estipendiarios o tributarios, que así se llaman los fondos situados en las provincias. Pero entre ellos y los de Italia no existe, según nuestra constitución, ninguna diferencia. La tradición que se hace por donación por dote o por cualquiera otra causa, sin duda alguna transfiere la propiedad”.

³¹ M. Ortolán, *Instituciones de Justiniano*, Madrid, 1884, p. 35.

Cuando la posesión se entregaba jurídica pero no físicamente, la *traditio* se conocía como “tradicción breve mano y larga mano”.

Ortolàn³² al respecto expresa:

Los comentadores han usado también para los mismos casos la expresión de tradición de breve mano, tomada de un fragmento del Digesto, y en oposición a ésta, la de tradición de larga mano, sacada también del Digesto y aplicable al caso de que, el que adquiere no se halle en cierto modo apoderado de los objetos sino de la vista, especie de larga mano, por ejemplo, cuando se ha puesto en su presencia un talego de dinero, o cuando se ha señalado con el dedo el campo que se entregaba. Sin disputar acerca de las expresiones de breve y larga mano, es preciso decir que para adquirir la propiedad no existe mas que una sola tradición, que consiste en la entrega de la posesión, entrega que puede efectuarse por todos los medios propios para poner la cosa a disposición del adquirente. Estos diversos medios pueden enunciarse por medio de expresiones diferentes, por ejemplo, recibir la cosa de larga mano; pero no se sigue de esto que haya otras tantas especies diversas de tradición.

1.2.3.4.3. Derecho Romano Moderno.

En el último período de la evolución del Derecho Romano, la *constituto posesorio* se conoció como una nueva forma de la transmisión de la propiedad. Consistía en una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica (no física) y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente.

³² H. Ortolàn, op. cit., p.359

Planiol,³³ se refiere a ella de la siguiente manera:

Hay pues, sin desplazamiento material de la cosa, un desplazamiento de la posesión jurídica. Al reconocerse que la tradición era suficiente para transferir que equivalía a la tradición, hacía al comprador propietario; esto se cumplía por efecto de un simple pacto, frecuentemente inserto en las ventas y llamado por los antiguos autores “*consitudo posesorio*”; tal pacto ha desempeñado un papel decisivo en esta materia.

Asimismo se llevaba a cabo *per cartam* o mediante la cláusula *vendidit et traditi* (vendió y entregó).

Las ideas consensualistas llegan a los redactores del Código de Napoleón en el que se establecía, que la transmisión de la propiedad se verifica por mero consentimiento sin necesidad de *traditio* ya sea natural o simbólica.

1.2.4. Clasificación de los Sistemas Registrales

Besson considera tres sistemas: el sistema francés, el germánico y el australiano, cada uno con sus derivados.

Coviello estima dos grandes sistemas: el sistema francés o de transcripción (Francia, Italia y Bélgica); y el sistema germánico o de inscripción (Austria, Prusia y Australia).

³³ Marcel Planiol, *Tratado elemental de derecho civil*, Edit. Cajica.

Jerónimo González considera por separado y en orden cronológico los sistemas: francés, australiano, alemán y suizo.

Roca Sartré aparte de considerar los sistemas inmobiliarios no registrales, clasifica exhaustivamente los sistemas inmobiliarios registrales en: registros con efecto de requisito de oponibilidad, registros con efecto de presunción de exactitud y plena protección de terceros y registros con plena eficacia formal o sustantiva.

Se tomará en cuenta la clasificación de los sistemas inmobiliarios registrales desde el punto de vista sustantivo que adopta Roca Sartré, ya que la misma entraña auténtico interés científico y hace factible una clasificación completa.

Desde el punto de vista de la eficacia y valor jurídico de los asientos registrales, se pueden clasificar los sistemas inmobiliarios en:

- a) Sistemas que reducen el Registro a fines de simple publicidad o que adoptan el Registro con efectos de requisitos de oponibilidad:
- La constitución o adquisición del dominio y demás derechos reales inmobiliarios se rigen por el Derecho común, careciendo el Registro de efectos constitutivos.
 - Los actos y contratos registrales que no hayan sido registrados no pueden hacerse valer contra terceros, no son oponibles.
 - Es un régimen de transcripción, y es propio de aquellos ordenamientos jurídicos en que la adquisición del dominio y demás derechos reales se

verifica por la conclusión del simple contrato (sistema consensualista), sin que se precise ningún modo o requisito que venga a sumarse, o a complementar, al título adquisitivo.

- El Registro no se involucra en el acto de enajenación, el cual discurre por entero en el ámbito del Derecho Civil: “solo que para evitar, en lo indispensable, los males de la clandestinidad y de la posible sorpresa y perjuicio de terceros adquirentes, se exige la registración, sí el acto jurídico correspondiente quiere oponerse o hacerse valer contra de quien le pueda perjudicar”.
- Fue adoptado por primera vez este sistema por el Código Napoleónico y ha sido imitado por Bélgica, Holanda, Italia, Venezuela y Portugal.

b) Sistemas que atribuyen a los asientos registrales efectos convalidantes, presumen la exactitud del Registro y protegen plenamente a los terceros.

- La constitución de los derechos reales está completamente desvinculada de las formas de publicidad. La publicidad registral de los derechos reales inmobiliarios, cuyo nacimiento y eficacia se rigen por el Derecho Civil, es, y ésta es la regla general, voluntaria, si bien, en algún supuesto, el derecho real no es eficaz hasta que se haya practicado el asiento registral correspondiente (régimen de hipotecas).
- No limitan la efectividad del Registro a la mera publicidad y a la oponibilidad frente a terceros de los actos registrados, sino que producen efectos convalidantes.

- Se establece la presunción de exactitud del Registro; lo que el Registro expresa es verdad, es decir, coincide con la situación jurídica en que el inmueble se encuentre en la realidad, los derechos reales inscritos existen y disfrutan de completa eficacia jurídica (tal es la llamada legislación registral).
- Cuando las formas registrales contrastan con las formas constitutivas civiles de los derechos reales, las primeras triunfan sobre las segundas, la apariencia registral vence a la realidad jurídica extra registral, y el titular inscrito es mantenido en su adquisición (Principio de la fe pública registral).
- Sistema establecido en España y vigente en Cuba y demás países hispanoamericanos que se inspiraron en la Ley Hipotecaria española de 1861.

c) Sistemas que atribuyen al Registro eficacia constitutiva.

- Las formas registrales de publicidad pueden estar establecidas de manera tal que las mismas sean necesarias para que el derecho real se constituya y nazca. En tal sentido, la relación jurídica inmobiliaria ya no nace y produce sus efectos a tenor de lo pautado en el Derecho Civil, sino que la misma no tiene existencia jurídica hasta que el Registro toma razón de la voluntad o ánimo de generarla.
- Los asientos registrales tienen la función principal de dotar de existencia a los derechos reales, eficacia constitutiva, y la subsidiaria de realizar por sí mismos la función de publicidad.

1.2.4.1. Sistema por Transcripciones o Francés.

Este Sistema Registral es llamado también de transcripciones porque consiste en transcribir o copiar el instrumento en los libros que lleva la oficina del Registro, el cual se organizó para dar protección a los acreedores de hipotecas es decir, que inicialmente se le conoció como Registro de Hipotecas.

El sistema francés obedece a una ley de 1855 (reformada, sobre todo en el aspecto organizativo, por otra de 1955) que se promulgó con cierto apresuramiento a fin de organizar el Crédit foncier, y se limitó a organizar la publicidad de los actos intervivos de enajenación o constitución de derechos susceptibles de hipoteca. Concebía el Registro como un simple depósito de copias de contratos: el adquirente cumplía con transcribir el suyo y no se exigía justificación alguna de la titularidad de su transmitente ni de la validez del acto mismo. La transcripción estaba dirigida a proteger al adquirente contra el fraude de su causante, garantizándole que éste no había enajenado ni gravado con anterioridad el inmueble que le transmitía, hipotecaba, etc. Es el mínimo de garantía que ofrece hoy un Registro inmobiliario. En el Derecho Francés, el sujeto que decide comprar una finca a Otro, va al Registro y observa que en él no hay ningún asiento publicado que este ha enajenado la finca en cuestión. Como le ha mostrado su título de propiedad (más exactamente, de adquisición) de la finca es decir, la escritura en que formalizó la compra de ella, o el testamento en que se la legó al anterior dueño, etc.

Aunque el Registro francés se denomina «de transcripción», sin embargo, y desde 1921, los títulos ya no se transcriben o copian en él, sino

que el conservador de hipotecas (Registrador) se limita a formar volúmenes con los documentos presentados, que encuaderna cuando hay número suficiente. Antes de 1955, los documentos ingresaban en el Registro con entera independencia de los ya contenidos en él. O sea, que si una persona vende la finca a otra, depositándose la escritura, y luego fraudulentamente la vende a un tercero (que no ha consultado el Registro), no había inconveniente en registrar el documento en favor de este tercero, aunque no pudiera surtir ningún efecto al hallarse consignada en los libros la venta anterior. Hoy se exige, para inscribir, que el transmitente tenga a su vez inscrito su derecho: el llamado "*tracto sucesivo*". El Registro francés se llevaba tradicionalmente por personas, y no por fincas: los índices contenían, sobre todo, los nombres de enajenantes y adquirentes; a partir de la reforma de 1955 el fichero se lleva también por inmuebles, y es más descriptivo.

La forma en que se regulan los sistemas de esta clase que han sido adoptados por muchos países, especialmente en la América Latina, varían notablemente de un país a otro, no obstante el combate al cual se ha sometido este, por no ofrecer una absoluta seguridad y además por ser estrictamente voluntario, importante entonces es de hacer constar que las legislaciones de los países en que funciona este sistema lo han rodeado de ciertos requisitos que han hecho posible que los terceros confíen en la fe que les merece el Registro.

1.2.4.1.1. Características del Sistema.

a) Imperioso es el señalar que al aplicar el sistema que nos ocupa, queda inalterable el criterio clásico de transmisión consensual, donde la cosa

vendida se transfiere al comprador por el simple consentimiento de los contratantes sin necesidad de los requisitos de tradición y de inscripción.

b) La inscripción es obligatoria, pero su carácter es meramente declarativo de los derechos y solo implica una simple condición o necesidad de registrarlo para ser oponible a terceros idea contenida en nuestra legislación, pues así lo reconoce el Artículo 667 del Código Civil. El acto o decisión judicial inscribible, que no se encuentre registrado, no puede perjudicar a terceros aun cuando éstos conocieren de su existencia. De forma que el tercero disfrute de una protección negativa, por virtud de la cual no le afecta lo que no aparece en el Registro.

c) Los notarios, oficiales públicos y autoridades administrativas están obligados a procurar la inscripción de los actos en que intervengan. Se adopta una formula amplia y total para determinar los actos inscribibles, comprensiva de todos los actos en que intervengan.

d) Se establece además, que todo acto o sentencia judicial sujeta a registro deberá indicar, para cada una de las fincas a que se refiera, la naturaleza, situación, contenido y designación catastral, salvo en los municipios donde el catastro no esté renovado, en los cuales la designación catastral (sección y número del plano) quedará sustituida por los nombres de los propietarios colindantes.

e) La inscripción tiene lugar mediante la presentación de los títulos, acompañados de una copia de los mismos. La prioridad de los derechos se lleva con todo rigor, pero atendiendo al día en que se solicita la inscripción, entre dos actos que se refieran a una misma finca, y que hayan sido

presentados al registro de forma simultanea, prefiriéndose al de fecha más antigua, cualquiera que sea el orden de entrada que le haya correspondido.

f) La regla general es que los títulos que deban inscribirse deben constar en instrumentos públicos o auténticos, cuyos elementos formales son examinados por el Registrador contra la calificación de este, la cual está limitada al examen de los requisitos externos de los actos, y a su confrontación con los datos que aparecen en el registro (antecedentes), sin que pueda extender a los aspectos sustantivos.

g) Como una importante novedad y a pesar de no llenarse el registro por fincas, sistema así empleado con el folio real computarizado, se impone el ***tracto sucesivo***, en el sentido de que ningún acto o sentencia podrán ser inscritos si el título del disponente no figura previamente inscrito, salvo las excepciones legales.

h) Los Libros índices se destinarán a cada una de las letras del alfabeto y el número de folios que estime convenientes, esto indiscutiblemente mejora en gran medida el registro, ya que funciona como un índice de amplio contenido que facilita la búsqueda Registral.

i) La inscripción tiene lugar mediante la conservación o archivo de los títulos presentados en el Registro, de los cuales un extracto de dichos datos se lleva a los ficheros para lograr la eficacia de la publicidad formal.

Como conclusión podemos determinar que este sistema que es un sistema declarativo ya que solo es oponible frente a terceros el acto inscrito, pero es válido de por sí, a cargo del órgano ejecutivo, Inmobiliario y mobiliario, catastro ligado al registro, sigue el sistema de incorporación es

decir, se encuaderna a la inscripción uno de los ejemplares del contrato, el otro es devuelto al solicitante, los contratos privados son inscribibles, conserva los principios de prioridad o prelación, rogación y consentimiento y calificación o legalidad.

1.2.4.2. Sistema Registral Alemán.

El Registro alemán sigue el sistema llamado de folio real, ordenándose estrictamente, ya en los libros (no en ficheros más o menos auxiliares), por fincas: a cada una de ellas se le abre lo que podríamos decir una cuenta, en la que se asientan todas las vicisitudes jurídicas que va sufriendo: sucesivos propietarios y titulares de derechos reales limitados. En principio, cada finca posee su propia "hoja": esta "hoja" es un cuaderno destinado a recibir las relaciones reales (no las obligacionales) que tienen por objeto la finca; consta de 12 páginas; la encabezan los datos que permiten identificar el inmueble, y siguen luego tres secciones destinadas, la primera a las relaciones de propiedad; la segunda a las cargas y limitaciones en general, y la tercera a las hipotecas y gravámenes pecuniarios semejantes.

Lo característico del Registro alemán es que garantiza sus manifestaciones: el que adquiere de quien aparece en el Registro como dueño de la finca, adquiere válidamente, y se hace dueño, a su vez, aunque el dato que publica el folio sea erróneo. Este efecto es común con el Registro español: también en el ordenamiento español los libros registrales designan, en definitiva, quién es el titular de cada derecho, y tales designaciones se hallan garantizadas, de modo que el adquirente puede tenerlas por seguras sin ulterior examen.

El Registro alemán presenta notables particularidades en su mecánica. Conforme al Código Civil Alemán para adquirir los derechos reales basta un acuerdo sobre la transferencia, o sea, que el enajenante quiera transmitir y el adquirente adquirir (acuerdo abstracto). Pero la legislación registral es todavía más liberal, al distinguir entre los requisitos para la transmisión, de una parte, y, de otra, lo que se inscribe en el Registro. Es decir, que el acuerdo abstracto (requisito para la transmisión) no es, en principio, lo que pasa a los libros, sino algo todavía más simple, a saber, el consentimiento del afectado por la inscripción (que puede ser sustituido por la condena a prestarlo) para que se practique el nuevo asiento. Es una declaración unilateral dirigida al Registro; mediante ella, el titular que resulta afectado por la nueva inscripción permite que ésta tenga lugar. Sin embargo, en casos particulares, y sobre todo en el muy importante de la transmisión de la propiedad, se requiere, para inscribir, el acuerdo entre el antiguo y el nuevo titular (Einigung). El consentimiento del antiguo titular registral (como, en su caso, el acuerdo con el nuevo) recae, no sobre la transmisión, sino sobre la rectificación del Registro: sobre la práctica del asiento perjudicial para el derecho del antiguo titular, que expresamente solicita y consiente él mismo (consentimiento formal).

Este sistema funciona mediante dos registros que deben guardar entre sí la debida concordancia, estos son, el registro predial o territorial y el registro catastral. El primero de ellos contiene la matrícula del inmueble en el cual se anotan todos los actos por los cuales se transfiera o grave el fundo. El segundo registro, por su parte contiene la configuración topográfica del inmueble, con indicación de su naturaleza, situación, extensión superficial, forma, etc. y en él se anotan todas las modificaciones materiales de que el predio sea objeto.

Toda modificación que sufra el inmueble debe anotarse en ambos registros y que 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. A la solicitud se le da publicidad y si resultaran opositores, la cuestión se vuelve contenciosa, teniendo en tal caso el encargado del registro facultades jurisdiccionales para resolver si procede o no la inscripción. Si la resolución es favorable, el solicitante es declarado dueño del inmueble mediante la inscripción.

Es indudable que este sistema, al establecer la firmeza de la inscripción, se garantiza los derechos de terceros en forma efectiva.

Consecuentemente, el Estado es garante de la inscripción, y en caso de error, el perjudicado tiene acción de perjuicios en contra de este, cuando aquél se deba a negligencia de los funcionarios encargados del Registro.

El sistema alemán de administración de tierras asegura la publicidad de estas con dichos Registros. La forma de estos documentos varía de un "Land"³⁴ a otro pero todos tienen un sistema de publicidad real.

1.2.4.2.1. Características.

- Sobre bienes inmuebles, separado de los bienes muebles.

³⁴ Inmueble independientemente sea urbano o rural. Samoullier, Bernard, Sistema de Administración de Tierras y Catastros Comparados, Versión 2.0, www.samoullier.com, año 2004, Pág.45.

- Los asientos están contenidos en folios que forman el libro territorial (por distritos)
- Las inscripciones se originan por un procedimiento judicial en donde se declara dueño el adquirente (Procedimiento parecido a la in jure cesio) o por inscripción directa en el libro territorio con carácter constitutivo.
- Está ligado al catastro; se da una descripción física del inmueble, se mencionaban aspectos fiscales que pasan sobre los bienes.
- No se requieren antecedentes, ni continuidad cronológica.
- Es constitutivo, esto es, el registro es un elemento más de existencia de acto jurídico.
- Folios reales constituidos, propiedad, limitaciones del dominio e hipotecas y demás gravámenes.
- La posesión es inscribible.
- Se exige un plano oficial que concuerde con la realidad de los bienes.

1.2.4.3. Sistema Registral Australiano.

Conocido desde sus inicios como Sistema del Acta Torrens, o Sistema Australiano Ingles, se implementó inicialmente en Australia del Sur; su autoría se atribuye a Sir Robert Richard Torrens.

Inicialmente los ocupantes de dichas tierras, únicamente rentaban grandes porciones de terreno, situación que evolucionó favorablemente cuando se autorizó a los residentes de dichas tierras para escoger y comprar las extensiones que se consideraran mayormente cultivables, lo que a su

vez fue impulsado por el aumento de los capitales y la proliferación de la Industria.

El Autor de este Sistema, un Irlandés nacido en la Ciudad de Kork en el año de 1814; se estableció en Australia del Sur por el año de 1840, llegando a ocupar el puesto de Director de Aduanas, siendo por consiguiente parte integrante del primer Consejo Legislativo, y quien a su vez fue nombrado en el año de 1852 Tesorero y Registrador General.

Fue entonces que mientras fungía en aquél cargo, pudo apreciar las dificultades que se observaban en el Régimen Inglés de Transferencias inmobiliarias, actividades que se regían a través de una oficina llamada Registro General; creada para tal efecto en 1841, conservándose en dicha oficina, convenios, arrendamientos, testamentos, sentencias, mapas, etc. y todo instrumento relativo a derechos que recaían sobre bienes inmuebles.

Haciendo un análisis de tales aparecimientos, que este sistema surge libre de antecedentes Jurídicos, ello como una medida práctica, para resolver una necesidad propia de aquél momento; sin embargo hay autores que afirman que tal sistema se inspiró en las disposiciones establecidas para el registro naval que tenía como base legal La Ley marina (Mercante Inglesa), la cual reguló lo relativo a la enajenación de naves.

Dicho sistema, se caracterizó porque se *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.

Para poder inscribir los derechos la *solicitud inicial* era dirigida al registrador General la cual era elaborada por el propietario en modelos que se obtenían en diferentes establecimientos, anexándose los títulos que acreditaban el derecho del propietario y una especie de cuota (libranza) ó Arancel que implicaba los gastos y honorarios de la inscripción; todo lo anterior una vez completado era recibido por el topógrafo jefe, quien examinaba la descripción de la finca, revisando minuciosamente los linderos, y que en ellas aparecían, y en ocasiones se remitían copias a los colindantes o al consejo del distrito, con el fin que dichas informaciones fueran conocidas por todos los interesados.

El siguiente paso ocurría en manos de los “auxiliares” del antiguo Registro, ello con el objeto de comprobar los títulos presentados con los ya registrados, previamente verificado lo anterior, los Asesores quienes con base en los datos e información eran encargados de admitir o negar la solicitud de matrícula; una vez admitida aquella, la última decisión se hallaba en manos de una comisión formada por el Registrador General y dos Comisarios para quienes; de obtenerse una decisión favorable por parte de la comisión, se fijaba un plazo que podía oscilar entre un mes hasta un año para que los interesados puedan oponerse formalmente, mandándose a publicar edictos en los diarios oficiales y en los de circulación local, notificándose también a los colindantes de dichas fichas; en el supuesto de no haber oposición, ó si existiendo ésta es rechazada, los Asesores redactan la minuta del título de propiedad, con las menciones y reservas oportunas y es el Registrador General quien expide por duplicado, depositando un ejemplar al libro corriente del Registro y entregando el otro juntamente con el plano de la finca inmatriculada al peticionario; al constar la inscripción se adicionan los índices y se anulan o archivan los títulos antiguos referentes al inmueble.

Tal inscripción se tiene por constitutiva, revestida de fuerza legitimadora y sustantiva total; pudiendo denotarse que la característica básica en este sistema es que se separa el contrato causal de sus efectos reales en el negocio jurídico de transferencia del inmueble.

1.2.4.4. Sistema Registral Español.

Las bases del sistema registral Español, como tal fueron establecidas por la Ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1861, por la cual se abandonan, parcialmente, los principios de publicidad adjetiva que informaron la legislación registral española durante los tres siglos anteriores. El sistema está contenido, actualmente, en la ley del 8 de febrero de 1946, que no es sino la reestructuración de la citada ley hipotecaria de 1861, modificada por la ley del 21 de diciembre de 1869, por la del 21 de abril de 1909 y por varias leyes dictadas entre 1922 y 1941 y reformada, finalmente, en algunos aspectos fundamentales por la ley del 30 de diciembre de 1944. Un extenso reglamento (6254 artículos) dictado por el Decreto del 14 de febrero de 1947 complementa el régimen inmobiliario registral vigente en España.

Aunque, dentro de una sistematización rigurosa, ningún régimen inmobiliario ecléctico debe considerarse como exponente o tipo, el español, superado constantemente por sucesivas reformas, ofrece para el estudio, comprensión y perfeccionamiento de los sistemas registrales un doble interés; por haber informado, como antecedente, la generalidad de las legislaciones de la América hispana y por constituir, dentro de sus principios mixtos, un sistema técnicamente elaborado que, de contar con un catastro, pudiera considerarse plenamente modélico para los países latinos, que no

pueden desprenderse, totalmente del ancestro romano en sus construcciones.

1.2.4.4.1. Características Fundamentales.

En el ordenamiento Civil Español, para transmitir por negocio jurídico, es preciso que exista justa causa o título y que se efectúe la entrega de la cosa o tradición. Si se trata de bienes inmuebles, la tradición (modo de adquirir) viene a estar representada por el otorgamiento de un instrumento público en el cual se hagan constar expresamente las voluntades de transmitir y adquirir.

Como se ve, la virtualidad del acto transmisivo inmobiliario, en el derecho español, descansa, de hecho, en la escritura notarial, como exteriorización de las relaciones obligacionales, sin que se de mayor relieve al acuerdo de transmisión ni al nacimiento del derecho real, todo lo cual, como la tradición misma, se considera una consecuencia natural del otorgamiento.

Las sutiles concepciones del valor de la autorización para inscribir, características del derecho alemán o suizo (principio del consentimiento), y aún las implicaciones de la inscripción misma, como elemento de validez en el negocio dispositivo inmobiliario (principio de inscripción), resultan ajenas al régimen de publicidad inmobiliaria español, elaborado sobre la base de una clara distinción entre partes contratantes y terceros.

Tal como son acogidos y asimilados en este régimen, los mecanismos de publicidad registral no interfieren el acto transmisivo inmobiliario en cuanto a su validez, perfeccionamiento y efectos entre partes, y hasta ese punto, la

practica contractual española difiere poco de la francesa. El notario, como funcionario revestido de fe pública, representa toda la autoridad que requieren las relaciones jurídicas inmobiliarias entre los que conocen, porque en él participan, un negocio jurídico dado.

La inscripción de esos actos es, pues *declarativa* de los derechos y su objetivo, en un primer aspecto es, simplemente, la información a terceros. El registro no convalida los actos nulos o anulables, pero, como consecuencia de la interposición de la autoridad pública (Registrador), y del examen y aceptación que ese funcionario verifica de los actos inscribibles (calificación) la inscripción concede a los actos jurídicos inscritos una presunción de exactitud iuris tantum, que debe ser destruida para su invalidación.

Los derechos reales no están prefijados por el Código civil, en ese aspecto, adopta la teoría de numerus apertur, resultando de ella una mayor responsabilidad para el Registrador, que deberá determinar muy cuidadosamente las circunstancias y especificaciones de los actos que tengan trascendencia real. La fórmula que ofrece la Ley para señalar los actos inscribibles es amplia e incluye todas las mutaciones del dominio y la constitución de cualquier derecho real. Las acciones personales entran en la esfera de la publicidad, y se aseguran por medio de asientos provisionales (anotaciones preventivas).

Las oficinas registrales están distribuidas por distritos coincidentes con la demarcación judicial, aunque la ley autoriza la creación de nuevas oficinas cuando el aumento de población y el movimiento contractual así lo aconsejen.

Los registros están a cargo de funcionarios técnicos inamovibles designados por riguroso orden de antigüedad de un escalafón previamente confeccionado mediante amplias pruebas de capacidad específica.

La formación del Cuerpo facultativo técnico de Registradores en España consiste en una selección severa entre aspirantes, todos abogados, ajena a la provisión de cargos determinados, mediante la cual se ingresa en la carrera registral en orden de capacidad, lo que asegura la imparcial objetividad de las designaciones y nivela la calidad de los funcionarios encargados de los Registros del interior, con los que sirven en las capitales.

En general, puede considerarse que uno de los baluartes del régimen registral español, en su sistema de nombramiento.

Los Registradores dependen gubernativamente del Ministerio de Justicia, a través de la Dirección General Técnica, cuyos funcionarios son seleccionados, también, por orden de escalafón, entre los miembros del cuerpo Facultativo Técnico de Registradores de la Propiedad, y que tiene, entre otras, la función de unificar los criterios de aplicación de la ley, mediante el mecanismo de las consultas que le son elevadas por los Registradores. La supervisión y vigilancia de las oficinas registrales corresponde a los Tribunales de Justicia.

La unidad registral básica es la finca, abriéndose a cada una de ellas un registro particular cuya primera inscripción ha de ser, necesariamente, de dominio. Antes de la Ley Hipotecaria de 1944, se podían in matricular estados posesorios pero, actualmente, la posesión, considerada como un hecho, sólo es acogida dentro de las garantías de la publicidad cuando esté precedida de la correspondiente declaración de que corresponde a la

propiedad. La primera inscripción de una finca (in matriculación) se rodea de especiales precauciones y sólo en determinadas circunstancias, que la ley señala, puede ingresar un inmueble a la publicidad del Registro. A cada finca que se inscribe por primera vez se le da un número correlativo que le será privativo, y bajo ese número, que la distingue para su vida de libro, se hacen constar en sucesión continua, todas sus mutaciones y gravámenes.

El tracto sucesivo español es perfecto, por que concatenados los actos registrales en orden numérico, cada nueva inscripción trae causa del último titular o transferente registral.

En este sistema se llevan solo dos libros: El Libro Diario de prestaciones y el Libro de inscripciones; y dos índices de este último, uno ordenado por fincas y otro por orden alfabético de titulares de los derechos. No se llevan libros auxiliares ni se mantienen archivos de documentos con fines informativos.

El Libro Diario de presentaciones asegura la prioridad de los derechos mediante riguroso orden cronológico, según la hora y minuto de su entrada al Registro. El Libro Diario es único en cada Registro y los asientos en el mismo deben practicarse en el acto de la presentación del documento y ser firmados por el interesado.

El Libro de inscripciones, aunque único, funciona en series referidas a la división territorial (por municipios y secciones etc.). En los asientos (inscripciones) se hacen constar los elementos esenciales de los actos extractándolos de los documentos que, solo por excepción (si no constan en otros protocolos públicos), quedan archivados.

Como se ve, en los Registros Españoles, toda la información aparece del Libro de inscripciones, a donde el Registrador ha llevado un resumen de los datos que trascienden al interés de terceros, cuya selección implica examen de los documentos, calificación de los actos, decisión de inscribir y responsabilidad. Las facultades de calificación del Registrador son amplias, debiendo examinar los fundamentos del acto y su validez, la capacidad de las partes y la legalidad de las formas extrínsecas. El Registrador puede aceptar o denegar la inscripción, aun si se trata de documentos judiciales.

Contra su decisión caben recursos ante las autoridades judiciales que corresponden resolver, en última instancia al Tribunal Supremo de Justicia.

En el aspecto mecánico, el sistema español es simple y de fácil consulta, y su información está al alcance de los interesados, mediante un solo movimiento de un índice que localiza la historia registral completa de cualquier inmueble.

Señala como inconveniente el Registro de la Propiedad española, la necesidad de consultar varios tomos de su único Libro de inscripciones, cuando la finca tiene una historia jurídica extensa. Más, en la práctica, el sistema de registro particular concatenado y completo para cada finca, resulta insuperable. La depuración en la redacción de los asientos y la sencilla fórmula de trasladar a cada nuevo tomo los datos descriptivos y una relación de gravámenes, eliminarían las aludidas molestias que, en todo caso, no resultan tan rigurosos como la necesidad de consultar archivos de documentos o libros auxiliares.

1.2.4.5. Sistema Registral Salvadoreño.

En el Registro de la Propiedad e Hipoteca de nuestro país se sigue el sistema de transcripciones “francés”. Se ha rodeado la inscripción de un sin número de garantías que vuelven tal sistema lo suficiente efectivo. De allí que las inscripciones que se hacen merecen la confianza de quienes tratan de adquirir algún derecho. Nuestro Derecho Registral descansa en un precepto básico que es total para la institución, como es el artículo 695 inciso primero del Código Civil: “Ninguna inscripción se hará en el registro, sin que conste por instrumento fehaciente inscrito, o por el mismo registro, que la persona que lo constituye o transfiere el derecho tiene facultad para ello”.

1.2.4.5.1. Antecedentes Históricos.

El antecedente directo del Registro de la Propiedad Salvadoreño se encuentra en las Reales Pragmáticas Españolas de 1539 y 1768, que fueron introducidas en América por las Reales Cédulas del 9 de mayo de 1778 y 16 de abril de 1789.

Las características de estos rudimentarios registros como la “TOMA DE RAZON” de los instrumentos agrupados por orden cronológico y sin calificación de fondo, la distribución de las oficinas registrales en cada ciudad o villa, son entre otras las que se proyectan a los actuales Registros. El Derecho Registral Salvadoreño se inicia con las llamadas NOTARIAS de hipotecas creadas en el título 39 del libro IV del Código Civil decretado el 23 de agosto de 1859 por el Capitán General Gerardo Barrios, con vigencia a partir de mayo de 1860. El artículo 2336 del mencionado Código prescribía: “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 escribanos llevarán un libro en donde se tomará razón de todos los instrumentos públicos que contengan expresa hipoteca, formando con papel de sello 3º bienio corriente y debía foliarse del mismo modo que los registros o protocolos de los otros escribanos. Los escribanos de Hipotecas debían ser de honradez y probidad conocidas y poseer una propiedad raíz ubicada en cualquier punto del respectivo departamento de valor de dos mil pesos por lo menos.

El juez de Primera Instancia de la capital del Departamento respectivo era el encargado de autorizar con su firma completa al principio de la primera página del libro y media al final de la última, rubricando todas las otras.

La inscripción de la Hipoteca contenía: el nombre, apellido y domicilio del acreedor y su profesión si alguna tenía y las mismas generales del deudor, así como las que correspondían a quienes actuaren como apoderados o representantes legales de cada uno se hubieren designado, la fecha con expresión de hora, día, mes y año de la inscripción y la firma del anotador. Se tomaban los datos de los documentos que contenían hipotecas, en el orden en que estos eran entregados, poniendo una nota tras otra y sin ningún blanco intermedio.

En dichas inscripciones no podía usarse abreviaturas, fechas con números, ni nombres con iniciales o cifras. Los escribanos tenían la obligación de pasar al Gobernador del Departamento al fin de cada 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 bajo el título de “SECCION JUDICIAL”.

La primera Ley Hipotecaria que tuvo El Salvador fue promulgada el 11 de marzo de 1873 pero por circunstancias presentadas en aquel momento, dicha ley no tuvo vigencia y por ello debe de entenderse que fue la Ley Hipotecaria de 1881, publicada el 10 de mayo del mismo año, la que realmente estableció en el país el registro inmobiliario, tanto es así que el artículo 695 del Código Civil establece en su último inciso 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 el REGISTRO EN EL SALVADOR, y fue cuando se promulgó la Ley del Registro Hipotecario que constaba de 13 títulos, los cuales contenían toda la parte organizativa del Registro y los procedimientos de inscripción, esta ley se llamó Ley Hipotecaria sirviendo como modelo para su elaboración la Ley Hipotecaria Española, la que a su vez había tomado como modelo para su elaboración el Registro Español, que era el Registro de Folio Personal permitiendo que su inscripción estuviera en libros y en cada foja se anotaba la finca del titular del inmueble, después de esta ley apareció otra que se llamaba Ley Reglamentaria del Registro promulgada en 1884 que tenía quince títulos más y tenía el mismo corte de la anterior, era también un Registro Personal.

Desde el año de 1881 hasta el año de 1986 a casi un poco más de cien años es que en El Salvador se promulga la “Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas” con la cual se inició un nuevo cambio de Sistema Registral llamado Folio Real el cual se caracterizó porque los bienes inmuebles son controlados por un número de matrícula y sus movimientos por asientos, estableciéndose con ello un mejor control de la propiedad, pero la imprecisión de la información generada, así como el hecho

de no contar con la información catastral adecuada, en el año de 1992 se crea la UNIDAD DEL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES a la que se conformó a través del Sistema de Folio Real Automatizado el cual tiene siempre la característica de asignar al inmueble una matrícula y controlar los movimientos por medio de los asientos, pero este sistema resultó ser innovador por ser computarizado en otras palabras es un sistema diseñado para que la tarea de inscripción del bien inmueble sea hecha mediante medios tecnológicos y además la información catastral del bien inmueble sea técnica describiendo las medidas lineales y superficiales, su naturaleza, su valor y productividad; por ello dicho sistema se divide en dos el primero es llamado RSI I, implementado el 26 de febrero de 1991 por el Decreto Ejecutivo número 17, publicado en el Diario Oficial de N° 73 Tomo 311 del 23 de abril de 1991 denominado “El Salvador País de Propietarios” con el cual se crea el Instituto Libertad y Progreso conocido por las iniciales ILP con la finalidad de solucionar de forma rápida problemas sociales y legales, sin que implicara altos costos a familias que vivían en tugurios, zonas marginales, comunidades en vías de desarrollo, lotificaciones, etc.

Posteriormente se creó un nuevo Sistema Registral siempre como folio real automatizado que fue llamado RSI II, que tiene las mismas características del sistema registral RSI I, sólo que este último no es para casos de interés social de ambos sistemas tienen sus inconvenientes ya que el sistema informático que le da soporte al sistema no cuenta con la capacidad para almacenar toda la información por lo que el trabajo del Registrador se ve limitado tal es el caso que el documento presentado para la inscripción no se puede ver, el número máximo de asientos por matrícula del bien inmueble es de cincuenta y el plano no se puede confrontar con la información jurídica ya no aparece más las extensiones lineales de los bienes inmuebles.

Es preciso tener en cuenta que el RSI I y II como parte de la Unidad del Registro Social de inmuebles funcionan independientemente de las otras dependencias del Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas ya que el sistema registral RSI I tiene a su cargo los movimientos registrales de los Bancos, Financieras e instituciones de Gobierno, posee competencia para inscribir actos referentes a inmuebles en los que se desarrollen proyectos de interés social ya que sean ejecutados por el sector público y privado y el RSI II por decreto ejecutivo N° 213 del 15 de noviembre de 1994, sé amplió la competencia del RSI a lo que se refiere a remediciones, reuniones y particiones voluntarias y judiciales, proyectos de vivienda, lotificaciones, parcelaciones, desmembraciones, traslado de asientos registrales y los inmuebles sometidos al régimen de propiedad inmobiliaria por Pisos y Apartamentos.

Por otro lado por medio del Decreto Ejecutivo N° 62 del 5 de diciembre de 1994 se crea el CENTRO NACIONAL DE REGISTRO como ente autorizado por el Estado para legalizar, sistematizar y publicitar la información sobre la propiedad inmobiliaria, geográfica y comercial, ratificado posteriormente por Decreto Legislativo N° 462 con fecha de 5 de octubre de 1995 con autonomía administrativa y financiera con patrimonio propio. En la actualidad el Centro Nacional de Registro está conformada por cinco Unidades que son: Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, Comercio, Propiedad Intelectual, Instituto Geográfico Nacional y Catastro. Además de trabajar con documentos propios de las instituciones como el Fondo Social para la Vivienda, Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria y el Sistema Financiero.

El Centro Nacional de Registro se encuentra en un proceso de modernización necesario debido a que hasta el año de 1986 se contaba con dos sistemas registrales obsoletos que son el folio personal y el folio real manual, ambos representan un impacto negativo en la administración de bienes inmuebles ya que la inseguridad jurídica se pone de manifiesto en actos que permiten la corrupción entre las variables que podemos mencionar: el desorden territorial, la emisión de títulos supletorios, lotificaciones sin control, remediciones mal hechas, particiones inciertas, además de implementar en el año de 1991 la Unidad de Registro Social de Inmuebles con el Sistema RSI I y II que satisface cierto sector pero luego el sistema informático en el cual se encuentra sostenido es insuficiente para satisfacer la demanda de regularización de movimiento de los Bienes Inmuebles. Por ello el Centro Nacional de Registro implementa un novedoso sistema el cual es el Sistema de Registro y Catastro (SIRyC).

Por lo tanto, el plan de modernización del Centro Nacional de Registro consiste en trasladar de todos los sistemas manuales y sistemas automatizados tradicionales, toda la información bajo un solo sistema que es el SISTEMA DE INFORMACION REGISTRO Y CATASTRO denominado SIRyC, que es un Sistema que involucra tanto la información jurídica y catastral. Por lo que el Centro Nacional de Registro trata de implementar la confiabilidad, la rapidez, la seguridad y especialmente la legalidad y seguridad de la información.

1.2.4.5.2. Sistema de Folio Personal Manual (Registro Tradicional)

Las inscripciones se hacen en razón del propietario. (Art. 10 Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas)

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

Como se observa, este Sistema caracterizado por hallarse la información “dispersa” en variados Tomos o libros, lo que a su vez puede resultar en retardos en la inscripción, pérdida de tiempo, inseguridad jurídica, repetición de inscripciones, calificación compartida, transcripción literal de los documentos, inclusive “dualidad de Propietarios acerca de un mismo inmueble, repetitivo y constante cambio de antecedentes, y una especial desventaja que se vuelve difícil al estudiar el instrumento pues no se logra determinar con exactitud la prioridad registral al no determinarse cual se inscribió primero.

Por otra parte, que un instrumento sea estimado como inscribible mediante este sistema debe de reunir ciertos requisitos, a los cuales se hace referencia a continuación: 1) debe especificarse la naturaleza, situación y linderos del inmueble objeto de la inscripción o de aquellos que resulten

afectados por ésta, además de señalarse su medida superficial; 2) especificar además el valor, extensión, condiciones y gravámenes de cualquier especie del derecho que se inscribe; 3) el nombre, apellido, profesión y domicilio del que tramita o constituye el derecho que ha de inscribirse y las mismas generales de la persona a cuyo favor se hace la inscripción, si se tratare de personas jurídicas 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.

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

1.2.4.5.3. Sistema de Folio Real.

Entre los sistemas que existen sobre el modo de llevar los Libros del Registro Inmobiliario y que ya se han descrito en líneas anteriores hallamos

el Sistema de Folio Real, el cual se implementa a partir del año 1986 teniendo su vigencia hasta 1997, amparándose como marco normativo la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en el que se toma como base de inscripción las fincas o los Inmuebles; consistiendo dicho sistema en otorgar un número de matrícula por propiedad, lo cual facilita darle seguimiento a los cambios sobre los derechos de propiedad de los inmuebles permitiéndose con ello un mejor control.

Por medio de este Sistema, el Registro de los instrumentos o títulos se realizará en razón de cada finca o inmueble y no de su propietario como era en el sistema anterior, se le asigna un número que es el que conserva cualquiera que sea su propietario, y en los libros del Registro se les reservan uno o varios folios en los que se van anotando por orden de fechas, los traspasos, gravámenes, o hipotecas y demás derechos reales que se constituyan sobre aquellos, así como las cancelaciones de los mismos. Todas estas anotaciones se redactan en forma extractada, quedando archivada en la oficina del Registro un testimonio del instrumento en virtud del cual se hace la modificación.

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

La forma en que se harán los asientos en el folio Real, es a través de copias de los instrumentos o bien con un resumen de su contenido, cada

inmueble tendrá una sola matrícula en el Registro. Debiendo registrarse en forma unitaria todos los negocios jurídicos que se relacionen con una determinada finca correspondiéndole a cada uno en orden sucesivo. Cada Inmueble deberá identificarse de manera inequívoca.

En cada instrumento o título inscrito se asentará una razón que constituirá la prueba de su inscripción y para que surta efectos jurídicos bastarán 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 microfilme. Todos los documentos presentados al Registro para inscripción deberán microfilmarse a fin de conservar literalmente su contenido, guardándose la inscripción en carpetas como folios a la cual le es asignada una matrícula o sub matrícula como quedó enunciado anteriormente en donde se podrá encontrar la información de los movimientos del inmueble.

Cuando una inscripción que haya sido microfilmada, se extraviase o inutilizase por cualquier causa, podrá el registrador ordenar su reposición por medio de copias, obtenidas del microfilme, las cuales tendrán el mismo valor que las inscripciones originales.

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

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

En el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas se inscribirán las declaraciones de heredero y los testamentos únicamente cuando en la sucesión existan derechos reales que recaigan sobre inmuebles.

Las ejecutorias de las sentencias por otra parte se inscribirán en el Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas en el caso en que se declare la ausencia, la muerte presunta o se modifique la capacidad civil de las personas, pero solamente cuando el afectado por la sentencia, fuere titular de derechos inscritos en el Registro.

Las inscripciones que se realicen empleando este sistema tendrán el mismo valor legal que las inscripciones a que se refiere el Art. 681 del Código Civil, que dice: " La inscripción es el asiento que se hace en los libros del Registro de los títulos sujetos a este requisito, con el objeto de que consten públicamente".

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

1.2.4.5.4. Sistema de folio Real Automatizado.

1.2.4.5.4.1 Sistema Regis_sal I (RSI-I)

En la década de los años noventa la mayoría de los sectores sociales de bajos ingresos económicos en el país se encontraba al margen de la legalidad en cuanto a la tenencia de la tierra, especialmente en el caso de aquellas lotificaciones ilegales tanto urbanas como rurales, tugurios y zonas marginales. El Registro de la Propiedad en esa época no estaba facultado para hacer frente a las INSCRIPCIONES existentes para ése entonces por lo que en el año de 1991 se crea un instituto paralelo al que le llamó **REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES (RSI)**, el cual era regido por su ley de creación de 1991 con el cual, se crea un nuevo sistema registral que se abrevia REGIS_SAL O RSI-I, comenzando sus inscripciones en el año de 1992.

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

Procedimiento de Inscripción.

El procedimiento que se utiliza para inscribir instrumentos o títulos bajo este sistema se encuentra establecido en el Artículo 36 del Reglamento de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles:

1. Se hace una relación de datos principales del instrumento o título presentado Artículo 9 de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles.
2. La fecha y número de presentación
3. la fecha de inscripción

Cada asiento será autorizado por el Registrador por un Código Personal y autorizará la constancia de inscripción que será generada por el sistema de Cómputo tal como lo dispone el Artículo 36 y 38 del reglamento en mención.

1.2.4.5.4.2. Sistema Regis_sal II (RSI-II)

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

El procedimiento para su inscripción es el mismo que se emplea para el REGIS_SAL o RSI-I.

1.2.4.5.5. Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC)

Ha sido diseñado y desarrollado en el marco del proceso de modernización del Registro de la Propiedad y servicios de catastro que actualmente impulsa el Centro Nacional de Registros en todo el país. Su objetivo es integrar en un solo sistema computarizado los procesos de registro de la propiedad inmobiliaria y el mantenimiento de los mapas catastrales del país, así como también los mecanismos para proveer información a los ciudadanos y a las instituciones que lo requieran.

El SIRyC ha sido desarrollado para funcionar en un ambiente de Windows, como Word, Excel y como tal es capaz de soportar la funcionalidad estándar de dichos paquetes (cortar-copiar-pegar etc.), el sistema consta de dos componentes o partes; la parte alfanumérica o registral totalmente desarrollada con herramienta de Oracle software administrador de base de datos relacionados y la parte grafica para producción y mantenimiento de mapas desarrollada con MicroStation Geographics es decir Sistema de Información Geográfica Sig.

Actualmente el SIRyC se encuentra implementado en todos los registros, excepto el Registro de Chalatenango que trabaja con el sistema de Folio Personal y Folio Real.

Este sistema se caracteriza por la funcionabilidad y operacionalización de los datos existentes de cada finca, opera mediante un proceso de almacenamiento de datos, en el cual se entrelazan los procesos jurídicos y planímetros (catastro o geográfico) de todas las parcelas de El Salvador en un sistema informático de alta tecnología.

Es un sistema registral que proporciona información de cada uno de los títulos que se pretenden inscribir, conteniendo identificación del titular con todas sus generales, tipo de transacción o el acto o contrato celebrado a manera de ejemplo: ventas, donaciones, embargos, hipotecas, usufructos, etc., y la localización geográfica de los linderos que se refieren a datos topográficos con los cuales pueden ser identificadas, tales recursos que trae consigo este nuevo sistema son la “**Cota**” o la medida por cinta, la “**Fotogrametría**” o la medida tomada desde un aeroplano y el Sistema de Posicionamiento Global, conocido también como GPS, que consiste en un aparato para medir grandes extensiones de terreno de difícil acceso, este instrumento recibe señal Satelital la cual muestra exactamente los rumbos y distancias.

1.2.4.5.5.1. Orígenes del Sistema

En el año de 1994 aparece el diseño del proyecto SIRyC: El objetivo de crear un nuevo sistema registral es el de integrar en un solo sistema computarizado los procesos de registro de la propiedad inmobiliaria y el mantenimiento de los mapas catastrales en el país, así como también, establecer los mecanismos para proveer información a los ciudadanos e instituciones que lo requieran.

En el año de 1996, arranca el proyecto por departamentos comenzando en la zona occidental: Sonsonate, Ahuachapán y Santa Ana 4,394.5 KM, identificándose 386,723 Parcelas; el área metropolitana de San Salvador (AMSS) y La Libertad 834,217 Parcelas, La Paz, San Vicente no se

contabilizan parcela por estar utilizando foto aérea (fotogrametría) para determinar las parcelas. 1.2 millones identificadas hasta la fecha de parcelas, equivalente al 68% de parcelas del territorio Nacional a completar, pretendiéndose con ello que formen parte del Proceso de Modernización del Centro Nacional de Registros a partir del año 2004.

El año 1997 incidió para la implementación del proyecto piloto de SIRyC Sonsonate el cual finalizó en el año 2000. El primer Proyecto se inició a principios de 1997, mediante la ejecución de la Fase Piloto en uno de los Departamentos de la Región Occidental (Sonsonate), con un total de 120,000 inmuebles identificados; el 80% de esos inmuebles estaban inscritos en el Registro de la Propiedad y un 20% simplemente fueron identificados catastralmente.

1998, fue durante la “Cumbre” de Presidentes Latinoamericanos realizado en Santiago de Chile, los políticos establecieron un mandato de registros de propiedades, El Salvador es el modelo para Latinoamérica en el enfoque de levantamiento, información y verificación de derechos de tierras en forma masiva junto con la transformación casi simultánea de los registros de la propiedad. El plan se ejecutó con recursos de un préstamo del Banco Mundial y con recursos propios de El Salvador, a través del Centro Nacional de Registros (CNR).

Para el año 2000, Sonsonate es el único departamento de la zona occidental que posee toda la información accesible al público, el proyecto que comenzó en el año de 1996 en la zona occidental, Sonsonate es el primero en contar con la implementación del Sistema Registro y Catastro (SIRyC) en su totalidad.

En 2001, está disponible la información digital en Santa Ana y en Ahuachapán: aunque no completada en su totalidad solo siendo posible visualizar los traslados producto del tráfico diario de los negocios jurídicos.

En 2004: entra 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 Intelectual, con la implementación de dicha ley se pretendió Regular y Uniformar los diferentes criterios existentes en las dependencias del Centro Nacional de Registros (CNR), para la presentación, trámite, inscripción, depósito y retiro de los instrumentos sujetos a inscripción o depósito, que es el objetivo con el cual se hace el Proceso de Modernización.

1.2.4.5.5.2. Conceptos Básicos para el Proceso de Inscripción.

Ventanilla: Recepción de documentos, editar presentación, revisar presentaciones, ingresar documento.³⁵

Registro: Distribución de documentos, calificación, retiro sin inscribir, rectificación, revertir inscripciones, traslados, despacho de documentos, despacho de varios documentos, boleta de documentos presentados.³⁶

Consulta: Matricula/folio Real, inmuebles por titular, presentaciones, carencia de bienes, consulta combinada SIRyC- Geo.

³⁵ Vásquez López, Luis, Derecho y Practica Registral., 1° Edición Editorial LIZ, El Salvador, 2001.

³⁶ Vásquez López, Luis, Derecho y Practica Registral., 1° Edición Editorial LIZ, El Salvador, 2001.

Mantenimiento: Catastro, matriculas generadas de condominio.³⁷

1.2.4.5.5.3. Proceso de Inscripción.

Inicia con Recepción de documentos, se da ingreso en ventanilla y el sistema automáticamente genera un asiento de presentación con día y hora, que no pueden ser alterados y se digita la siguiente información: presentante, derechos de registro, numero de recibo, impuesto de transferencia, notario o funcionario, servicio registral y si se tiene antecedentes en SIRyC, se margina en inmuebles afectados

Además se digita a favor de quien se otorgo el documento y el asiento de presentación anterior. Si se trata de un notario que no está en la base de datos por su primer protocolo, debe informar al usuario para que se lleve al registro su acuerdo y comunicarlo a la Gerencia de Tecnología de la Información.

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

Requisitos de los documentos para ser recibidos.

- Que el inmueble a que se refiere esté ubicado dentro de la jurisdicción de la oficina.
- Que esté escrito en castellano.
- Pago de derechos registrales.

³⁷ Vásquez López, Luis, Derecho y Practica Registral., 1° Edición Editorial LIZ, El Salvador, 2001.

- En las tradiciones de dominio, que se adjunte el duplicado del pago del impuesto sobre transferencia de bienes raíces.
- Que su impresión sea lo suficientemente nítida para garantizar una buena calidad de microfilmación, fotocopiado y actualmente escaneado.

Marginación.

Si el antecedente es de folio personal, se margina directamente en el libro y si es de folio real el expediente en hoja de anotación de presentaciones. Además debe de actualizar las marginaciones en la web y debe marginarse en libros escaneados.

Escaneo 1.

Todos los documentos que ingresan en el registro, deben escanearse, la boleta del asiento de presentación, recibo del pago de derechos de registro y el documento.

Si hay sustitución de Folios debe escanearse nuevamente los folios.

Distribución.

Con base a la carga de trabajo se distribuyen los documentos.

Codificación.

La persona que codifica titulares es su obligación, que previo a crear un código titular, tiene que buscar en la base de datos si ya se ha creado un código del titular, y si ya esta creado verifica y agrega datos que faltaren

Confrontación digitación.

Antecedente matricula de SIRyC, debe confrontar con antecedente matricula, naturaleza, situación, titulares y digitar en pre evaluación la siguiente información:

Documento otorgado en, el día y hora ingresa datos del acto/contrato, selecciona inmueble o inmuebles a afectar y dependiendo del servicio digita la información.

Antecedentes de folio personal.

Trasladar a SIRyC y generar matricula, digitando la información de conformidad a antecedente área, si es apartamento de condominio volumen, selecciona naturaleza, digita antecedente seleccionado, tipo de libro, inscripción y numero de libro, situación, ubicación geográfica, nombre del inmueble y acto contrato. El servicio será siempre inscripción por traslado y debe digitarse en texto la razón de en cual registro se está trasladando, numero de inscripción, libro, tipo de libro, fecha de inscripción y si existiera una advertencia en auto, debe hacerse constar en el traslado.

Antecedente de folio real.

Trasladar a SIRyC generando matricula y trasladar la información antes explicada con la variante de antecedente y en texto será matriculado de folio real y Rif que es resumen, inscripción y folio, fecha de inscripción que será la del auto de inscripción y sino esta el documento en el expediente la fecha del resumen.

Antecedente Regisal I o Regisal II.

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

Calificación.

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

Conforme al principio de legalidad los requisitos de forma y de fondo establecidos por la ley. El Registrador será responsable, mediante la calificación de los documentos, del cumplimiento de este principio. Recibidos los documentos, los registradores, guardando estricto orden de presentación, procederán a su examen y verán si cumplen con los requisitos legales, generales y especiales; si coinciden con sus respectivos antecedentes y si contienen los datos necesarios para la práctica del asiento respectivo. El registrador ordenará la inscripción, si no encontrare defecto alguno que la impida.

Escaneo 2.

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

Despacho.

Art. 22 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

La unidad de despacho de documentos es responsable de la entrega de los títulos a las personas autorizadas para el retiro del registro. De ello se llevará un control escrito, que deberá ser firmado por la persona a quien se

entrega el documento. Dejándose constancia en el correspondiente asiento del Diario, de la Devolución que de ellos haga a los interesados.

Archivo

Art. 20 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

La unidad de archivo de documentos tiene bajo su responsabilidad la guarda de los títulos cuya inscripción sea suspendida por adolecer de efectos subsanables.

1.2.4.6. Análisis Comparativo del Sistema Registral Salvadoreño con Otros Sistemas Registrales.

1.2.4.6.1. Sistema Registral Mexicano.

México Colonial

Los territorios descubiertos por Cristóbal Colón fueron donados para la evangelización de sus habitantes a los reyes de Castilla y Aragón, por medio de la bula *Inter Coetera*, expedida por el Papa Alejandro VI. Por esta razón el idioma que hablamos hasta nuestros días es el castellano.

Una vez que Hernán Cortés conquistó la gran Tenochtitlán, con la derrota de Cuauhtémoc en 1521, las leyes aplicables a la Nueva España fueron las de Castilla, tales como el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y Novísima Recopilación, disposiciones que parcialmente, fueron sustituidas por leyes locales dictadas posteriormente, como las que se encuentran en la Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias. Las

Ordenanzas del Villar, las de Intendentes, y la Recopilación de Autos acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.³⁸

Procedimiento Registral.

a) Presentación del documento

El reglamento del Registro Público de la Propiedad Raíz e Hipotecas establece que para iniciar el procedimiento de inscripción, debe presentarse la solicitud por escrito, más documentos anexos, siguiendo el formato ya establecido.

Dicha solicitud tiene dos efectos: primero, constituir una prueba de la presentación del documento para conocer el orden de la prelación, preferencia y rango; segundo, como medio de entrada que lo acompañaría en todas las fases del procedimiento. La prelación parte del principio registral “el primero en registro es primero en derecho”, por esta razón, en la mencionada solicitud se asienta el número de entrada que contiene la fecha, hora y minutos en que el documento ingresó al registro, pues en el caso de que concurren dos inscripciones sobre el mismo objeto y con fines distintos, se inscribirá, salvo excepciones, el documento que se presentó con prioridad.

De acuerdo con el Reglamento del Registro Público, esta solicitud deberá llenar ciertos requisitos: como el nombre de quien solicita el trámite, ubicación del inmueble, naturaleza y observaciones.

Aunque en el Reglamento no lo menciona, existe el presupuesto de que se anoten los antecedentes registrales de la propiedad y por ser un

³⁸ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, “Derecho Registral”, Quinta Edición, Editorial Porrúa S.A., Avenida República Argentina, México 1995, p. 22-23.

sistema de prepago de derechos de registro, la cotización y el comprobante de estos.

b) Distribución de los documentos

Una vez cumplidos los requisitos de la solicitud, el documento se remite al área correspondiente. El registrador que recibe el documento deberá examinar si este se refiere a los que son registrables, señalados en el Art. 3005 C. (México).

Cuando se trate de documentos extranjeros, además, deberá comprobar que estos están debidamente traducidos por perito oficial, legalizados y protocolizados ante notario.

También revisará que el documento tenga la numeración de entrada que le corresponda, atendiendo a su prelación. Comprobará que el número de la forma de entrada y del documento sea el mismo; que los antecedentes coincidan con lo que se encuentra registrado, que no existan antecedentes pendientes para su inscripción, en cuyo caso se registrará el anterior y que en los antecedentes no exista algún gravamen o limitación. Realizando este procedimiento, se revisa el contenido de fondo, atendiendo a que coincida con las exigencias de ley y se verifiquen los datos de los otorgantes y que el solicitante sea una persona autorizada.³⁹

c) Inscripción, rechazo, suspensión del documento y recursos

De la calificación pueden darse dos resultados: Que se inscriba el documento y por lo tanto se ponga a disposición del solicitante; o b) Que se suspenda o deniegue la inscripción. Si el documento objeto de la inscripción

³⁹ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Registral", Quinta Edición, Editorial Porrúa S.A., Avenida República Argentina, México 1995.

es suspendido o denegado, se remite al área jurídica del propio registro, movimiento que se publica en la gaceta oficina del Distrito Federal. A partir de esta publicación el interesado cuenta con diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas, o recurrir a la determinación efectuada; en este caso el documento es suspendido si las regularidades son subsanables, si no lo son, será denegado. Si al termino mencionado el interesado incumple con los requisitos exigidos ni interpone el recurso de inconformidad, el documento se pone a su disposición y previo al pago de los derechos correspondientes, puede retirarlo, quedando sin efecto, tanto el asiento como la nota de presentación, los documentos que no se retiran dentro de los treinta días naturales siguientes a la notificación en la Gaceta Oficial, se remiten al Archivo General del Distrito Federal.

d) Entrega del documento al interesado.

Una vez que la operación quedó inscrita en el folio real, al testimonio se le asienta un sello que contiene los datos del registro y el cual debe ser firmado por el director del Registro y por el registrador, luego se envía a la oficialía de partes, donde se le entrega al interesado, previa la comprobación del pago de los derechos correspondientes.

SISTEMAS REGISTRALES.

Aunque de hecho no existen sistemas registrales puros, pues siempre se encuentran mezclados, para su estudio se pueden clasificar desde dos puntos de vista: 1) de los efectos de la inscripción y 2) de la forma de inscripción.

1. En cuanto a los efectos de inscripción se pueden señalar tres sistemas; a saber: el sustantivo, el constitutivo y el declarativo.

En el sustantivo, se adquiere la propiedad por medio de la inscripción en el registro público de la propiedad, o sea, es un elemento de existencia o esencia para adquirir el dominio de los bienes inmuebles.

En el constitutivo, el derecho nace con el contrato o acto jurídico y para su perfección es necesaria la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Esta inscripción no es potestativa, sino obligatoria.

En México, existe el sistema constitutivo, tratándose de asociaciones y sociedades civiles así como de la cesión de créditos hipotecarios, pues estos no producen efectos frente a terceros, mientras no se inscriban en el Registro Público de la Propiedad.

En el sistema declarativo, la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de traditio, ni de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Esto es en virtud de que en la legislación mexicana, es consensualista, es decir, que solo se inscribe si se desea que el contrato o acto jurídico surta efectos frente a terceros.

2. En cuanto a la forma de inscripción, existe el sistema de folio personal y el de folio real.

En este sistema se abre un folio para cada persona y en él se inscriben las fincas que le pertenecen. También, existe el sistema de folio real, que consiste en una carpeta destinada a inscribir o in matricular cada una de las fincas, su superficie, linderos y colindancias.

1.2.4.6.2. Sistema Registral Chileno.

El sistema registral chileno nace como un sistema intermedio entre el francés y el alemán, asemejándose al primero en el hecho de que no garantiza ni prueba el dominio ni la legalidad de los actos que se inscriben aun cuando la mayoría de los tratadistas sostienen que la inscripción de la propiedad inmobiliaria sirve de requisito, garantía y prueba de la posesión de los inmuebles; y al segundo, en lo que la inscripción es necesaria para transferir el dominio.

En Chile, en el año 1857, entró en vigencia el sistema registral, del folio personal que contempla tres registros: de propiedad, de hipotecas y gravámenes, y de interdicciones y prohibiciones de enajenar; cada uno de dichos registros se abre el dos de enero y se cierra el último día hábil de cada año, las paginas que lo componen se empastan firmando protocolos de no más de quinientas fojas numeradas correlativamente y en las cuales se encuentra las inscripciones de los títulos, luego se anota en el repertorio bajo una serie de números con indicación de la hora de su anotación, pues dicha anotación es la que fija la prioridad registral.

La inscripción de dominio sobre el inmueble acredita que el titular de la inscripción tiene su posesión y por una parte la posesión inscrita habilitada para obtener por prescripción ordinaria de cinco años y extraordinaria de diez años el dominio y por otra parte el titular de la inscripción agrega a su posesión inscrita la de sus predecesores con posesión también inscrita. Para que opere la adquisición por prescripción adquisitiva, si en dichas inscripciones han permanecido inmutables en cuanto a su eficacia jurídica en orden a dar cuenta de tal posesión y cautelar los derechos que el dominio conlleva, bastará que haya transcurrido un segundo desde la anotación del

título en el repertorio para que el titular de la inscripción, pueda servirse y alegar en su favor la prescripción adquisitiva si la o las inscripciones precedentes tiene existencia registral superior a cinco o diez años.

La inscripción es un proceso, que se inicia con la anotación del título en el Libro Repertorio y concluye con la firma de la inscripción por el Conservador. Para la tutela de los derechos que la inscripción garantiza sus efectos se retrotraen a la fecha de la anotación repertorial y la fecha de inscripción tiene por lo tanto un propósito de ordenamiento de la información registral, mas la salvaguardia de los derechos inscritos se inicia no con la fecha de inscripción, sino con la fecha y hora de la anotación del título en el repertorio. La información que debe consignarse en el Libro Repertorio es como la partida de la Partida de Nacimiento de la inscripción y debe contener fecha y hora de la anotación, nombre del titular de la inscripción, naturaleza del contrato o acto que contenga la inscripción que se requiere, la clase de inscripción y el número que le corresponda a ésta en el registro respectivo.

Para que un documento pueda inscribirse debe pasar por un procedimiento: se califica el título para determinar si cumple con los requisitos para ser admitido en el registro, si los cumple se inscribe y los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha y hora de la anotación del título en el Libro Repertorio; si por el contrario el título no cumple con alguno de los requisitos para su inscripción, éste se devuelve al interesado para que dentro de los dos meses siguientes subsane el o los defectos de que pudiera adolecer, pues transcurrido dicho lapso caduca la anotación y se pierde la prioridad registral que aquella anotación da. Si a juicio del requirente el reparo es improcedente, recurrirá al Juez con competencia civil, haciendo presente los motivos por los cuales estima debe practicarse la inscripción rehusada; el Juez con el mérito de lo expuesto por el requirente y lo

informado por el Conservador al respecto resolverá en lo pertinente; si el Juez ordena la inscripción rehusada dictará al efecto una resolución la cual deberá ser acatada por el Conservador, que procederá a practicar la inscripción dejando constancia que procede a efectuarla por resolución judicial, y agregará como cartel al registro respectivo copia de ella; si por el contrario, el Juez acoge los planteamientos que el Conservador haga en el informe que debe evacuar, el requirente podrá apelar de la resolución respectiva, facultad esta que no da la ley al Conservador para el efecto de ordenársele la inscripción que hubiese rehusado. Cabe decir, que este procedimiento debe hacerse en el plazo de dos meses pues excediera el plazo en atención a que la ley no establece a que dicho plazo se suspenda por existir una reclamación, caducará la anotación practicada en el Libro Repertorio y ello exigirá practicar una nueva anotación y se requiera otra inscripción, deberá el conservador practicarla y si esta se contrapusiera con la reclamada, indudablemente se producirá un conflicto y deberá ser resuelto en el correspondiente Juicio Contradictorio. Para evitar una situación de esta naturaleza, nada impide a que el requirente de una actuación registral rehusada solicite al Juez que conoce de su reclamación que dicte una orden de no innovar, que notificada al conservador tendrá el efecto de cerrar el registro a toda inscripción que se requiera y mientras que no se resuelva la reclamación o apelación que se deduzca en contra de la resolución del Juez en el caso de no haber sido pronunciada a favor del reclamante.

La orden de no innovar cerraría el registro conservatorio respecto de las instrucciones rehusadas y suspenderá el curso del tiempo para que opere el plazo de caducidad de la anotación en el repertorio, a contar desde la fecha de notificación al conservador de la referida orden de no innovar. Procediendo de la manera señalada se consigue que el registro cumpla a

cabalidad con su objetivo de cautelar los derechos desde la anotación en el repertorio del título que da origen a estos.

En lo referente a respaldar con un seguro la eficacia jurídica de los derechos reales inscritos y de la inscripción misma, como así también la responsabilidad que cabe al conservador en el ejercicio de sus funciones, si por alguna razón imputable a él, la inscripción no cumpliera con los objetivos que le son propios y como consecuencia de ello, se causare perjuicios a alguien, se resuelve dicha situación exigiendo al conservador que al asumir el cargo constituya fianza para responder de dichos perjuicios, fianza cuya suficiencia debe ser calificada por el juez ante el cual debe prestar juramento antes de asumir sus funciones.

1.2.4.6.3. Sistema Registral Español.

En España se sigue el sistema de folio real, inscripción voluntaria de desarrollo técnico, con fuertes efectos jurídicos extrajudiciales. En consecuencia, la competencia se distribuye con carácter territorial; dentro de cada distrito se inscriben las fincas en él situadas; cada finca da lugar a un folio real en el Libro-Registro donde consta todo el historial de la finca desde su inmatriculación; se dota al asiento registral de los efectos de oponibilidad, legitimación y de fe pública en virtud de los principios de prioridad y tracto sucesivo, sobre la base única de la calificación del Registrador, que presenta, inscribe y publica, bajo su responsabilidad, los derechos sobre las fincas.⁴⁰

El sistema de folio real rige en España con caracteres peculiares provenientes de la Ley Hipotecaria de 1862, y su reglamento de 1863, que

⁴⁰ www.mju.es/notariado3.htm

adoptan el criterio de considerar la finca como unidad básica, abriendo un registro particular llamado folio registral para cada una de ellas; en dicho folio registral se anota la historia de la finca; todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos.⁴¹

El folio registral comienza por la primera inscripción de dominio, asignándosele un número diferente y correlativo, destinándosele por el registrador el número de hojas que considere necesarias tomando en consideración el movimiento de la propiedad en su respectiva circunscripción.

En el sistema de folio real la unidad territorial del inmueble se mantiene invariable a través del tiempo, ya que las inscripciones tendrán por base la ficha catastral del mismo, y por ende por mucho que varíen sus dueños la unidad se mantendrá. Si se produce una subdivisión del mismo, cada una de las porciones constituirá en sí misma un nuevo folio, por la que tal subdivisión dará origen a nuevas inscripciones, bastándose cada una de ellas por sí mismas; no se requiere la historia de la propiedad, no se requiere la continuidad de la propiedad, porque ella se asienta en un catastro general territorial, en el cual se deja constancia de las subdivisiones, y los cambios de propietario carecen de importancia, por cuanto, el dominio se prueba por la escritura pública, que es a la vez título y modo de adquirir o bien, por la sentencia judicial respectiva, por lo que el sentido de la inscripción varía; de *ad solemnitatem* y *ad probationem*, se transforma en inscripción para efectos de publicidad respecto de terceros y generalmente *ad probationem*, es decir, destinada a probar la propiedad del dominio.

⁴¹ www.alfa-redi-org

En cuanto a la integración del sistema registral español, se puede observar, la presentación de nuevas tecnologías relativas a dicho sistema, tales como la integración entre los ochocientos ochenta y ocho servicios de registro de inmuebles, una verdadera interconexión, para facilitar el acceso a las informaciones, dando agilidad y seguridad con las nuevas modalidades implantadas. Esta integración tiene como fundamento la Ley número 24/2001, que estableció el plazo máximo hasta finales de año de 2004 para la total integración de los registros.

Esta centralización traerá innumerables beneficios para el sistema registral, así como para sus usuarios. Para el registro, servirá para la simplificación y eficacia operativa de los procesos, para la conservación adecuada de los originales con valor legal, para acceso y reproducción a la documentación de forma más fácil y rápida, para la sistematización y modernización de los criterios de gestión, para evitar la manipulación de los documentos originales y para la disminución de costos.

Este sistema tiene la finalidad de registrar, catastrar, pesquisar y emitir partidas (sin que el usuario necesite dislocarse hasta su ciudad de origen) de todos los actos practicados (nacimiento, casamiento, defunción, separación, divorcio, etc.) por los cuatrocientos treinta Oficios Gauchos, permitiendo aún lo siguiente: (i) la formación de una base de datos estadual (Pesquisa Integrada); (ii) la movilidad, donde el registrador puede realizar registros en cualquier lugar que tenga un ordenador a la disposición con acceso a internet, dentro de su circunscripción; (iii) la generación automática de todas las estadísticas y, (iv) la unificación de los procedimientos.

Procedimiento.

El sistema registral español es basado en principios, destacándose entre ellos, el de prioridad, el de calificación y el de la publicidad, que adoptan procedimientos específicos. Con relación al principio de prioridad, que vale por sesenta días útiles, fue previsto un procedimiento que se presta a la anticipación de la pre notación, donde hay un sistema de comunicación previa, con plazo de diez días –vía fax o télex- en el que el formalizador del título, notario o magistrado, remite al servicio registral un resumen del acto ya elaborado. Este procedimiento genera mayor seguridad jurídica hasta la presentación del original, para el inicio de la calificación registral. Se resalta que no se trata de reserva de la prioridad, porque ésta se refiere a un pedido anticipado a la formalización del documento.

El sistema de registro de la propiedad es “casi siempre constitutivo”, pues sin la inscripción no hay la producción de efecto con relación a terceros, la transmisión de la propiedad se da por el título (escritura pública, documento judicial o administrativo), con efectos probatorios entre las partes, pero el “erga omnes” con el registro constitutivo (quien inscriba, adquiere el derecho). Por ejemplo, la hipoteca, que se constituye con el registro, generando el derecho real, dará lugar solamente a derechos obligatorios, y sus efectos sólo entre las partes contratantes.

Cada registro tiene competencia determinada (principio de la territorialidad), no pudiendo haber competencia entre registradores de la propiedad, una vez que son independientes.

España, considera que el principio de la territorialidad es esencial para mantener la independencia y la imparcialidad, que aliado al principio de la calificación, así como al de la justa remuneración por la práctica de los actos,

forman un trípode de los atributos del registrador como respetable profesional del derecho, independiente, libre de cualquier presión política, administrativa o económica.

En España para que se alcance una plena seguridad jurídica es necesario que haya un procedimiento registral fuerte, capaz, confiable, eficaz y cèlere, a fin de que los titulares de derechos reales tengan una protección especial en el sistema registral, es por eso que cada registro tiene competencia determinada (principio de la territorialidad), no pudiendo haber competencia entre registradores de la propiedad, una vez que son independientes.

Con referencia al registro, establece la ley española que la propiedad tiene por objeto la inscripción (folio – libros foliados y visados judicialmente – art. 238 de la Ley Hipotecaria Española) y la anotación de los actos y contratos (v.g. escrituras públicas, documentos judiciales, administrativos y unas excepción de documentos privados) relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, siendo que la compraventa es facultativa, y los derechos reales son obligatorios, dentro de la circunscripción territorial donde están situados.

La descripción del inmueble (principio de la especialidad) en el libro folio no requiere mayores exigencias. Lo que llama la atención es el contenido del registro, principalmente el de la hipoteca, en el que deben constar las principales informaciones (cláusulas contractuales) y debe ser procedido con claridad, con detalles y todas las formalidades legales, a fin de evitar cualquier duda para las partes, pues el registro es constitutivo, sin discusión.

En aquel país, solamente son admitidas las inscripciones de los documentos públicos, en ellos comprendiendo las escrituras, las sentencias judiciales, los actos administrativos y documentos de procedencia extranjera legitimados según las normas del derecho procesal civil. Excepcionalmente, son permitidos documentos privados, tales como: arrendamiento, algunas cancelaciones, entre otros. Actualmente no se admite el registro de la posesión, situación que ocurrió hasta el año de 1945.

Según la legislación española, el registrador tiene un plazo de quince días útiles (art. 2 del Decreto Real nº 1039, del 1º de agosto del 2003) para calificar el documento presentado al registro. El plazo comienza a contar a partir del apuntamiento del título en el libro diario de operaciones (protocolo) del registro de la propiedad, o entonces, en caso de escritura pública o título judicial, hay la posibilidad del magistrado y del notario, tras levantar acto competente, remitir vía fax o télex, un pedido resumido en forma de comunicación. En este caso, el registrador apuntará en el libro protocolo, y aguardará el plazo de diez días útiles para que sea presentado el documento original. Presentado éste dentro de los diez días. Empezará a contar el plazo para la calificación, bajo pena de caducidad, siendo retroactiva la vigencia del protocolo al día de la remesa del fax o télex.

Como se ve, presentado el documento definitivo para inscripción, tiene el registrador un plazo de quince días útiles para calificar el título. Así, denegado el registro, o no habiendo procedido el registrador competente a la calificación en un plazo establecido, podrá el interesado solicitar al registrador a quién se ha presentado el documento, que intervenga un registrador sustituto, según cuadro de sustitución (art. 18 de la Ley Hipotecaria). El registrador que no cumplió su deber de calificación tendrá el plazo improrrogable de tres días útiles para remitir el documento al sustituto,

para que éste califique el título. En este último caso (no haber existido la calificación dentro del plazo legal), será reducido en un treinta por ciento de los honorarios (para nosotros emolumentos) a que tendría derecho el registrador sustituido a favor de la parte interesada. Por otra parte, el registrador sustituto también tiene un plazo máximo de quince días útiles a partir de la fecha de la entrega completa de la documentación correspondiente a la calificación (Art. 4 de la Ley 24/2001, que cambió la Ley Hipotecaria). No habiendo defecto o cualquier obstáculo al registro, el registrador sustituto comunicará la autorización de la operación registral al registrador sustituido, juntando el texto minuta del asiento a ser practicado (art. 7 de la Ley 24/2001) y éste deberá practicar el acto registral solicitado en el plazo máximo de tres días útiles, desde el día de recibimiento de la documentación, identificando en el asiento el registrador sustituto y el registro de que es titular. Practicando el acto, el registrador sustituido comunicará la circunstancia al registrador sustituto y entregará el título registrado al interesado, percibiendo el registrador sustituto el importe del 50% de los honorarios y el registrador sustituido el 20% del total (art. 9, ítem 2 de la Ley 24/2001), en virtud de la no calificación.

En suma, hay dos momentos distintos acerca de la intervención del registrador sustituto. El primero, donde no hay la calificación dentro del plazo legal por el registrador competente, reduciendo sus honorarios en un 30%, y, el segundo, donde hay la calificación, pero la parte no se conforma, teniendo ésta un medio ágil para la viabilidad del registro de su título a través de la calificación hecha por otro registrador, no importando, en este caso, en la reducción de los emolumentos, pero sí, en la división.

Por otra parte, la hipoteca de España podrá ser *voluntaria* o *convencional* (formalizada sólo por escritura pública), y *legal*, formalizada por

un título judicial; la garantía dada al acreedor está por el registro del título en el Oficio Inmobiliario. Una vez registrada la hipoteca, la misma se vuelve oponible frente a terceros y queda revestida de juridicidad, de fe pública y de persuasión de veracidad. Esto significa, que el registro también es constitutivo, no posibilitando discusiones, ni dudas.

El registrador español, al revisar y calificar el título intrínsecamente y con las formalidades específicas, está investido de todos los poderes inherentes a la función que ejerce, con autonomía plena e independencia, viniendo a responder civilmente por los perjuicios causados en virtud de su oficio. Así, todos confían y creen en la institución registral, estructurada e indicada para la perfectibilización de los derechos a los titulares de inmuebles, principalmente al acreedor, de que está seguro con relación a su crédito, el cual no siendo pagado, estará habilitado para ejecutar la deuda en la forma prevista en el registro.⁴²

1.2.4.6.4. Análisis Comparativo.

En relación a los sistemas registrales, puede observarse que en la actualidad, en la mayoría de los países del mundo, se aplica o se tiende a aplicar el sistema de inscripción llamado Folio Real, así por ejemplo en España, se inscriben las fincas dentro de cada distrito, se le da lugar a un folio en el Libro Registro, donde consta todo el historial de la finca desde su in matriculación.

Al igual que en México, consiste en una carpeta destinada a inscribir o in matricular cada una de las fincas, su superficie, linderos y colindancias.

⁴² www.registradores.org

En el folio real se asientan: inscripciones en sentido estricto, cancelaciones, anotaciones preventivas, notas marginales, avisos notariales y asientos de presentación.

En cambio, Chile, efectúa la inscripción utilizando el sistema de folio personal, el cual consiste en que la información debe consignarse en el llamado Libro Repertorio, que contiene la fecha y hora de la anotación, nombre del titular de la inscripción, naturaleza del acto o contrato, clase de inscripción y el número que le corresponde en el registro respectivo.

En cuanto a los sistemas registrales, El Salvador ha venido evolucionando de acuerdo a las necesidades de llevar un control del registro inmobiliario en aumento. Así, contó con el sistema de inscripción de *folio personal*, que básicamente consistía en realizar la inscripción en base a la información que cada persona interesada presentaba para registrar. Dicha información, se transcribía en libro “de propiedad”, que contenía los datos completos tanto del interesado como del inmueble o del derecho constituido sobre él. Después de decaer el sistema de folio personal se aplicó el sistema de *folio real*, que consistía en un resumen de cada uno de los inmuebles inscritos con anterioridad en el folio personal, pero otorgándole un número de matrícula de forma individual. Al no cumplir con lo esperado, se empleó un nuevo sistema, denominado *Regisal I*, que era un sistema computarizado, que se componía de información registral relativa a los propietarios de los inmuebles inscritos, así como de la historia de la inscripción y su ubicación. Al verse limitado este sistema, por el avance informático, se creó el sistema *Regisal II*, que era similar al anterior con la diferencia que contaba con mayor capacidad de producción; sin embargo, con el tiempo y con el avance de la

tecnología, se dio paso al sistema denominado *SIRyC*, que comprende tanto datos del registro, como de contenido catastral.

Conforme a lo anteriormente expuesto, pueden considerarse los aspectos positivos y negativos del sistema registral adoptado por cada país. Siendo así que el hacer una comparación con el sistema registral adoptado por El Salvador, éste ha sido diseñado para integrar la información, tanto registral como catastral en un solo sistema computarizado. Sin embargo, a pesar de contar con tecnología avanzada, si no se dispone de un soporte técnico adecuado que mantenga su funcionalidad, su capacidad de registro se verá restringida. Se debe hacer notar que en los países analizados, si bien no disponen de un sistema computarizado para llevar la información de las inscripciones realizadas, el método aplicado por cada uno de ellos, llena las necesidades para las cuales ha sido implementado, salvaguardando los derechos en ellos titulados.

En lo que concierne a la celeridad de la inscripción, en España, una vez presentado el documento sometido a inscripción, el registrador cuenta con un plazo de quince días útiles para realizar la calificación; dicho plazo, empieza a transcurrir desde el momento de la anotación en el libro diario de operaciones (protocolo) del Registro de la Propiedad.

De la calificación, puede tenerse como efecto: la denegación del registro, o en caso de no encontrar defectos o cualquier obstáculo, se autoriza la inscripción, la cual debe realizarse en un máximo de tres días.

En México, para realizar la inscripción dispone de cinco días hábiles, de la cual pueden obtenerse dos resultados: su inscripción o la suspensión o denegatoria. En este último caso, se conceden diez días hábiles para que el

interesado subsane las observaciones efectuadas y se proceda a su inscripción.

En Chile, si de la calificación que realice, el Conservador determina que llena los requisitos exigidos legalmente, se admite y se inscribe en el registro, de lo contrario, el documento es devuelto al interesado para que dentro de un plazo de dos meses, subsane los defectos de los cuales puede adolecer, si transcurre dicho plazo y no hay subsanación, caduca la anotación.

En El Salvador, en cuanto al tiempo que se utiliza para realizar el trámite de inscripción, el art. 12 del R.L.R.R.P.R.H., establece que el registrador cuenta con seis días para realizar la calificación del instrumento, de dicha calificación él puede suspender, denegar u ordenar la inscripción. Si la suspensión se debe a defectos subsanables, el interesado cuenta con treinta días hábiles para la corrección de las observaciones. En caso de la denegatoria, el interesado dispone de la interposición de recursos ante el registrador que ha pronunciado la resolución. La ley establece los recursos de revisión, revocatoria y apelación, para los dos primeros establece el plazo de tres días posteriores a la resolución para su interposición. Para el recurso de apelación, se aplicará el trámite que señala la Ley de la Dirección General del Registro en su capítulo IV.

Al referirnos al tiempo con que cuenta el registrador para realizar la calificación de un instrumento, en El Salvador, éste tiene seis días para realizarla; a diferencia de España que cuenta con quince días; mientras que en México, el registrador tiene cinco días hábiles para efectuar la referida calificación. En Chile, no se establece plazo para la calificación del

instrumento, pero para la subsanación de errores concede un plazo de dos meses, para que el interesado corrija tales observaciones.

Puede observarse, una marcada diferencia en cuanto a los plazos concedidos para la calificación de los instrumentos, en los diferentes países en estudio; similar situación opera cuando nos encontramos frente a los días concedidos en las legislaciones mencionadas, cuando se trata de subsanar las observaciones efectuadas en la calificación de los instrumentos, contribuyendo unos más que otros a la celeridad del proceso de inscripción, siendo los términos los siguientes: en El Salvador, dicho plazo está fijado en treinta días hábiles, en España el plazo se reduce a tres días y en México, se establece en diez días el límite máximo para efectuar correcciones.

En cuanto a la responsabilidad del registrador, en España, si el registrador encargado de la calificación o en su defecto el registrador sustituto, no realiza la calificación dentro del plazo legal, incurre en responsabilidad de índole monetaria, pues sus honorarios pueden reducirse hasta un 30%.

En Chile, los conservadores (registradores) pueden incurrir en responsabilidad pecuniaria, en caso de ocasionar perjuicios al interesado. Dicha responsabilidad se respalda con la fianza que rinden al momento de asumir el cargo.

En México, el registrador en el ejercicio de sus funciones, puede incurrir en responsabilidad civil, administrativa, fiscal y penal. En cuanto a la responsabilidad *civil*, responde por los daños y perjuicios ocasionados cuando: rehúse admitir el título, practique algún asiento indebidamente o rehúse practicarlo sin motivo fundado, retarde sin causa justificada, el asiento

a que dé lugar el documento inscribible, cometa errores, inexactitudes u omisiones en los asientos que practique o en los certificados que expida o cuando no expida los certificados en el término reglamentario.

En cuanto a la responsabilidad *administrativa* del registrador, puede manifestarse que cuando autoricen o registren operaciones o documentos sobre conversión de propiedad ejidal a dominio pleno o viceversa, deberán dar aviso al Registro Agrario Nacional. De no efectuar el aviso correspondiente, pueden incurrir en alguna de las sanciones estipuladas en la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos.

Por otra parte, en relación a la responsabilidad *fiscal* en que pueden incurrir los registradores, puede decirse que consiste en la facultad, obligación y responsabilidad de cuantificar el monto de los derechos que se tienen que pagar por la inscripción de un documento. Para no incurrir en responsabilidad, deben comunicar a la autoridad fiscal competente, cualquier hecho u omisión que implique una infracción a las disposiciones fiscales.

Finalmente, en virtud de su cargo, el registrador puede ser penalmente responsable, ya que no goza de ningún fuero ni tratamiento distinto al común de los servidores públicos, pudiendo cometer delitos tipificados en el ordenamiento penal, tales como: abuso de autoridad, tráfico de influencia, enriquecimiento ilícito, falsificación de documentos, entre otros.

En El Salvador, la ley solo establece dos disposiciones en la que regula la responsabilidad del registrador. Así, el Art. 113 del R.L.R.R.P.R.H., cita “El registrador será responsable de los daños y perjuicios que por negligencia o malicia causare a los interesados”. También La Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito

de instrumentos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, en el Art. 8 inc. 4 establece “Si hubieren nuevas observaciones, su corrección no exigirá pago alguno de derechos y los costos en que incurran, correrán a cargo del registrador responsable de haber hecho una calificación integral”.

Como puede observarse, a nivel nacional aunque la ley establece que el registrador será responsable de daños y perjuicios que ocasione al realizar la calificación de instrumentos o que por negligencia o malicia cause a los interesados, no se especifica en qué consistirá tal responsabilidad, ni determina cantidad alguna en que pueda reflejarse.

En contraste con lo anterior, específicamente en España y Chile, la responsabilidad en que incurra el registrador, respalda por un monto pecuniario que se retribuye al interesado afectado o perjudicado. Por su parte en México, la responsabilidad es más amplia, pues abarca el ámbito civil, administrativo, fiscal y penal.

CAPITULO II.

Marco Jurídico.

El derecho registral, como rama del derecho civil, es una institución que surge a la vida jurídica por el Estado, con el fin de dar protección jurídica y publicidad al derecho real de propiedad sobre bienes inmuebles o raíces y los derechos derivados que tenga cualquier persona en los negocios jurídicos concretos al respecto, así como también para la efectiva protección de dichos derechos, el Estado en la obligación de guardar seguridad jurídica crea leyes sustantivas y procedimentales, que permitan los fines de publicidad, legalidad y seguridad sobre la propiedad raíz y su tráfico; de igual forma se crea la estructura física, donde se ejercerá, la administración registral, siendo hasta el momento el Centro Nacional de Registro el cual se ha organizado y reestructurado para satisfacer la necesidad de los usuarios.

2.1. Legislación Salvadoreña.

2.1.1. Legislación Primaria.

La base jurídica del fomento y protección del derecho de propiedad y el fundamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas se encuentra en diferentes disposiciones Constitucionales, ya que la Constitución, es la fuente formal de mayor jerarquía del ordenamiento jurídico positivo y de la organización del Estado para la persecución de sus fines.

Dentro del principio general del Estado de Derecho Salvadoreño, se reconoce como el origen y el fin de la actividad del Estado a la persona

humana,⁴³ por lo que además le asegura la protección de todos sus derechos entre los cuales se encuentra el derecho a la propiedad privada, ya sea en forma individual o colectiva, regulado en el artículo 2, estableciendo que El Salvador reconoce que toda persona tiene derecho de usar, gozar y disponer libremente su propiedad, con las limitaciones que establece la misma Constitución y las leyes secundarias;⁴⁴ consagrándose además, la garantía de audiencia, según la cual, nadie puede ser privado de sus derechos incluyendo el de propiedad y posesión, sino después de ser vencido en un juicio,⁴⁵ para aquellos casos en que arbitrariamente se le quiera despojar al individuo de la propiedad o derecho que ostenta sobre la misma. También se reconoce el derecho a la libre disposición de los bienes, entendiéndose por ésta, como la facultad que se tiene de decidir qué hacer con las cosas que son de propiedad privada, ⁴⁶ lo cual es reconocido, fomentado y garantizado por el Estado.⁴⁷

Además en la legislación constitucional se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en función social,⁴⁸ dicho de otra forma el interés social prevalece sobre el individual. En la misma dirección se dirige lo preceptuado por el art. 104, en cuanto regula que los bienes inmuebles propiedad del Estado podrán ser transferidos a personas naturales o jurídicas dentro de los límites y en la forma establecida por la ley, asimismo la propiedad estatal rústica con vocación agropecuaria que no sea indispensable para las actividades propias del Estado deberán ser transferidas mediante el pago correspondiente a los beneficios de la Reforma Agraria. Podrá también transferirse a corporaciones de utilidad pública.

⁴³ Art. 1 de la Constitución de la República de El Salvador.

⁴⁴ Art. 2 de la Constitución de la República de El Salvador.

⁴⁵ Art. 11 de la Constitución de la República de El Salvador.

⁴⁶ Art. 22 de la Constitución de la República de El Salvador.

⁴⁷ Art. 105 de la Constitución de la República de El Salvador.

⁴⁸ Art. 103 de la Constitución de la República de El Salvador.

El artículo 109 de la Constitución, prohíbe que los extranjeros puedan adquirir propiedad rústica en el caso de que en su país de origen no tengan iguales derechos los salvadoreños, pero existe una excepción y esta se refiere a que los extranjeros si pueden adquirir bienes raíces rústicos cuando se trate de tierras para establecimientos industriales.

El artículo 116 de la Constitución, habla del fomento a la pequeña propiedad rural, ello con el fin de facilitar el desarrollo de las áreas rurales y poder brindarle a los habitantes de estas zonas un mejor aprovechamiento de las tierras con el fin de hacerlas productivas, el facilitamiento implica la simplificación de procesos de inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

De todo lo anterior se deduce que es obligación del Estado garantizar el derecho de propiedad inmobiliaria y la posesión a todos los habitantes del país, siendo que para lograr ello debe velar porque de los inmuebles tengan la correcta localización, estableciendo sus medidas lineales, y áreas exactas, pero sobre todo brindando certeza, seguridad y protección jurídica de los derechos inscribibles e inscritos, frente a todo el mundo y en consecuencia de los terceros interesados, así como la facilitación de las relaciones jurídicas, sociales y económicas, especialmente las del tráfico jurídico, para la paz y el bienestar social.

Es decir, el Estado, al tener dentro de sus fines la protección del derecho de propiedad, tiene como principal objeto regular las relaciones, efectos y procedimientos que permitan asegurar un derecho para el caso el de propiedad, frente a terceros.

En consecuencia el Estado para garantizar el derecho de propiedad, lo hace por medio de el registro del mismo, para hacerlo efectivo frente a terceros, en otras palabras para brindar la seguridad jurídica necesaria.

2.1.2. Legislación Secundaria.

Los principios registrales son las bases o fundamentos prácticos, arraigados en la experiencia de la aplicación del Derecho Registral y consecuentemente, son considerados como presupuestos básicos al ordenamiento legal de esta rama que persigue la legalidad de la inscripción, cuyo fin es el de garantizar el fiel cumplimiento de la función registral.⁴⁹

Aunque el Derecho Registral es autónomo en sus efectos, se auxilia de muchas otras leyes o ramas del derecho, que tienen fines comunes con el quehacer registral, en beneficio de los usuarios del Sistema Registral; entre las que se pueden mencionar:

2.1.2.1. Código Civil

La institución registral en forma incipiente y surge en El Salvador con la vigencia del Código Civil de 1860, respecto a la regulación del Derecho Real de Hipoteca, en cuanto a la forma de su anotación y publicidad.

En el título treinta y nueve del Libro IV se crearon las llamadas “Notarías de Hipoteca” en donde el registro quedaba encargado a un “Escribano Público”, según mencionaba el artículo 2336, ya derogado del

⁴⁹ Art. 39 R.L.R.R.P.R.H.

Código Civil que prescribía: “En cada capital de departamento habrá un Registro de Hipotecas y estará a cargo de algún escribano público nombrado por el Presidente de la República”.

La preocupación en aquel tiempo fue la de no permitir hipotecas ocultas.

Los escribanos llevaban un libro donde tomaban razón de todos los instrumentos públicos que contenían expresa hipoteca, el cual debía foliarse del mismo modo que los protocolos. La inscripción del acreedor y las mismas generales del deudor, la fecha con expresión de hora, día, mes y año de la inscripción y la firma del anotador, generales del apoderado o representante legal que se había designado.

El procedimiento era el siguiente: Se tomaban los datos de los documentos que contenían hipotecas, en el orden en que estos le eran entregados, poniendo una nota tras otra y sin ningún blanco intermedio. En ellas no podían usarse abreviaturas, fechas con números, ni nombres con iniciales o cifras. Los escribanos tenían la obligación de pasar al gobernador de departamento al fin de cada mes de enero, una matrícula circunstanciada de todas las anotaciones no canceladas en el Registro del año anterior, para su publicación en el Diario Oficial, en el apartado bajo el título “Sección Judicial”.

2.1.2.2. Ley Reglamentaria del Registro Público

Sustituyó a la ley de 1881 fue decretada el 28 de febrero de 1884 bajo la administración del Doctor Rafael Zaldívar, lo trascendental de esta Ley es

que adoptó en forma clara el Sistema de Folio Personal, que ya no subsiste hasta la fecha.

2.1.2.3. Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles

El Estado mediante Decreto Legislativo n° 734, del 5 de abril de 1991, creó la Unidad del Registro Social de Inmuebles, cuya misión en un primer momento fue la inscripción de proyectos de interés social, en su etapa inicial la institución tuvo que implantar nuevos procedimientos administrativos, registrales relacionados con el sistema computarizado. Mediante reformas posteriores se amplía la competencia en razón de la materia a esta unidad y muchos actos jurídicos que reúnen requisitos técnicos, serán presentados e inscritos únicamente en el Registro Social de Inmuebles sin necesidad de declaratoria de interés social.

2.1.2.4. Ley de la Dirección General de Registro

Esta surgió a la vida jurídica con el fin de garantizar los principios de publicidad, legalidad y seguridad jurídica en que se funda esencialmente el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

2.1.2.5. Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Esta reestructuración ha surgido con el objeto de convertir de forma más eficiente el sistema registral en su rama inmobiliaria, proporcionando más fluidez al tráfico de la propiedad raíz e hipotecas y proporciona la seguridad jurídica de los bienes raíces garantizando la publicidad registral.

2.1.2.6. El Código de Familia

En lo que respecta a la constitución del derecho de habitación sobre un inmueble para la vivienda familiar, estableciéndose el registro del mismo según el artículo 46 del mismo código.

2.1.2.7. La Ley de la Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos

Que en su artículo 3 y siguientes hace referencia al procedimiento y requisitos que se exigen en el registro para construir o integrar un edificio bajo este régimen.

2.1.2.8. Ley de Titulación sobre Predios Urbanos

Su artículo 9 se refiere a la forma en que se inscriben los títulos sobre predios urbanos.

2.1.2.9. Ley del Registro de Comercio.

Que como su nombre lo indica, establece los procedimientos, requisitos y forma en que se inscriben los instrumentos y otros como son las marcas, las patentes, las empresas, entre otros que son susceptibles de inscripción en dicho registro.

2.2. Instrumentos Internacionales.

Los Tratados Internacionales celebrados o ratificados por El Salvador, son leyes de la República,⁵⁰ así sean celebrados con otros países o Estados

⁵⁰ Art. 144 de la Constitución de la República de El Salvador.

y organismos internacionales, siempre y cuando estos tratados no contraríen las disposiciones constitucionales; también se reconoce que el dominio del suelo o superficie de la tierra pertenece a quien lo adquiere, de tal forma que el legítimo propietario puede ejercer sobre el inmueble verdadero dominio, únicamente con las restricciones que la misma ley suprema le regula.

De igual manera, se establece la protección del derecho individual de propiedad y posesión, para aquellos casos en que arbitrariamente se quiera despojar al individuo de la propiedad sobre la cual ejerce sus derechos o que le pertenece, lo que no puede ocurrir si no es por orden emanada de autoridad competente.

Dentro de la normativa internacional también es reconocido universalmente el derecho de propiedad, en la Declaración Universal de Derechos Humanos,⁵¹ en donde se establece lo relativo a los derechos civiles y políticos que poseen todos los seres humanos. Como el derecho que se tiene sobre las cosas de usarlas y de disponer de ellas como mejor nos parezca, sin más límites que los que imponen las leyes.

2.3. Principios Registrales.

Para el jurista Roca Sartré, por principios hipotecarios se debe entender “el resultado de la sintetización o condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario en una serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema.

⁵¹ Artículo 17

Para Hernández Gil: principios inmobiliarios o hipotecarios “son el conjunto de normas jurídicas fundamentales organizadoras del régimen de Publicidad Inmobiliaria”.

Para Sáenz Fernández: principios inmobiliarios o hipotecarios son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema hipotecario de un país determinado y que pueden determinarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de un derecho positivo.

El Registro de Propiedad es la máxima Institución Jurídica para publicidad, seguridad, garantía y movilidad de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, y no como una mera institución jurídica que tenga por objeto la inscripción o anotación de actos y contratos relativos a los mismos. Dicha institución existe en todo el mundo, pudiéndose medir el valor y eficacia de los actos y contratos según se apliquen una serie de principios, bases fundamentales, orientaciones principales o presupuestos que son resultado de la autorización o condensación técnica de los ordenamientos jurídicos inmobiliarios.

Los principios inmobiliarios registrales también llamados principios registrales representan ser las reglas por medio de las cuales se da a conocer la directriz que tiene el ordenamiento jurídico en materia registral en un país determinado.

Y es así que al crearse una ley de esta naturaleza los principios registrales constituyen su estructura principal, y de esta manera una vez acordados por quienes tienen la función de redactarla facilitan el trabajo del

legislador, así como de quien la interpreta y de quien la aplique, criterio así sostenido por autores como José Luis Pérez Lasala⁵².

Por lo que al estudiar la legislación inmobiliaria de nuestro país, deben determinarse los principios que orientan la función registral⁵³, ya que de esta forma es conocido el desarrollo del sistema registral.

2.3.1. Importancia en Materia Registral de los Principios Regístrales.

Los postulados de la “Carta de Buenos Aires” manifiestan la importancia de los Principios Regístrales en materia registral entre otras cosas, y estos son:

- El Derecho Registral integra el sistema jurídico con normas y principios de Derecho Público y Privado, de la cual el Derecho Registral Inmobiliario es una de sus principales ramas.
- Los Principios del Derecho Registral son las orientaciones fundamentales, que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos.
- Los Registros Públicos Inmobiliarios de carácter jurídico son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares para consolidar la seguridad jurídica.

⁵² Derecho Inmobiliario y Registral, Lasala Pérez, José Luis, Buenos Aires, Ediciones Depalma 1995, Pág.103

⁵³ Ruth Sonaly Carranza, el nuevo folio real en el Registro de la Propiedad, Universidad José Matías Delgado, Nueva San Salvador, 1998, Pág. 85

- Los Registros Inmobiliarios constituyen el medio más eficiente para la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles.
- La Legislación relativa a la constitución, adquisición, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles o cualquier otra situación jurídica debe procurar la protección del titular como la seguridad del tráfico jurídico.
- Los medios adecuados para alcanzar la publicidad registral radican en que la legislación prevea los aspectos fundamentales.
- La registración de los derechos y situaciones jurídicas sobre bienes inmuebles debe ser obligatoria.
- La protección registral se concede a los títulos previa calificación de su legalidad por el Registrador, quien ejercita una función inexcusable.
- La prioridad de los derechos se determina por su ingreso en el registro.

Doctrinariamente puede afirmarse que no existe uniformidad con respecto a su clasificación, ello no obsta para que en el presente se tratara de enumerar los principios que deben regir a toda legislación inmobiliaria registral, los cuales se encuentran regulados en la legislación secundaria.

Los principios que regulan el sistema registral salvadoreño son:

2.3.2. Principio de Rogación

El principio de rogación también llamado de instancia, petición o solicitud establece que para la presentación, trámite, inscripción, depósito y retiro de instrumentos sujetos a inscripción o depósito en cualquiera de las dependencias del Centro Nacional de Registro es practicado mediante solicitud de la persona interesada por sí o mediante mandatario, representante o encargado, teniendo en cuenta la presunción de que quién presenta el documento tiene el poder o encargo para ése efecto, por lo que la actuación del registrador es **rogada, pedida, solicitada**, y de esta forma, si el registrador tuviere de su conocimiento de que en la realidad jurídica se ha realizado un acto registrable, no puede por solo ello actuar de oficio, así como lo describe el Artículo 678 del Código Civil en relación con los Artículo 40 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y 2 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y registro o deposito de instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual en los cuales la sola presentación del documento que contenga el acto o contrato sujeto a que se practique inscripción dará por iniciado el procedimiento registral, y de esta forma se da cumplimiento al Artículo 18 de la Constitución en el cual se regula como derecho que las peticiones deben ser dirigidas por escrito, de forma decorosa, a las autoridades legalmente establecidas quienes tienen el deber de resolverles y de hacer saber su contenido a quien hiciera la petición.

El fundamento de la rogación está en el hecho de que el Registro de la Propiedad es una institución autorizada por el Estado para prestar sus servicios al interés inmediato de las personas naturales o jurídicas las cuales acuden a dicha institución para la protección de sus derechos, contando

también con el derecho a renunciar a ellos tal como lo señala el Artículo 12 del Código Civil para ejemplo citamos la extinción de las servidumbres Artículo 887 numeral 4º del mismo Código.

La petición de inscripción es una declaración de voluntad dirigida al registrador para que practique los asientos en el registro, y por medio de esto se exterioriza la intención de realizar la respectiva inscripción aunque esta no sea obligatoria, o bien para dar plena efectividad a sus derechos, o para constituir de un modo sus derechos cuando la inscripción es obligatoria.

El principio de Rogación comienza a ser desarrollado con el asiento de presentación el cual consiste en extracto sobre el acto o contrato que se ha llevado a cabo y así como son las personas involucradas en aquellos, dicha actividad se anota en el Libro Diario de Presentación conocido también como Radicador de documentos o Registro de entrada a algún título que ocasione una posible inscripción o su denegatoria, a una anotación preventiva, una cancelación o una nota marginal. Y para probar ese momento se establece la fecha, hora, el minuto y la persona que presentó dicho documento.

2.3.3. Principio de Prioridad

Este principio regula que todo documento registrable debe contar con un antecedente inscrito con anterioridad a cualquier título que se quiera presentar posteriormente, tal como se desprende del aforismo latino “*prior tempore, potior jure*” o lo que es lo mismo “quien es primero en tiempo es primero en derecho”, así lo confirman los Artículos 712 del Código Civil el

Artículo 695 del mismo cuerpo legal y el Artículo 41 del Reglamento de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y dentro del proceso registral este se comprueba con el asiento de presentación.

Lo que representa este principio es ser una prioridad formal a nivel documental que da la presentación de un instrumento, y cuando se haya presentado en la misma fecha uno similar sobre un mismo inmueble, atendiéndose la hora de presentación del título respectivo al registro.

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 de cualquier clase de instrumento en el registro en cuestión.

Este principio impone al registrador la obligación de despachar los títulos referentes a un inmueble o derecho real en el orden cronológico presentado, esto hace que el título primeramente presentado sea calificado e inscrito. Este principio tiene su aplicación jurídica en lo regulado en los artículos 712, 728, 739 del Código Civil y 41 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Este principio posee dos variantes a saber:

1. La preferencia excluyente, la cual se produce cuando no se permite la registración 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.

2. La preferencia 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, así lo establece el Artículo 718 en relación con el Artículo 712 ambos del Código Civil.

2.3.4. Principio de Especialidad.

Este principio también es llamado de Determinación, y a través de este, se regula que la información que se desee incorporar a un registro para su inscripción deba cumplir con la característica de ser **precisa, exacta y definida**, en cuanto a los hechos que se ofrezcan incorporar.

De acuerdo a este principio, los inmuebles y derechos inscritos en el Registro deberán estar definidos y precisados respecto a su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones.

Este principio tiende a identificar perfectamente la titularidad de los derechos que se inscriben, es decir que debe de haber plena determinación

jurídica del titular así como del objeto a inscribir, y desde esta perspectiva comprende en cuanto al primero, su determinación exacta, lo cual exige los datos necesarios para asegurar su identidad y en el caso de ser varios titulares, se determina exactamente la cuota que pertenece a cada uno; en cuanto al segundo la determinación se efectúa sobre el inmueble respecto del cual recae el derecho real y que permita identificarlo e individualizarlo con precisión, de tal manera que lo reflejado en el registro coincida con la realidad física, y para ello, se establece su naturaleza es decir si el inmueble es rural o urbano, sus medidas, la situación en la que se encuentra, etc., esto es si posee algún tipo de gravámenes o no, si es dueño o mero poseedor, entre otros, la delimitación de elementos físicos por medio de un mapa catastral que describa sus rumbos y distancias, etc.; respecto al derecho que se pretende inscribir la información debe ser precisa, es decir debe de establecerse con exactitud la matrícula del inmueble, si se encuentra inscrito o no, y las condiciones en las que se encuentra el inmueble, esto es, describir los derechos que se encuentran inscritos sobre aquel.

En conclusión, por medio de este principio se relacionan todos los elementos que participan de la relación registral, esto es el sujeto, el inmueble, y los derechos que en esta se involucran, de tal forma que la inscripción pueda publicar con toda exactitud al titular de cada derecho, el inmueble sobre el que recae, el contenido del derecho, y la proporción en que al titular le corresponde, todo ello dándole cumplimiento al Artículo 688 del Código Civil, 42 y 62 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, los cuales establecen los requisitos que deben contener los instrumentos para llegar a ser inscritos, caso contrario es decir que al no cumplirse con dichos requisitos se procederá a la denegatoria de la presentación o aún mas grave la de la

inscripción misma, o bien en todo caso, se hará nula la inscripción y en consecuencia se procederá a cancelarla si lo anterior da como resultado una inseguridad absoluta, situación que así lo señala el Artículo 103 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en relación con el Artículo 733 del Código Civil y los Artículos 10 y 11 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, tramite y registro o depósito de instrumentos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.

2.3.5. Principio de Tracto Sucesivo.

Este principio exige un estudio previo, en donde los titulares 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, coincidiendo sin ninguna equivocación, y esto tiene su fundamento en la organización de los asientos de manera que reflejen con toda exactitud la sucesión ininterrumpida de los derechos y/o modificaciones que recaen sobre determinado asiento, estableciendo un enlace entre el titular del derecho inscrito con su causante inmediato.

El tracto sucesivo obedece, a la finalidad de organizar los asientos de manera que expresen, con toda exactitud, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre una misma finca, determinando el enlace del titular de cada uno de ellos con su causante inmediato. Este principio es de existencia inexcusable en los sistemas de registración por fincas, siendo el medio adecuado para conseguir el paralelismo entre los asientos del registro y la realidad jurídica.

De manera que de los asientos existentes en el Registro relativos a un mismo inmueble, deberá resultar una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extensiones, salvo excepciones legales.

Este principio cumple con dos formas, las cuales son:

- a) Tracto sucesivo formal: esta figura exige como requisito previo para inscribir un derecho real que ha de ser modificado o afectado a favor de otra persona, que se encuentre previamente inscrito a nombre del transferente. Con ello, se protege al titular del derecho contra la malicia de personas extrañas, a los adquirientes y sirviendo también de prueba de derechos al registrador.
- 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; a manera de ejemplo para mayor comprensión; en una declaratoria de herederos en la que se transmite un inmueble que se encuentra afectado de una servidumbre, el documento presentado no la describe, posteriormente se realiza una venta en donde si la toman en cuenta, independientemente de ello, se crea una sola matrícula.

Es decir que para poder inscribir un instrumento a favor del adquirente es necesaria la inscripción previa a favor de quien se deriva el derecho. Este principio se encuentra regulado en los Artículos 695 del Código Civil y 43 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

2.3.6. Principio de Legalidad.

Este principio regula la importancia de inscribir solamente aquellos instrumentos que cumplan con los requisitos que establece la ley, y que para el caso pueden ser los que señala el Artículo 62 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

La función calificadora es realizada conforme a este principio por el estudio que debe efectuar el registrador para realizar la inscripción de los títulos que le sean presentados, aceptando los que sean válidos y perfectos y rechazando los que sean defectuosos o lo que en su defecto sean válidos pero contienen derechos que por su naturaleza no lo sean.

La función calificadora, permite al Registrador actuar con cierta facultad discrecional de apreciación para ordenar la inscripción de documentos, sin incurrir en responsabilidad y la denegación de la inscripción de un instrumento lo hará por medio de una resolución puesta al pie del documento presentado, en la que se debe indicar las razones en que se funda dicha negativa, autorizándola con su firma y el sello de la oficina respectiva. Esta resolución se notifica al interesado para que si lo requiere

subsane la falta o haga uso del recurso que señala el art. 22 de la Ley de la Dirección General de Registros.

Es el que exige a los Registradores, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de los que se solicite su inscripción, la capacidad de los otorgantes, la validez de las obligaciones contenidas en las escrituras públicas, suspender o negar la anotación o inscripción de los documentos. Es decir, tiene que someter a examen o calificación los documentos que sólo tengan acceso al Registro.

Su base legal se encuentra en los Artículos 22 y 24 inciso 2º de la Ley de la Dirección General de Registros y 44 y 45 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

2.3.7. Principio de Fe Pública o Publicidad.

La aplicación de este principio permite beneficiar a todo titular que tiene derechos inscritos en el Registro, y es por medio de la Fe pública registral⁵⁴ reconoce si el acto o contrato realizado, teniéndolo como válido, concretizándose en sus asientos de inscripción, en espera de que el hecho inscrito no reciba impugnaciones basadas en la realidad jurídica que se encuentra al exterior del Registro, no siendo únicamente una verdad que se presume.

⁵⁴ En virtud de los Derechos Inscritos en el Registro de Propiedad, se entiende que gozan de la confianza autorizada por el Estado. Instituciones del Derecho Civil Moderno, Fernando Fuero Laneri, Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 1990, Pág. 251.

Su base legal la encontramos en los Artículos 683 y 675 del Código Civil, 46 y 47 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, 47 Reglamento de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles.

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

La publicidad en el Derecho Registral versa sobre una específica forma de publicidad, que arbitra el legislador en la mayor parte de los países desarrollados como actividad organizada administrativamente y de naturaleza semejante a la jurisdicción voluntaria, destinada a dar a conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles mediante su descripción en libros oficiales, practicada siguiendo el procedimiento legalmente establecido.

Esta publicidad destinada, desde luego, a informar a los posibles adquirentes de una finca, o a quienes van a prestar dinero sobre ella con hipoteca, etc., tiene eficacia que excede de la mera información, hasta llegar, en casos, a dar por buena y existente, para el adquirente que invoca la protección del Registro, la apariencia registral, que se le garantiza con preterición de la realidad jurídica vigente hasta entonces: el Registro de la propiedad, cumplidos ciertos presupuestos y requisitos, hace ciertas las noticias que contiene; si dice que una persona es propietario de la finca, es posible, incluso, que aun no siendo esto verdad y perteneciendo la finca a otro, sin embargo el adquirente o el acreedor hipotecario sean protegidos en la titularidad que reciben como si hubieran contratado con el propietario real.

De la fe pública se deduce los aspectos:

- a) El registro es exacto en beneficio del tercero, lo que el registro proclama es verdad, cualquiera que sea la realidad jurídica.
- b) El registro es íntegro, es decir, agota la realidad jurídica al hablar de la fe pública registral, se hace referencia al valor que la inscripción tiene con respecto a terceros.

2.3.7.1. Clasificación.

Publicidad Registral Notificativa: notifica a determinadas personas de ciertos actos jurídicos, sirve para que un acto jurídico no esté viciado de nulidad absoluta.

Publicidad Registral Declarativa: da fe pública ante terceros de que un derecho le pertenece a determinada persona.

Publicidad Registral Constitutiva: da fe pública de la constitución o creación de un hecho que tiene consecuencia jurídica y que ese derecho le pertenece a una determinada persona.

2.3.8. Principio de Legitimación.

Según este principio los asientos de inscripción que efectúa el Registro de la Propiedad son presumiblemente válidos, ya que su contenido se estima válido y productor de efectos, los cuales se mantienen hasta que la realidad no concuerde con dicho acto o contrato celebrado, y entre en conflicto las realidades, tanto material como registral.

Este principio impone la credibilidad para terceras personas que lo inscrito en el Registro es cierto hasta que no se demuestre con seguridad la inexactitud.

Capítulo III.

Análisis Crítico sobre las Innovaciones y Consecuencias que Conlleva la Efectiva Aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Tramite, Registro o Depósito de Instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual Específicamente en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección Centro.

La Asamblea Legislativa en uso de sus facultades constitucionales decretó la “Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”, por medio de decreto legislativo número 257 del día 28 de enero de 2004. La Ley fue oportunamente sancionada por el Presidente de la República y publicada en el Diario Oficial el día 7 de julio del mismo año. La que entró en vigencia el día 9 de agosto del año 2004.

En los considerandos de la ley se señala que el Centro Nacional de Registros (CNR), en virtud de su ley de creación, tiene a su cargo la administración de los Registros de Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, conforme a las facultades que le señalan dicha ley, además del Código Civil, el Código de Comercio y demás legislación aplicable a tales registros. Cada ordenamiento legal mencionado contempla diferentes normas adjetivas aplicables a cada registro en particular, por lo cual se cuentan con distintos procedimientos para presentar, tramitar, modificar o retirar los instrumentos sujetos a inscripción o depósito. Por lo que el espíritu de la ley, es la urgente

necesidad de unificar los procedimientos de registro, en aras de una mayor eficiencia en los trámites registrales.

Otro motivo de la promulgación de esta ley, es el cúmulo de documentos inscritos que no han sido retirados de las distintas oficinas registrales por diversas razones, situación imputable a los titulares de dichos documentos; además, existen otros instrumentos detenidos, cuyas observaciones nunca fueron subsanadas por los interesados. En ambos casos, se necesitaba de una herramienta que permitiera disponer de dichos instrumentos en custodia, eliminando así los costos que causa su injustificada retención.

La ley cuenta con veintiséis artículos, distribuidos en siete capítulos.

El primero contiene las disposiciones generales, entre las cuales se encuentra el objeto de la ley, ámbito de calificación de los registradores, reglas de notificación y cómputo de plazos;

El capítulo dos regula las normas sobre observaciones a documentos presentados, formas de subsanación de las omisiones y procedencia de la sustitución de folios;

El capítulo tres se refiere a la procedencia y forma de la denegatoria de las inscripciones;

En capítulo cuarto dispone lo concerniente al retiro y devolución de instrumentos, señalando específicamente quienes son las personas facultadas para retirar documentos inscritos e instrumentos sin inscribir;

El capítulo cinco presenta la norma aplicable a las resoluciones judiciales, cuando sean presentadas en los registros para su inscripción definitiva o provisional, o para la cancelación de una inscripción;

El capítulo seis establece los recursos que proceden dentro del trámite administrativo, siendo estos los de revisión, revocatoria y apelación; finalmente.

El capítulo siete contiene las disposiciones especiales, entre las cuales se encuentran aquéllas que facultan a los diferentes registros para denegar las inscripciones de los documentos observados, cuyas omisiones no fueron subsanadas en el período de ciento veinte días hábiles, así como la facultad de remitir los documentos inscritos no retirados en el plazo legal de sesenta días hábiles al Archivo General de la Nación; también se establece la competencia del Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, para que luego de un año de vigencia de la ley, se emitan regulaciones sobre los diferentes plazos a que deberán sujetarse los procesos registrales de calificación y las sanciones en caso de incumplimientos a la ley.

El procedimiento para la inscripción de instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección Centro a grandes rasgos es mediante la presentación del documento a inscribir en la ventanilla de presentación a través de la persona interesada ya sea el notario, el dueño del inmueble o persona legalmente autorizada por el notario subscriptor, para presentar, retirar o subsanar el instrumento a inscribir y establecer la forma por la cual se desea ser notificado al resultar ser observada una escritura, asignando un código de presentante. Además cumplir con los requisitos de fondo y de forma de los instrumentos a

presentar en el Registro, proceso que se enumera en el artículo 2 de la Ley de Procedimiento Uniformes.

La Ley no es retroactiva. El único aspecto retroactivo que tiene es, cuando habla de los documentos detenidos con anterioridad a la presente Ley.

A continuación haremos comentarios sobre los artículos de la Ley de Procedimientos Uniformes, comenzando con la transcripción literal del artículo y luego un somero comentario tratando de establecer los puntos innovadores que trae aparejada la efectiva aplicación así como las consecuencias que acarrea la mala aplicación o en pocos casos se hará hasta una crítica de estos aspectos innovadores.

3.1. DISPOSICIONES GENERALES (CAPITULO I)

3.1.1. Objeto y Denominaciones

Artículo 1.- La presente ley tiene por objeto regular y uniformar los procedimientos que deberán observarse por los distintos Registros que administra el Centro Nacional de Registros, para la presentación, trámite, inscripción, depósito y retiro de instrumentos sujetos a inscripción o depósito en tales dependencias.

Las disposiciones de la presente ley constituyen un régimen especial, que se aplicará preferentemente a las disposiciones de las leyes que regulan las materias indicadas en el inciso anterior para los Registros de Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, en adelante denominados "los Registros".

Cuando en el texto de la presente ley se utilice el vocablo "inscripción", se entenderá referido tanto a la inscripción propiamente dicha, como al depósito de documentos, según la materia de que se trate. Asimismo, cuando en el transcurso de esta ley se haga alusión a "instrumentos" se entenderá que se refieren a instrumentos públicos o auténticos, o a cualquier otro documento, susceptible de inscripción⁵⁵.

Siempre que en esta ley se haga referencia a los notarios o a los funcionarios autorizados para el ejercicio del notariado, se entenderá que son aquellos ante cuyos oficios han sido otorgados los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Considerando que en cada oficina registral del país se aplicaban procedimientos diferentes en los trámites de inscripción de documentos, es una buena medida tratar de uniformar los procesos que demanda un registro público, pues con ello se fomenta una mayor seguridad jurídica para los usuarios de los diferentes registros del país, en cuanto se garantizan sus derechos y se fijan reglas claras para la consecución de sus intereses, por parte de los respectivos funcionarios. Es importante notar, que esta Ley se aplica en su totalidad a los trámites que se siguen en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas Y Registro Social de Inmuebles de San Salvador, lo que hace pensar que dicha normativa fue formulada con el objetivo de crear nuevos procedimientos especiales para estos registros en particular, y para que el resto de los registros se adecuaran en la medida posible, a los primeros. Las disposiciones aplican en menor medida al Registro de Comercio, y salvo algunos casos excepcionales aplican a los procedimientos de Propiedad Intelectual.

⁵⁵ Ver tipos de registro. (Documentos) y artículo 61 del reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Por lo anterior, puede deducirse que la ley debió ser creada específicamente para regular el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el Registro Social de Inmuebles, con las adecuaciones pertinentes para los trámites en el Registro de Comercio, puesto que todos ellos son registros de documentos; pero pretender aplicar las mismas disposiciones al Registro de la Propiedad Intelectual no es lo más recomendable, por la notable diferencia que existe respecto del último ya que éste cuenta con procedimientos especiales y recientes, contenidos en la Ley de Marcas y Otros Signos Distintivos, que han arrojado resultados, hasta ahora satisfactorios. Por lo que, como se mencionó anteriormente, salvo algunas excepciones como la obligación del Registrador de efectuar una calificación integral, la Ley en comento, no debería ser de aplicación para este tipo de registro. Es una tarea bastante difícil uniformar los procedimientos de todas las oficinas registrales, por la distinta naturaleza de las mismas. La ley no contiene régimen de derogatorias, lo que no abona en nada a la certidumbre jurídica que por regla general debe existir, en cuanto no se conoce con exactitud que disposiciones se encuentran derogadas por la nueva normativa, cuando es por todos conocido la gran dispersión legislativa que existe en materia registral. Por lo tanto, algunas disposiciones de las aún vigentes leyes registrales, se deberán considerar derogadas tácitamente por contrariar esta ley, que es especial y posterior.

3.1.2. Solicitud de Inscripción.

Artículo 2.- En los Registros podrá pedirse la inscripción de instrumentos por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante, mandatario o encargado. Se presume que el

Notario ante quien ha sido otorgado, tiene poder o encargo para este efecto, quien podrá presentarlo por sí o por persona autorizada.

En la presentación deberá fijarse lugar de la República, fax o dirección electrónica para ser notificados, o si puede notificarse por tablero⁵⁶.

Los sujetos de derechos concretos inscribibles tienen la obligación legal de acudir al registro correspondiente, a solicitar el registro de esos derechos otorgados a su favor de los que sean titulares o acreedores interesados y que la ley ordena su inscripción. Si estos autores o sujetos acreedores no acatan la ley, deberán sufrir las consecuencias de sus negligencias u omisión al resultar perjudicados frente a otros sujetos de mejor derecho.

En la Ley se considera inscribible lo que es de interés público y permanente, susceptible de determinarse e identificarse individualmente y de producir consecuencias o efectos de derecho en contra de los terceros que resulten interesados, como son los derechos absolutos privados y algunos relativos tanto públicos como privados.

El art. 2 contiene reglas para determinar quiénes son las personas facultadas para pedir la inscripción de instrumentos, mencionando en primer lugar, a la persona que tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir; también se señala a su representante legal, mandatario o encargado; y se presume que el notario ante quien ha sido otorgado el instrumento, tiene poder o encargo suficiente para ese efecto. Sobre esta regulación se puede señalar que ya existía una norma que reglamentaba

⁵⁶ Artículo 5 de la Ley de Procedimientos Uniformes.

esta situación. En efecto, el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, presume que el representante es la persona que posee el poder o encargo suficiente para pedir la inscripción del documento, en lo que se conoce como el “Principio de Rogación” (Art. 40 del Reglamento). Se considera que esta disposición era más práctica y expedita, desde cualquier punto de vista, que el artículo 2 de la nueva ley.

Es usual en nuestro medio, que el notario o el propio interesado designe a una de las personas que laboran para ellos, a fin de llevar a cabo la diligencia de presentación de documentos sujetos a inscripción registral, e impulsar administrativamente el registro; por lo que muy raras veces son los interesados o notarios, quiénes presentan los documentos para iniciar su proceso de inscripción y gestionar el trámite correspondiente. Lo anterior, que es una realidad, no debió variarse con la nueva normativa, pues para su cumplimiento se deberán solicitar a los titulares de los derechos y a los notarios, autorizaciones para que sus delegados puedan presentar documentos sujetos a inscripción e impulsar el trámite correspondiente.

De esta forma, si el titular del derecho encomienda a un empleado suyo para presentar el respectivo documento en la oficina registral, resulta claro que deberá poseer poder suficiente para desarrollar tal encargo; y para cumplir el artículo 2, deberá solicitársele documento adicional que compruebe su calidad de mandatario o encargado. El Reglamento no le confiere al notario facultades para presentar el documento, como sí lo señala el artículo 2 de la ley que se comenta; pero siendo la figura del presentante sumamente amplia, si el notario se personaba a la oficina registral, no presentaba el documento en su calidad de notario, sino como presentante, por lo cual siempre quedaba facultado para gestionar la inscripción del documento.

Ante esa realidad y para evitar expedir una autorización por cada documento que vaya a presentarse, tal como lo exige la nueva ley, el Centro Nacional de Registro ha permitido que se entregue una autorización general, a fin de que una persona pueda presentar todos los documentos otorgados ante los oficios de un determinado notario; lo que contribuye a volver más expedito el trámite, pero sigue sin justificar su cambio.

Se aplica las reglas generales del Código Civil, en cuanto al encargo o encomienda sin poder ni carta de autorización. El notario no tiene legítimo interés en el documento, solo las partes, pues el solo formaliza el documento y por presunción legal, su responsabilidad llega hasta la inscripción del documento, esto no se aplica a los empleados del notario, estos deberán ser debidamente autorizados por la vía escrita, no procedente en forma verbal, la autorización puede ser genérica o específica (**Ver Anexo**).

La novedad de este artículo se encuentra en su último inciso, que establece que debe señalarse lugar para oír notificaciones, en relación con el artículo 5 de la misma ley y se debe llenar una boleta que proporciona el registro y que contiene entre otros datos el nombre, número de DUI, mecanismos de notificación. Con esto se agiliza la forma de notificación.⁵⁷

3.1.3. Ámbito de Calificación.

Artículo 3.- “Los registradores calificarán bajo su responsabilidad, en forma integral y unitaria, los instrumentos presentados para su inscripción, y

⁵⁷ Antes de la aprobación de la Ley de Procedimientos Uniformes se aplicaba el Artículo 95 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en el cual remitía al Artículo 220 del código de Procedimiento civiles.

de conformidad con la presente ley y las aplicables a cada uno de los Registros.

La calificación que de los instrumentos hagan los registradores estará limitada a los siguientes efectos:

- a) Ordenar su inscripción.*
- b) Observar los vicios, inexactitudes u omisiones de los que adolezcan, o*
- c) Denegar su inscripción.*

El art. 3 ordena a los registradores a calificar bajo su responsabilidad, en forma integral y unitaria, los instrumentos presentados para su inscripción. Lo anterior, ya estaba contenido en el Art. 12 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, aunque no se establecía de manera expresa la responsabilidad del registrador, aunque la misma se desprendía del mismo Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en el Art. 40; en todo caso, siempre aplican las reglas del derecho común en cuanto a la responsabilidad civil, por los daños y perjuicios ocasionados por su culpa o dolo.

La calificación registral es la decisión del Registrador sobre si el acto, que se presenta en el registro para su inscripción, llega al Registro con los requisitos exigidos para que sea registrable y como el acto llega a través del título; se puede definir como el examen que realiza el Registrador de la validez externa e interna del título presentado.

El Registrador realiza la función de calificar el título que se le presenta para su inscripción bajo el principio de legalidad; es decir, ha de comprobar que el título se ajuste a las leyes, y solo si es así lo inscribirá.

El principio de legalidad que informa nuestro sistema registral requiere que los títulos, en su significado material y formal, que acceden al Registro sean válidos, eficaces y susceptibles de publicidad registral. Esta apreciación corresponde hacerla al Registrador, mediante la calificación de los títulos presentados. Constituye ésta una función que obligatoriamente ha de desempeñar el Registrador, de forma independiente, y de la que será responsable.

Ámbito de Calificación.

El ámbito sobre el que puede recaer la calificación registral es muy amplio, pues se extiende a la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción; a la capacidad de los otorgantes y a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas.

Es decir, el Registrador deberá pronunciarse sobre el cumplimiento de los requisitos formales del título cuya inscripción se pretende. Sobre la validez del acto que en el mismo se recoge, teniendo en cuenta para ello la capacidad de los otorgantes, su legitimación, su disponibilidad de los bienes y derechos; el cumplimiento normativo aplicable al tipo de negocio que se quiere inscribir, así como las normas que regulan el derecho sobre el que recae; o la posible concurrencia de cualquier otra causa de invalidez. También deberá apreciar la idoneidad del título y el derecho para acceder al Registro.

Si el documento presentado en el Registro para su inscripción es un documento expedido por autoridad judicial, la calificación del registrador será restringida en el sentido que la calificación se limitará a la competencia del

Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

En todo documento que se presente al Registro para su debida inscripción, el Registrador deberá especialmente hacer un examen de la observancia de los principios que rigen en materia registral inmobiliaria, contenidos en los Arts. 40, 41, 42, 43, 44 y 46 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas.

Efectos de la Calificación.

El efecto fundamental es el que determina el art. 3 Inc. 2 de la Ley de Procedimientos Uniformes.

La calificación que de los instrumentos hagan los registradores estará limitada a los siguientes efectos:

- a) ordenar su inscripción.
- b) Observar los vicios, errores, inexactitudes u omisiones de los que adolezcan.
- c) Denegar su inscripción.

Efectos derivados de la Calificación:

- Si la calificación es positiva se inscribirá el título, extendiendo la respectiva constancia de inscripción al documento en la que se expresará el derecho inscrito, su titular, el número de matrícula del inmueble que se afecte con la inscripción, su ubicación, identificación y área superficial del inmueble.

- Si la calificación es desfavorable al interesado, es decir que el documento sujeto a inscripción ha sido observado por el registrador, estableciendo los vicios, errores, inexactitudes u omisiones que adolezca; se le notificará a los interesados los defectos que impidan la inscripción, y según art. 5 de la Ley de Procedimientos Uniformes se podrá hacer esta notificación utilizando comunicación por medios electrónicos, utilizando comunicación vía fax o mediante notificación del propio interesado en la oficina registral correspondiente. El art. 7 de la Ley de Procedimientos Uniformes, establece que el registrador cuando formule observaciones a los instrumentos presentados, las especificarán y fundamentarán citando disposiciones legales pertinentes, mediante una nota que autorizará con su firma y sello, la cual notificará al interesado o a su representante, mandatario o encargado, para que sean subsanadas en el plazo de treinta días hábiles, o hagan uso de los recursos que esta ley les concede.
- Los funcionarios autorizados para ejercer el notariado están obligados a subsanar las observaciones hechas por el registrador, respecto a las formalidades o las omisiones en los instrumentos que autoricen, extendiendo a su costa, cuando así proceda, un nuevo instrumento, cambiando folios o autorizando la rectificación del instrumento.
- Las observaciones del registrador no podrán ser subsanadas por medio de minutas, escritos o declaraciones juradas.
- Si las observaciones se subsanan por los medios anteriores, el documento se somete a una nueva calificación del registrador y en

caso de ser favorable esta última calificación, el registrador ordenará su inscripción.

- Los interesados pueden recurrir administrativamente de las observaciones o denegativas de inscripción registral.

Observar los vicios, inexactitudes u omisiones de los que adolezcan (lit.b)

Nuestra Ley en el Art. 3 literal b) de la Ley de Procedimientos Uniformes, para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito o Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, alude a Vicios, errores, inexactitudes u omisiones. Ahora preferiremos referirnos a defectos o impedimentos, pues los obstáculos resultantes de la calificación pueden encontrarse en deficiencia del mismo documento (para los cuales vale el término defectos), o deberse a obstáculos provenientes de otros instrumentos que son incompatibles u oponibles, respecto de la confrontación con los asientos registrales antecedentes, o , finalmente, originarse la causa en el mismo documento, pero no porque esté presente vicio alguno, sino porque la materia sobre la cual versa no es susceptible de registración (incompetencia del Registro). Para estos últimos supuestos, la voz impedimento nos parece más acertado.

En ese entendimiento digamos que defecto o impedimento, en un sentido amplio, consiste en todo vicio, error u obstáculo apreciable en el mismo documento o resultante de los antecedentes registrales, que impide su inscripción.

El antecedente próximo de la diferenciación entre ambos tipos de defectos, parte de la Ley Hipotecaria Española del año 1909

Para la doctrina se clasifican los defectos, omisiones, en subsanables o insubsanables, son faltas subsanables, como las que afectan la validez del mismo título sin producir la nulidad de la obligación en el constituida y como faltas no subsanables las que produzcan necesariamente la nulidad de la obligación.

Defectos o impedimentos insubsanables (Errores u omisiones insubsanables)

Como se ha expresado, defecto o impedimento insubsanable es aquel que produce la nulidad absoluta o manifiesta del documento. Y ello, es así, entendido en tales términos, los actos inexistentes, tanto el caso que el vicio resulte de las formas extrínsecas del documento, como de su propio contenido, pero siempre que esté de manifiesto.

Entre las causas insubsanables, podemos mencionar las siguientes:

- 1) Omisión en las escrituras públicas de las formalidades establecidas y exigidas en los Arts. 32, que contiene las solemnidades y formalidades de la escritura pública y 34 de la Ley de Notariado, que se refiere al caso de la no comparecencia de testigos en los instrumentos de donación y testamentos.

- 2) Falta de especialidad, incompatibilidad, incompetencia, interés o relación de parentesco con el funcionario público, sea Registrador o Notario; no llenar las formalidades prescritas legalmente bajo pena de nulidad; omisión de la firma de los otorgantes, Art. 34 y 9 de la Ley de Notariado y Art. 30 del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

- 3) Incapacidad absoluta de alguno de los otorgantes. Arts. 1316 y 1318 CC. y Arts. 26 y 239 del Código de Familia.
- 4) Cuando el objeto del contrato esta fuera del comercio o está prohibido por la Ley. Art. 1335 CC.
- 5) Cuando existe prohibición expresa por la Ley para que determinadas personas realicen el negocio jurídico, como el caso de las ventas entre padres e hijos menores de edad que se encuentren bajo la patria potestad de ellos. Art. 1600 CC y lo referente a los mandatarios o apoderados que le prohíbe expresamente la Ley. Art. 1904 CC.
- 6) La incompetencia del Registro en razón del territorio Arts. 3, 51 y 52 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, los cuales establecen las reglas de la competencia del Registro, de acuerdo a la ubicación geográfica de los inmuebles.
- 7) La incompetencia en razón de la materia. Son inscribibles podríamos decir, los títulos o instrumentos en que se reconozcan, transfiera, modifique o cancele el dominio o posesión sobre inmuebles; aquellos instrumentos en los que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifican o cancelan derechos de usufructo, herencia, uso, habitación, servidumbres sobre inmuebles; y contratos de arrendamiento sobre inmuebles. Art. 686 CC
- 8) Los que se refieran a medidas cautelares como anotaciones preventivas de demanda. Art. 719 y siguientes CC.

9) Cuando se trata de la presentación de documentos que son incompatibles como el caso de la venta del mismo inmueble a dos personas, en cuyo caso deberá atenderse a lo que prescriben los Arts. 712, 680 CC y 41 del Reglamento la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que regulan la Prioridad Registral, por el cual el documento que primeramente ingreso al Registro, sería el inscribible y se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro que siendo incompatible o perjudicial respecto del primero, ingrese con posterioridad al Registro.

Para la doctrina nos dice Roca Sartré, que los defectos insubsanables son los que provienen de la falta de formalidades del mismo título o del acto que contienen; o las origina el Registro, siempre que provocando la nulidad del referido acto, o su intrascendencia real inmobiliaria, no puedan subsanarse de ningún modo ni enmendarse sin un nuevo otorgamiento sustancial, impidiendo en absoluto la práctica de la inscripción solicitada.

Podríamos decir que los defectos insubsanables son aquellos vicios u obstáculos, que impiden la inscripción por adolecer el instrumento o acto, de nulidad absoluta, por estar prohibidas por la Ley o no haberse cumplido con los requisitos que la misma Ley establece para el otorgamiento de estos; o falta de competencia del funcionario o Notario autorizante; o el caso de la comparecencia de personas absolutamente incapaces, que no pueden ser subsanados ni ratificados, si no es mediante el otorgamiento de un nuevo instrumento. Asimismo las que se derivan del principio de tracto sucesivo, reguladas en el Art. 43 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y Art. 695 del CC, pues según este principio nadie puede transferir un derecho que no está inscrito a su favor, salvo las excepciones legales.

Defectos o impedimentos subsanables errores u omisiones subsanables.

Estos, son los meros defectos de redacción y contenido que por no adolecer de nulidad absoluta el instrumento, permiten su corrección y que por lo tanto pueden ser subsanados o enmendados, siempre de conformidad con las formas permitidas por la Ley, como son la sustitución de folios en el instrumento, contenida en el Art. 9 de la Ley de Procedimientos Uniformes y mediante otro acto que sería la rectificación del mismo instrumento. Art. 8 de la Ley de Procedimientos uniformes y que por lo tanto, pueden ser subsanados o enmendados.

Entre las causas, obstáculos o defectos que no producen la nulidad absoluta del instrumento, sino relativa, pero que impiden su inscripción, podríamos mencionar las siguientes:

- 1) Los actos o instrumentos que otorgados por personas que son relativamente incapaces producen la nulidad relativa y podrán ser subsanables mediante ratificación de dicho acto. Arts. 1552, inc. 3o y 1554 CC.
- 2) Omitirse la correcta determinación del inmueble objeto del contrato. Art. 42 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
- 3) Falta de pago de derechos registrales o pago incompleto de los mismos.
- 4) Las contenidas en el Art. 32 y 33 de la Ley del Notariado, que según se establece no se invalidará el instrumento, siempre que estuviere

otorgado ante funcionario competente, salvadas las enmendaduras, alteraciones o testaduras y cualquier otras anotaciones.

- 5) Falta de pago de Impuesto de Transferencia sobre Bienes Raíces, cuando el caso lo requiera.
- 6) Las contenidas en el Art. 62 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
- 7) Las contenidas en el Art. 688 del Código Civil
- 8) Cuando no se cumple el principio de tracto sucesivo en el sentido de presentar al Registro una compraventa en donde el tradente no tiene aún su derecho inscrito; y es necesario que se presente y se inscriba su antecedente para proceder a la inscripción del documento.
- 9) Cuando no se ha determinado correcta y suficientemente, el objeto del contrato. Es decir la identificación del inmueble o titular del inmueble según base de datos del Registro, son obstáculos que impiden la inscripción del instrumento y en ese aspecto la calificación registral es amplia y sin limitaciones. La aplicación de los principios como son el de tracto sucesivo y el de Especialidad, exigen que el Registrador, no tenga duda fundada, sobre la identidad del inmueble y lo que da lugar a que los impedimentos para que se inscriba, puedan deducirse del contenido del mismo Registro, además comprende la propia competencia del Registrador, en orden al territorio y la materia, pues organizado el Registro, por circunscripciones territoriales, no podemos inscribir inmuebles que no pertenezcan a esa jurisdicción territorial, ni tampoco a materias o bienes que no sean objeto de inscripción. Art. 42

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

10) La Ley no determina en qué casos procederá la denegativa de la inscripción al omitirse uno de los requisitos establecidos en las normas antes aludidas, por lo que en qué casos el Registrador denegara la inscripción, pero obliga al registrador a denegar la inscripción si el interesado no subsana la omisión o defecto.

3.1.4. Publicaciones

Artículo 4.- Siempre que la presente Ley determine que un acto debe publicarse, el Centro Nacional de Registros, a su costo, lo mandará a publicar por una vez en el Diario Oficial y en dos diarios de circulación nacional, por dos veces alternas en cada uno.

3.1.5. Notificaciones

Artículo 5.- En cuanto a la notificación de las resoluciones de los registradores y de los recursos que se interpongan de las mismas, deberá considerarse el lugar señalado para oír notificaciones o por cualquiera de las vías que se señalen a continuación:

- a) Utilizando comunicación por medios electrónicos.*
- b) Utilizando comunicación vía fax.*
- c) Mediante notificación del propio interesado en la oficina registral correspondiente. O*
- d) Por medio de las publicaciones a las que se refieren los artículos 22 y 23 de esta ley”.*

El Art. 5 es uno de los puntos innovadores de la Ley de Procedimientos Uniformes en donde se establece la forma como deben hacerse las notificaciones de las resoluciones de los registradores y de los recursos que se interpongan de las mismas. Primero debe considerarse el lugar señalado para recibir notificaciones; o, también cualquiera de las vías siguientes: notificación por medios electrónicos, fax, por medio del propio interesado en la oficina registral correspondiente o por medio de las publicaciones respectivas. Es de considerar que de las formas de notificar señaladas, la concurrencia del propio interesado en la oficina registral es la que gozará de mayor aplicación, ya que no es común la notificación de resoluciones registrales por otros medios indicados, pues, el usuario o su representante prefieren darse por notificados y así ahorrar tiempo en el procedimiento. La existencia de una dirección señalada expresamente, será de gran ayuda al registrador, para asegurarse que las resoluciones son finalmente del conocimiento del interesado. Las notificaciones por medios electrónicos y fax son muy buenas alternativas si se efectúan adecuadamente, aunque cada oficina deberá actuar con suma cautela para asegurarse que las partes han recibido efectivamente la notificación, y así evitarse posteriores reclamos.

El notario debe decidir quién es su delegado para este determinado documento. El es el responsable de mandar a alguien que conozca de la materia, pues se allana a lo que disponga en la audiencia y no puede oponer ningún recurso al respecto porque él hizo la delegación y es responsable de corregir las observaciones, por lo que debe actuar lo que su delegado haya acordado.

La Ley de Procedimientos Uniformes la cual, establece la obligatoriedad de señalar una dirección y/o medio técnico para recibir

notificaciones, Antes de la vigencia de dicha ley tales procedimientos se regían por el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y la Ley de la Dirección General de Registros. Específicamente, el artículo 95 del mencionado reglamento establece: “La notificación de las resoluciones se hará en la forma que prescribe el Art. 220 del Código de Procedimientos Civiles por un auxiliar de la respectiva oficina de Registro. En caso de hacerse por edicto, pasadas setenta y dos horas de su fijación en el tablero de la Sección, se entenderá hecha la notificación”.⁵⁸

3.1.6. Computo de Plazos

Artículo 6.- Los plazos establecidos en la presente ley se contarán desde el día siguiente al de la notificación o al de la última publicación en los diarios de circulación nacional.

La Ley siempre especifica los días hábiles, no cuenta los días sábados ni domingos, ni feriados, sigue las reglas del Código Civil, así que dice hábiles se entiende que no son días calendarios.

3.2. INSTRUMENTOS OBSERVADOS Y SU CORRECCION (CAPITULO II)

3.2.1. Formulación de Observaciones

Artículo 7.- “Cuando los registradores formularen observaciones a los instrumentos presentados, las especificarán y fundamentarán citando las disposiciones legales pertinentes, mediante razón que autorizarán con su firma y sello, la cual notificarán al interesado, o a su representante,

⁵⁸ Sentencia de Amparo ref. de fecha **491-2006** de fecha siete de noviembre de 2007

mandatario o encargado, para que sean subsanadas en el plazo de treinta días hábiles, o hagan uso de los recursos que esta ley les concede”.

Observaciones o calificaciones son, como su nombre lo indica, anotaciones acerca de anomalías o errores observados en los documentos cuyo registro se solicita⁵⁹.

El Art. 7 regula los procedimientos a seguir cuando el Registrador formule observaciones a los instrumentos presentados, las cuales deben especificar y fundamentar con cita de las disposiciones legales pertinentes, en una resolución firmada y sellada. Se les concede a los usuarios afectados el plazo de treinta días hábiles, para subsanar las observaciones o para hacer uso de los recursos pertinentes. Sin embargo, la introducción del plazo para subsanar observaciones no debe verse con recelo, pues la medida es buena y vendrá a contribuir positivamente para la agilización de los trámites registrales, además que será una herramienta de los registradores, para denegar inscripciones de instrumentos que han sido abandonados y así evitar la acumulación de documentos retenidos, desde otro punto el plazo establecido hace que los notario o funcionarios autorizados para ejercer el notariado sean más diligentes en la elaboración de los instrumentos, para evitar así que se les formulen observaciones que retrasarían su debida inscripción.

Debe de haber una resolución razonada, que exprese las deficiencias, debe ser sustentada legalmente, esto se garantiza con los documentos que el registrador tendrá que utilizar para que tenga todos los requisitos

⁵⁹ Sentencia de Amparo ref. de fecha **491-2006** de fecha siete de noviembre de 2007

necesarios, está obligado a notificar en un plazo máximo de ocho días a quien se anotó para tal efecto. La ley no puso plazo para la notificación pero son ordenamientos administrativos internos lo que establecieron dicho plazo.

La ley dice que el registrador es quien debe notificar pero en la práctica se ha formado un equipo que lo hace en su nombre por ello debe dedicar su tiempo, más a su función de calificar.

Cuando se notifica una observación se tiene dos opciones.

- Subsanan dentro de los treinta días siguientes al de la notificación respectiva de las observaciones que se le hubieren hecho al instrumento.(Artículo 8 y 9 de la Ley de Procedimientos Uniformes)
- Presentar el Recurso de Revisión (Artículo 17 de la Ley de Procedimientos Uniformes)

3.2.2. Subsanación de Observaciones

Artículo 8.- Los notarios y demás funcionarios autorizados para ejercer el notariado, están obligados a subsanar las observaciones que los registradores hicieren respecto de las formalidades o las omisiones de los instrumentos que autoricen, extendiendo a su costa cuando así proceda, un nuevo instrumento, sustituyendo los folios respectivos, o autorizando la rectificación o aclaración del instrumento.

Los titulares de los derechos amparados en los instrumentos observados, podrán, sin embargo, solicitar los servicios profesionales de otro

notario, a efecto de otorgar los nuevos instrumentos o los de aclaración o rectificación, en su caso.

Los instrumentos anteriormente relacionados causarán derecho de registro como instrumentos de valor indeterminado, de conformidad con los Aranceles de cada Registro; sin embargo, si en el nuevo instrumento o en el de aclaración o rectificación, se modificare el monto del acto o contrato contenido en el instrumento original, solamente se pagará o devolverá, en concepto de derechos de registro la tasa aplicable a la cantidad que resulte como diferencia.

En todo caso, estos instrumentos se someterán a nueva calificación y si subsanan las observaciones formuladas al primer instrumento, se ordenará la inscripción de ambos, en un solo asiento. En la resolución que ordene la inscripción, que figurará en cada uno de los instrumentos, se hará constar la existencia de los dos y la circunstancia de inscribirse en un mismo asiento. Si hubieren nuevas observaciones, su corrección no exigirá pago alguno de derechos y los costos en que incurran correrán a cargo del registrador responsable de haber hecho una calificación integral.

Las observaciones de los registradores no serán subsanables por medio de minutas, escritos o declaraciones juradas.

Este artículo establece la obligación que tienen los notarios, de subsanar las omisiones que adviertan los registradores en los instrumentos otorgados ante sus oficinas, debiendo extender a su costa un nuevo instrumento cuando proceda, sustituir los folios o autorizar una rectificación. Este mismo espíritu de esta disposición se encuentra en el Art. 67 de la Ley

del Notariado⁶⁰, por lo que su incorporación no era necesaria en la nueva ley, salvo por la polémica sustitución de folios, que no era completada por el artículo últimamente citado. Lo beneficioso de esta disposición, es que prohíbe de manera expresa, que las observaciones de los registradores sean subsanadas por medio de minutas, escritos o declaraciones juradas, lo que es acertado pues si el usuario no se encuentra de acuerdo con la decisión de un registrador, el camino correcto es hacer uso de los recursos correspondientes, o hacer una rectificación del documento público que fue mal elaborado.

La práctica de modificar o ampliar el texto de la escritura pública para incorporar las observaciones del registrador, por la vía de una minuta, escrito o declaración jurada, era totalmente criticable desde el punto de vista notarial pues afectaba la jerarquía que debe tener el instrumento público.

El notario es un asesor de las partes y debe ser responsable de sus errores, si el instrumento por dichos errores no se inscribe, por lo tanto no puede trasladar al cliente el costo de tiempo y dinero que invierta en corregirlos porque son de su responsabilidad y porque no es error de las partes.

Formas de subsanar:

- **Nuevo Instrumento:** en los casos de que el documento sea nulo de nacimiento. Ejemplo. Donación sin testigos, aquí el error es de fondo y no puede ser subsanada ni con rectificación.

⁶⁰ Art. 67.- (Ley del Notariado) Cuando un instrumento no pueda inscribirse en un registro público por falta de formalidades legales debidas a culpa o descuido del notario, subsanará éste la falta a solicitud del interesado y aun extenderá un nuevo instrumento a su costa, si fuere necesario. Si la reposición ya no fuere posible, responderá por los daños y perjuicios ocasionados a los otorgantes.

- **Rectificación:** cuando los errores son subsanables y de forma.
- **Aclaración:** Las formalidades de la misma son: en acta notarial cuando el error es del notario y que en forma unilateral pueden ser subsanados; y en escritura pública cuando, el error deba ser subsanado con manifestación y conocimiento de las partes; la ley no estipulo estas formalidades pero el Centro Nacional de Registros tuvo que poner dichas reglas para ordenar, basándose en el Principio de Legalidad Art. 44 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

La ley permite que se pueda optar por otro notario diferente al autorizante para corregir las observaciones, por los motivos que sean.

El arancel que deberá pagar lo establece en articulo 8 inciso 3 y como resabio histórico del arancel anterior, establece que será como si fuera instrumento de valor indeterminado, cuando con la reforma se exige que se determine el valor, pero lo que quiere decir es que pagara el mínimo o sea \$8.86, salvo excepciones.

Así mismo se establece, que los documentos de aclaración⁶¹ o rectificación⁶² se someterán a nueva calificación y se ordenara la inscripción de ambos en un solo asiento, y en la resolución que la ordena se hará constar la existencia de las dos y la circunstancia de inscribirse en un solo asiento.

⁶¹ Ver anexos.

⁶² Ver anexos.

Cabe aclarar, que aunque guarden un solo espacio en la inscripción, si deben constar ambos documentos, por el hecho que el primero, aunque adolezca de algún error, contiene todas las generalidades del acto y el de rectificación es específico en subsanar el error cometido sin que consten las demás cláusulas del primer instrumento, esto no aplica a instrumentos que hayan sido retirados sin inscribir y presentados nuevamente para su inscripción ya que son figuras jurídicas diferentes.

En caso de que posterior a la subsanación por parte del notario, el registrador hiciera otras observaciones que ya existía con anterioridad a la subsanación, a su corrección no se le exigirá pago alguno de derechos y los costos en que incurran, serán a cargo del registrador responsable de no hacer una calificación integral y unitaria⁶³.

La ley determina que las formas anteriores a la ley, como *escritos, minutas o declaraciones juradas* ya no serán permitidas, por lo que existe prohibición expresa al respecto.

Es importante aclarar que la ley no es retroactiva, por lo tanto estos se admiten en documentos que hayan sido observados con anterioridad a la vigencia de la ley.

3.2.3. Sustitución de Folios

Artículo 9.- Los notarios y demás funcionarios autorizados podrán optar por subsanar observaciones sobre las formas extrínsecas de sus instrumentos mediante la sustitución de folios, lo que para su seguridad

⁶³ Artículo 3 inciso 1° de la Ley de Procedimientos Uniformes.

profesional deberá hacerse siempre de manera personal, a presencia del registrador.

No será admisible la sustitución de folios en documentos privados autenticados, sujetos a inscripción registral.

La sustitución de folios a que hace referencia el presente artículo no causará en todos los Registros, los derechos que para este caso señala el Arancel del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Salvo, que la sustitución de folios modifique elementos intrínsecos de sus instrumentos.

En el proyecto que se presento a la asamblea contenía solo el primer inciso, y en ella se agrego el resto, lo cual no se admite en los registros porque viola el principio de legalidad, al permitir que por medio de un cambio de folios y sin conocimiento de las partes se corrija elementos intrínsecos del instrumento, el espíritu del legislador fue dirigido mas a la parte pecuniaria que a la legal.

Este artículo contiene las normas relativas a la sustitución de folios para subsanar observaciones de los instrumentos presentados para registro. De la interpretación literal de la disposición se desprende que esta figura procede para modificar elementos extrínsecos e intrínsecos de los documentos y se expresa que, para seguridad de los notarios, dicha sustitución debe hacerse de manera personal y a presencia del registrador.

Es importante hacer notar que dicha disposición va en contra de los preceptos contenidos en la Ley del Notariado, así como del concepto mismo del instrumento público, que es otorgado en un momento y lugar

determinado, gozando de la fe pública notarial en todo su contenido. Por lo que se le considera que, aunque puede ser una medida práctica, la sustitución de folios es jurídicamente incorrecta, pues permite al notario modificar un acto, del cual ya dio fe de su existencia el día y hora de su otorgamiento, no debiendo ser permitido hacer modificaciones después de otorgado el respectivo acto notarial.

En el pasado, la práctica de la sustitución de folios ha consistido en una consideración o diferencia de las oficinas registrales hacia el notario, por las omisiones o inexactitudes que contengan los instrumentos que se otorguen ante sus oficinas. Tal práctica constituye una libertad de los registros que aparte de que no cuentan con respaldo legal, violenta la Ley del Notariado, por lo que resulta inaceptable normativizar la misma, en donde a pesar de que puede presentar alguna facilidad para los notarios y otorgantes, también puede ser objeto de abusos, puesto que podrían modificarse elementos esenciales de la escritura pública, en perjuicio de los propios otorgantes, quienes estarían totalmente ajenos a tales cambios.

Con la actual redacción de la Ley es obligatorio que sea el mismo notario quien se presente a verificar la sustitución y que ésta se haga a presencia del registrador. Sin embargo, muchos notarios designan a una persona para que se dirija a la oficina registral a realizar el cambio y dicha sustitución no se verifica a presencia del registrador, sino de otros empleados de las oficinas.

La sustitución de folios a pesar de ser un aspecto innovador en nuestro ordenamiento jurídico trae aparejada consecuencias jurídicas que en ocasiones resultan ser violatorias a la Ley específicamente como se menciona a la ley del notariado.

Por otra parte es de hacer notar que en el inciso segundo se prohíbe o mejor dicho no se admite la sustitución de folios en documentos privados autenticados, es decir solamente se permite la sustitución de folios de instrumentos otorgados en escrituras públicas, llegando a la conclusión que solamente es procedente realizar la sustitución de folios cuando el libro de protocolo aun se encuentre vigente, en la práctica se dice que la sustitución de folios no se realiza solamente cuando el libro de protocolo está vigente sino aun en los quince días posteriores a su vencimiento porque aun el protocolo está en manos del notario y es el plazo para entregarse a la sección del notariado para la autorización de un nuevo libro de protocolo. Siendo procedente por lo tanto la sustitución de folios en la vigencia del libro de protocolo y aun en los quince días posteriores a su vigencia.⁶⁴

La forma de practicar la sustitución de folios es realizando la corrección o subsanación de la o las observaciones en el protocolo ya sea por medio de enmendaduras, entrerrenglonaduras, testaduras y cualquier otras correcciones las cuales se deben anotar y salvar íntegramente al final del instrumento, luego de haber corregido el o los errores se debe sustituir el o los folios, según este artículo debe realizarlo el propio notario y en presencia del registrador.

La Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en su artículo 50 "A" específicamente en su inciso quinto establece el pago por la sustitución de folios y será \$2.30 por cada hoja que haya de sustituirse.

⁶⁴ Artículo 23 de la Ley del Notariado.

3.3. DENEGATORIA DE LAS INSCRIPCIONES (CAPITULO III)

3.3.1. Procedencia de la Denegatoria.

Artículo 10.- Cuando el instrumento presentado a inscripción contuviere vicios, errores, inexactitudes u omisiones que hagan imposible su inscripción, el registrador la denegará.

También será denegada la inscripción de los instrumentos que hayan sufrido observaciones, cuando éstas no sean subsanadas dentro del plazo señalado para tal efecto y el recurso de ley no haya sido interpuesto por legítimo interesado.

En todo caso de denegatoria de inscripción, los derechos de registro respectivos no estarán sujetos a devolución.

Relacionado con el artículo 13 de la ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en este aspecto ha habido una sustancial modificación en el sentido de que se amplía su procedencia.

- Cuando contiene vicios, errores, inexactitudes u omisiones que hagan imposible su inscripción. (vicios, errores, inexactitudes u omisiones de fondo)
- Cuando el notario no subsana las observaciones dentro del plazo señalado es decir 30 días hábiles.

Para denegar el registrador, debe poner una resolución razonada y sustentada en base legal.

3.3.2. Forma de la Denegatoria.

Artículo 11.- Siempre que un registrador deniegue la inscripción de un instrumento, lo hará por medio de resolución en la que expresará las razones y fundamentos legales, la cual autorizará con su firma y sello, y notificará al interesado, o a su representante, mandatario o encargado.

El legítimo interesado, su mandatario o encargado autorizado al efecto, deberá retirar el instrumento dentro del plazo señalado en esta ley, o hacer uso de los recursos correspondientes.

3.4. RETIRO Y DEVOLUCION DE INSTRUMENTOS (CAPITULO IV)

3.4.1. Retiro de Instrumentos

Artículo 12.- Los notarios podrán retirar de los Registros, los instrumentos que hayan autorizado, una vez inscritos, aún cuando no hayan sido presentados por ellos.

También podrán ser devueltos los instrumentos inscritos:

- a) Al titular del derecho que el mismo ampara.*
- b) Al representante legal de éste.*
- c) Al apoderado facultado para tal efecto, o*
- d) Al autorizado por el notario o por el titular del derecho, a través de escrito autenticado. (Ver anexos)*

Precisamente este artículo fue el motivo de decretar esta ley, por una consulta que hiciera un notario en virtud de tener problemas con los retiros de los documentos cuando ellos no eran los presentantes y aprovecharon esta circunstancia se contemplaron las demás disposiciones para solventar

situaciones que se daban en la práctica registral por lo que se reguló expresamente quienes pueden retirar los documentos inscritos.

El art. 12 contiene las reglas para el retiro de documentos inscritos, indicándose que pueden retirar documentos: el notario ante quien se otorgó el instrumento, el titular del derecho, su representante legal, un apoderado facultado para tal efecto y la persona autorizada por el notario o por el titular del derecho, a través de un escrito autenticado. Los comentarios que pueden darse sobre esta disposición son los mismos que anteriormente se expresaron sobre las personas que pueden presentar documentos para su inscripción, añadiendo que de la interpretación literal de esta disposición, se desprende el hecho de que un apoderado debe estar facultado específicamente para retirar cada documento. Lo que nos hace meditar en este último punto, es la razón por la cual el legislador exige para este caso un poder especial, cuando podría ser suficiente un poder general.

3.4.2. Devolución de Instrumentos Especiales

Artículo 13.- Cuando se tratase de instrumentos de obligación que tengan aparejada fuerza ejecutiva y deban ser retirados sin inscribir, únicamente podrá solicitarlo el acreedor, mediante escrito presentado personalmente o autenticado, o por medio de apoderado facultado para tal efecto.

Si el retiro sin inscribir se refiere a un mandamiento de embargo, éste podrá ser retirado por el ejecutor de embargos que lo ha diligenciado, con previa autorización del Juez que ha ordenado su libramiento, o por la persona que este funcionario autorice; todo a petición de parte interesada o de oficio según sea la materia de competencia del funcionario judicial. Para

estos efectos, el Juez respectivo librará oficio a los Registros en el cual conste su autorización.

Si el registro sin inscribir se refiere a otro acto, contrato, documento o instrumento público diferentes de los mencionados en los dos incisos anteriores, éstos solamente podrán ser retirados por el titular del derecho que el mismo ampara, mediante escrito presentado personalmente o autenticado, o por medio de apoderado facultado para tal efecto.

El Art. 13 menciona los requisitos que deben cumplirse para retirar sin inscribir los instrumentos presentados; sus presupuestos son similares a los del retiro de documentos inscritos, salvo que se elimina la facultad al notario de retirar el documento. La razón por la cual el legislador omitió esta potestad de los notarios no se comprende, pues debería haberse permitido sujeto, en todo caso, a las responsabilidades legales por los daños y perjuicios que el retiro del documento causará a los otorgantes.

En el caso del retiro de un documento de obligación que contenga aparejada ejecución, solo puede ser retirado sin inscripción por el acreedor, mediante escrito presentado personalmente o autenticado o por medio de apoderado facultado para tal efecto. Es oportuna esta disposición, porque viene a proteger a los acreedores de posibles fraudes ocasionados por retiros no autorizados, por lo que su introducción es beneficiosa.

Para el caso de los mandamientos de embargo, éstos pueden ser retirados por el ejecutor de embargos con previa autorización del juez que ha ordenado su libramiento o por persona que el mismo funcionario autorice. También esta limitación parece muy acertada, puesto que brinda mayor seguridad en el trámite de los procedimientos judiciales; y evita el abuso que

puede cometer un ejecutor al retirar un documento de embargo, que pierde la prioridad de su original fecha de presentación.

3.4.3. Constancia de Retiro

Artículo 14.- En todos los casos de retiro o devolución de los instrumentos anteriormente citados, el registrador deberá dejar constancia de la causa de la entrega y de la identificación y facultades de la persona a quien se le efectúa.

Con los controles se evitan fraudes de retiros, ya que en caso de retiros con autorización autenticada el registro acepta la fe notarial. En caso de fraude, quien responde es el notario, que autenticó la firma; por lo que se traslada al registrador la obligación de dejar constancia de la causa de entrega, identificación y facultades de quien retira el documento.

3.4.4. Nueva Presentación.

Artículo 15.- En caso que los instrumentos se retiraren sin inscribir y se presentaren nuevamente treinta días después de su retiro, esta presentación causará el pago de nuevos derechos de registro, de conformidad con la tasa que para ello señala el Arancel del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, la cual será aplicable para estos casos a todos los Registros.

El art. 15 contempla el caso en que los documentos se retiraren sin inscribir y se presentaren para su registro treinta días después del retiro. La presentación causará el pago de nuevos derechos de registro, lo que es aplicable a todos los registros. Esto constituye una fuente de ingresos al Centro Nacional de Registros, en concepto de sanción al particular por la

expiración del plazo. Las demás leyes registrales no estipulan plazos para presentar nuevamente el documento retirado sin inscribir, no se pagaba nuevamente la tasa, sólo el monto mínimo en concepto de nueva presentación. En ambos casos debe considerarse que los derechos de registro dentro de la clasificación de los tributos son tasas, y la respectiva contraprestación por su pago es el servicio de registro. Resulta discutible si es o no justificado cobrar dos veces por el mismo hecho generador del tributo, pues al final estará cometiendo una doble tributación por el mismo servicio.

3.5. RESOLUCIONES JUDICIALES (CAPITULO V)

3.5.1. Requerimiento de Inscripción o Cancelación.

Artículo 16.- Cuando una resolución judicial sea enviada a los Registros para su inscripción definitiva o provisional, o para la cancelación de una inscripción, y ello no fuere posible por contener errores materiales que la impidan o hagan inaplicable la sentencia, tales como la no concordancia con sus antecedentes registrales o la pertenencia del derecho a terceros, el registrador que se encuentre calificando el instrumento hará saber dentro del tercero día, a la autoridad judicial que ha cursado el requerimiento, puntualizándolo y aportando la solución registral del caso, si la hubiere.

Este artículo contempla el caso en el cual se presenta a alguna de las oficinas registrales para su inscripción definitiva o provisional, una resolución judicial y dicho registro no fuere posible por contener errores materiales que lo impidan o hagan inaplicable la sentencia; en estos casos, el registrador que se encuentre calificando el instrumento hará saber el impedimento del registro, dentro de tercero día a la autoridad judicial que ha cursado el

requerimiento, puntualizando el problema y aportando la solución registral del caso, si la hubiere.

Esta disposición surge como respuesta a una serie de situaciones que se han presentado en los distintos registros, puesto que a veces el contenido de la resolución judicial, en especial una sentencia definitiva, es incompleta o no concuerda con la información registral que pretende marginar, convirtiéndose en casos verdaderamente difíciles de resolver para los registradores, que podrían ser acusados de desobediencia judicial, cuando en realidad existen razones justificadas de tipo registral, para no inscribir el documento. Por lo que una disposición que faculte a los registradores a aportar una solución registral al caso si la hubiere, es muy ventajosa.

3.6. RECURSOS (CAPITULO VI)

En este aspecto también se ha introducido grandes cambios, en el sentido de que el único recurso que existía anteriormente era el recurso de apelación, y en la actualidad se incluyeron los siguientes:

- Revisión;
- Revocatoria; y
- Apelación.

3.6.1. Revisión.

Artículo 17.- En los casos en los que un instrumento haya motivado observaciones, o se hubiere denegado su inscripción, los legítimos interesados podrán interponer por escrito, dentro del plazo de tres días hábiles, recurso de revisión ante el registrador que ha pronunciado la

resolución, exponiendo las causas que motivan el recurso y su fundamento legal.

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

3.6.2. Revocatoria.

Artículo 18.- Si el recurrente no se conformare con el criterio del registrador, podrá recurrir en revocatoria ante el jefe inmediato del registrador, consignándose su petición en el acta referida en el artículo anterior.

Impuesto que sea de las razones que motivan el incidente, el jefe mandará oír al registrador y al recurrente dentro de tercero día. Comparezcan o no a la audiencia, fallará dentro de octavo día, sin más trámite ni diligencia.

Si la resolución del jefe fuere favorable al recurrente, se devolverán los autos al registrador, insertando la resolución de mérito; en tal caso, el registrador hará la inscripción.

Si la resolución confirmare la observación, el jefe devolverá los autos al registrador, insertando su resolución, a efecto de que el interesado subsane lo observado dentro del término que para tal efecto señala la presente ley. Si no lo subsanare, el registrador denegará la inscripción.

3.6.3. Apelación.

Artículo 19.- En los casos en que se hubiere denegado la inscripción de un instrumento, el registrador notificará la denegatoria al interesado, quien podrá interponer recurso de apelación de la misma para ante la Dirección del Registro respectivo, por escrito que presentará al jefe de la oficina que conoció de la revocatoria, y en él se expresarán las razones que tenga el interesado para estimar que la resolución es indebida, debiendo en adelante observarse, cualquiera que sea el Registro de que se trate, el trámite señalado en el Capítulo IV de la Ley de la Dirección General de Registros, en todo aquello que fuere aplicable.

3.6.4. Definitividad

Artículo 20.- El ejercicio de los recursos regulados en el presente Capítulo, agotará la vía administrativa

El art. 17 regula el recurso de revisión, el cual procede en los casos en que un instrumento haya motivado observaciones o se hubiere denegado su inscripción, a petición del particular agraviado, el cual se interpone por escrito dentro del plazo de tres días hábiles ante el registrador que ha pronunciado la resolución. La ley proporciona un breve procedimiento para resolver el recurso; pues el registrador con la sola vista de la solicitud, la admitirá, señalando día y hora para que el recurrente se presente a alegar su derecho, asentándose en acta sus alegatos y el resultado de la audiencia.

Se percibe una confusión de conceptos procesales entre el art. 17 y el art. 18, que contiene el recurso de revocatoria, pues este último se interpone contra resoluciones de los registradores y es resuelto por el jefe inmediato del registrador (implica un conocimiento de grado), lo cual va en contra de los

conceptos y terminología académica tradicional en materia de recursos. El legislador comete un error al incorporar un recurso de revisión y a la vez un recurso de revocatoria, ya que ambos, según la doctrina, se interponen ante la autoridad que dictó la resolución y ésta misma es quien lo resuelve. En el Código de Procedimientos Civiles se contemplan ambos recursos, los dos se interponen y son resueltos por el juez que dictó la resolución, pero proceden en casos diferentes, el recurso de revisión es pertinente únicamente en los juicios verbales y el de revocatoria en el resto.

El recurso que doctrinariamente se interpone para ser resuelto por una instancia superior es el de apelación, y está contemplado dentro de la ley en el art. 19; éste se interpone en los casos en que se hubiere denegado la inscripción de un documento, por escrito que se presenta ante el jefe de la oficina que conoció de la revocatoria, pero lo resuelve la Dirección del Registro respectivo. Lo que significa que la apelación procede después del recurso de revocatoria; y éste después del recurso de revisión. Debe considerarse que para evitar contradicciones y en aras de volver más expedita la vía administrativa, la presente ley debió contemplar sólo el recurso de revocatoria, interpuesto y resuelto por el mismo registrador que dictó la resolución y el recurso de apelación, en los términos previstos en la ley.

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

a la calificación integral de los documentos, que a veces demanda el análisis reflexivo de cada caso.

3.7. DISPOSICIONES ESPECIALES (CAPITULO VII)

No resulta conveniente para el Centro Nacional de Registros custodiar dentro de los archivos de las diferentes oficinas registrales, un significativo número de documentos observados, cuyas omisiones no han sido subsanadas por los respectivos interesados; así como también de documentos inscritos, los cuales nunca se retiraban de dichas oficinas por sus titulares o personas autorizadas. Con la legislación anterior, éste cúmulo de documentos hubiere seguido multiplicándose, por lo que las herramientas con las cuales se dota a los registradores y al Centro Nacional de Registros parecen adecuadas, deben ser efectivamente aplicadas para resolver estos problemas de acumulación de documentos.

Dentro de las alternativas novedosas que presenta la ley, se encuentra la posibilidad de disponer y remitir aquellos instrumentos observados antes de la vigencia de la ley al Archivo General de la Nación, siempre que no sean retirados o subsanados en un plazo de 120 días hábiles a partir de la fecha de publicación que se haga; lo mismo aplica para los documentos que estuvieren inscritos, y que nunca son retirados de las oficinas registrales, con la única diferencia que el plazo para verificar el retiro es de 60 días hábiles a partir de la publicación respectiva.

Por otra parte, dentro de los inconvenientes que presentan estos procedimientos, se encuentra la intervención judicial para el caso del retiro de los documentos observados que contempla el art. 22, en cuyo caso si el titular no se presenta a la oficina registral a retirar el documento observado o

a subsanar las omisiones, se denegará la inscripción, lo que es muy conveniente y acertado. Pero el mismo artículo, en su inciso último menciona que el Centro Nacional de Registros o persona legítimamente interesada puede pedir al juez competente que, sumariamente y previa audiencia de partes, ordene la cancelación del asiento correspondiente.

Debe considerarse que si el espíritu de la ley es uniformar los trámites para volver más expeditos los procedimientos registrales, no es viable ni procedente tener que recurrir al Órgano Judicial para que ordene la cancelación del asiento; hubiera sido más conveniente concederle facultades a los mismos registradores para ordenar la cancelación de los asientos de presentación respectivos. No existe fundamento que circunscriba esta competencia exclusivamente a los jueces, por lo que entregarle esta competencia al registrador volvería más eficiente el procedimiento.

3.7.1. Devolución de Documentos de Contabilidad.

Artículo 21.- Los Libros u hojas de contabilidad de comerciantes individuales o sociales que fueron recibidos en el Registro de Comercio antes de la vigencia de la Ley Reguladora del Ejercicio de la Contaduría Pública, serán devueltos a sus titulares, previa publicación de una lista que contenga los nombres de éstos.

Transcurridos noventa días después de las publicaciones en los diarios de circulación nacional, sin que los interesados o sus representantes legales debidamente acreditados o mandatario autorizado, se haya presentado a esa Oficina a realizar el correspondiente retiro, sus Libros u hojas de contabilidad se remitirán al Archivo General de la Nación, debiéndose consignar lo anterior en la publicación respectiva.

3.7.2. Retiro de Instrumentos Observados.

Artículo 22.- Los actos, contratos, documentos e instrumentos públicos presentados a inscripción en los Registros, que a la fecha de vigencia de la presente ley se encuentren observados, podrán ser subsanados o retirados por las personas facultadas para ello en esta ley, dentro del plazo de ciento veinte días hábiles, contados a partir de la publicación respectiva.

Si no lo hicieren se denegará su inscripción, sin perjuicio del derecho de las partes de interponer los recursos que la ley les concede.

Si los recursos no son interpuestos en el término legal, el Centro Nacional de Registros, o cualquier persona legítimamente interesada en la cancelación del asiento de presentación del instrumento cuya inscripción haya sido denegada, podrá solicitar al Juez de lo Civil o de lo Mercantil competente que sumariamente, y previa audiencia de partes, ordene la cancelación del asiento correspondiente.

Los actos contratos, documentos, e instrumentos públicos, presentados a inscripción en los registros, y que se encuentran observados, se da la facultad de subsanarlos o retirarlos en un periodo de ciento veinte días hábiles, contados a partir de la publicación.

3.7.3. Retiro de Instrumentos Inscritos

Artículo 23.- Se concede un plazo de sesenta días hábiles, a partir de la publicación respectiva, a fin de que las personas a las que este Decreto autoriza para ello, se presenten a efectuar el retiro de los actos, contratos,

documentos e instrumentos públicos inscritos y no retirados por los interesados, antes de la vigencia de la presente ley.

3.7.4. Remisión de Documentos

Artículo 24.- Ordenada judicialmente la cancelación del asiento de presentación de un instrumento, o en cualquier otra circunstancia en la que el interesado no lo retire en el plazo legal, el Centro Nacional de Registros remitirá el documento al Archivo General de la Nación, sin responsabilidad alguna para el Centro Nacional de Registros y sus funcionarios.

3.7.5. Facultad para Emitir Regulaciones.

Artículo 25.- Transcurrido un año de la vigencia de la presente ley, el Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, emitirá regulaciones sobre los diferentes plazos a que deberán sujetarse los procesos registrales de calificación y las sanciones en caso de incumplimiento.

3.7.6. Vigencia.

Artículo 26.- El presente Decreto entrará en vigencia treinta días después de su publicación en el Diario Oficial.

Capítulo IV.

Conclusiones y Recomendaciones.

4.1. CONCLUSIONES

Con la investigación efectuada y teniendo como delimitación geográfica las oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera sección centro, y luego de haber realizado la investigación documental, hemos determinado que con el transcurso del tiempo el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ha evolucionado constantemente, en infraestructura, tecnología, así como también en los procedimientos utilizados para la inscripción de instrumentos.

Con la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, la cual regula disposiciones innovadoras de diverso contenido relativas a unificar los procedimientos utilizados para presentar, tramitar, modificar o retirar los documentos sujetos a inscripción, con lo cual concluimos lo siguiente:

Que con la evolución del Registro como institución y de la legislación registral, se pone en evidencia que con la implementación del Sistema de Información Registral y Catastral (SIRyC), existe más seguridad en la consulta de los antecedentes de un inmueble, haciendo más fácil el trámite para los usuarios y los empleados del Registro cuando tienen que confrontar los instrumentos, reconociendo así la importancia de contar con la información jurídica y catastral actualizada, proporcionando las herramientas necesarias al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas para convertirlo en

un ente coadyuvante del desarrollo económico a través de la facilitación del tráfico jurídico inmobiliario comercial.

El Estado como garante de la protección jurídica y la publicidad del Derecho de Propiedad, es el encargado de crear leyes esenciales y procedimentales que cumplan los fines de protección y seguridad de la propiedad raíz, existiendo la legislación primaria y secundaria que contiene los principios que contribuyen a que la función registral se realice de la mejor manera posible.

La seguridad jurídica en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, depende de la función calificadora ejercida por los registradores, ésta constituye un filtro en virtud del cual no debe entrar al Registro aquellos documentos que no reúnen los requisitos exigidos por la ley, por lo cual en la medida que dicha función sea ejercida correcta y uniformemente por parte de aquellos funcionarios, el Registro será eficaz en cuanto estará cumpliendo con su finalidad la cual es dotar seguridad jurídica a los titulares de derechos y a los terceros.

La Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y su Reglamento, así como la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, no establecen de manera explícita sanciones para los registradores que ejerzan su función de forma deficiente, indiferente, o arbitraria, lo cual genera desinterés por parte de éstos en la especialización de su función, y en última instancia, problemas jurídicos a los titulares de los derechos inscritos o por inscribir.

Han existido múltiples críticas en contra de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual por parte de los sectores involucrados diariamente en los trámites registrales (Registradores y usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas), muchas acertadas y otras infundadas, pero la gran deficiencia al aprobar esta ley y en la que todos los sectores coinciden, consiste en la escasa discusión que se tuvo sobre la misma. Esta ley debió consultarse y concentrarse con todos los grupos pertinentes, de esta forma se hubiesen evitado muchas inconsistencias que actualmente contiene, además debió concedérsele un plazo más amplio de *vacatio legis*, para que hubiese existido un amplio programa de divulgación y explicación de la misma.

Según investigaciones realizadas por la Fundación Salvadoreña para el Desarrollo Económico y Social FUSADES, manifiestan que la totalidad de las disposiciones no pueden ser aplicadas íntegramente a cada registro, es decir, que cada registro puede determinar qué disposiciones rigen para el mismo y cuáles pueden ser ignoradas por no ser de su ámbito de aplicación. Tal discrecionalidad no puede concebirse.

De la lectura del Art. 1 de la Ley se desprende su amplio ámbito de aplicación, por lo que la misma debió limitar claramente las competencias de cada registro, puesto que la ley tal como se encuentra redactada actualmente ha generado una variedad de interpretaciones, propiciando gran confusión entre los usuarios. Anteriormente se encontraban criterios de aplicación diferentes entre las distintas oficinas a cargo del Centro Nacional de Registros y aún entre distintos registradores en un mismo registro, por lo que para cumplir los fines de esta ley, se delimitaron claramente las

competencias de todos los funcionarios involucrados. Debe considerarse que la promulgación de este cuerpo legal ha sido un buen esfuerzo para fomentar el orden y agilidad dentro de los procedimientos registrales, lo cual debería contribuir significativamente en la seguridad jurídica de los bienes y derechos de los usuarios. Con esta ley se dio inicio al archivo de documentos retenidos y no retirados que tanto perjuicio causó al Centro Nacional de Registros. Sin embargo, debe hacerse énfasis en que existe incertidumbre en cuanto a qué normas de otras leyes secundarias y reglamentos se encuentran derogadas, y sobre cuáles disposiciones aplican a cada registro en particular, tal como fue expresado en su oportunidad.

Con lo anterior también concluimos que dicha aplicación generó diversos efectos así como consecuencias tanto positivas como negativas, todo esto de acuerdo a la forma de aplicación de dicha ley.

Como uno de los aspectos positivos tenemos la diligencia del notario al momento de elaborar los instrumentos notariales que serán sujetos de inscripción en el registro de la propiedad raíz e hipotecas, esta deberá estar enfocada al cumplimiento de todos los requisitos de fondo y de forma. Según el art. 62 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el art. 688 del Código Civil. Dicha diligencia también debe estar encaminada a que todo instrumento que ante sus oficios se otorgue, cumpla con todos los requisitos establecidos por el art. 32 de la Ley del Notariado. La existencia de plazos para la subsanación de las observaciones el cual serán de treinta días también hace muy diligente al notario por la sanción en que incurre al no subsanar una observación en el plazo establecido. Ya que la ley otorga plazos fatales como sería el de 30 días después de observado un instrumento sin ser subsanado, que llevaría a

la sanción de poder denegar el asiento registral por parte de los calificadores registrales.

Otro beneficio que trae dicha ley es la agilidad en el procedimiento de inscripción, procedimiento que se ve reflejado en la pronta inscripción de los instrumentos presentados, ya que con la incorporación o puesta en práctica la nueva Ley de Procedimientos Uniformes, se vuelve más práctico y efectivo el procedimiento de inscripción de los instrumentos ya que en menos de ocho días se encuentra inscrito u observado dependiendo del caso, estableciéndose plazos a que deberán sujetarse los procesos registrales de calificación y las sanciones en caso de incumplimiento. Artículo. 25 de la Ley de Procedimientos Uniformes.

La obtención de la seguridad jurídica se da a través de la inscripción del documento que tendrá efectos contra terceros, es decir que dará confiabilidad y seguridad de que el inmueble que se encuentra inscrito a favor del interesado efectivamente le pertenece y que nadie podrá alegar lo contrario.

Con anterioridad se encontraban una diversidad de leyes registrales dispersas que establecían diversos procedimientos para la presentación, trámite, modificación o retiro de instrumentos sujetos a inscripción o depósito en los diferentes registros del Centro Nacional de Registro. Por lo que con la puesta en práctica de la Ley de Procedimientos Uniformes, se viene a uniformar como la misma ley lo dice todos los procedimientos para la inscripción de los instrumentos.

Otro punto innovador plasmado en dicha ley y de mucha importancia es el establecimiento de medio o lugares para oír notificaciones tales como

Fax, dirección electrónica y tablero judicial. Artículo 2 de la Ley de Procedimientos Uniformes.

También se extienden los medios para recurrir ante las observaciones que puedan hacer los registradores como lo son:

- Recurso de Revisión. Art. 17 de la Ley de Procedimientos Uniformes.
- Recurso de Revocatoria Art. 18 Ley de Procedimientos Uniformes.
- Recurso de Apelación Art. 19 Ley de Procedimientos Uniformes.

Con respecto al factor económico en el sentido de la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes, elimina sistemas engorrosos y desgastantes para poder inscribir un instrumento, reduce los gastos tanto de los usuarios como de la inversión estatal para los mismos. El problema se presenta al momento de referirse la mencionada ley a la figura de la denegatoria de la inscripción, generando un desembolso mayor para los usuarios del sistema registral al no poder inscribir y tener que cancelar nuevamente los derechos registrales así como otros gastos como son notariales o de dirección, dependiendo de cuál sea el caso.

En conclusión las innovaciones plasmadas en la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual son:

- Regula la Presunción de ley relativa a que el notario, tiene poder y encargo para solicitar la inscripción por sí o por persona autorizada.

(Artículo 2 de la Ley de Procedimientos Uniformes en relación al artículo 40 del RLRRPRH)

- Se admiten medios electrónicos para poder realizar las notificaciones de las resoluciones emitidas por los registradores (Artículo 2 y 5 de la Ley de Procedimientos Uniformes en relación al artículo 95 del RLRRPRH)
- Las Publicaciones que deban hacerse de algún acto corren por cuenta del Centro Nacional de Registro (Artículo 4 de la Ley de Procedimientos Uniformes)
- Se establecen plazos para algunos trámites lo que no existían con anterioridad como por ejemplo la introducción del plazo para subsanar las observaciones realizadas por los registradores (Artículo 6 y 7 de la Ley de Procedimientos Uniformes)
- Se regulan las formas o maneras en que se deben de subsanar las observaciones hechas por los registradores dentro de estas encontramos el extender nuevo instrumento a costa del notario, la escritura pública de aclaración, escritura pública de rectificación y la sustitución de folios (Artículo 8 y 9 de la Ley de Procedimientos Uniformes en relación al artículo 67 de la Ley del Notariado); Así como también existe prohibición expresa de subsanar observaciones por medio de Minutos, Escritos y Declaraciones Juradas (Artículo 8 de la Ley de Procedimientos Uniformes)
- Se amplía la procedencia de denegatoria de inscripción, por proceder la denegatoria cuando el notario no subsana una observación dentro de los 30 días (Plazo para poder subsanarse una observación) al igual cuando el instrumento tiene vicios, errores, inexactitudes que hagan

imposible su inscripción es decir cuando existan errores de fondo en el instrumento (Artículo 10 de la Ley de Procedimientos Uniformes)

- Se le otorga facultad a los notarios para poder retirar los instrumentos una vez inscritos, aun si ellos no son los que han presentado el instrumento a inscribir (Artículo 12 de la Ley de Procedimientos Uniformes en relación al Artículo 105 del RLRRPRH)
- Se establece un doble tributación en caso de presentarse nuevamente un instrumento 30 días después de su retiro sin inscribir (Artículo 15 de la Ley de Procedimientos Uniformes)
- Se crean nuevos recursos como son el Recurso de Revisión y el Revocatoria (Artículo 17 y 18 de la Ley de Procedimientos Uniformes)
- Se otorga la facultad de disponer y remitir aquellos instrumentos observados antes de la vigencia de la Ley al Archivo General de la Nación, siempre que no sean retirados o subsanados en el plazo de 120 días hábiles a partir de la publicación que se haga de la Ley; Lo mismo aplica para los instrumentos que estuvieren inscritos pero que no fueron retirados se le otorgo 60 días hábiles a partir de la publicación para poder ser retirados.(Artículo 22 y 23 de la Ley de Procedimientos Uniformes).

4.2. RECOMENDACIONES

Para mantener los avances obtenidos hasta la fecha por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera sección centro, en cuanto a la implementación de nueva tecnología, en los procedimientos de registro de instrumentos en sus oficinas, es necesario estarse renovando constantemente para evitar el estancamiento, esto debido a que los avances tecnológicos evolucionan constantemente y en una velocidad espectacular, que de no ser así los procedimientos aplicados en la actualidad quedarían desfasados rápidamente.

Siendo significativa la evolución que ha logrado concretar el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en cuanto a la implementación del Sistema de Información Registral y Catastral (SIRyC), consideramos necesario que dicho sistema debe implementarse completamente en cada oficina registral existente en nuestro país. Y así lograr unificar tal como lo persigue la ley en estudio, los procedimientos de presentación, trámite, registro o depósito de instrumentos. Es decir que se establezca un verdadero control por parte del Centro Nacional de Registros a los registradores, en cuanto a los criterios que tratan de unificar en las mesas redondas realizadas para tal efecto, ya que en la práctica, se sujeta a la potestad del funcionario el aplicar o no el criterio establecido en ellas, es decir ejercen su función de una forma subjetiva, ya que no existe un control eficiente para ello pues no son de obligatorio cumplimiento.

Para garantizar la protección jurídica y la publicidad del Derecho de Propiedad, se deben crear leyes especiales aparte de las que ya existen, encaminadas a legislar aspectos que en la cotidiana relación entre usuarios y

el registro se generan y que aún no tienen regulación por constituir costumbres, y siendo la costumbre fuente del derecho, el legislador tiene como proteger jurídicamente el Derecho de Propiedad, y contribuir a que la función registral se realice de la mejor manera posible.

Teniendo entendido que de la función calificadora que realizan los registradores al presentarse determinado instrumento al registro, depende o genera seguridad jurídica en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, como un filtro en virtud del cual no debe entrar al Registro aquellos documentos que no reúnen los requisitos exigidos por la ley, para que esta función se desarrolle eficazmente debe existir más sometimiento por parte del registrador que la realiza a regulaciones o leyes con más exigencias, sanciones más drásticas para aquellos registradores que no realicen la función calificadora como la ley manda. En concreto recomendamos que se debe dejar de lado el libre arbitrio que los registradores tienen en la actualidad al efectuar la función calificadora, y someter a los mismos a directrices proporcionadas por una ley especial para tal efecto, ya que no se encuentra regulado aun de manera explícita sanciones para los registradores que realicen su función calificadora de forma deficiente, indiferente, o arbitraria, que conlleva como consecuencia negativa desinterés por parte de éstos en la especialización de su función, y en última instancia, problemas jurídicos a los titulares de los derechos inscritos o por inscribir. Al igual se debería ampliar las facultades a los registradores, de manera que se resuelvan los problemas de acumulación de documentos, pudiendo aquellos, cancelar asientos de presentación sin necesidad de recurrir al Órgano Judicial para que los autorice, es decir, que se viabilice dicho procedimiento.

Con el amplio ámbito de aplicación de la ley en estudio, trae consecuencias positivas y negativas, y en su momento debió delimitarse a cada registro, por su particular ámbito de actuación, que en la ley estudiada se pretende unificar los procedimientos realizados en los mismos, es necesario determinar claramente y para cada uno de los registros la competencias y atribuciones en el desarrollo de sus actividades registrales.

Con la aplicación de la Ley en comento se ha generado una incertidumbre en cuanto a las normas que anteriormente regulaban aspectos relacionados al Derecho de Propiedad y Derecho Registral y que actualmente existe la duda si continúan vigente o derogadas, por lo cual se considera necesario determinar que leyes se encuentran derogadas o no por la implementación de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.

En cuanto al factor económico, los trámites que se realizan en los respectivos registros, no son accesibles a los usuarios debido a que en la actualidad la situación económica se encuentra en crisis, por lo tanto la Ley en estudio debe de incorporar aspectos relacionados a la reestructuración de tarifas por los servicios prestados, adecuándose a las necesidades imperantes al momento en que se encuentre prestando dichos servicios, realizando un estudio periódicamente de la coyuntura económica en la que se encuentra nuestro país.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

ASENSIO, RAFAEL IZQUIERDO, **“Protección Registral de los Derechos Reales y Tutela Judicial Efectiva”**.

CABANELLAS DE LAS CUEVAS, GUILLERMO, **“Diccionario Jurídico Elemental”**, 11ª Edición, Editorial Heliasta S.R.L., 1993.

CAICEDO ESCOBAR, EDUARDO, **“Derecho Inmobiliario Registral: Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica”**

CARRAL Y DE TERESA, LUIS. **“Derecho Notarial y Derecho Registral”**, 13º Edición, Editorial Porrúa, Méjico, 1995.

CORNEJO, AMÉRICO ATILIO, **“Derecho Registral”**, Editorial Astrea, 1º Edición, Buenos Aires, 1994.

GABRIEL B- VENTURA, **“Inexactitudes Registrales – Causas – Subsanaciones”**, en Revista Notarial de Córdoba, 1982, N° 83.

GRECO, TOMÁS H., **“Manual Práctico de Registración Inmobiliaria”**.

IGLESIAS MEJÍA, VICENTE SALVADOR, **“Guía para la Elaboración de Trabajos de Investigación Monográfico o Tesis”** 5ª Edición, Imprenta Universitaria, 2006.

LACRUZ BERDEJO, J. L. **“Derecho Inmobiliario Registral”**. Ediciones Rialp S.A. Edición digital, Canal Social. Montané Comunicación S.L.

MOISSET DE ESPANÉS, LUIS, **“Inexactitudes Registrales”**, en Revista Notarial de Córdoba; N° 81, 2002, pág. 21. También analiza esa situación Raúl GARCÍA CONI, en “El Contencioso Registral”, Depalma, Buenos Aires, 1978.

OSORIO, MANUEL. **“Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales”**. Editorial Heliasta S.R.L. 1982. Buenos Aires Argentina

PERE RALUY, JOSÉ, **“Derecho del Registro Civil”**.

PÉREZ FERNÁNDEZ DE CASTILLO, **“Derecho Registral”**. 5º Edición, Editorial Porrúa, México, 1995.

RODRÍGUEZ DE LA TORRE, LAFAILLE, **“Tratado Teórico Y Práctico del Derecho Notarial”**, Volumen VI, Editorial De Palma, Buenos Aires, 1981.

VÁSQUEZ LÓPEZ, LUIS, **“Derecho y Práctica Registral”**, Editorial Liz, San Salvador, 2001.

TESIS

CARRANZA RODRÍGUEZ, RUTH SONALY. **“El nuevo folio real en el Registro de la Propiedad”**, Universidad José Matías Delgado, Nueva San Salvador, 1998.

CALDERÓN LOVOS, LUISA MARGARITA; ORANTES RODRÍGUEZ, MARTA MARÍA; REYES BARRERA, NANCY VERÓNICA; **“Efectividad de la Aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro. Agosto 2004-Agosto 2005”** Universidad de El Salvador 2007.

CRUZ ROLDÁN, CLAUDIA PATRICIA; PALENCIA GALDÁMEZ, ANABEL Y ROGEL FIGUEROA, JAIME ADALBERTO. **“Efectos jurídicos generados por la implementación del Sistema SIRyC, en el proceso de traslado y cambio de matriculas de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de la Libertad”**, Universidad de El Salvador, San Salvador, 2005.

CONCEPCIÓN, MAURICIO. **“Formas de Inscripción en el Sistema Registral Salvadoreño”** T-UES, 1998.

OLMEDO LÓPEZ, HORACIO JOSÉ, **“Breves Consideraciones al Régimen de Titulación de Inmuebles en la Legislación Salvadoreña”**, T-UES.

URQUILLA DELGADO, CLAUDIA GUADALUPE Y OTROS. **“Análisis de las Funciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro en relación al Ejercicio del Derecho de Propiedad”**. T-UES, 1995.

LEGISLACIÓN

“Constitución de la República de El Salvador de 1983”, Decreto N° 38, del 15 de diciembre de 1983, Publicado en el Diario Oficial N° 234, Tomo N° 281, del 16 de diciembre de 1983,

“Creación de un programa Especial denominado El Salvador país de propietario”, Decreto Ejecutivo N° 17, del 22 de febrero de 1991, Publicado en el Diario Oficial N° 40, Tomo N° 310, del 27 de febrero de 1991.

“Creación del Centro Nacional de Registros y Su Régimen Administrativo”, Decreto Ejecutivo N° 62, del 5 de diciembre de 1994. Publicado en el Diario Oficial N° 227, Tomo N° 325, del 7 de diciembre de 1994.

“Ley de la Dirección General de Registros, Hoy Centro Nacional de Registros”, Decreto Legislativo N° 502, del 29 de abril de 1976. Publicado en el Diario Oficial N° 88, Tomo N° 251, del 13 de mayo de 1976.

“Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”. Decreto Legislativo N° 257, del 28 de enero del año 2004. Publicado en el Diario Oficial N° 126, Tomo N° 364 del 7 de julio de 2004.

“Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas”. Decreto Legislativo N° 292, del 13 de febrero de 1986. Publicado en el Diario Oficial N° 33, Tomo 290, del 19 de febrero de 1986.

MENDOZA ORANTES, RICARDO. **“Recopilación de Leyes Notariales y Registrales”**, Editorial Jurídica Salvadoreña, 2007.

“Reglamento de la Ley de Creación de la Unidad de Registro Social de Inmuebles”. Decreto Ejecutivo N° 49, del 20 de mayo de 1992. Publicado en el Diario Oficial N° 91, Tomo N° 315, del 20 de mayo de 1992.

“Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas”. Decreto Ejecutivo N° 24, del 29 de abril de 1986. Publicado en el Diario Oficial N° 76, Tomo N° 291, del 29 de abril de 1986.

Anexos

Modelo de Escritura de Aclaración

NUMERO _____.- **LIBRO** _____.- En la ciudad de San Salvador, a las _____ horas del día _____ de _____ del año dos mil _____.- Ante Mí y Por Mí, _____, Notario, de este domicilio, OTORGO: I) Que ante mis oficios, en esta ciudad, a las _____ horas del día _____ de _____ del año dos mil _____, la señora _____, de _____ años de edad, (Profesión u oficio), del domicilio de _____ de este Departamento, actuando en nombre y representación del señor _____, poder que fue ampliamente relacionado, compareció vendiendo la Nuda Propiedad de un lote de naturaleza rústico y construcciones que contiene, ahora identificado con el _____, _____, situado en el _____, Jurisdicción de _____, de este Departamento, de una extensión superficial de _____

_____, inscrito al Número _____ del Libro _____, del Registro de la Propiedad de este Departamento, a los señores _____ y _____, por medio de su Apoderado señor _____, Instrumento que fue presentado al número _____.- II) Que por un error involuntario se manifestó que la señora _____, concida por _____, vendía el derecho de usufructo y habitación vitalicio, no siendo ella la titular del derecho; por lo que por medio de este

instrumento vengo a ACLARAR, que en el instrumento objeto de la observación, y presentado al número _____, el señor _____ vendió únicamente la Nuda Propiedad a los señores _____ y _____, por lo que pido se inscriba únicamente lo relacionado a la Nuda Propiedad, a favor de los señores _____ y _____.- Así me expreso, leo lo escrito íntegramente en un solo acto sin interrupción, ratifico su contenido y firmo.- DOY FE.-

Modelos de Escrituras de Rectificación

Rectificación de Compraventa e Hipoteca.

NUMERO _____. ESCRITURA DE RECTIFICACION DE COMPRAVENTA E HIPOTECA. En la ciudad de San Salvador, a las _____ del día _____ de año dos mil _____. Ante mí, _____, Notario, de este domicilio, comparecen: **A)** El señor(a)_____, de _____ años de edad, _____, del domicilio de _____, persona a quien no conozco e identifico por medio de su documento único de identidad número_____, con número de identificación tributaria _____ y el señor(a) _____ de _____ años de edad _____, del domicilio de _____, persona a quien no conozco e identifico por medio de su documento único de identidad número_____, con número de identificación tributaria _____ a quienes se les denominara **Los vendedores(as)**, y los señores(as)_____, de _____ años de edad, _____, del domicilio de _____, departamento de _____, persona a quien no conozco pero identifico por medio de su documento único de identidad número_____, y con número de identificación tributaria_____ Y _____ de _____ años de edad, _____, del domicilio de _____, departamento de _____, persona a quien no conozco pero identifico por medio de su documento único de identidad número_____, y con número de identificación tributaria_____ ; que en lo que resta de este instrumento se les denominará **“Los compradores(as)”** Y ME DICEN: **I.) ANTECEDENTES: A)** Que según escritura pública otorgada en esta ciudad, a las ____ horas y ____ minutos del día _____ de _____ de_____, ante mis oficios notariales(o los oficios notariales del licenciado_____); los vendedores(as) Vendieron e hicieron la tradición a los compradores(as), de un inmueble, de naturaleza urbana, marcado en el plano respectivo con el número_____, Pasaje

_____ de la UBANIZACION _____, jurisdicción de _____, de este departamento, de un área de _____ (RELACIONAR INMUEBLE) inmueble que fue descrito en la escritura ya relacionada. Aun no inscrita dicha escritura a favor de los compradores(as) pero inscribible por estarlo su antecedente a la matrícula _____, y presentada para tales efectos al número _____ (o inscrita a favor de los compradores con la matrícula _____ Asiento _____), del Registro de la Propiedad raíz e hipotecas de la Primera Sección Del Centro, Departamento de San Salvador;

B) Así mismo el comprador(es) a), en adelante también denominado el deudor(es) a), recibió(eron) del fondo a título de mutuo la cantidad de _____ DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON _____ CENTAVOS, para el plazo de _____ MESES, al interés del _____ por ciento anual sobre saldos insolutos, en garantía de dicho préstamo el deudor constituyo a favor del fondo PRIMERA HIPOTECA sobre el inmueble antes descrito, inscrita dicha hipoteca bajo el asiento _____ de la matrícula y registro antes citados. **C)** Que por un error en dicha escritura se dijo: (se narra el error) siendo lo correcto _____. **D)** por tal circunstancia los comparecientes en la calidad que actúan rectifican la escritura antes dicha en el sentido de que _____ (se reitera la corrección). Los otorgantes reiteran que en lo demás la escritura que se ratifica continúa **inalterable** y por medio de éste acto la **ratifican**. Así se expresaron los comparecientes a quienes les explique los efectos legales del presente instrumento y leída que se las hube íntegramente en un solo acto ininterrumpido, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE.

Rectificación de Escritura Compraventa de Inmueble.

NUMERO _____. **LIBRO** _____. (Rectificación de Escritura). En la ciudad de _____, del departamento del mismo nombre, a las _____ horas con _____ minutos del día _____ de _____ de dos mil _____.

ANTE MI: _____, Notario, de este domicilio, comparecen los señores: _____, de _____ años de edad, (profesión), del domicilio de _____, Departamento de _____, a quien no conozco pero identifico con su Documento Único de Identidad número _____ - _____, y Número de Identificación Tributaria _____ - _____, _____, de _____ años de edad, de oficios _____, del domicilio de _____, Departamento de _____, a quien conozco e identifico con su Documento Único de Identidad número _____ - _____, y Número de Identificación Tributaria _____ - _____, y _____ **conocida por** _____, de _____ y _____ años de edad, _____, del domicilio de _____, Departamento de La _____, a quien no conozco pero identifico con su Documento Único de Identidad número _____ - _____, y Número de Identificación Tributaria _____ - _____, _____ - _____ - _____. **Y ME DICEN:**

Que vienen ante mis oficios notariales a fin de RECTIFICAR LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE, otorgada en la ciudad de _____ a las _____ horas del día _____ de octubre del año dos mil _____, según instrumento NÚMERO _____ del Libro _____ del Protocolo del Notario _____

_____, y presentada al Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de _____, según número _____; en la cual por un error involuntario, no se relacionó el área o extensión superficial del inmueble general, del cual se segrega la porción objeto de la compra venta que se está rectificando a través de este instrumento, y que además al calcular el resto del referido inmueble general, este se citó mal; siendo lo correcto como a continuación se expresa: **I-)** Que el inmueble general es de una extensión superficial de _____ METROS CUADRADOS equivalentes a _____

VARAS CUADRADAS. **II-)** Que por la referida segregación hecha en el mencionado instrumento que se está rectificando, el resto del inmueble ha quedado reducido a _____ METROS CUADRADOS puesto que la extensión superficial del lote desmembrado es de _____ METROS CUADRADOS equivalentes a _____ VARAS CUADRADAS. **III-)** ME SIGUEN MANIFESTANO LOS COMPARECIENTES: que ratifican todo lo expresado en la Escritura que por este instrumento se está rectificando es decir la Compraventa otorgada. **DOY FE:** que les hice la manifestación y advertencia que prescribe el artículo treinta y nueve de la Ley del Notariado y artículos doscientos diecisiete y doscientos dieciocho del Código Tributario. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de este instrumento, y leído que les hube todo lo escrito, íntegramente, en un solo acto ininterrumpido, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y todos firmamos. **DE TODO DOY FE.**

Rectificación de Escritura de Partición.

NUMERO **LIBRO** _____. En la ciudad de _____
del departamento de _____, a las ____ horas del día ____ de
_____ de dos mil _____. **ANTE MI:** _____,
Notario, de este domicilio, comparecen las señoras:
_____, de _____ años de edad, de oficios
_____, del domicilio de esta ciudad, con su Documento Único de
Identidad número _____-____, y
Número de Identificación Tributaria _____-
_____ y _____-
_____, de
_____ años de edad, _____, del domicilio de esta ciudad,
con su Documento Único de Identidad número
_____ -____, y Número de
Identificación Tributaria _____-
_____-_____-____, y el señor
_____, de _____ años de edad, _____,
del domicilio de esta ciudad, con su Documento Único de Identidad número
_____ -____, y Número de
Identificación Tributaria _____-
_____-_____-_____.

Y ME DICEN: I- Que vienen ante mis oficios notariales a fin de RECTIFICAR LA ESCRITURA PUBLICA DE PARTICION, NUMERO _____ del Libro _____ DE MI PROTOCOLO, firmada con fecha _____ de ____ de dos mil ____ y presentada al registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de _____, según números

_____;

II- Motivo por el cual hoy me MANIFIESTAN: Que según título traspasado por herencia e inscrito a su favor según matrícula _____, asiento _____ del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de _____, son dueños y actuales poseedores en proindiviso de un inmueble de naturaleza rústica situado en _____, conocido como _____, el cual se describe así: de una extensión superficial de _____ **METROS CUADRADOS**, equivalentes a _____ **VARAS CUADRADAS** y que sus linderos son: **AL ORIENTE**, con terreno de _____, cercos de alambre de estos del que se describe y del segundo colindante de por medio; **AL NORTE**, con los terrenos de _____, cercos de alambre del primero y de piña del que se describe en medio, **AL PONIENTE**, con los terrenos de _____, cerco de alambre de este y de _____, calle en medio con este, y **AL SUR**, con los inmuebles de _____ y _____, cerco de alambre de estos. **III-** Que también son dueños y actuales poseedores en proindiviso del resto de otro inmueble de naturaleza rústica conocido como SEGUNDO INMUEBLE, inscrito a su favor bajo la matrícula _____, asiento _____, también del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de _____, situado en _____ jurisdicción de esta ciudad, el cual se describe así: de una extensión superficial de _____ **METROS CUADRADOS**, equivalentes a _____

VARAS CUADRADAS, que linda así: **AL ORIENTE**: con terreno de _____, cerco de alambre de éstos; **AL NORTE y AL PONIENTE**: con terreno de _____, cerco de alambre de éste colindante; **y AL SUR**: con terreno de _____, cerco de alambre del que se describe. Sobre el inmueble se ha establecido una calle de servidumbre para dar salida a la calle nacional, a los terrenos de _____, _____, de _____ metros de largo más o menos por ____ metros de ancho. **IV-** Los comparecientes me manifestaron que no queriendo seguir en la proindivisión en la que se encontraban dispusieron repartirse dichos inmuebles, y que al momento de partírselo por un error involuntario no se consignó una servidumbre de acceso para las dos porciones resultantes de dicha partición. **Que por este instrumento viene a rectificarse tal omisión en el sentido siguiente:** SE CONSTITUYE UNA SERVIDUMBRE DE ACCESO A LAS PORCIONES, la cual SEGÚN SE CERCIORO EL SUSCRITO NOTARIO, es de una extensión superficial de _____ **METROS CUADRADOS**, que se describe así: Línea quebrada de dos tramos, el primero: de _____ metros de largo por _____ metros de ancho, y el segundo: de _____ metros de largo por ____ metros de ancho. ME SIGUEN MANIFESTANDO LOS COMPARECIENTES: Que en este acto ratifican la partición otorgada en el instrumento que se rectifica la cual quedo así: **a) LOTE “A”, del primer inmueble** le corresponde a _____, el cual es de una extensión superficial de _____ **METROS CUADRADOS**, equivalentes a _____

VARAS CUADRADAS, cuyas medidas y colindancias especiales son: **AL NORTE:** _____ metros con terrenos de _____, cercos de alambre del primero y de piña del que se describe en medio; **AL ORIENTE:** _____ metros, con Porción B del primer inmueble, propiedad de la compareciente _____; **AL SUR:** _____ metros, con terreno de _____; y **AL PONIENTE:** _____ metros, con propiedad de _____, calle de por medio. **b) LOTE "B" del primer inmueble**, le corresponde a la señora _____, el cual es de una extensión superficial de _____ **METROS CUADRADOS**, equivalentes a _____

_____ **VARAS CUADRADAS**; cuyas medidas y colindancias especiales son: **AL NORTE:** línea recta de dos tramos, el primero de _____ metros, y el segundo de _____ metros con terrenos _____ de _____; **AL ORIENTE:** línea recta de dos tramos, el primero de _____, y el segundo de _____, con terreno de _____; **AL SUR:** línea recta de dos tramos, el primero de _____ metros, y el segundo de _____ metros, con terreno de _____; y **AL PONIENTE:**

_____ metros, con Lote A, propiedad de la compareciente _____. **c) LA TOTALIDAD ES DECIR, EL RESTO DEL SEGUNDO INMUEBLE** de común acuerdo los comparecientes me manifiestan que le corresponde a _____, el cual es de una extensión superficial de _____

_____ **METROS CUADRADOS,** equivalentes a _____

_____ **VARAS CUADRADAS;** cuyas medidas y colindancias son: **AL NORTE:** _____ metros, con terreno de _____; **AL ORIENTE:** _____ metros, con terreno de _____; **AL SUR:** Línea de siete tramos el primero de _____ metros, el segundo de _____, el tercero de _____ metros, el quinto de _____ metros, el sexto de _____ metros, y el séptimo de _____ metros, con terreno de _____, calle de por medio; y **AL PONIENTE:** _____ metros, con _____.

V- Los comparecientes estiman en _____ **DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA,** cada porción a ellos adjudicada haciendo un total de _____ **DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.**

VI- Que los otorgantes ratifican que se hacen entrega recíproca y material de las porciones de terreno descritas y adjudicadas a cada uno de ellos, junto

con el dominio, posesión y demás derechos anexos, que sobre dicho inmueble les corresponden. Presentes desde el inicio de este instrumento los otorgantes aceptan la división en la forma ya descrita, de los lotes que les corresponden a cada uno de ellos aceptando la tradición del dominio, posesión y demás derechos anexos que sobre dichas porciones les corresponden a cada uno respectivamente, los cuales aceptan y así reciben los otorgantes. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de este instrumento, y leído que les hube todo lo escrito, íntegramente, en un solo acto ininterrumpido, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y todos firmamos, excepto la segunda y tercer compareciente por no saber hacerlo pero para constancia dejan impresa la huella del dedo pulgar de su mano derecha respectivamente y a su ruego lo hace en una sola firma el señor _____, de _____ años de edad, _____, de este domicilio, con Documento Único de Identidad número _____.
_____. **DE TODO DOY FE.-**

Modelo de Escrito Autenticado para Retirar Documentos

SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO.

PRESENTE.

_____, mayor de edad, Notario, de este domicilio, por este medio Autorizo a la señor/a _____, mayor de edad, (profesión), del domicilio de _____ de este Departamento, portadora de su Documento Único de Identidad número _____, para que en mi nombre y representación retire de esas oficinas el documento de Cancelación de Hipoteca presentado el día _____, al número _____, a favor del señor _____ San Salvador, a los _____.

DOY FE: Que la firma que calza el anterior escrito, y que se lee “_____”, para el suscrito notario, es auténtica por haber sido puesta a mi presencia, de su puño y letra, por el señor _____, quien es de _____ años de edad, _____, del domicilio de _____, a quien no conozco pero identifíco por medio de su Documento Único de Identidad número _____. San Salvador, a los _____ días del mes de _____ del año dos mil _____.

Otros Tipos de Modelos de Instrumentos Relacionados al Tema

San Salvador, _____ de _____ del _____

_____,
mayor de edad, _____ (profesión u
oficio), del domicilio de _____ portador de mi
documento único de identidad número _____ por medio
de la presente delego expresamente la facultad que me otorga la Ley de
Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o
Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas,
Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, para la
presentación y retiro de la escritura pública de
_____, otorgada a mi favor el día
_____, del mes de _____, del año _____, ante los
oficios notariales de _____

_____. Por _____

_____. en forma única y exclusiva a _____,
obligándome a no retirar o autorizar a persona distinta del _____, para
llevar a cabo este trámite, exonerando de cualquier tipo de responsabilidad al
_____, respecto de la inscripción del instrumento correspondiente.

Asimismo designo como Apoderado Especial para oír notificaciones a
_____, respecto de la inscripción del instrumento mencionado,
facultándolo además, para interponer cualquier Recurso que de acuerdo a LA
LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN,

TRAMITE Y REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL y demás Leyes vigentes tengan derecho a ejercer.

Atentamente,

DOY FE: *Que la firma que calza el anterior escrito, y que se lee “_____”, para el suscrito notario, es auténtica por haber sido puesta a mi presencia, de su puño y letra, por el señor _____, quien es de _____ años de edad, _____, del domicilio de _____, a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número _____. San Salvador, a los _____ días del mes de _____ del año dos mil _____.*

San Salvador, _____ de _____ del _____.

_____, Notario, del domicilio de _____, por medio de la presente delego expresamente la facultad que me otorga el artículo 12 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, para la presentación y retiro de la escritura pública de _____, otorgada el día _____, del mes de _____, del año _____, ante mis oficios notariales, a favor / cargo _____ de

_____. en forma única y exclusiva a _____, comprometiéndome a que no retiraré o autorizaré a persona distinta de _____, para llevar a cabo este trámite, exonerando de cualquier tipo de responsabilidad al Banco, respecto de la inscripción del instrumento _____ correspondiente.

Asimismo declaro, estar en conocimiento del compromiso que me impone el artículo 67 de la Ley de Notariado y lo que establece la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, especialmente lo dispuesto en sus artículos 7, 8 y 9, quedando sujeto a la responsabilidad que establece el artículo 62 de la Ley de Notariado y demás disposiciones legales vigentes, por los perjuicios causados por mi incumplimiento.

Por todo lo anterior, me comprometo a colaborar o coadyuvar con _____, a solicitud de este, para solventar cualquier tipo de observación realizada por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas respectivo, incluyendo la sustitución de folios o la emisión de un nuevo instrumento cuando este sea necesario.

Atentamente,

NOMBRE DEL NOTARIO

FIRMA Y SELLO