

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE CIENCIAS JURIDICAS
SEMINARIO DE GRADUACION EN CIENCIAS JURIDICAS AÑO 2011
PLAN DE ESTUDIOS 1993



TEMA:

**LA EVOLUCION DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA Y SU
INCIDENCIA EN LA SEGURIDAD JURIDICA REGISTRAL A PARTIR DE LA
IMPLEMENTACION DEL FOLIO REAL RESPECTO DEL ANTERIOR
SISTEMA DE FOLIO PERSONAL**

TRABAJO DE INVESTIGACION PARA OBTENER EL GRADO DE
LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS

PRESENTADO POR:

ELLMAN EDUARDO GRANDE GOMEZ

JOSE ALBERTO MELENDEZ CARRILLO

LIC. JOSE MAURICIO COLINDRES
DIRECTOR DE SEMINARIO

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, OCTUBRE DE 2012.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

INGENIERO MARIO ROBERTO NIETO LOVO
RECTOR

MSC. ANA MARIA GLOWER
VICERRECTOR ACADEMICO

LICENCIADO SALVADOR CASTILLOS
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

DRA. ANA LETICIA ZABALETA DE AMAYA
SECRETARIA GENERAL

LIC. FRANCISCO CRUZ LETONA
FISCAL GENERAL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

DOCTOR JULIO ALFREDO OLIVO GRANADINO
DECANO

LICENCIADO DONALDO SOSA PREZA
VICEDECANO

LICENCIADO OSCAR ANTONIO RIVERA MORALES
SECRETARIO

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFAN MATA
DIRECTORA DE LA ESCUELA DE CIENCIAS JURIDICAS

LICENCIADO JOSE MAURICIO COLINDRES
DIRECTOR DE SEMINARIO

AGRADECIMIENTOS Y DEDICATORIA

Por haberme permitido llegar hasta donde me he propuesto, a **Mi Supremo Creador.**

Por el apoyo, amor y confianza que me han dado, desde tiempos inmemoriales, a mis padres: **Elman Jaime Grande y Cecilia Gómez Zelaya.**

Por la confianza que me han tenido, y la fe de que algún día culminaría mis metas, a mis abuelos maternos: **Mario Gómez Belloso y Araceli Zelaya de Gómez.**

Por el amor, cariño y apoyo que en este largo camino me han demostrado, a pesar de todos los problemas que hemos pasado juntos, a mis hermanos: **Mónica Alejandra, Elman Jaime y Jaime Alfredo.**

Por el ánimo y especial cariño que me han demostrado, a mis primos: **Eduardo Garay, Evelyn Granados, Hugo Granados, Jeovanny Portillo, Jessica Garay, Karla Figueroa, Oswaldo Meléndez y Xiomara Figueroa.**

Por el apoyo y ayuda que me han dado, en especial en los malos tiempos, a mis grandes y buenos amigos y compañeros de andanzas y malandanzas: **Josué Contreras y Erick Hernández.**

Finalmente dedico este humilde esfuerzo a toda mi familia y amigos como testimonio del cariño y aprecio que les tengo.

ELLMAN EDUARDO.

AGRADECIMIENTOS Y DEDICATORIA

Por haberme permitido llegar hasta donde me he propuesto y el amor que siempre me dan, a **mi Dios, mi Jesús y Mi Madre Santa, La Virgen María.**

Por el apoyo y el amor que me han dado en todo este tiempo y el esmero para que cumpliera mis metas, a mis padres: **José Alberto Meléndez Guevara y Lucila Margarita Carrillos de Meléndez** y mis abuelos: **Miguel Ángel Meléndez Barrera y Rosa Guevara de Meléndez.**

Dedico este humilde esfuerzo a **mi Dios, mi Jesús, mi Madre Santa La Virgen María, mi Papa, mi Mama, mis Hermanos y mis Abuelos** como testimonio del amor, cariño y aprecio que les tengo.

JOSE ALBERTO.

INDICE

INTRODUCCION	i
CAPITULO I. DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA Y SU EVOLUCION HISTORICA	1
1. Surgimiento de la Publicidad Registral Inmobiliaria	1
1.1 Primeras formas de la publicidad registral inmobiliaria en la Antigüedad	1
1.1.1 Los pueblos hebreos	2
1.1.2 Pueblos Mesopotámicos	3
1.1.3 Antigua Grecia.....	4
1.1.4 Egipto	6
1.1.5 Imperio Romano	7
1.2 Surgimiento del Derecho Registral	8
2. Desarrollo de la Publicidad Registral Inmobiliaria	12
2.1 Desarrollo en Europa	12
A) Sistema Registral Alemán.....	13
B) Sistema Registral Español	13
C) Sistema Registral Francés.....	14
2.2 Desarrollo en América	15
3. Evolución de la Publicidad Registral Inmobiliaria en El Salvador.	16
3.1 Antecedentes del actual Registro de la Propiedad (1860- 1986)	17
3.2 Registro de la Propiedad actual (1986)	19
CAPITULO II. ORIGEN, DEFINICION, CLASIFICACION Y EFECTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA	21
1. Origen y Definición	21

2. Publicidad Formal y Publicidad Material	24
2.1 Publicidad Formal	24
2.2 Publicidad Material	26
2.2.1 Fe Pública Registral	26
2.2.1.1 Características	28
2.2.1.2 Excepciones	29
2.2.1.3 Requisitos	30
2.2.2 Legitimación Registral	31
2.2.2.1 Clases de Legitimación.....	32
3. Efectos de la Publicidad Registral Inmobiliaria	33
3.1 Respecto al Legitimado Registralmente	33
3.1.1 Consecuencias	34
a) Consecuencia sustantiva	35
b) Consecuencia procesal	35
3.2 Respecto del Tercero Registral	36
3.3 Incongruencia entre el Registro y la Realidad (Realidad Registral y Realidad Extra Registral)	37
CAPITULO III. DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA EN EL SALVADOR	42
1. El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.....	42
1.1 La publicidad bajo el Sistema de Folio Personal	43
1.2 La publicidad bajo el Sistema de Folio Real Manual	45
1.3 La publicidad bajo el Sistema de Folio Real Computarizado..	47
1.3.1 REGISAL I	47
1.3.2 REGISAL II	48
1.3.3 El SIRyC	48
1.3.4 Consideración Final	49
2. La inscripción del documento sujeto a inscripción	49

2.1 Presentación	49
2.2 Primer Escaneo	50
2.3 Asignación	50
2.4 Calificación	50
2.5 Inscripción	53
2.6 Escaneo Final y Despacho	53
2.7 Los efectos del instrumento ya inscrito	53
3. Los medios tecnológicos como mecanismos de publicidad	54
3.1 Implementación por parte del CNR	54
3.2 Los tipos de medios tecnológicos que se han incorporado al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas	55
3.2.1 Computadoras con Acceso a la Web del Registro.....	55
3.2.2 Emisión de certificaciones, informes y constancias	57
3.2.3 Notificaciones	58
3.2.4 Ventanilla Unica Virtual	58
3.2.4.1 Notificación de Estado vía Celular o Correo Electrónico	58
3.2.4.2 Consulta de trámites en línea	59
3.2.4.3 Servicio Electrónicos	59
 CAPITULO IV. LA SEGURIDAD JURIDICA EN AMBOS SISTEMAS REGISTRALES	 61
1. Relación de la Publicidad Registral con la Seguridad Jurídica	61
2. Los Problemas del Sistema de Folio Personal en referencia a la Publicidad	62
2.1 Identificación de dichos problemas.....	63
2.1.1 No unificación en la información registral	63
2.1.2 El deterioro de la información del registro y la falta de mecanismos para su conservación	63

2.1.3 El acceso a la información del registro	64
2.1.4 La primera inscripción en el registro	64
2.2 Soluciones	64
2.2.1 Sobre la No unificación en la información registral y El acceso a la información del registro	64
2.2.2 El deterioro de la información del registro y la falta de mecanismos para su conservación	66
2.2.3 La primera inscripción en el registro	67
2.3 Posibles consecuencias de no poder salvar la información Registral	69
3. Las Correcciones que se persiguieron con el Folio Real.....	70
3.1 El manejo unificado de la información que entra al Registro .	70
3.2 La aplicación de los medios tecnológicos sin necesidad de aprobación legislativa	71
3.3 La base de datos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y su seguridad	72
3.4 El traspaso de la información del antiguo Sistema al Folio Real	73
3.5 El SIRyC y la seguridad jurídica que brinda.....	74
4. Epilogo	76
CAPITULO V. CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES Y COMBROBACION DE HIPOTESIS.....	78
1. Conclusiones	78
2. Recomendaciones	79
3. Comprobación de las Hipótesis	79
3.1 Comprobación de la Hipótesis General	80
3.2 Comprobación de las Hipótesis Específicas	81

ABREVIATURAS Y SIGLAS

A.E.	=	Acuerdo Ejecutivo
Art.	=	Artículo
C.	=	Código Civil
Cn.	=	Constitución de la República
CNR	=	Centro Nacional de Registros
D.E.	=	Decreto Ejecutivo
D.L.	=	Decreto Legislativo
D. Ley	=	Decreto Ley
D.O	=	Diario Oficial
Inc.	=	Inciso
LPUPTDIRPRHSICPI	=	Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Tramite, Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual

LRRPRH	=	Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas
LRTODARPRH	=	Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas
REGISAL	=	Registro Salvadoreño
RLRRPRH	=	Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas
RPRH	=	Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas
RSI	=	Registro Social de Inmuebles
SIRyC	=	Sistema de Información de Registro y Catastro

INTRODUCCION

En las ciencias jurídicas todo debe analizarse como un conjunto; el profesional del derecho que analice un caso determinado con solo una parte de ese conocimiento está condenado a fracasar en su caso, ya que en derecho “*todo es uno, y uno es todo*”; para hablarse de un determinado tema, deben de tomarse todas las posibilidades del caso, los pro y contra, los antecedentes y la perspectiva o tendencia que estos llevan, y así realizar un análisis imparcial y objetivo.

La publicidad registral inmobiliaria no puede verse como algo aislado, si bien es un concepto de reciente acuñación ya que data de finales de la primera mitad del siglo XX sus efectos han sido estudiados mucho antes de que se hable de un derecho registral, ya que entre los antiguos daban publicidad a sus contratos, no solo los de transferencias inmobiliarias, para poner dicho acto bajo protección de los dioses y con ese acto se confirma no solo la necesidad sino la importancia en que se le daba a la publicidad de dichos actos.

Fue hasta los siglos XV y XVI en que el derecho registral se encuentra en auge, ya que el derecho salvadoreño tiene su génesis en el derecho español; su origen se debe a las pragmáticas promulgadas por el emperador Carlos V de Alemania y I de España, que si bien solo se encargaba de dar publicidad a las hipotecas y censos, fue un paso importante en el surgimiento del derecho registral, también conocido como derecho hipotecario; con la independencia patria proclamada el 15 de septiembre de 1821, y refrendada dos años más tarde, las “*toma de razón*” y publicidad que sobre ellas brindaban los oficios o notarías de hipotecas no cambió, y tuvo que esperar hasta en 1881 cuando la Segunda Ley Hipotecaria estableció el **REGISTRO**

DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS y por la cual la publicidad se hizo extensiva tanto a las transferencias de dominio como a la constitución de gravámenes, primero bajo el sistema de folio personal y posteriormente con el sistema de folio real.

En las pragmáticas y leyes patrias que se han dado desde que El Salvador fue conquistado por España, siempre se ha legislado acerca de la publicidad de los registros que se llevaron en sus diferentes épocas puesto que el objetivo de estos era eliminar la clandestinidad de los negocios inmobiliarios.

Con lo anterior no se afirma que la publicidad registral inmobiliaria es la “madre” de todos los principios registrales, porque como se dijo al principio “*todo es uno, y uno es todo*”; no se puede hablar de publicidad registral inmobiliaria sino se dan cumplimiento a los principios registrales de *legalidad, tracto sucesivo, rogación, prioridad y especialidad*, además de las normativas que regulan al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; pero es la que al final hace que esos esfuerzos realizados tanto por el legislador, los administradores del CNR y el personal del Registro den resultado: hacer de conocimiento público la información por ellos custodiada y brindar seguridad jurídica sobre la información por ellos conservada.

Fue así como se planteó el problema de investigación tomando en cuenta los cambios que aplica el legislador en la institución registral inmobiliaria que responden a las necesidades de la época, a modo de dotar a la institución registral de un dinamismo con el propósito de dar cumplimiento a los fines para los cuales fue creada, y que se puede resumir en dar seguridad jurídica sobre derechos reales constituidos sobre inmuebles, tanto para su propietario como para terceros.

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas es una institución que desde sus orígenes se encarga de propiciar seguridad jurídica, para ello se rige de ciertos principios registrales entre los que se encuentra el de publicidad, este no es propio del derecho registral ya que tiene cabida en la mayoría de actuaciones del Estado, porque estos actos no pueden ser ocultos y para que se puedan hacer valer frente a terceros deben de hacerse; la publicidad inmobiliaria, la cual corresponde a este registro consiste en poner a disposición del público la información que se resguarda; tanto es así que al no existir **publicidad registral**, el Registro no tuviera razón de ser, ya que sin ella éste no cumpliría su objetivo y sería un mero archivo de papeles, depende de la efectividad de la publicidad registral inmobiliaria no solo la protección de los derechos reales inscritos en él, sino a los terceros que de buena fe contratan amparándose en el contenido de los asientos del registro; para ello el legislador dejó una opción abierta en 1986 para que el Organo Ejecutivo pudiese de manera libre optar por medios para la mejor aplicación del espíritu de la reforma sin necesidad de someterlo a conocimiento del Legislativo.

Fue por eso que se hizo necesario realizar un estudio jurídico-doctrinario que aborde la temática de los cambios en la publicidad registral inmobiliaria, a efecto de analizar la incidencia de estos cambios a partir de la implementación del mencionado folio real en las oficinas registrales, respecto del anterior sistema de folio personal, en virtud de que en el marco en que se realiza la reforma es la mejora de los procedimientos de inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Se enunció el problema de la siguiente manera: “¿En qué medida los cambios introducidos a partir del artículo 20 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, han mejorado el difícil acceso

a la información sobre los asientos registrados en el Sistema Registral Inmobiliario?”

Respecto a la temática de la publicidad registral, no existía hasta este trabajo de graduación, tesis o trabajo de graduación alguno dentro de la base de datos de la Biblioteca de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, ni en la base de la Biblioteca Judicial Ricardo Gallardo, pero si existen trabajos que tratan no como tema principal la publicidad registral, sino al derecho registral en manera general; la bibliografía referente al tema que se investigó es de esta institución en legislación de España, Chile, Argentina y otros países, ya que son pocos los estudios en El Salvador que abordan la temática de la publicidad registral.

Se delimito este trabajo es diversos aspectos: 1) espacialmente se delimito a realizar la investigación en el área Metropolitana de San Salvador; 2) temporalmente se centró desde 1986, año en el cual entro en vigencia la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; 3) contextualmente se enmarco la investigación en los cambios que se han realizado a la institución registral, derivada de la aplicación de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, los cuales se han mejorado a través del tiempo debido a los cambios que se aplican en esta institución, así como por estos cambios se ha mejorado la publicidad registral, no solo en su acceso al público, sino en su veracidad, la forma en cómo se mantiene la información en el tiempo; innovaciones que de por sí, tratan de brindar una mejor seguridad jurídica.

Se justificó esta investigación para tratar de comprender una institución, que aunque ha existido desde hace tiempo no se le ha dado la importancia debida; sobre como el Registro de la Propiedad se encarga de

dar cumplimiento a estos y de cómo a través de ellos, brinda seguridad jurídica; sin la publicidad registral, las oficinas del Registro serían meros archivos ya que al no brindárseles publicidad, no serían de conocimiento general; pero para hablar de publicidad, se debe de hablarse de la institución, los sistemas y medios que esta utiliza, ya que son un todo.

Su evolución ha sido importante, ya que por ella conocemos de primera mano la intención que se tuvo al crearla, de cómo pasamos de un sistema a otro, de cuáles eran las formalidades o requisitos para ella, y esto solo se logra con el análisis de las disposiciones anteriores, y se hace la reflexión en que las leyes solo se aplican para el futuro, desde su entrada en vigencia y que esto no viene a modificar el status quo que se dio en la ley anterior.

Es a través de este conocimiento como se puede comprender el origen que tuvo la implementación del folio real y el porqué del artículo veinte de la Ley de Reestructuración del Registro que a la sazón son los motores que mejoran el acceso a la información contenida en los asientos registrales inmobiliarios.

El objetivo general de este trabajo es tratar de presentar un estudio de carácter jurídico, sobre los cambios originados en la publicidad registral, mejorando el acceso a la información contenida en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas a partir de la implementación del Folio Real.

Con los objetivo específico se trató de conseguir lo siguiente: 1) Identificar los cambios que ha tenido la publicidad registral inmobiliaria dentro del periodo de investigación; 2) Dar a conocer los mecanismos por los cuales

el registro brinda la publicidad; 3) Crear un material de apoyo para los estudiantes del Derecho registral, en relación al registro de la propiedad.

El sistema de hipótesis comprende de una hipótesis general y tres específicas, siendo la general que “Debido a la deficiencia de los Sistemas manuales, el CNR implanta nueva tecnología que mejora de manera eficaz e inmediata la publicidad de la información a través de los sistemas informáticos”

Como hipótesis específicas se plantearon las siguientes: 1) El uso de los medios tecnológicos, se traducirá en una mayor eficacia de la publicidad registral; 2) En cuanto se tecnifique de la publicidad registral, a través del traslado de la información del sistema manual al computarizado, habrá mayor seguridad jurídica; 3) En cuanto la tecnificación del registro se traduzca en una mayor seguridad jurídica registral, será mayor la confianza ciudadana hacia la institucionalidad del CNR-Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

La base metodológica de la investigación tiene como características: 1) La población, en la que se comprendió a un grupo limitado de personas a las cuales se les realizara un estudio específico por medio de una entrevista, a fin de recabar información sensitiva para el desarrollo de la investigación por medio de muestreo no probabilístico de tipo intencional o selectivo; 2) El estudio comprende de tres niveles de la investigación: Descriptivo del fenómeno objeto de estudio de este Trabajo y las características de la legislación que lo regula; Explicativo por el cual se trata de explicar los efectos que tienen las innovaciones tecnológicas en la publicidad registral inmobiliaria; y Predictivo en el planteamiento de las conclusiones y recomendaciones en el capítulo correspondiente, cuando se finalice el estudio.

Los métodos utilizados en este trabajo son el de Análisis-Síntesis, Inducción-Deducción, con el cual se trató de lograr el conocimiento del fenómeno con una visión de lo general a lo particular, aportando elementos de tipo teórico/práctico, que facilitara la investigación sobre el tema; con el proceso de inducción-deducción se viabilizara el conocimiento de los elementos necesarios para llevar a cabo la investigación del fenómeno, pues ayudara a su comprensión desde sus particularidades hasta su integridad.

Esta metodología general condujo a la utilización como métodos específicos la Investigación Bibliográfica y Documental, la que proporciono el fundamento jurídico teórico para la investigación del tema, y que se completó con el análisis jurídico a realizarse sobre el sistema jurídico vigente sobre la publicidad registral.

En este trabajo se ha abordado primero los antecedentes tanto de la publicidad registral inmobiliaria como del derecho registral inmobiliario (capítulo I), se habla seguidamente sobre los aspectos doctrinarios de la publicidad registral inmobiliaria (capítulo II), para posteriormente abordar los aspectos de publicidad registral en nuestro país (capítulo III) y sobre la seguridad jurídica que daban tanto los sistemas de folio real y de folio personal (capítulo IV).

La labor no ha sido fácil, la investigación de un tema poco conocido en el medio jurídico salvadoreño, lo cual llevó a escarbar lo más profundo de los viejos textos, tanto nacionales como extranjeros, facilitado a su vez por la innovación tecnológica de estos tiempos ya que unos textos como el de la Novísima Recopilación solo fue posible obtenerlos gracias a la digitalización y divulgación por internet que de ellos ha hecho Google y ciertas artículos publicados en la Revista Critica de Derecho Inmobiliario gracias a la opción

de poder comprar estos por medio de tarjeta de crédito, y a la amabilidad de los encargados de bibliotecas como la Nacional, de la UES sección de Arqueología e Historia, la Biblioteca de la Corte Suprema de Justicia así como del Archivo General de la Nación tanto en la consulta de libros como de los diarios oficiales y archivos antiguos de nuestro país, así como a personal del CNR que en un sin número de ocasiones nos han atendido las dudas que sobre el tema hemos tenido, tanto en San Salvador como en Zacatecoluca.

Al final si este pequeño y humilde esfuerzo es de alguna utilidad tanto para la comunidad jurídica, tanto de la Universidad de El Salvador y como de El Salvador, habrá valido la pena lo realizado y satisfecho el propósito de brindar un pequeño estudio a la Comunidad Jurídica.

CAPITULO I

DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA Y DE SU EVOLUCION HISTORICA

1. Surgimiento de la Publicidad Registral Inmobiliaria.

La publicidad registral es un tema muy escueto en el medio jurídico salvadoreño, el material es poco; es más el término “*publicidad registral inmobiliaria*” es de muy reciente acuñación, ya que proviene de finales de la primera mitad del siglo XX,¹ por lo tanto no se encontrará a autores clásicos del derecho hablar de esta institución registral;² eso no obstante no quiere decir que la publicidad registral es algo “NUEVO” ya que como se ve esta no fue un término que nació de la noche a la mañana, y algunos autores dejan entrever que antes de haber registros de propiedad la humanidad tuvo otras formas de publicidad³ en la adquisición de inmuebles.⁴

1.1 Primeras formas de la Publicidad Registral Inmobiliaria en la Antigüedad.

En palabras de Edilberto Cabrera Ydme, en un artículo publicado en internet “*la publicidad en el tráfico inmobiliario de los pueblos de la antigüedad fue posible gracias a dos hechos: la existencia de una propiedad inmobiliaria susceptible de ser transmitida, y el desarrollo de un instrumento*

¹ **ROCA-SASTRE, Ramón María**, y otros, *Derecho Hipotecario, Fundamentos de la Publicidad Registral*, Tomo I, 8a Ed. 1995, p. 112

² Como se explicara más adelante, antiguamente era identificada la publicidad por medio de sus dos características: la Fe Pública Registral y la Legitimación Registral.

³ Respecto a este punto puede consultarse a **MORO SERRANO, Antonio**, “*Los orígenes de la publicidad inmobiliaria*” en: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario; No. 603, Madrid, España, 1991, p. 539

⁴ Sobre este mismo punto se tratara en el apartado siguiente.

cultural valioso como es la escritura, por otro”,⁵ y continua “fue la vida sedentaria, condicionada por el desarrollo de la ganadería, y sobre todo de la agricultura la circunstancia que determino la aparición de la propiedad inmobiliaria”.⁶

De lo anterior se puede concluir que el surgimiento de la publicidad registral inmobiliaria dependió: a) Del surgimiento de la propiedad privada de la tierra.⁷ b) Del surgimiento de la escritura.

1.1.1 Los pueblos hebreos.

Los pueblos hebreos son los que tienen mejor documentada su historia, ya que conservan libros de cientos de miles de años.⁸

Con respecto a las transferencias de tierras, se encuentra un ceremonial detallado en el Libro de Ruth, en la cual para entrar en posesión de las propiedades de su pariente Booz tuvo que hacer que otro pariente del difunto le cediera el derecho a redimir tanto a la mujer como a las propiedades del difunto, quitándose el cedente un zapato y entregándoselo al cesionario (Booz), frente a un grupo de ancianos y poniendo a Jehová como testigo.

Al respecto señala el Libro de Rut que: *«Había ya desde hacía tiempo esta costumbre (la anteriormente descrita) en Israel tocante a la redención y*

⁵ **CABRERA YDME, Edilberto.** “La publicidad registral en la antigüedad”. Disponible en: <http://www.sabetodo.com/contenidos/EpAkuuEklkPvrNayTK.php>, sitio consultado el 08/06/11.

⁶ Idem.

⁷ Sobre el surgimiento de la propiedad privada puede consultarse la obra de **ENGELS, Federico: El Origen de la Familia, la Propiedad Privada y El Estado.**

⁸ Ejemplo de ellos son libros como el Talmud o la Tora (el pentateuco), donde este pueblo ha conservado sus tradiciones e historia hasta nuestros días.

al contrato, que para la confirmación de cualquier negocio, el uno se quitaba el zapato (cedente o vendedor) y lo daba a su compañero (cesionario o comprador); y esto servía de testimonio en Israel.»⁹

1.1.2 Pueblos Mesopotámicos.

Antonio Moro Serrano, en un artículo sobre los orígenes de la publicidad registral inmobiliaria hace referencia que en las ciudades del Imperio Asirio, existían oficinas o archivos, donde se «*conservaban planos catastrales con indicación de los edificios y las fincas urbanas y rústicas. Aunque no se ha logrado precisar la función concreta de tales archivos - afirma-, servían para resolver los problemas derivados de la propiedad inmobiliaria. En tal sentido, cuando se producía cualquier conflicto, se recurría a tales oficinas para solucionarlo*».¹⁰

Se encuentra aquí un pequeño antecedente respecto a la publicidad, al proporcionar información al público, pero en el ámbito catastral;¹¹ en las ciudades de Asiria y Caldea-prosigue- «*los contratos solían escribirse en tablillas de arcilla; las partes y los testigos ponían su sello o clavaban las uñas en la masa de tierra aun no fraguada. Las partes conservaban en su poder tales tablillas*».¹² Explica también que su uso fue insuficiente, en especial cuando el contrato vinculaba a muchas personas o cuando se proyectaba en el tiempo, radicando aquí la necesidad de exponerlas al público, cuando se ha dicho que el propósito era de carácter religioso,

⁹ **REINA, Casiodoro y Cipriano VALERA**, *La Santa Biblia* versión de 1960. Libro de Rut, en verso 7 del capítulo 4.

¹⁰ **MORO SERRANO, Antonio**, Ob. Cit., p. 539

¹¹ El Catastro propiamente dicho fue establecido en nuestro país conforme a la primera Ley de Catastro de 1972.

¹² **MORO SERRANO, Antonio**. Ob. Cit., p. 549

simplemente. Resultando insuficiente la mencionada tablilla, y dando origen a grabarlo en piedra.¹³

En Babilonia la publicidad de la transmisión inmobiliaria –anota Álvarez- constaba, precisamente, en la piedra familiar o kudurru; en esta se utilizaba una escritura no-cuneiforme, contenían el testimonio de la transmisión de determinados inmuebles a favor de particulares o de ciertos grupos de parientes; en palabras de Alvarez, que esta clase de publicidad existiera, al principio, únicamente para las transmisiones de la propiedad comunal a favor de particulares y que, posteriormente, se hiciera extensiva a la transmisión de la propiedad individual. Esta publicidad no constaba en ningún registro oficial pues los documentos donde constaba la transmisión se han encontrado en casas particulares, guardados en vasijas.¹⁴

El kudurru se colocaba en el predio. Allí, perenne, constituía un auténtico medio de publicidad del acto traslativo. Sin embargo, este no era su verdadero propósito toda vez que la publicidad no era necesaria para la constitución de los actos traslativos. En realidad, tenía una finalidad religiosa: dejar el acto adquisitivo bajo la protección de los dioses.¹⁵

1.1.3 Antigua Grecia.

Con respecto a los griegos antiguos, poseían tres sistemas de publicidad inmobiliaria:

a) **El Sistema de publicación-proclama (prokerisis).** Durante la

¹³ Idem.

¹⁴ Citado por **GARCIA GARCIA, José Manuel**. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo I, Editorial Civitas, Madrid, España, 1988, p. 140.

¹⁵ **MORO SERRANO, Antonio**. Ob. Cit., p. 552 y 553.

vigencia de este sistema la celebración de determinados negocios inmobiliarios se hacía conocer a la comunidad a través de edictos, alocuciones de pregoneros o heraldos públicos; dependiendo de las circunstancias se ponían de testigos a los dioses, a ciertos ciudadanos griegos, o a los magistrados.¹⁶

- b) **El Sistema de anuncios (prografe).** En este sistema se utilizaban carteles o anuncios colocados en determinados lugares, expuestos al público durante un plazo de caducidad determinado. Quienes se creyeran con derecho a la propiedad del predio, en tal plazo, podían cuestionar la validez de la transmisión. De lo contrario, quedaba convalidada. Adicionalmente, era necesario formalizar el negocio ante un magistrado y pagar la centésima parte del precio al vendedor.¹⁷
- c) **El Sistema de inscripción (anagrafé).** La inscripción, como medio de transmisión inmobiliaria, se desarrolló en dos planos: *como inscripción-publicidad*, por el cual el negocio se publicaba ante la comunidad y para este efecto se utilizaba una piedra o tablilla de arcilla instalada en un lugar sagrado, invocándose, de este modo, la protección de los dioses. También se solía situarla en un lugar o plaza pública para conocimiento de la comunidad la cual, de esta forma, se constituían en testigo y al tratarse de cargas o gravámenes, la publicidad se materializaba por medio de los oroi o mojones emplazados en el mismo predio; y el segundo como *inscripción-archivo*; por el cual el documento que contenía el

¹⁶ **FERNANDEZ DEL POZO, Luis.** “Sobre la publicidad inmobiliaria en la Grecia clásica según Teofrasto”, en: Revista Critica de Derecho Inmobiliario, No. 629, Madrid, España, 1995, p. 1155 y ss.

¹⁷ Idem

acto traslativo de dominio, se conservaba en una oficina especializada.¹⁸

Y continúa exponiendo Fernández del Pozo *“de antaño existía la costumbre de depositar una copia de los contratos suscritos por las partes y testigos, en manos de una persona imparcial y de confianza para los contratantes. Posteriormente se estatuyeron magistrados encargados de tales archivos. Asimismo, los documentos comenzaron a ser redactados directamente por un funcionario público que podía ser, inclusive, el encargado del archivo. Este sistema permitía que en todo momento los terceros tomen conocimiento de la titularidad de un predio así como de las eventuales cargas y gravámenes que podían afectarlo”*.¹⁹

1.1.4 Egipto

En el antiguo Egipto, se encuentran mayores rasgos de la publicidad inmobiliaria; se puede hablar de publicidad respecto de la llamada ERA PTOLEMAICA, que se refiere a la dinastía establecida por Ptolomeo Lágida, general de Alejandro Magno; por lo tanto en esta era, el derecho egipcio se ve influenciado por el derecho griego.²⁰

Es durante esta Era en la que se establece en Egipto un sistema ordenado de registro, atendiendo más intereses fiscales que registrales o catastrales surgiendo con ello una especie de Notario denominado AGORANOME,²¹ estableciéndose paulatinamente un registro denominado

¹⁸ Idem.

¹⁹ Idem.

²⁰ Alejandro Magno, había conquistado el mundo conocido para el siglo IV a.C., y tras su muerte su imperio fue dividido entre cuatro de sus generales, uno de ellos Ptolomeo I Sóter.

²¹ CABRERA YDME. Ob. cit.

KATAGRAPHÉ;²² el registro de transmisiones inmobiliaria, se denominaba KATAPHE (el cual posteriormente fue denominado como BIBLIOTHEKE ENKTESEON),²³ el cual también era conocido como el certificado expedido por el registro, y como documento notarial;²⁴ y es en este registro donde se anotan las transmisiones de dominio, hipotecas y embargos, en atención principal a los impuestos territoriales, con un sistema de declaraciones, y archivo de documentos, que a la postre desaparece con la BIBLIOTHEKE ENKTESEON.

El certificado que emitía este funcionario, contenía un resumen o extracto del mismo, acreditaba la titularidad del propietario, el cumplimiento de las formalidades, el pago del impuesto y la facultad para transferirlo.²⁵

Ya con la dominación romana en Egipto, surge la BIBLIOTHEKE ENKTESEON,²⁶ con lo que la publicidad registral inmobiliaria alcanza su zenit en el Egipto antiguo, periodo que culmina durante el reinado del emperador Diocleciano.²⁷

1.1.5. Imperio Romano.

Durante la época Romana, no se tuvo ninguna clase de registro; ya que aunque era titular de un sistema jurídico evolucionado, carecía de un sistema de publicidad registral, por el contrario erigió un sistema de

²² RAMOS FOLQUES, Rafael. "El registro de la propiedad egipcia según la literatura papirológica registral egipcia" en Revista Critica de Derecho Inmobiliario, No. 392-393, p. 347

²³ Ibídem.

²⁴ La función de este certificado, en palabras de Ramón Folques en su artículo citado fue la de legitimar al titular del certificado.

²⁵ CABRERA YDME. Ob. cit.

²⁶ Esto sucede según Cabrera Ydme alrededor del año 60 d.C.

²⁷ En palabras de Ydme Cabrera "llama la atención que los romanos organizaran un minucioso registro en Egipto, siendo que en Roma no contaban con tal institución"

clandestinidad en el tráfico inmobiliario;²⁸ en Roma la propiedad se acreditaba con la posesión; una de las principales causas de esto es que a diferencia de Grecia es, en palabras de Ydme Cabrera, que: *“la difusión del uso del documento; ya que el documento y la escritura eran la base de la publicidad registral, además de las condenas que se establecían en el derecho romano para la doble venta, o la venta de cosa hipotecada, tomando también en cuenta el poco uso del crédito en esa época”*.²⁹

1.2 Surgimiento del Derecho Registral.

Debido a la contradicción a la que ya se ha hecho mención, y considerando que el Derecho Romano es el punto de partida para las legislaciones de diversos países en la actualidad, la clandestinidad inmobiliaria fue la reinante durante la Edad Media,³⁰ hasta que por la necesidad misma del tráfico jurídico inmobiliario se tuvo la necesidad de regular tal situación.

Como lo explica con mayor propiedad citando a los juristas chilenos Alessandri y Somarriva: *“En el derecho romano y en el Español antiguo que se aplicó entre nosotros al igual que respecto de los bienes muebles bastaba la tradición o la ficta para operar la transferencia del dominio de los inmuebles. No era necesaria pues, para la validez de dicha tradición la inscripción en un registro público; la transferencia del dominio de los inmuebles quedaba ignorada de los terceros en esas legislaciones”*.³¹

²⁸ CABRERA YDME. Ob. cit.

²⁹ Ibídem.

³⁰ Hay que recordar que la caída del imperio romano no significó la abolición de su sistema jurídico, puesto que los pueblos que le sucedieron tomaron la legislación romana como punto de partida de sus sistemas legales.

³¹ ALESSANDRI, Arturo y Manuel SOMARRIVA UNDURRAGA. Derecho Civil, Tomo III: De los Bienes, Editorial Nassimiento, Santiago, Chile, 1973. p. 334

La publicidad propiamente dicha, surge en la Alta Edad Media concretamente en el Derecho Germánico; debido a que los grandes latifundistas de la época acostumbraban a llevar unos libros en los que se copiaban los documentos relativos a sus propiedades, íntegramente o en extracto, a la que se le brindaba un cierto carácter probatorio.³² Se tienen referencias de que para el siglo XII algunos municipios alemanes llevaban libros públicos en las que se consignaban las enajenaciones de inmuebles que habían tenido lugar ante el Consejo Municipal, junto a otras inscripciones relativas a la actuación de los mismos.

*“En el siglo XIII los negocios dispositivos (de dominio) se celebraban en los archivos municipales, en presencia de las autoridades que intervenían en el otorgamiento de los instrumentos- tal vez notarios- y practicaban la inscripción registra”.*³³

Surge así el Derecho Hipotecario entendiéndose este como *“En enfoque histórico, el derecho inmobiliario o relacionado con el Registro de la Propiedad// El que dimana del contrato y derecho real de hipoteca”.*³⁴

En efecto, antiguamente solo bastaba con la tradición para que se verificase el traspaso de un inmueble de una persona a otra, ya que en el primitivo Código Civil de El Salvador solo exigía la inscripción o anotación de las hipotecas, mas no de las propiedades, como se verá más adelante.

Y la razón principal de la anotación de las hipotecas fue por la clandestinidad ¿por qué? Porque no habiendo ninguna institución encargada

³² **CANO TELLO, Celestino A.** Manual de Derecho Hipotecario, 2a Edición, Editorial Civitas, Madrid, España, 1992, p. 40.

³³ Idem.

³⁴ **OSSORIO, Manuel.** Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. p. 235-236

de dar fe de los gravámenes que sufría una propiedad se generaban grandes perjuicios a terceros, por ejemplo a terceros que compraban la propiedad o a terceros que daban su crédito amparados en esa propiedad, nadie tenía la certeza si en realidad la propiedad aún estaba en manos del que se decía su vendedor o garante hipotecario.

Tal fue el caso de la situación que en 1528 las cortes reunidas en Madrid hicieron la siguiente petición a sus Majestades Carlos V de Alemania y I de España y doña Juana I de España: *“Suplican a V.M. mande que todos los censos y tributos que se hicieren que los que se vendieren o los escribanos ante quien pasaren sean obligados después de hechos los contratos ante el escribano del consejo del lugar adonde pasare dentro de treinta días: porque de allí se sepa lo que se ecensua e atributa: porque será esto causa que ninguno venda más de una vez lo que quisiere porque muchas veces acaece lo contrario”*³⁵

A lo que sus Majestades contestaron: *“A esto a vos respondemos que mandamos que las personas que de aquí en adelante pusieren censos y tributos sobre sus casas y heredades y posesiones que tengan atributadas y encensuadas primero a otro, sean obligadas de manifestar y declarar los censos y tributos que hasta entonces tuvieron cargados sobre las dichas sus casas y heredades y posesiones, so pena que si así no lo hicieren, paguen con el dos tanto la cuantía que recibieren por el censo que así vendieren y cargaren de nuevo a la persona a quien vendieron el dicho censo”*³⁶

Se encuentra aquí, en esta disposición real, la intención de hacer

³⁵ **PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO**. Derecho Registral, 8a Edición, Editorial Porrúa, México, 1995, p. 11, y **NOVISIMA RECOPIACION** Ley 2, título XV, Libro X.

³⁶ Idem

pública la constitución de un contrato de censo o tributo.

Once años más tarde, las Cortes de Toledo hicieron la siguiente petición al mencionado rey don Carlos I: *“Así mismo escusarian muchos pleitos, sabiendo los compradores los censos y tributos, e imposiciones e hipotecas que tienen las casas y heredades que compran, lo cual encubren y callan los vendedores; Suplicamos a V.M. mande que en cada ciudad, villa o lugar donde hubiere jurisdicción haya una persona que tenga un Libro en que se registren todos los contratos de las cualidades dichas; y que no registrándose conforme a ellos ni por ellos cosa alguna ningún tercero poseedor; aunque tenga causa del vendedor y que tal registro no se muestre a ninguna persona sino que el registrador pueda dar fe, si hay o no algún tributo o venta anterior a pedimento del vendedor”*; ³⁷ a lo que el Rey contestó: *“Que mandamos que se haga así como vos suplicáis”*. ³⁸

Con la disposición anterior nace un Registro Público, aunque limitada su función sobre los censos y las hipoteca, encargado de un funcionario real el cual llevaba un libro en el que se registraban los títulos que le presentaban y daba fe de los asientos que en dicho registro se encontrasen, lastima grande fue que no obstante dicha pragmática real, los tribunales siguieron aceptando títulos no registrados, dándose en consecuencias las ratificaciones a dicha pragmática en 1548, 1555 y 1617, la que imponía la siguiente obligación: *“En los títulos de registros de censo que se despachen, se diga que los escribanos tomen la razón y registren todos los censos que se otorgaren desde el día de la data del título y no lo que se hubieren otorgado antes”*. ³⁹

³⁷ PEREZ FERNANDEZ, Ob. Cit. Págs. 11-12.

³⁸ Idem.

³⁹ Idem.

Hay que mencionar, que en parte si bien es cierto existen particularidades entre el derecho español y el alemán, el primero pudo haber recibido influencia del ultimo, ya que como se sabe, Carlos I de España era además Carlos V de Alemania, emperador del Sacro Imperio Romano Germánico, y teniendo más experiencia en la administración del Imperio Alemán que en el Español,⁴⁰ pudo haber querido experimentar la tesis germánica en España pero de manera atenuada adecuada a la idiosincrasia española de la época.

Se encuentra aquí el origen de una importante institución como lo es el Registro de la Propiedad Raíz, y los orígenes de una de sus características más importantes: *la publicidad registral inmobiliaria*.

2. Desarrollo de la Publicidad Registral Inmobiliaria.

Es a partir de las tradiciones germánicas y romanas en que se desarrolla la publicidad registral inmobiliaria a nivel mundial; se estudia a continuación el desarrollo de esta institución en Europa y en América.

2.1 Desarrollo en Europa.

Aunque Europa es un continente multifacético, en el cual existen culturas muy distintas, el derecho registral en este continente se basa en

⁴⁰ Es de mencionar en este punto que **Carlos I de España y V de Alemania**, era hijo de Juana I de España, llamada La Loca, hija de los reyes católicos Fernando de Aragón e Isabel de Castilla, y de Felipe I de España, llamado El Hermoso, hijo de Maximiliano I emperador del Sacro Imperio Romano Germánico y de María de Borgoña; durante su niñez y adolescencia fue criado en Flandes, actual Países Bajos y en la corte de su abuelo paterno el emperador Maximiliano, fue educado en la administración de los países del imperio romano germánico (actualmente Austria y Alemania), y a la muerte de ambos abuelos heredo tanto el imperio germánico como el español, constituyéndose como uno de los más grandes monarcas de la época.

principalmente en los modelos denominados alemán, español y francés, los cuales se exponen a continuación:

A) Sistema Registral Alemán.

El Sistema Alemán, tuvo sus orígenes como se expresó anteriormente en los libros que llevaban los Consejo Municipales para anotar las transferencias de dominio; este sistema se vio afectado por una corriente romanista, en la cual daban nuevamente preponderancia a la tradición, afectando así a la publicidad, aunque dicha influencia fue parcial, ya que Alemania en esa época no era una Nación tal y como la conocemos sino como una reunión de Reinos Soberanos.⁴¹

Fue hasta el siglo XVII cuando resurge el sentimiento nacionalista y la exigencia de la intervención del Estado en las transferencias de dominio o la inscripción en registros especiales, entre estos logros caben mencionar el Edicto de 1693 y la Ordenanza Prusiana de 1723, que son seguidos por las leyes prusianas de 1783 y 1872,⁴² y finalmente por el Código Civil Alemán y la Ley de Registro de 1897.⁴³

B) Sistema Registral Español.

Como se expresó anteriormente el surgimiento del derecho registral español tomó su partida en las pragmáticas del Emperador Carlos I de 1528

⁴¹ La Alemania como la conocemos actualmente en el marco de la guerra Franco-Prusiana, cuando Otto von Bismark logra que el rey de Prusia Guillermo I sea jurado como Káiser de Alemania el 18 de enero de 1871 en el Palacio de Versalles, dando paso al II Reich o Imperio Alemán.

⁴² A partir de la unificación Alemana en 1871 las leyes posteriores se basan en las leyes prusianas, ya que Prusia hegemonizaba en las demás naciones alemanas.

⁴³ **CANO TELLO**. Ob. Cit., Pág. 49.

y 1539, refrendadas por las pragmáticas reales de 1548, 1555, 1617 y 1768, esta última por la cual se introdujo el sistema de anotación de hipotecas en Hispanoamérica.

Cabe mencionar que el 22 de enero 1816, se emitió una circular por parte del Consejo Real por el cual se exhorta la *“puntual observancia de la pragmática sanción de 31 de enero de 1768 y demás reales cédulas... que previenen la toma de razón en las contadurías de hipotecas de todas las escrituras que las mismas expresan”*.⁴⁴

Tras varios intentos de codificación civil en España, se emite la Ley Hipotecaria de 1861,⁴⁵ que es de gran influencia en el derecho registral latinoamericano, dicha Ley en palabras del presidente de la Comisión Redactora don Pedro Gómez de la Serna, se inspiró *“en la Ordenanza Hipotecaria de 17 de diciembre de 1783 de Prusia, en el proyecto de Ley Inmobiliaria del Cantón Suizo de Ginebra de 1843 y en la Ley Belga de 1851”*.⁴⁶

C) Sistema Registral Francés.

En Francia se tuvo la influencia registral tanto del sistema Germánico como del Sistema Romano, ya que el Norte se veía influenciado por medio del sistema germánico o alemán, y el Sur, por la Traditio romana.⁴⁷

La primera regulación hipotecaria en Francia se da en el periodo

⁴⁴ **PEREZ FERNANDEZ.** Ob. Cit. Pág. 20

⁴⁵ Esta ley vino a servir de base al desarrollo del derecho registral en Hispanoamérica, y en nuestro país sirvió de base a la primera ley hipotecaria.

⁴⁶ Idem.

⁴⁷ Idem, p. 21

revolucionario, a través del Código Hipotecario aprobado por la Ley de 9 de Messidor del año III (27 de junio de 1795), que ordenaba la inscripción de las hipotecas y creaba la cedula hipotecaria; posteriormente y por Ley del 11 de Brumario del año VII (1 de noviembre de 1798) se estableció un sistema de transcripción íntegra de los documentos traslativos de dominio, y de inscripción de extracto cuando se trataban de hipotecas, el Código Civil de los Franceses o Código Napoleónico de 1804 regula la institución del Registro Público dispersamente.⁴⁸

2.2 Desarrollo en América.

América se vio influenciada por la legislación española que regía en la época, tanto es así que las Notarías u Oficios de Hipotecas tuvieron continuación legal aun consumada la independencia de las antiguas colonias, convertidas en naciones independientes;⁴⁹ hay que recordar que solo en pequeñas partes que no formaron parte del inmenso Imperio Español, que se extendía desde la Alta California hasta la Patagonia, evolucionaron de manera distinta, y las cuales tienen su derecho registral influenciado por el derecho germánico.⁵⁰

Hispanoamérica se vio influenciada por el sistema de anotación de hipotecas que se implementó por la “*Instrucción de los señores fiscales de Hacienda*” del 31 de enero de 1768;⁵¹ antes de esta fecha no se llevaban en los virreinos españoles registro de las hipotecas, solo en la península.

⁴⁸ Idem.

⁴⁹ En nuestro país, como se sabe el status quo se mantuvo aun después de la firma del Acta de Independencia del 15 de septiembre 1821, y así lo reza el punto 7o de dicha acta, refrendada por el decreto constituyente de 1 de julio de 1823

⁵⁰ Este fue el que influenció al derecho inglés y portugués, en Brasil por ejemplo sigue un sistema similar al Acta de Torrens.

⁵¹ Idem, p. 23.

El Virreinato de la Nueva España se aplicó dicha instrucción por medio de un bando, y fue completada por la “*Instrucción de los señores Fiscales de Hacienda Aplicables a la Nueva España*” de 16 de julio de 1789.⁵²

En México, por ejemplo, la primera disposición Hipotecaria surge por medio de la Ley de Hipotecaria de 1861, y la creación de Registros Públicos de Propiedad en diversos Estados de México; en Chile, a través del Código Civil y un reglamento Especial de 1851, la creación del *Registro Conservatorio de Bienes Raíces*; en Argentina, la provincia de Buenos Aires por ejemplo crea la *Oficina Central del Registro de la Propiedad, Embargos e Inhibiciones* en mayo de 1879.

En Centroamericana Guatemala emitió la Ley Hipotecaria por la cual creaba un Registro Público, 1871; en Honduras, por medio del Código Civil de 1880 se estableció un registro conservador, similar al Chileno; igual Nicaragua, se estableció un registro conservador en 1877.

Como se expresó anteriormente, antes de que estos Registros se creasen tenían aplicación las normas españolas sobre la inscripción de hipotecas, que al emitirse las disposiciones registrales específicas en los países mencionados modificaron el sistema imperante, o sea pasaron de la simple toma de razón o anotación de hipoteca a un registro sistematizado, y como se observa la mayoría inspirada en la legislación española o chilena.

3. Evolución de la Publicidad Registral Inmobiliaria en El Salvador.

En El Salvador, como en el resto de países hispanoamericanos, el

⁵² Idem, p. 28.

antecedente inmediato respecto de la publicidad inmobiliaria son las disposiciones españolas reguladoras de las Notarías, Oficios o Contadurías de Hipotecas, hecho que es reafirmado en el “por cuanto” o “considerando” del decreto de aprobación del Código Civil de 1860 cuando expresa que “...y hallándose en armonía con la legislación española que ha regido al país y adecuado a los usos y costumbres dominantes”,⁵³ de otra manera no cabría explicación del porque se opta por una Notaria de Hipoteca y no en un Registro de la Propiedad o Conservador, como sucede en el resto de Centroamérica.⁵⁴

3.1 Antecedentes del actual Registro de la Propiedad (1860-1986).

El Código Civil en su edición original de 1860 comprendía un Título el XXXIX en el Libro IV titulado: “*DEL MODO DE ANOTAR LAS HIPOTECAS, DE LA PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS, Y DE LA RESPONSABILIDAD DEL ESCRIBANO ANOTADOR*” y que comprendía de los artículos 2336 al 2344,⁵⁵ que es un paso concreto en la publicidad de las hipotecas, mas no en la publicidad de las transferencias de propiedad.

Un intento se quiso realizar en este aspecto con la aprobación del “Código Hipotecario” o Ley Hipotecaria del 11 de marzo de 1873, y con la cual se daba un paso más en la publicidad ya no solo de las hipotecas, sino de las transferencias de dominio, estableciendo un registro general de propiedad inmueble; lástima grande fue que dicha ley, al igual que muchas que se aprobaron y se aprueban en la actualidad, no pasaron a mas que

⁵³ Decreto de 23 de agosto de 1859, aprobando el Código Civil.

⁵⁴ Esta es una clara prueba, para quienes acusan que los redactores del Código Civil salvadoreño, no copiaron y pegaron las disposiciones del Código Civil chileno al nuestro, sino que las adecuaron a nuestro sistema jurídico.

⁵⁵ Al respecto puede consultarse la obra ***EL CODIGO CIVIL DEL AÑO DE 1860 CON SUS REFORMAS HASTA EL AÑO DE 1911*** por el Doctor Belarmino Suarez.

letra muerta, puesto que no tuvo aplicación práctica, y las anotaciones de hipotecas continuaron.⁵⁶

El paso decisivo en la publicidad de la propiedad inmobiliaria fue con la aprobación de la Ley Hipotecaria del 15 de marzo de 1881, y con la cual se estableció el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas el cual establecía en su artículo 1 que: “*se establece un registro general de la propiedad inmueble en toda la república*”,⁵⁷ aunque algunos acusen que dicha creación se debió más a la necesidad de la seguridad jurídica de los inmuebles que habían sido antes ejidos o comunidades indígenas, abolidas durante esos años.⁵⁸

Dicha ley, fue derogada por la Ley Reglamentaria del Registro Público de Propiedad 28 de febrero de 1884.⁵⁹

El 14 de mayo de 1897, se emitió la Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas,⁶⁰ y el Reglamento Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas,⁶¹ los cuales aún se encuentran vigentes, los cuales consolidan la institución registral, adoptándose el sistema de folio personal, y con las características del sistema español y francés.

⁵⁶ Véase por ejemplo los Diarios Oficiales del año 1881, donde aparecen publicadas las hipotecas que se presentaron para inscripción en las diversas notarias departamentales.

⁵⁷ Esta ley fue publicada en el D.O. del No. 100, del Tomo 10, de fecha 1 de mayo de 1881 al No. 112, del mismo tomo, de 13 del mismo mes y año.

⁵⁸ Sobre este punto de vista pueden consultarse obras como: *El Salvador La Tierra y El Hombre* de **David BROWNING**; *Acumulación Originaria y Desarrollo del Capitalismo en El Salvador* de **Rafael MENJIVAR**; *El Salvador 1932*, de **Thomas R. ANDERSON**, por mencionar algunas.

⁵⁹ Publicada en el D.O. No. 84, del Tomo 16, del 6 de abril de 1884.

⁶⁰ Actualmente esta ley se encuentra vigente y aparece incorporada, por disposición expresa de la misma Ley, como Capítulo IV del Título VI del Libro Segundo del Código Civil, a partir de la edición que se hizo de ese Código en 1904.

⁶¹ Conforme al D.L. No. 838, del 13 de octubre de 2005, D.O. No. 224, Tomo 636, de 1 de diciembre de 2005, se cambia su denominación original por la de: *Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas*.

Por decreto legislativo de 24 de junio de 1955,⁶² se estableció el Sistema de Fotocopias, que viene en mejoría del antiguo sistema de transcripción manuscrito, lo cual facilita no solo el resguardo de la información, ya que se microfilmaba, sino que facilitaba la emisión de certificaciones de dicho registro puesto que el sistema se adoptaba se aplicaba tanto para la inscripción de instrumentos como para la emisión de certificaciones.

El 21 de febrero de 1961 se emitió la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos,⁶³ la cual modifica los tipos de inmuebles que podían inscribirse en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.⁶⁴

Un paso más en la consolidación de la publicidad, fueron las leyes de catastro de 1970⁶⁵ y 1974,⁶⁶ esta última vigente, con ellas se trataba de identificar los inmuebles que se inscribían, al exigir la ficha catastral.

3.2 Registro de la Propiedad actual (1986).

Una modificación trascendental sufrió el registro con la aprobación de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas,⁶⁷ y posteriormente su Reglamento,⁶⁸ y por los cuales:

- 1) Se adoptó el sistema de folio real, por lo cual paso el registro de

⁶² D.L. No. 1873, publicado en el D.O. No. 1119, Tomo 167, de 28 del mismo mes y año.

⁶³ D. Ley No. 31, D.O. 40, Tomo 190, del 27 de febrero de 1961.

⁶⁴ Antes de dicha Ley, solo se podían inscribir los inmuebles adheridos al suelo y se impulsó esta por los proyectos ejecutados por el entonces Instituto de Vivienda Urbana.

⁶⁵ D.L. No. 638, de 12 de marzo de 1970, D.O. No. 54, Tomo 226 de 19 de marzo de 1970.

⁶⁶ D.L. No. 604, de 21 de mayo de 1974, D.O. No. 116, Tomo 243, de 24 de junio de 1974.

⁶⁷ D. L. No. 292, de 13 de febrero de 1986, D.O. No. 40-Bis, Tomo 290, de 28 de febrero de 1986.

⁶⁸ D.E. No. 24, de 29 de abril de 1986, D.O. No. 76, Tomo 291, del mismo día.

ser un registro de contratos de derechos por personas a uno por inmuebles, ya que los inmuebles se identifican de manera inequívoca lo cual trata de subsanar los defectos del anterior sistema, o sea la doble inscripción de una misma propiedad;

- 2) Se autorizó al Organo Ejecutivo la implementación de “nuevas tecnologías” en la manera de llevar el registro, con lo cual pasamos actualmente de tener un registro material a uno computarizado.

El 5 de abril de 1991, se emitió la Ley de creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles,⁶⁹ la cual se encarga de la inscripción de inmuebles de interés social.⁷⁰

Y es así como en veintiséis años, se pasó de un registro de folio personal y real de manera tangible, ya fuera por libros o folios, a sistemas computarizados de información como lo son REGISAL I y REGISAL II y actualmente el Sistema de Información de Registro y Catastro- SIRyC, donde la información registral se encuentra reunida y no dispersa.

⁶⁹ Esta ley fue aprobada por D.L. No. 734, de 8 de abril de 1991, D.O. No. 73, Tomo 311, de 23 del mismo mes y año.

⁷⁰ Actualmente y a partir de la implementación del SIRyC, este registro fue subsumido por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, aplicándose sus aranceles solo en la parte de proyectos de interés social ya que en los demás se aplican las tarifas del RPRH

CAPITULO II

ORIGEN, DEFINICION, CLASIFICACION Y EFECTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA

1. Origen y Definición.

Antes no se solía hablar de publicidad registral, y lo que hoy conocemos como tal era tratado doctrinariamente por sus dos aspectos importantes: la **Fe Pública Registral** y la **Legitimación Registral**; ya que concepto de **Publicidad Registral Inmobiliaria**, como lo conocemos actualmente, fue adoptado por primera vez en la reforma que se hizo de la Ley Hipotecaria Española en 1944, en específico en su exposición de motivos; y se generalizo su uso tanto en la legislación como en la jurisprudencia;⁷¹ por lo tanto al hablar de la publicidad registral inmobiliaria, se debe de tomar en cuenta a los dos sub-principios registrales.

Como se mencionó anteriormente, la publicidad registral surgió de la necesidad de dar a conocer el contenido del registro, ya que sin ella el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas no sería más que un mero archivo de papeles, o como lo expresa Bernardo Pérez *“el registro público de la propiedad se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan”*.⁷²

Cabanellas, en su Diccionario de Derecho Usual, define a la publicidad registral como: *a) carácter público como acceso o consulta de los registros oficiales; y b) principio hipotecario que establece la realidad de las*

⁷¹ ROCA-SASTRE, Ob. Cit., p. 112

⁷² PEREZ FERNANDEZ. Ob. Cit., p. 73.

situaciones jurídicas anotadas o asentadas en el Registro de la Propiedad, en el sentido de que es verdad lo anotado o inscrito y de que no afecta al adquirente cuyo derecho se halle registrado lo que no conste en el registro.

Cabe aclarar que la publicidad registral no es única de los Registros de la Propiedad, ya que todo registro público lo adopta; por lo tanto en este trabajo la distinguiremos como **publicidad registral inmobiliaria**.

El Registro de la propiedad da forma y solemnidad a los derechos reales inscritos sobre bienes inmuebles, la forma registral es independiente del derecho real, el que a su vez actúa sobre el creando derechos reales perfectos donde solo existen meras apariencias o deja sin efecto derechos existentes.

En palabras de Américo Atilio Cornejo, “*cuando hablamos de publicidad debemos hacer referencia a tres elementos: por un lado, aquello que se quiere dar a conocer; por el otro los destinatarios de aquella; y, finalmente, el medio a utilizar para que llegue o pueda llegar a conocimiento de los destinatarios. Lo que se quiere dar a publicidad son hechos, tomando este concepto en sentido amplio; los destinatarios son personas, y los medios consisten en una actividad conducente al fin propuesto. En este enfoque la noción de publicidad puede ser entendida desde un punto de vista amplio o solo restringida a la publicidad jurídica que es el objeto de este estudio.*”⁷³

Y siguiendo en la misma línea al mencionado autor, se distingue la siguiente clasificación:

⁷³ **CORNEJO, Américo Atilio**. Derecho Registral. 1a Reimpresión, Editorial Astrea, Buenos Aires, Argentina, 2001, p. 1

- a) En sentido amplio se afirma que la publicidad es una actividad cognoscitiva, ya que su efecto depende de la actitud y voluntad del destinatario en conocer lo que se da publicidad.⁷⁴
- b) En sentido jurídico, lo que se da a conocer en la publicidad jurídica son hechos jurídicos, y su finalidad es la producción de efectos jurídicos, la producción de estos puede variar desde una simple noticia hasta la concreción de la existencia de la misma del derecho, que es la esencia de la publicidad, o sea no hay publicidad jurídica si no hay efectos derivados de esa publicidad.⁷⁵

Analizado lo anterior, se define a la publicidad registral inmobiliaria como: *“aquella por la cual se da a conocer los derechos relacionados a un inmueble, a las personas interesadas en ello (ya sean titulares, sucesores o terceros con interés) a través de los mecanismos utilizados por el Registro de la Propiedad a fin de conservar y hacer extensiva dicha información”*.

Cabe mencionar, que la publicidad es un principio registral, y al respecto nos establece el del RLRRPRH: **«Del principio de publicidad. Art. 46.- En beneficio de todo titular de derechos inscritos en el Registro, la fe pública registral protege la apariencia jurídica que muestran sus asientos, contra impugnaciones basadas en la realidad jurídica extra registral. La declaración judicial de nulidad de una inscripción, no perjudicará el derecho que con anterioridad a esa declaración haya adquirido una persona que no ha sido parte en el contrato inscrito.»**⁷⁶

⁷⁴ CORNEJO, Ob. Cit.

⁷⁵ CORNEJO, Ob. Cit., p. 1 y 2

⁷⁶ Conforme al art. 20 C., esta es el la interpretación legal del principio de publicidad.

2. Publicidad Formal y Publicidad Material

De lo anteriormente comentado, se puede analizar este principio- o concepto- desde dos ángulos de vista: *el formal y el material*.

2.1 Publicidad Formal.

Se conoce como **publicidad formal** a la “*posibilidad de obtener del registro público de la propiedad las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de consultar personalmente los libros y los folios. De lo anterior se desprende que no se requiere tener interés jurídico para examinar personalmente los libros y folios, como tampoco para solicitar y obtener constancias y certificados de lo asentado o anotado.*”⁷⁷

Esta se configura en El Salvador con la posibilidad que el registro brinda la información, de la cual es un cuidadoso celador; dicho acceso lo brinda a través de la base de datos del SIRyC, que incluye los sistemas REGISAL I y II, y las imágenes digitalizadas de los folios personal y real, además de la consulta de dichos libros o folios en las oficinas registrales del país; actualmente el RPRH brinda esa información a ciertos usuarios en la comodidad de sus oficinas, a través del servicio web implementado desde 2011, por el cual uno puede acceder a la base de datos del RPRH.

La otra, se configura cuando el usuario acude al RPRH por una certificación o constancia, la cual como se expresó anteriormente no requiere de un interés jurídico, con solo el pago del arancel correspondiente; ésta se configura en el Sistema Registral a través de los siguientes documentos:

⁷⁷ PEREZ FERNANDEZ, Ob. Cit. p. 75.

- a) Certificación Literal;
- b) Certificación Extractada;
- c) Índice de Propietario;
- d) Constancia de Carencia de Bienes;
- e) Constancia de Inscripción.

Con respecto a la consulta del RPRH nos establece el C: **«Art. 675.- El Registro es público y puede ser consultado por cualquiera persona.»**

Y la LRTODARPRH, establece lo siguiente: **«Art. 7.- Los libros de Registro no se sacarán por ningún motivo de la oficina del Registrador: todas las diligencias judiciales y extrajudiciales, o consultas que en ellos quieran hacer las autoridades o particulares y que exijan la presentación de dichos libros, se ejecutarán precisamente en la misma oficina, y a presencia y bajo la inmediata vigilancia y responsabilidad del propio Registrador.»**

El RLRRPRH, lo siguiente: **«De la publicidad de la información. Art. 47.- La información contenida en los asientos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas es pública y puede ser consultada por cualquier persona; sin embargo, la Dirección General de Registros determinará la forma en que la información podrá ser consultada sin riesgo de alteración, pérdida o deterioro de los expresados asientos.»**

Cabe mencionar que la mayoría de información esta digitalizada y puede ser consultada por medio de la web del Registro.

2.2 Publicidad Material.

La publicidad material se concibe como “*los derechos que otorga la inscripción, y estos son: la presunción de existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito*”.⁷⁸

Las legislaciones le otorgan a la inscripción protección y las consideran como ciertas a este efecto de la inscripción se considera como un principio único el cual es denominado **Principio de Publicidad o Exactitud del Registro**, otros tratadistas lo diversifican en dos principios los cuales son necesarios en el registro de la propiedad y son: **Principio de Legitimación y Principio de Fe Pública Registral**.

Tomando así las cosas, dividiremos al principio de Publicidad material en dos sub principios:

- a) **Legitimación**, al afirmar que hay exactitud del registro, beneficiando así al titular del derecho inscrito, salvo prueba en contrario y
- b) **Fe Pública** a favor del adquirente de buena fe.

2.2.1 Fe Pública Registral.

La fe pública registral establece que el registro es siempre exacto en beneficio del adquirente que contrato confiado en el contenido de los asientos y lo protege en su adquisición siempre que se cumplan los

⁷⁸ PEREZ FERNANDEZ, p. 73

requisitos exigidos por la ley, beneficiando al tercero que al considerar como verdadero el contenido del asiento registral del derecho con una presunción *luris et de iure*, presunción que no admite prueba en contrario.⁷⁹

En relación a este sub-principio la ley transforma la autenticidad de los asientos en una verdad casi incontrovertible cuando se trata de asegurar a los terceros que contratan confiados en lo que expresan los asientos registrales; la fe pública es la seguridad absoluta dada a todo aquel que adquiere el dominio o un derecho real de titular inscrito, de que su transferente era dueño o titular del derecho correspondiente en los mismos términos que resulten de los asientos y subsana o convalida los defectos de titularidad en caso de que por inexactitud del registro no lo fuere o el derecho este limitado por cosas ajenas al registro.⁸⁰ La fe pública registral tiene doble actuación:

- a) El contenido registral se presume exacto siendo una presunción positiva de veracidad.
- b) El contenido registral se presume integro es una presunción negativa de veracidad.

La fe pública produce sus efectos en doble sentido vista desde la permanencia de los derechos inscritos:

- a) Subsiste la inscripción mientras no se cancele, ante el tercero

⁷⁹ **CAICEDO ESCOBAR, EDUARDO.** *Derecho Inmobiliario Registral. Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica.* 1a. Editorial Temis, Santa Fe de Bogotá, Colombia, 1997, p. 64.

⁸⁰ **CAICEDO ESCOBAR,** Ob. Cit., p. 65

subsiste el derecho inscrito aunque este extinguido en la realidad jurídica.⁸¹

- b) Se extingue la inscripción mediante la cancelación, ante el tercero un derecho cancelado no existe aunque el mismo subsista en la realidad jurídica.⁸²

2.2.1.1 Características

Con base en lo anterior, y siguiendo en palabras de Eduardo Caicedo Escobar, se señala las siguientes características:

- a) Es aplicable solamente a las adquisiciones derivativas,⁸³ por lo cual necesita de un antecedente para verificarse la inscripción.
- b) Se aplica a las adquisiciones que estén dentro del tráfico jurídico, y que deriven de un negocio jurídico inter vivos.⁸⁴
- c) Debe realizarse la adquisición de acuerdo a las leyes registrales y el acto que la contiene debe ser inscrito.⁸⁵
- d) La celebración del acto dispositivo por un titular aparente o formal tiene el mismo valor que el efectuado por el titular real, en ambos casos si el contrato está afectado por un vicio o defecto intrínseco, la fe pública no lo purifica, ya que solo subsana la preexistencia del

⁸¹ Idem

⁸² Idem

⁸³ Idem, p. 66

⁸⁴ Idem

⁸⁵ Idem, p. 67

derecho del transferente, mas no el contrato celebrado por el tercer adquirente que solo será protegido si su título es válido y celebrado conforme a la ley.⁸⁶

- e) Se extiende la seguridad otorgada al adquirente a todo lo que pueda limitar el derecho del transferente, sea ya por vicios o defectos en su título de adquisición teniendo el derecho limitado en virtud del título dispositivo no inscrito.⁸⁷
- f) Su protección no admite contra ella prueba en contrario.⁸⁸

2.2.1.2 Excepciones

Se determina el ámbito o alcance de la fe pública registral, a través de las siguientes consideraciones:

- a) En lo relacionado a la existencia, la titularidad y la extensión de los derechos inscritos y a la inexistencia de los derechos cancelados, esta fe no se extienden a los datos registrales de mero hecho, ni a los referentes al estado familiar, ni derechos personales o de crédito.⁸⁹
- b) Es aplicable a las limitaciones voluntarias establecidas y no defiende al tercer adquirente de las limitaciones legales de la propiedad inscrita, ni de las servidumbres aparentes.⁹⁰

⁸⁶ Idem

⁸⁷ Idem

⁸⁸ Idem

⁸⁹ Idem

⁹⁰ Idem, p. 68

- c) Actúa en relación con la hoja o folio registral de la finca correspondiente, pero en el caso de una doble inscripción, los efectos de la fe pública de cada uno de esos folios puede quedar inoperante;⁹¹
- d) Protege solamente a las adquisiciones inmobiliarias, no ampara a los acreedores personales del titular inscrito ni a los que cumplen una prestación a favor de este;⁹²
- e) Su protección actúa sobre el tercer adquirente de buena fe, que hubiera adquirido a título oneroso y con buena fe de aquel que según el registro aparezca con facultades para transmitir, siempre y cuando haya sido inscrita dicha adquisición.⁹³
- f) Asegura la adquisición del tercero protegido en cuanto la misma este fundada en el contenido del registro.⁹⁴
- g) Su protección actúa independientemente si el tercero hubiera tenido conocimiento del contenido registral produciéndose como si el tercero lo hubiera hecho.⁹⁵

2.2.1.3 Requisitos.

La protección que otorga el principio de fe pública registral requiere de la aparición de los siguientes requisitos:

⁹¹ Idem

⁹² Idem, p. 68-69

⁹³ Idem, p. 69

⁹⁴ Idem

⁹⁵ Idem

- a) Que se trate de un tercero registral,⁹⁶ o sea es el que adquiere unos bienes o derechos que reclama otro sujeto con el cual él no ha contratado, no siendo parte en un acto o contrato constitutivo de un derecho real o traslativo del dominio ha adquirido con posterioridad alguno de estos derechos sobre la misma finca.
- b) Que se adquiera mediante negocio jurídico válido.⁹⁷
- c) Que la adquisición la obtenga de quien en el registro se encuentre legitimado para transferir.⁹⁸
- d) Que el tercero actué de buena fe.⁹⁹
- e) Que la adquisición sea título oneroso.¹⁰⁰
- f) Que el tercero inscriba el título de su adquisición.¹⁰¹

2.2.2 Legitimación Registral.

Este principio, conocido como de exactitud,¹⁰² es uno de los más importantes de la actividad registral, pues es el que en todos sus sentidos otorga seguridad jurídica sobre la titularidad o transmisión de los inmuebles.

Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad que se

⁹⁶ Idem, p. 71.

⁹⁷ Idem

⁹⁸ Idem

⁹⁹ Idem

¹⁰⁰ Idem

¹⁰¹ Idem

¹⁰² Idem, p. 61

mantiene hasta no demostrarse lo contrario por el registro y la realidad jurídica,¹⁰³ prevaleciendo así lo expresado en los asientos registrales salvo prueba en contrario, al titular del derecho se le otorga un poder dado por la inscripción del derecho, a dicho poder se le denomina legitimación registral; la inscripción legítima las situaciones jurídicas añadiéndole fuerza y eficacia a los derechos reales que les da por si el registro con su presunción legitimadora la que admite prueba en contrario.¹⁰⁴

Mediante este principio el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se declare su invalidez o se rectifique judicialmente,¹⁰⁵ y se puede enfocar en un doble sentido:

- a) En sentido positivo se presume que el derecho existe y pertenece a dicho titular el cual puede ejercer sin ninguna oposición legal;¹⁰⁶
- b) En sentido negativo la falta de inscripción implica que no hay contenido en el cual se pueda apoyar cualquier acción, no existiendo el derecho que se creía inscrito, sino que se presume también que los derechos cancelados no existen y están extinguidos.¹⁰⁷

2.2.2.1 Clases de Legitimación.

En la doctrina se conocen dos clases de legitimación: la ordinaria y la extraordinaria:

¹⁰³ Idem

¹⁰⁴ Idem

¹⁰⁵ Idem

¹⁰⁶ Idem

¹⁰⁷ Idem, p. 62.

- a) La ordinaria se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad de hecho;¹⁰⁸
- b) La extraordinaria es cuando un acto eficaz se ejecuta por su autor que no goza de titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena, legitimando la ley este acto basado en la apariencia jurídica.¹⁰⁹

3. Efectos de la Publicidad Registral Inmobiliaria

La publicidad registral inmobiliaria produce efectos tanto para el legitimado registralmente, al tercero registral y en la realidad extra-registral.

3.1 Respecto al Legitimado Registralmente

La presunción de exactitud del registro produce sus efectos en la existencia, titularidad y extinción de los derechos inscritos o en relación a su inexistencia cuando la inscripción hubiera sido cancelada que no se extiende a datos extra-registrales;¹¹⁰ teniendo una presunción *luris tantum*, supeditada a la demostración de que dicho contenido no concuerde con la realidad jurídica, la prueba en contrario¹¹¹ debe dirigirse a destruir la existencia de la presunción demostrando que el derecho inscrito no existe o que el verdadero titular es distinto al que publica el registro o que la extensión es diferente de

¹⁰⁸ PEREZ FERNANDEZ. Ob. Cit., p. 76

¹⁰⁹ Ibidem.

¹¹⁰ CAICEDO ESCOBAR, Ob. Cit., p. 62

¹¹¹ En palabras de Caicedo Escobar: “La prueba en contrario puede producirse, con ocasión de rectificar el registro, modificando el contenido de la inscripción en los libros respectivos o por decisión judicial y entre otras, por alguna de las siguientes causas: a) nulidad, falsedad o error del asiento; b) nulidad, falsedad o defecto del título; c) falta de congruencia entre la inscripción y el título; d) existencia de títulos posteriores que modifiquen la inscripción (en aquellos sistemas donde el riesgo es declarativo); y, e) Extinción del derecho inscrito”.

la registrada o que existe el derecho a pesar de la cancelación del asiento.¹¹²

La presunción de exactitud,¹¹³ tiene efectos sustantivos y procesales, activos y pasivos:

- a) El efecto sustantivo ubica al derecho presunto en una situación jurídica privilegiada que permite hacer efectivo las consecuencias de derecho material inherentes a la situación jurídica presumida.¹¹⁴
- b) En lo procesal da certeza a la relación jurídica presunta, eximiendo de probar el derecho e imponiendo a quien se oponga la carga de la prueba.¹¹⁵
- c) La activa sus efectos están enfocados en beneficio y provecho de su titular, a quien faculta de usar de su derecho aparente como si realmente existiere.¹¹⁶
- d) La pasiva actúa perjudicando al titular inscrito, permitiendo a que toda persona pueda ejercitar contra el dueño de una finca dirigirse contra aquel.¹¹⁷

3.1.1 Consecuencias

Las consecuencias que genera la presunción se clasifican en sustantiva y procesal.

¹¹² Idem.

¹¹³ Idem.

¹¹⁴ Idem.

¹¹⁵ Idem, p. 63.

¹¹⁶ Idem.

¹¹⁷ Idem.

a) Consecuencia sustantiva.

El titular del derecho inscrito es tratado como propietario de este derecho y mientras éste subsista, es legitimado para el tráfico jurídico, proporcionándole el registro la credencial de propietario, permitiéndole ejercer facultades inherentes al dominio o derecho inscrito y legitimado para que disponga de él según su voluntad.¹¹⁸

b) Consecuencia procesal.

La legitimación del titular inscrito le sirve y ayuda en el ámbito procesal cuando es demandante le sirve para probar la legitimación activa si ejercita acciones y facilita la prueba del derecho del cual es titular mediante el aporte de un certificado expedido por la oficina registral; si es demandado la legitimación pasiva tendrá en la certificación registral la prueba para demostrar que a él le corresponde tal calidad así mismo sirve para acreditar la extinción del derecho de quien fue titular.¹¹⁹

En la parte concerniente a la tradición, establece el C. que: *«Art. 667.- La tradición del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos, salvo las excepciones legales, se efectuará por medio de un instrumento público, en que el tradente exprese verificarla y el adquirente recibirla. Este instrumento podrá ser el mismo del acto o contrato, y para que surta efecto contra terceros, deberá inscribirse en el Registro público de la Propiedad».*

Y en lo relativo a la organización del Registro, expresa el primer inciso

¹¹⁸ Idem.

¹¹⁹ Idem.

del art. 680 C., que: *“Los títulos sujetos a inscripción no perjudican a terceros, sino mediante la inscripción en el correspondiente Registro, la cual empezará a producir efecto contra ellos desde la fecha de la presentación del título al Registro.”*

3.2 Respetto del Tercero Registral.

No se puede hablar de publicidad registral inmobiliaria, sin tratar sobre un sujeto registral: el tercero registral; y es aquí donde el tema adquiere suma importancia, ya que como se expresó anteriormente, *un registro de la propiedad sin publicidad, es un mero archivo de documentos.*

Se llama tercero registral a *“la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso, si ese derecho se adquirió de quien aparecía como su titular en el Registro Público de la Propiedad. Una vez inscrito su derecho, es oponible y preferente a cualquier otro supuesto titular con derecho anterior pero no inscrito”*.¹²⁰

Como definición legal, tenemos la del inc. 2 del 680 C.: *«Se considera como tercero aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción...»*

Con la publicidad no solo se protege el derecho del titular que lo inscribe, sino a las personas que tomando de base en la información brindada por el registro, realizan las transacciones jurídicas, y es que en nuestra sociedad tanto el tráfico inmobiliario o hipotecario se basan en los informes que emite una institución como el Registro de la Propiedad, y de

¹²⁰ PEREZ FERNANDEZ, Ob. Cit., p. 74.

esto derivan los siguientes factores:

- a) La veracidad de la información que el registro proporciona, a través de los procedimientos de inscripción, y de un riguroso control desde la primera etapa hasta su colocación en la base de datos.
- b) El tiempo en que esta información es puesta a disposición de los usuarios.
- c) Las formas en que el registro conserva la información.
- d) La veracidad y fe pública que emanan de las constancias o certificaciones que emite esta institución.
- e) Las sanciones que conlleva un mal procedimiento registral, tanto para los empleados como para los registradores.
- f) La no-atacabilidad de la veracidad de los asientos del registro, salvo cuando se prueba su falsedad en juicio.

Así la Institución registral protege al usuario, a ese tercero que basado en su información realiza la transacción jurídica, llámese esta compraventa, mutuo hipotecario, donación, etc., etc.

3.3 Incongruencia entre el Registro y la Realidad (Realidad Registral y Realidad Extra Registral)

Se considera que por el simple hecho que los títulos están registrados en una institución como el RPRH existe una congruencia entre el registro y la

realidad, pero puede ocurrir que a pesar de todas las garantías que se tenga el derecho inscrito puede ser nulo o inexistente.

Los requisitos que un título debe de contener para que pueda ser inscrito en el RPRH dan cierto margen de seguridad en cuanto a que los asientos coincidan con la realidad de la vida jurídica;¹²¹ cuando entre el mundo registral y el real existen concordancia y coincidencia, no hay problema, pero si hay diferencias o falta de armonía entre el contenido de los asientos y la realidad jurídica extrarregistral, surge la inquietud de determinar cuál de las situaciones prevalecen, si la del registro inexacto o la de la realidad jurídica,¹²² de acuerdo a lo anteriormente expuesto los derechos reales sobre inmuebles pueden desarrollar su vida, en relación con el registro, en una de las siguientes formas:¹²³

- a) Secundum tabulas: cuando hay concordancia y congruencia entre registro y realidad los derechos inscritos existen como consta en el registro y no existen más derechos que los inscritos.¹²⁴
- b) Contra tabulas: cuando hay discordancia e inexactitud en el registro ya que la realidad jurídica aparece contraria al contenido del registro debido a la nulidad, extinción de los derechos, por existencia de derechos no inscritos o cancelados.¹²⁵
- c) Extra tabulas: cuando existe situaciones totalmente ajenas al registro que se da acerca de las fincas cuando estas nunca han

¹²¹ CAICEDO ESCOBAR, Ob. Cit., p. 59.

¹²² Idem.

¹²³ Idem.

¹²⁴ Idem.

¹²⁵ Idem, p. 59-60

sido inscritas.¹²⁶

Cuando exista incongruencia e inexactitud en el registro se procede a determinar que prevalece, si el registro o la realidad jurídica para lo cual existen tres posiciones:

- a) Predominio de la Realidad Jurídica: se considera al registro como institución que solamente pública o constata los derechos reales inscritos que a pesar de su inscripción continúan con su valor o eficacia que tienen en la realidad jurídica por consiguiente prevalece la realidad jurídica sobre el registro.¹²⁷
- b) Predominio del Registro: mantiene una prevalencia del contenido del registro sobre la realidad jurídica ya que los asientos constituyen por sí mismo el fundamento jurídico de los derechos reales inmobiliarios, lo cual la sola inscripción provoca la constitución o extinción de los derechos inscritos independientemente de la validez o eficacia de los actos registrados.¹²⁸
- c) Sistema Intermedio: sistema que no pretende la imposición ni del registro ni la realidad jurídica, en Alemania y Suiza hacen prevalecer el contenido del registro y cuando se demuestra que este es inexacto por lo cual hacen prevalecer la realidad jurídica.¹²⁹

Al efecto, reza nuestro C., lo siguiente: «Art. 711.- *Inscrito en el*

¹²⁶ Idem, p. 60.

¹²⁷ Idem.

¹²⁸ Idem.

¹²⁹ Idem, p. 60-61

Registro cualquier título traslativo de dominio de inmuebles, no podrá inscribirse ninguno otro de fecha anterior, por el cual se transmita o modifique la propiedad de los mismos inmuebles. Sin embargo, los títulos que sirven de antecedentes, podrán inscribirse si lo solicitare la persona a cuyo favor estuviere la última inscripción.

Art. 712.- *De varias inscripciones relativas a un mismo inmueble, preferirá la primera, y si fueren de una misma fecha, se atenderá a la hora de la presentación del título respectivo en el Registro. Salvo que se refieran a un mismo inmueble que esté proindiviso y que así conste en las escrituras respectivas, en cuyo caso todas ellas tendrán la misma fuerza y no habrá preferencia alguna.*

Art. 713.- *La omisión o inexactitud de alguna o algunas de las circunstancias exigidas por esta ley para las inscripciones, no perjudica la validez de ellas. Para que la inscripción sea nula, es necesario que por causa de la expresada omisión o inexactitud, resulte una inseguridad absoluta sobre las personas de los contratantes, su capacidad civil, el derecho adquirido o el inmueble que constituye su objeto».*

La LRRPRH, establece el art. 22 que: «Las disposiciones contenidas en el Código Civil, en el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y demás leyes y reglamentos relacionados con el registro de bienes inmuebles, serán aplicables al sistema de folio real, en cuanto fuesen compatibles con dicho sistema y no contraríen lo preceptuado en esta ley».

Y en cuanto a sus efectos el RLRRPRH, establece el artículo 58: «Los asientos de Registro en el folio real respectivo, se formarán con la fotocopia de los documentos inscritos, salvo las excepciones contempladas en este

Reglamento y tendrán el mismo valor legal y producirán los mismos efectos que las inscripciones a que se refiere el art. 681 del Código Civil.»

CAPITULO III

DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA EN EL SALVADOR

1. El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Como se señaló en el Capítulo I el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas nace oficialmente con la publicación de la Segunda Ley Hipotecaria en 1881,¹³⁰ y desde esa fecha es la institución encargada de brindar la publicidad inmobiliaria de los actos y contratos referentes al dominio de la propiedad inmueble.

Al respecto, con motivo de la publicación de la Ley Hipotecaria de 1881, expresa un editorialista: *«Al fin va a llenarse un vacío de nuestra legislación... Ya se está publicando la Ley Hipotecaria, de cuyas faltas se resentían el comercio, la industria y todos los ramos que forman la riqueza nacional, muy particularmente el crédito público... los particulares también tienen un registro que consultar para sus transacciones, evitándose así muchísimos fraudes, y estafas a que se exponen cuando no tienen un conocimiento pleno de la propiedad de aquellos con quienes contratan... y por esto damos tanta importancia a la ley que entre otras ventajas tendrá además la de poner un dique insuperable a la malicia y al engaño»*,¹³¹ tales eran los motivos y expectativas que en esa época causaba la creación del

¹³⁰ Muchos relacionan la extinción de comunidades de indígenas y ejidos (la llamada Reforma Agraria Liberal de 1881/82), como el génesis en la creación del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas ya que la ley hipotecaria se decreto en medio de ambas aboliciones, además de tomarse en consideración que los decretos que aplican la extinción de comunidades indígenas, ejidos y tierras baldías, se decretaron en dos fases: a) 1881/1884, con sus respectivas prorrogas, donde se dieron las primeras pautas para la titulación de dichos inmuebles; y, b) 1897, cuando se estableció el último sistema de titulación, la cual concuerda con la última ley registral aprobada, pero estas “coincidencias” no son objeto de este estudio.

¹³¹ Este artículo puede encontrarse en el Diario Oficial No. 108, Tomo 10, de 11 de mayo de 1881.

Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.¹³²

Como se dijo anteriormente, la situación antes de 1881 era que solo se daba publicidad de las hipotecas, y aunque en el art. 1 de la Ley Hipotecaria de 1873 se establecía un registro general de la propiedad, esta ley nunca tuvo aplicación por parte del Gobierno de la época ni se crearon los mencionados registros.¹³³

Desde 1881 hasta la fecha (131 años), ha sufrido ligeras modificaciones, entre ellas se mencionan las de 1884, 1897, 1955 y 1986; y desde su fecha de creación el registro ha girado en base a dos sistemas de inscripción, el folio personal y el folio real.

Tras esta breve introducción y continuando el estudio sobre la publicidad registral inmobiliaria en El Salvador, veremos dicha institución en dos etapas o tiempos: folio personal; y, b) folio real.

1.1 La publicidad bajo el Sistema de Folio Personal.

En el Sistema de Folio Personal la inscripción se hace en razón del titular del derecho a inscribir, *“las inscripciones se hacen en los libros de registro, una a continuación de la otra, siguiendo en lo posible el orden de su*

¹³² Como dato histórico cabe mencionar que la publicación de esta Ley se dio en medio de la conmemoración de los cinco años del fin de la guerra con Guatemala de 1876, que llevo a Rafael Zaldívar a la presidencia de la República.

¹³³ El artículo del D.O. que citamos anteriormente, respecto a esta ley nos menciona que: *“su reglamentación era tan complicada, que ni los mejores abogados de la República pudieron entenderla en su plenitud... Fuera de eso el Ejecutivo de aquella época no trato de poner en practica la ley, pues ni siquiera estableció las oficinas de registro correspondiente y de aquí resulto que nos quedamos como estábamos antes, y tal vez peor pues se dudaba con razón si estarían vigentes las disposiciones del Código Civil sobre hipotecas o si la referida ley hipotecaria era la que debía aplicarse en los casos que ocurrieran a este respecto”*.

presentación a la oficina del Registro relacionándolas entre sí.¹³⁴

Desde su creación el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas ha implementado el Sistema de Folio Personal, ya que aunque nunca se dijo expresamente, basta con analizar la legislación pertinente de cómo se verifican las inscripciones y el modo de organización del registro, y se notara que estamos en presencia de un sistema de folio personal, puesto que:

- a) Las inscripciones se hacen en libros de registro, una tras otra, y no tienen relación entre sí.
- b) Las inscripciones de propiedad, hipoteca y otras, así como la presentación de instrumentos para inscripción, se llevan por libros por separados, o sea la información es dispersa.
- c) Los índices se llevan por persona.
- d) Las modificaciones se hacen por notas de relación al margen de la inscripción principal.

Hasta 1955 las inscripciones se hacían de manera manual, a partir de esa fecha y como primer “adelanto tecnológico” se autorizó que las inscripciones se realizaran fotocopiando el instrumento sujeto a inscripción, formándose los libros por las fotocopias de dichos instrumentos;¹³⁵ implementándose gradualmente hasta que en 1972 se autorizó a las últimas oficinas de registro la sustitución del sistema de transcripción manual por el

¹³⁴ Tomado de *Revista de Justicia*, Epoca 3, No. 1, 1972, en: **BARRIERE, Jorge Alberto. Guía de Estudio de Derecho Registral**, s/f, p. 34.

¹³⁵ Este sistema recibió el nombre de *Sistema de Fotocopias*, conforme al D.L. No. 1873, de 24 de junio de 1955.

de fotocopias.¹³⁶

Aunque algunos pueden hablar de sistemas distintos, no se esta más que en presencia de un Sistema de Folio Personal, ya que doctrinariamente conservan el modo de verificar la inscripción, o sea por persona o titular del derecho, ya que como se ha mencionado, la reforma de 1955 solo fue en relación de que las inscripciones se harían a través de las fotocopias de los instrumentos, y no con una transcripción de manera manual en los libros de registro.¹³⁷

La publicidad en esta época, era a través de la revisión de las inscripciones, o sea revisar antecedente por antecedente, ya que como la información no se llevaba de manera unitaria, tenían que revisarse otros libros u otras inscripciones, confiando en que las anotaciones se hubieran llevado en su tiempo, y que las inscripciones no hubieran sufrido deterioro por uso o siniestro, y tal era la situación del RPRH para 1986.

1.2 La publicidad bajo el Sistema de Folio Real Manual

Es el sistema que actualmente rige el registro de la propiedad, y al respecto señala el art. 5 de la LRRPRH: *«Adoptándose el Sistema de "folio real" para la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Por medio de este sistema, el registro de los instrumentos se*

¹³⁶ La primera oficina autorizada, fue la de San Salvador en 1955; San Miguel, en 1968, Santa Ana y Santiago de María (hoy Usulután) en 1971 y San Vicente, Zacatecoluca, Ahuachapán y Sonsonate en 1972, los posteriores registros de Nueva San Salvador (hoy Santa Tecla) y Chalatenango, al crearse en 1974 y 1978 fueron autorizados para utilizar el sistema de Fotocopia.

¹³⁷ Cabe señalar, que según el mismo decreto en comento, el orden numérico de los libros de registro se mantenía, aunque si modifico el Diario de Presentación y Devolución de Instrumentos y los Indices se llevarían por tarjeteros.

realizará en razón de cada inmueble y no de su propietario, debiendo registrarse en forma unitaria todos los negocios jurídicos que se relacionen con una determinada finca. Cada inmueble deberá identificarse de manera inequívoca».

Del anterior artículo se pueden concluir las siguientes premisas fundamentales:

- 1) Que el registro se llevara en razón del inmueble y no del propietario, identificando a cada inmueble de manera inequívoca.
- 2) Que todos los “negocios jurídicos” que se relacionen con una determinada finca deben registrarse de manera unitaria

Dichos cambios fueron importantes para la inscripción de instrumentos ya que por el auge inmobiliario el registro no daba abasto;¹³⁸ y esto devino en una notable mejoría en la publicidad de la información, ya que por este auge la consulta, tanto de antecedentes como de inscripciones, seria caótica.¹³⁹

En sus orígenes se autorizó llevar el sistema de folio real de manera manual; la inscripción se verificaba creando una matrícula al inmueble, en una especie de hoja resumen en la cual se anotaban las inscripciones, a los cuales se les denomina “Asientos” y presentaciones, anexando además una copia fotostática del instrumento que se inscribe.

¹³⁸ Como dato hay que señalar que para la época en que se dio esta reforma registral, el país vivía dos efectos: el primero de ellos un auge demográfico urbano debido al desplazamiento de la población rural a las ciudades; y segundo, el proceso de reforma agraria; en ambos procesos se dio el fraccionamiento de inmuebles.

¹³⁹ Es por esto que al aplicarse el Folio Real el Reglamento de la Ley de Reestructuración, se autorizó la aplicación de este folio para las inscripciones de los títulos expedidos por la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas.

En este periodo la información se “organizo” paso de estar dispersa, y sin un sentido, a estar reunida en un mismo lugar “la matrícula”, mejorando en cierta manera la forma en como el registro daba publicidad, respecto del sistema de folio personal.

1.3 La publicidad bajo el Sistema de Folio Real Computarizado.

La LRRPRH, incursiono con una disposición la cual revoluciono por completo la dinámica registral,¹⁴⁰ a continuación el mencionado artículo 20: *«Art. 20.- Facultase al Organo Ejecutivo en el Ramo de Justicia para que incorpore al sistema registral, aquellos cambios necesarios orientados a propiciar la reforma, así como lo que permitan los adelantos tecnológicos, siempre que ello proporcione seguridad Jurídica y dé mayor eficiencia a la prestación de los servicios registrales»*. Este artículo fue el génesis de la revolución e innovación que se dio en el RPRH tanto a fines del siglo pasado como el presente.

Fue así como surgió el Sistema Computarizado y en este vino a ser primordial el RSI, ya que muchos inmuebles pasaron de inscribirse en el tradicional RPRH al RSI, y fue debido a la implementación del RSI, que se dio la creación de los siguientes programas:

1.3.1 REGISAL I

Es el primero de los llamados “folio real computarizado”, creado sobre una base FOX, contiene información relativa a personas propietarias de

¹⁴⁰ Cabe mencionar que antes de esta, todo cambio, inclusive modificación de la circunscripción territorial de cada registro debía ser sometido a aprobación del Organo Legislativo.

inmuebles inscritos así como la historia de cada inscripción y su ubicación catastral, mas no mantenía una descripción completa del inmueble ya que esta se completaba con la ficha catastral,¹⁴¹ este no fue más que un programa experimental, por lo que su capacidad de producción fue limitada.

1.3.2 REGISAL II

Creado igual en una base FOX, creado con dos objetivos: mejorar el sistema REGISAL I y servir de base para el SIRyC; en este sistema encontramos una mayor capacidad (ya que era la versión final del REGISAL).

1.3.3 El SIRyC.

El Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC) es la versión final de los sistemas computarizados, la que actualmente está en uso, y se desarrolló en una base de datos ORACLE.

Se desarrolló a partir de 1994, y arrancando su proyecto piloto en el departamento de Sonsonate, constituye actualmente la interfaz o base de datos del registro utilizada, incluye la información que anteriormente se almacenaba en folio personal, folio real manual, REGISAL I y II, además de la información catastral, lo cual permite además de la información de hoja resumen, información sobre el propietario, la cual ha ido incorporando de manera paulatina en diferentes departamentos de país, actualmente son pocos los departamentos cuya información registral no está completamente en el sistema SIRyC.

¹⁴¹ Solo basta revisar una descripción de un inmueble inscrito en el RSI en la cual solo consta naturaleza, situación y extensión del inmueble, y los mismos datos se reflejan en las escrituras que eran inscritas en el RSI.

1.3.4 Consideración Final.

La innovación tecnológica, expresada en estos tres programas informáticos, vienen a mejorar sustancialmente el acceso a la información que el registro maneja, ya que al almacenarse la información registral por medio de computadoras, es muy complicado que esta sea alterada, puesto que unido al hecho que la inscripción se hace a través de la transcripción del instrumento que la causa brinda una certeza de la información que se está brindando, además que a diferencia de los sistemas manuales la información está disponible casi de inmediato- v.g. se puede observar una presentación desde el mismo instante en que esta se presentó al Registro para su inscripción en la misma matrícula que se observa.

2. La inscripción del documento sujeto a inscripción.

En el actual proceso computarizado, se pueden distinguir los siguientes pasos en la inscripción de un instrumento.

2.1 Presentación.

Toda inscripción de un instrumento en el RPRH, inicia con la presentación de este al Registro en virtud al principio de rogación.

Desde que el instrumento esta presentado y generado el asiento, al consultarse en la base de datos del Registro puede observarse marginado en la parte referente a las presentaciones, la cual al respecto al sistema manual tardaría días en encontrarse o consultarse, o puede consultarse en la interfaz de presentaciones, en la cual ya aparece en la interfaz de la matrícula a marginar.

2.2 Primer Escaneo.

Posterior a la presentación del instrumento, este es escaneado por primera vez, el fin de este escaneo es dar publicidad al instrumento que ha sido presentado a inscripción, y de sus anexos como lo son el recibo de pago de impuesto sobre transferencia de bienes raíces y de derechos de registro.

2.3 Asignación.

El instrumento presentado, se “asigna” a un digitador y a un registrador, a modo que solo ellos con un Código especial pueden acceder a ingresar datos y/o calificar el instrumento (según corresponda).

2.4 Calificación.

El documento presentado, es sometido a calificación que es “el examen que el registrador hace de los documentos presentados, para su inscripción”,¹⁴² el plazo para que el registrador realice la calificación es de seis días, y al respecto expresa el RLRRPRH en el inc. 2 de su artículo 11: *«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».*

Y en el art. 12 del mismo cuerpo normativo, lo siguiente: *«La*

¹⁴² **BARRIERE, Jorge Alberto.** Ob. Cit., p. 5-A.

calificación será integral y unitaria, debiendo puntualizarse en ella todos los defectos que en ese momento contenga el documento. El Registrador realizará la calificación del instrumento, a más tardar dentro de los seis días siguientes a la fecha en que le hubiere sido entregado para tal efecto. Para ello se atenderá tan solo a lo que resulte del título y de los asientos del Registro. Siempre que en un documento se haya hecho constar la descripción técnica de una finca, el Registrador que deba efectuar su calificación, podrá solicitar al requirente de la inscripción, que presente el respectivo plano».

La LPUPTDIRPRHSICPI, en el inc. 2 del art. 3 nos dice acerca de la calificación: *«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».*

Y al respecto aclara el art. 13 RLRRPRH: *«Calificado el documento por el Registrador, si no existiere defecto alguno, ordenará su inscripción, consignando en él la palabra "Inscríbase"; sin embargo, cuando lo estime necesario, podrá razonar su resolución; a continuación consignará los datos de los documentos anexos que conforme a la Ley deba relacionar; pudiendo escribir en cifras las fechas y números contenidos en los mismos; firmando y sellando al pie. Si del examen resultare que el documento adolece de defectos subsanables o carece de alguna de las formalidades que las leyes exigen, el Registrador suspenderá el proceso de su inscripción definitiva y lo enviará al archivo correspondiente. Si el documento adoleciera de nulidad absoluta, el Registrador denegará la inscripción y notificará su resolución al interesado».*

Cuando un documento es observado pueden ser subsanados sus vicios, inexactitudes u omisiones o recurrida la calificación del registrador, ya por medio de un nuevo instrumento, conocido como Rectificación, o por la sustitución o “cambio” de folios; en el caso de la denegatoria, solo procederá el recurso.

Si dentro del plazo de treinta días hábiles no se hacen las correcciones, la inscripción se deniega; con respecto a la denegatoria, nos expresa la LPUPTDIRPRHSICPI:

«PROCEDENCIA DE LA DENEGATORIA

Art. 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».

«FORMA DE LA DENEGATORIA

Art. 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».

2.5 Inscripción.

Ya sea porque el registrador resuelve la inscripción, el documento fue subsanado o en el caso de recurso este se resuelve a favor del usuario, el documento es “inscrito”.

2.6 Escaneo Final y Despacho

El segundo escaneo se verifica este salvo para dejar constancia como el instrumento terminó después del proceso de inscripción, ya sea que haya recibido modificación en los casos de cambio de folio o rectificación; el instrumento en esta etapa aparece ya marginando la inscripción anterior, con el nombre del nuevo titular del derecho o del gravamen con el cual queda gravado.

Posteriormente, el instrumento pasa al despacho de documentos para que este sea retirado.

2.7 Los efectos del instrumento ya inscrito.

Los efectos se limitan para el titular del derecho, en el derecho de legitimidad (consecuencia sustantiva) y la oponibilidad frente a terceros

(consecuencia procesal), los cuales ya fueron tratados en el capítulo dos de este estudio.¹⁴³

3. Los medios tecnológicos como mecanismos de publicidad.

“En épocas pasadas cualquier persona que confrontaba un problema relacionado con sus derechos de propiedad sobre inmuebles, o simplemente interesada en conocer información sobre el estado actual de derechos de propiedad o hipotecas inscritas en el registro de la propiedad raíz e hipotecas, tenía en realidad un problema difícil de resolver... Una vez integrado el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas al Centro Nacional de Registros, una de sus principales búsquedas fue la de modernizar y agilizar los tiempos de trámite. Con el paso del tiempo y el desarrollo de nuevas tecnologías mundiales, poco a poco dicho objetivo se pudo cumplir...”¹⁴⁴ lo anterior son párrafos de un artículo publicado en una Revista del CNR, y que deja ver la importancia que tienen dichas innovaciones tecnológicas en el RPRH.

3.1 Implementación por parte del CNR.

El CNR, fue creado en 1994 y surge de la fusión del Instituto Geográfico Nacional- encargado de las labores de catastro y mapeo del país- y la Dirección General de Registros -encargada de la dirección de la mayoría Registros Públicos de El Salvador.

Su principal función la encontramos en el Decreto de Creación del

¹⁴³ Véase al respecto, del art. 711 al 718, del 720 al 727 y del 739 al 742 todos C., en relación al art. 22 de la LRRPRH.

¹⁴⁴ **Artículo sin Autor**, Servicios Modernos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Revista CoNexión Registral CNR, Junio de 2010, p. 14.

CNR y su Régimen Administrativo,¹⁴⁵ el cual en su artículo tres nos expresa: *«El Centro tiene por objeto principal garantizar los principios de publicidad, legalidad y seguridad jurídica respecto a los registros que comprende, aprovechando los mejores avances tecnológicos disponibles para la obtención y resguardo de la información. Asimismo el Centro registrará bajo los mismos principios y técnicas las operaciones de los registros que en el futuro se le incorporen».*

Desde su creación el CNR ha velado por la modernidad, no solo del RPRH si no de los Registros que están a su cargo,¹⁴⁶ y así ha sido como poco a poco llevo al Registro a lo que es ahora, una institución que camina paso a paso con la tecnología.

A través de los proyectos REGISAL I, REGISAL II y SIRyC, ha tratado de mejorar la seguridad jurídica en el RPRH.

3.2 Los tipos de medios tecnológicos que se han incorporado al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Debido a la implementación del SIRyC, y al proceso de modernización del RPRH, se menciona lo siguiente:

3.2.1 Computadoras con Acceso a la Web del Registro.

Cuando se necesitaba información del Registro, referente a determinado antecedente o para realizar una investigación registral,

¹⁴⁵ D.E. No. 62, de 5 de diciembre de 1994, DO No. 227, tomo 325, de 7 de diciembre de 1994.

¹⁴⁶ Que actualmente son los de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio, y de Propiedad Intelectual.

necesitaba de la consulta de los expedientes de folio real o los libros en el caso del folio personal- también llamado sistema tradicional.

Con la implementación del sistema computarizado del registro, la digitalización de los folios personal y real manual, y posterior proceso de transferencia de los antiguos sistemas al SIRyC, ha devenido en que mucha información que antes era difícil de encontrar y que requería de paciencia para encontrarla, hoy pueda ser localizada en cuestión de segundos.

Las computadoras con acceso a esta información están a disposición del público, aunque dependiendo del registro así son también las computadoras que están a disposición del público, en referencia a la cantidad de máquinas;¹⁴⁷ anteriormente había un icono distinto para cada sistema, hoy en día solo hay un icono con el cual se pueden acceder a las bases de datos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, pasando de un complicado sistema diversificado a que hoy todo se encuentre concentrado en “una sola ventana” por aplicar un término informático, hasta la información sobre diligencias en el catastro.¹⁴⁸

La información anteriormente solo podía encontrarse en los departamentos en los cuales se aplicó el SIRyC, primero en la zona occidental y posteriormente al resto del país, lo cual supuso un gran avance, ya que se puede consultar la información no solo del departamento donde la Oficina Seccional tiene su asiento, sino del resto de oficinas registrales.¹⁴⁹

¹⁴⁷ Por ejemplo, en la oficina de Registro de San Salvador son veinte computadoras para disposición del público, en la de Zacatecoluca son tres.

¹⁴⁸ Antes por ejemplo las bases de REGISAL I, REGISAL II y SIRyC tenían iconos por separado, y la información del sistema dichos sistemas era incompatible, hoy se ha incluido hasta un icono para cálculo de aranceles.

¹⁴⁹ Antes para obtener información sobre un inmueble en San Miguel debía buscarse en la oficina registral de San Miguel, ahora esta se puede obtener en cualquier oficina registral.

3.2.2 Emisión de certificaciones, informes y constancias.

La emisión de certificaciones, informes y constancias es otro de los medios por los cuales el registro brinda publicidad, y donde además impera su fe pública; en otras palabras, es donde el registro brinda seguridad jurídica, ya que muchos que nos avocamos a sus oficinas al solicitar una certificación, informe o constancia del registro, lo hacemos con la confianza plena de lo que de esa institución recibimos.¹⁵⁰

En la emisión de dichas certificaciones o constancias anteriormente se tardaban de una a dos semanas, actualmente en cuestión de días, en términos que van de cinco a tres días hábiles,¹⁵¹ y no solo se puede pedir certificaciones de la sede de la oficina del Registro, sino de cualquier parte del país, al igual de como uno puede consultar la base de datos en otras oficinas.¹⁵²

3.2.3 Notificaciones.

Aunque no son propias ni exclusivas del RPRH, si se aplican bajo el principio de medios tecnológicos, y al respecto nos expresa el Art. 5 de la LPUPTDIRPRHSICPI: *“Art. 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)*

¹⁵⁰ Véase al respecto el apartado 2.1 de este trabajo de graduación, donde se trata de la publicidad formal del registro.

¹⁵¹ Términos que se encuentran en la Carta de Servicios al Cliente. Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Apartado “Compromisos de Calidad”.

¹⁵² Siempre que la información se encuentre disponible en la web del registro.

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”.

Uno de los principales mecanismos para notificarse es la que se verifica vía correo electrónico, ya que solo basta acceder a cualquier computadora con acceso a internet y revisar rápidamente si hay o no resolución del trámite en la dirección de correo que se proporcionó previamente; para dicha notificación es necesario un Código, el cual es asignado por el CNR, y el cual puede ser utilizado en todos los registros administrados por él, y en el cual deben de designarse dos vías para notificarse.

3.2.4 Ventanilla Unica Virtual.

Una de las últimas innovaciones, uno de los últimos avances “pioneros” y que como se expresó en el apartado anterior algunos no son exclusivos del RPRH, tal como se ve a continuación.¹⁵³

3.2.4.1 Notificación de Estado vía Celular o Correo Electrónico.

En este caso, a diferencia de la notificación tratada en el apartado 3.2.3, se al usuario notifica cual es el estado del trámite que puede ser observado o inscrito, sin necesidad de moverse con solo proporcionar un numero de móvil o un correo electrónico, en un simple mensaje uno se puede enterar si el instrumento presentado al número tal se encuentra observado o disponible en despacho para retirarlo.

¹⁵³ Para más ilustración sobre este apartado, visitar la página <https://www.e.cnr.gob.sv/portal/>

Según expresa en la página web del CNR: «*Mediante este servicio, Usted podrá recibir un aviso en su cuenta de correo electrónico o teléfono celular, notificándole la finalización del proceso de registro de su documento presentado en las oficinas del Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas y Registro de Comercio*». ¹⁵⁴

Para poder acceder a este servicio es necesario poseer el código de notificaciones asignado por el CNR y de ingresar el número de documento único con el cual se realizó la solicitud del registro, ya sea del Documento Unico de Identidad o de la Tarjeta de Identificación Tributaria.

3.2.4.2 Consulta de trámites en línea.

Esta es una opción por medio de la cual se puede conocer el estado de un determinado trámite, basta con que en la casilla respectiva uno digite el número de presentación o de solicitud, dependiendo si es inscripción o certificación lo que uno necesite saber.

3.2.4.3 Servicio Electrónicos.

Este únicamente está disponible para el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, consiste en la consulta de datos de la base del Registro por medio de una cuenta de usuario, con su respectiva contraseña, con la cual puede acceder en cualquier lugar y a cualquier hora. La cuenta es personal, por lo cual dependiendo de las personas autorizadas así será el precio a pagar; este tipo de consulta es en tiempo real y tiene una duración contractual de seis meses, y puede ser:

¹⁵⁴ <https://www.e.cnr.gob.sv/portal/>, opción: Notificaciones SMS/Email.

a) Consulta de datos sin imágenes (eRPRH01).

b) Consulta de datos con imágenes (eRPRH03).

Las consultas son de carácter ilimitado, dentro del plazo de vigencia del contrato y requiere de un pago mensual, el cual varia de precio dependiendo del tipo de consulta que se haya contratado.¹⁵⁵

¹⁵⁵ Actualmente es de US\$ 150.00 por persona en el caso del eRPRH01 y de US\$ 300.00 en el caso del eRPRH03.

CAPITULO IV

LA SEGURIDAD JURIDICA EN AMBOS SISTEMAS REGISTRALES

1. Relación de la Publicidad Registral con la Seguridad Jurídica.

Según Manuel Ossorio, en su Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, seguridad jurídica es *“la condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que la integran. Representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicios. A su vez la seguridad limita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos”*.

En términos claros, y sencillos por la seguridad jurídica se garantiza que a nadie se le pueden privar de sus derechos si no es en la forma y por los motivos establecidos en la ley, fuera de cualquier tipo de arbitrariedad.

Al respecto, hay que recordar que el art. 1 Cn., en su inc. 1 establece que: *«El Salvador reconoce a la persona humana como el origen y el fin de la actividad del Estado, que está organizado para la consecución de la justicia, de la seguridad jurídica y del bien común»*.

El RPRH- como institución delegada del Estado de El Salvador-, a través de la publicidad registral inmobiliaria, se relaciona íntimamente con la seguridad jurídica: y es que es a través de la publicidad registral que se brinda seguridad jurídica no solo al individuo que inscribe su derecho y que es legitimado por tal por el registro, sino que también al tercero que contrata en base a la información que el registro propicia, he ahí el motivo por el cual

se ha venido haciendo extensiva la publicidad registral, primero de los gravámenes y luego de los títulos de dominio, sacando a los actos y contratos de la clandestinidad.

La importancia de ambos es tal que al respecto en jurisprudencia, señala la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia de El Salvador que: *«... no podemos dejar a un lado toda una institución tendiente a procurar la seguridad jurídica de todos aquellos actos o contratos [Registro de la Propiedad], a través del requisito de la publicidad registral, pues es de todos conocido la trascendencia jurídica que este requisito conlleva, y así claramente lo determina la ley, por lo que no sería correcto hacer caso omiso del requisito de la publicidad registral que nuestra legislación ha establecido»*.¹⁵⁶

Al respecto cabe recordar que en legislación registral de El Salvador un título inscrito en el registro tiene preponderancia a uno que no lo fue, el cual no hace fe en ninguna oficina pública; ya que como es de todos conocidos, que para hacer valer un derecho frente a terceros debo hacerlo por medio de un título inscrito en el registro de la propiedad raíz e hipotecas, de lo contrario aunque el título fuera anterior si no está inscrito no lo puedo hacer valer, salvo que se dirima el derecho de dominio en los tribunales, lo cual escapa del objeto de estudio de este trabajo.

2. Los Problemas del Sistema de Folio Personal en referencia a la Publicidad.

Muchos han sido las críticas que recibe el sistema de folio personal la

¹⁵⁶ Sentencia de la Sala de lo Civil Ref. 1096/98, de 28 de mayo de 1998.

primera y principal de ellas es que como no se hacen las inscripciones por propiedad sino por propietario, esto deriva en muchas dificultades para encontrar la información.

A continuación se señalan cuáles eran dichos problemas y cuales era la solución que les daba la legislación:

2.1 Identificación de dichos problemas.

En los más de ciento cinco años de reinado del folio personal en el Sistema Registral Salvadoreño, la practica dejo en evidencia muchos problemas, la mayoría de ellos relacionados con la publicidad:

2.1.1 No unificación en la información registral.

Uno de los problemas principales del sistema de folio personal, ya que si se tuviese certeza del inmueble que se vende, no se darían casos de dobles ventas inscritas en el registro de la propiedad, referentes aun mismo inmueble, y esto debido a que como el manejo de la información no era unificado y era de forma manual, el registro tardaba en hacer pública la tradición de un inmueble, dando en estos casos lugares a que otras personas adquiriesen la misma propiedad, o que alguien vendiera dos veces el mismo inmueble.

2.1.2 El deterioro de la información del registro y la falta de mecanismos para su conservación.

Hay que recordar que los registros estaban compuestos desde tiempos inmemoriales por libros, los cuales por ejemplo por el uso continuo

de ellos, las condiciones tanto de tiempo como de conservación, pueden deteriorarse en todo o en parte.

2.1.3 El acceso a la información del registro.

Debido a los dos casos anteriores, podíamos tener el caso hipotético de que “X” amparado en la información que obtuvo en el Registro realice cierto negocio sobre un inmueble sobre el cual ya no estaba a nombre de la persona con la cual contrato, o que inscribió su derecho con posterioridad a otro.

2.1.4 La primera inscripción en el registro.

La Ley y Reglamento del Registro de 1897 establecieron un nuevo sistema de inscripción, pero no surgiendo o empezando desde cero, sino que partiendo de los registros anteriores en base a las leyes de 1881 y 1884, dejando un buen número de instrumentos entre el periodo antes de 1897 que no fueron inscritos.

2.2 Soluciones.

La legislación registral salvadoreña proporciona las posibles soluciones a los problemas que planteamos anteriormente, los cuales se detallan a continuación:

2.2.1 Sobre la No unificación en la información registral y El acceso a la información del registro.

El legislador fue claro para el caso de quien no haya inscrito su

derecho a tiempo, y al respecto nos expresa el inc. 1 del art. 711 del C., que: *«Inscrito en el Registro cualquier título traslativo de dominio de inmuebles, no podrá inscribirse ninguno otro de fecha anterior, por el cual se transmita o modifique la propiedad de los mismos inmuebles»*.

Respecto al caso de que fueran dos inscripciones distintas sobre un mismo inmueble, nos expresa la parte primera del art. 712 C., que: *«De varias inscripciones relativas a un mismo inmueble, preferirá la primera, y si fueren de una misma fecha, se atenderá a la hora de la presentación del título respectivo en el Registro»*.

Dicha cuestión trato de ser resuelta por medio de la Ley de Catastro, ya que el catastro fue implantado en nuestro país para modernizar el Registro de la Propiedad.

Respecto a la utilidad de las fichas catastrales nos menciona el art. 24 de esta ley que: *«Las fichas catastrales servirán de base para la reorganización del sistema del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas»*.

Además, el art. 25 de esa misma ley establece la siguiente obligación para los registradores del RPRH: *«Todo Registrador de la Propiedad Raíz e Hipotecas, para inscribir cualquier título de propiedad de un inmueble clasificado y situado en una zona catastrada, deberá exigir los datos contenidos en la ficha catastral correspondiente. Los datos a que se refiere el inciso anterior, se verificarán con los que consten en la ficha catastral que del mismo inmueble tenga el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas»*.

La única manera de atacar el problema de dobles inscripciones solo

pudo ser solucionada cuando se incorpora la exigencia ficha de catastro,¹⁵⁷ cuando se trate de una zona catastrada.¹⁵⁸

2.2.2 El deterioro de la información del registro y la falta de mecanismos para su conservación.

Conforme a la legislación de 1897, en los casos de deterioro debería traspasarse la información a otro libro, previa declaratoria hecha por un Juez de Primera Instancia con competencia en lo Civil, y al respecto nos menciona el art. 51 de la LRTDARPRH que: *“Cuando por efecto de cualquier siniestro quedasen destruidos en todo o en parte los libros del Registro, el Juez de 1ª Instancia competente, practicará sin pérdida de tiempo una visita extraordinaria en la oficina de Registro, y hará constar con la mayor claridad, cuáles son los libros que han sufrido el perjuicio”*.

Una vez hecha esa inspección, el Juez remite la certificación de esta al Organo Ejecutivo para que este emita un decreto por medio del cual se convoque a los que tengan en su poder los instrumentos relativos a las inscripciones siniestradas, para que los presenten nuevamente a inscripción y no pagar derechos de registro.

¹⁵⁷ Un referente respecto a la doble titulación en el RPRH fue el caso del Parque Nacional El Boquerón el cual fue adquirido en la época del general Martínez, y en 1992 una señora había titulado parte de ese inmueble por medio de un título supletorio vía notarial, inscribiéndolo en la oficina del RPRH de Santa Tecla y que después de titulado fue comprado por Telesistemas Canal 12 y esta le vendió parte a Telemóvil El Salvador; este caso, tras años de estar en los tribunales fue dirimido por los tribunales en 2006, a favor del Estado Salvador y dirimida la disputa a través de una ficha catastral.

¹⁵⁸ Conforme al artículo 5 de la Ley de Catastro las áreas catastrales comprenden: a) las zonas catastrales, que es el área donde se desarrollan las actividades de catastro (delimitación, mensura, determinación del propietario o poseedor, valuación y elaboración de la ficha de todas las parcelas contenidas dentro de su comprensión); y b) las zonas catastradas, que son el área donde han finalizado las labores de catastro. Ambas son declaradas por decreto ejecutivo.

Como se ve, la redacción del art. 51 es confusa, porque no incluye los casos en los cuales por el uso continuo se deterioran los libros, y al efecto fue necesario que el legislador de 1925 y por medio de la incorporación del art. 53-bis que estableció que: *«Cuando por razón de la antigüedad y el uso constante de los libros, éstos se hubieren inutilizado al grado que no puedan ya seguir prestando el servicio debido, podrá el Registrador ordenar su reposición en otros libros de igual clase y que tengan las mismas formalidades de ley. La reposición se hará por certificación literal de cada acta de inscripción, con el mismo número de orden que ésta tenga, y al pie de la certificación se pondrá la razón de estar conforme con su original, la que firmará y sellará el Registrador, después de hechas las salvaturas de la copia. Este libro tendrá el mismo valor y fuerza que el repuesto. Los libros repuestos deberán conservarse siempre con el mayor cuidado para cualquier cotejo o confrontación que se ofrezca».*

2.2.3 La primera inscripción en el registro.

La primera inscripción en el registro ha dado mucho de qué hablar, y hay que recordar que de conformidad al inciso final del art. 695 del C.: *«Los títulos de actos o contratos anteriores al día 26 de mayo de 1881, se inscribirán sin necesidad de antecedentes».*

Al respecto el mismo legislador de 1897 nos dio una solución, y es la que se encuentra en el mismo C.- y que antes, al igual que el art. 695, formo parte de la Ley del Registro-: *«Art. 696.- Cuando por primera vez se solicite la inscripción del dominio sobre un inmueble, que antes no estaba inscrito, el Registrador hará saber al público la solicitud por cartel que se insertará en el periódico oficial por tres veces, salvo que se trate de títulos supletorios o de títulos de dominio expedidos por los Alcaldes Municipales y Jueces de*

Primera Instancia en que se haya cumplido esta formalidad. En el cartel se expresará la situación, capacidad y linderos del inmueble y el nombre y apellido del solicitante. Si dentro de los treinta días subsiguientes a la última publicación no se presentare opositor, el Registrador verificará la inscripción, haciendo constar en ella esta circunstancia. Más si hubiere oposición, suspenderá la inscripción y devolverá los documentos al interesado para los usos que le convengan».

Lo subrayado corresponde a una reforma que posteriormente se verifico a este artículo, ya que originalmente no comprendía esta excepción y quedaba a la ambigüedad incluir o no a los títulos supletorios y/o de dominio.¹⁵⁹

En criterio del Dr. Barriere, este artículo tiene aplicación para los títulos que fueron emitidos entre 1881 a 1897, en el marco de las leyes liberales sobre la extinción de comunidades indígenas, ejidos y tierras baldías;¹⁶⁰ más si se revisan los diarios oficiales de la época, se encontrarán edictos de este tipo pero no solo de titulaciones en el marco de las leyes mencionadas, sino también de instrumentos que no fueron inscritos antes de 1897, pero que fueron emitidos con anterioridad al establecimiento del registro de la propiedad en 1881 y en cierta manera tiene un poco de razón ya que de otro modo, no cualquier título emitido antes del 26 de mayo de 1881 se inscribiría así por así, y no habría dado la debida publicidad a este instrumento, del cual podría ser sobre un mismo inmueble o un instrumento que adolecía de un defecto.

¹⁵⁹ Esta reforma se dio en 1903, ya que estos títulos cumplen ya con el requisito del cartel, ya que previo a la titulación deben de publicarse carteles con los datos que contiene la solicitud.

¹⁶⁰ **BARRIERE, Jorge Alberto.** *Comentarios al Registro*, Tesis Doctoral UES, 1953, p. 149.

En el caso de los títulos supletorios y de los títulos de dominio, la cuestión es más sencilla, porque llenan el requisito de haberse hecho una publicación de edictos, aunque hay que recordar que estos se inscriben no obstante terceros con mejor derecho, que si después aparece un tercero con mejor derecho es preferente el derecho del tercero, por el principio de legitimidad.

Esto trato de solucionarse posteriormente por medio de la Ley de Catastro de 1974, la cual respecto a las diligencias de titulación de dominio o supletoria, nos dice que: *«Art. 35.- Los Jueces de Primera Instancia, los Alcaldes Municipales y los Gobernadores Departamentales, previo a la expedición de títulos supletorios o de propiedad, de inmuebles ubicados en zonas catastrales o catastradas, deberán solicitar al Instituto Geográfico Nacional la denominación catastral del o de los inmuebles correspondientes y la agregarán a los respectivos títulos. Si no hubiere información catastral, se hará relación de dicha circunstancia comprobándola con la certificación respectiva. Los títulos expedidos en contravención a lo dispuesto anteriormente, no serán inscribibles y adolecerán de nulidad».*

2.3 Posibles consecuencias de no poder salvar la información registral.

Lo que nunca previeron estas leyes es que pasaría si la información registral no fuere posible salvarla, y se tiene como ejemplo el tristemente célebre caso del incendio del Palacio Nacional en 1889 en el cual el Registro de la época tenía su asiento, y es que en el caso de que la persona no poseyera el instrumento que dio merito a la inscripción- como se diría en lenguaje de buen registrador- no tendríamos mecanismos para reponerlo, ya que la otra opción que sería una certificación del registro seria completamente nugatoria puesto que este no existe.

Para este caso, el D.L. de 21 de abril de 1890¹⁶¹ estableció un procedimiento para la reposición mediante un proceso el cual es parecido al de titulación supletoria, y quizá lo único que cambia es la solicitud.

Y es que en esa época, como en la mayor parte de tiempo que impero el folio personal no había un respaldo documental que nos pudiese suplir esta necesidad, solo los testimonios que a la larga se pueden inclinar, igual que una balanza, para un lado o para otro.

3. Las Correcciones que se persiguieron con el Folio Real.

Se habla aquí de folio real no haciendo distinción más que con el SIRyC, ya que como se lee en el considerando de la LRRPRH *«Que el sistema registral en su rama inmobiliaria ha dejado de cumplir con sus objetivos, pues el régimen jurídico que lo estructura no satisface las necesidades actuales, razón por la cual es imperativo realizar los cambios tendientes a la implantación de un sistema acorde con las exigencias del presente»*.

3.1 El manejo unificado de la información que entra al Registro.

Como se mencionó en anteriores apartados, una de las principales críticas que se hacía al sistema de folio personal era que la información estaba dispersa, un estudio registral necesitaba de varios días para realizarlo.

¹⁶¹ Para muchos este decreto solo tenía aplicación y estaba limitada para el caso del famoso incendio del Palacio Nacional, para otros este tiene aplicación desde esa fecha para eventos futuros de incendio o siniestro.

Y el legislador, imitando a Alejandro Magno en la leyes, vino con simpleza a dar la solución: y era que el tiempo exigía que se implementase en nuestro país un sistema diferente al folio personal o sistema tradicional, dando así la adopción del folio real para verificar las inscripciones inmobiliarias, dejando vigente el sistema de folio personal únicamente- y lógicamente- para el registro de sentencias.¹⁶²

Es a partir de 1986 en que, empiezan a darse los primeros pasos y que son de admirar ya que se dieron en la época de la cruenta guerra civil, no solo por estos mencionados legisladores, los cuales la mayoría solo llega a levantar la mano y no sabe que aprueba, sino al equipo técnico- que incluyo a muchos registradores de la época- que aportaron para que esta paso se hiciera realidad.

Con el manejo unificado logrado por el folio real, la información se encontraría concentrada respecto a un mismo inmueble y en solo lugar, desapareciendo los muchos registros, ya no habría necesidad de ver si habían notas de relación que nos hablaran de hipotecas, o si teníamos el caso de que alguien las había tachado o arrancado la página a propósito, ya que con esto vino una reforma sustancial en el manejo de la información del registro.

3.2 La aplicación de los medios tecnológicos sin necesidad de aprobación legislativa.

¹⁶² Que dicho sea de paso, este Registro de Sentencias tiene por objeto la inscripción de las sentencias que modifican la capacidad civil de las personas, como por ejemplo el decreto de interdicción o la declaratoria provisional de muerte presunta, y no como han intentado nuestro legisladores aprobando una reforma alegando protección de la vivienda familiar inscribiendo en este registro las sentencias que constituyen usufructo, uso o habitación en materia de familia.

Las dos reformas que se hicieron a las leyes del registro de 1897 y 1953, tuvieron que pasar por la discusión de la Asamblea Legislativa, pero como señalamos anteriormente, conforme al artículo 20 de la Ley de Reestructuración y al 3 del Decreto de Creación del Centro Nacional de Registros, se deben aplicar las reformas que sean necesarias para.

La primera prueba fue con los sistemas REGISAL aplicados al RSI, que aunque en su Ley de Creación no lo menciona pero conforme al artículo 18 de dicha ley aplica supletoriamente la LRRPRH.

Fue hasta que por medio de A.E., en el ramo de Justicia, No. 295, de fecha 8 de septiembre de 1997, publicado en el D.O. No. 210, Tomo 337 de 11 de noviembre del mismo año, se aplicó el sistema de folio real automatizado en el RPRH.

El hecho de que las reformas de este tipo ya no pasen al Órgano Legislativo hacen más expedito el trabajo del CNR, ya que no dependen de un órgano político que a veces entrapa o atrasa los más importantes proyectos del país, sino que deja en manos de los que administran la cosa pública adoptar las decisiones necesarias para el buen funcionamiento de este registro; si no fuera así, tal vez aun no tendríamos un sistema como el SIRyC, o no tendríamos la gran facilidad con que la tecnología adoptada nos brinda el acceso a la información registral.

3.3 La base de datos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y su seguridad.

Cabe preguntarse ¿Qué tan segura es la base de datos del Registro de la Propiedad? Y la primera respuesta que daríamos sería: al menos ya no

se roban las páginas, ni se esconde la información.

Pero no se puede quedar ahí, si así fuera la respuesta no hubieran oficinas del registro con un certificado de calidad ISO 9001-2008, ni el SIRyC hubiera sido un sistema el cual nos hubiera colocado como pioneros en la integración informática de registro de la propiedad y catastro.

Pues bien, antes de todos estos cambios tecnológicos al implementarse el folio real se implementó también el microfilm, y los documentos además de ser fotocopiados eran microfilmados, al respecto y como manera de ejemplo tenemos lo expresado en el art. 17 del RLRRPRH: *«La Unidad de Microfilme es la encargada de fotografiar la información registral. El objetivo principal de esta acción, es conservar la integridad de la información a través del tiempo, ya sea mediante película original o duplicada, garantizando además, el principio de literalidad de los actos y contratos registrados. Toda la información deberá conservarse en el local del Registro y, podrá también guardarse en otro sitio, a fin de garantizar su seguridad y preservación.»*

Con la implementación del sistema computarizado la información que se ingresa al RPRH, se guarda una copia de seguridad por días, semanas o meses para no perder dicha información.

3.4 El traspaso de la información del antiguo Sistema al Folio Real.

La información actualmente está siendo procesada por computadoras, las cuales por medio de la tecnología cada vez más a la vanguardia acaban con brechas que anteriormente se consideraban inexpugnables.

Cuando se dieron los primeros pasos hacia los sistemas computarizados, en ellos solo se podía encontrar la información del momento, lo que actualmente teníamos, ya que si un inmueble no había tenido movimiento no tenía una matrícula de folio real generada, poco a poco, y a través de un levantamiento de información, la base de datos que el registro mantenía a través del sistema de folio personal y folio real manual, fueron traspasados unos primeros a REGISAL y luego a SIRyC, en diferentes registros del país, siendo los primeros en hacerlo los de la Primera, Segunda y Tercera Sección de Occidente, los de la Primera y Cuarta Sección del Centro y el de la Primera Sección de Oriente.

Y así, la información manejada en dichos registros ha sido puesta a disposición del público, a manera que actualmente- y como dijimos anteriormente- son pocos los datos de inscripción cuya imagen no está disponible en la web.

En este caso se da la particularidad de que ciertas inscripciones son demasiado borrosas y no pueden cumplir su función, y se está tomando como medida o solución la que sus propietarios presenten nuevamente sus títulos, para que este los escanee y les ponga una razón y constancia de inscripción.

3.5 El SIRyC y la seguridad jurídica que brinda.

Como se señaló anteriormente el SIRyC es la interfaz desarrollada en una base de datos ORACLE, y es la versión final de los sistemas computarizados.

Al no haber SIRyC, nada de la seguridad jurídica y publicidad registral

serían posibles, ya que en este sus creadores unieron el registro de la propiedad con el catastro, generando así un sistema registral casi similar al sistema alemán, donde cada inscripción tiene una parcela.

La nueva manera de verificar inscripciones exige que además que en caso que la parcela sufra modificación debe presentarse un plano, y sin la aprobación de este por catastro no procede la inscripción, al igual como para generar nuevas parcelas o inscripción por desmembración, ya que aunque se hiciera en manera legal, si no se actualiza la base de datos de catastro, los esfuerzos hechos hasta el momento no servirían para nada. Su seguridad podemos analizarla desde los siguientes ítems:

- a) Como programa informático y por la información que almacena, el SIRyC crea una copia de seguridad automática.
- b) En atención a la modificación de datos, esta solo lo puede ser por medio de dos personas: el registrador responsable y el digitador asignado, los cuales al asignárseles un asiento de presentación deben introducir su clave para realizar tales labores, y que en caso de permanecer inactivo el programa, este se cierra y necesita de la introducción de la clave nuevamente para activarse y empezar de cero.
- c) Al ser el programa que integró en uno el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas con el Catastro, y que además nos proporciona imágenes y otros datos que obtenerlos nos generaría una búsqueda más que acuciosa, la seguridad jurídica que brinda no solo a los usuarios del registro sino a los funcionarios y empleados del registro es amplia.

4. Epilogo.

A través de este estudio, se ha hecho un pequeño esbozo acerca de la publicidad, sus orígenes, su devenir, su arraigo en el mundo y en El Salvador.

Desde tiempos antiguos, se vio en la necesidad de poner bajo protección de una divinidad determinados terrenos, como durante el imperio romano y la edad media la publicidad era poca, por no decir nula, y de como por esa poca importancia por la nulidad se dieron constantes fraudes, que llevaron a peticiones precisas para que se llevasen registros tanto de gravámenes como de propiedades, y como esos registros pasaron de una simple toma de razón en la cual solo se hacía constar la clase de instrumento, los otorgantes, el monto y la garantía dada, los cuales bastaba con arrancarle una hoja para volver clandestinas las transacciones a una época en la cual por vía electrónica y computarizada podemos tener acceso en cualquier parte y lugar, con solo tener una computadora y acceso a internet -así ha facilitado nuestras vidas la tecnología y no solo las personales sino las profesionales-.

La tecnología actual, el acceso a los datos que reguarda celosamente el RPRH se ha hecho más fácil, y nos debemos esperar aún más ya que reciente fue aprobada la hipoteca centroamericana, la cual se constituirá en otro gran avance al permitir que la constitución de una hipoteca de un país a otro dentro del área de Centroamérica.

¿Habrà la posibilidad que dentro de un futuro no muy distante un instrumento que se otorgue en San Salvador cuyo inmueble este en La Unión pueda presentarse en San Salvador para su inscripción? Así como la

tecnología avanza no se pone en duda.

Los profesionales del derecho de antaño hablaban de grandes viajes para verificar la inscripción en el registro, que a veces con suerte les duraba un par de meses, hoy en la oficina registral de San Salvador esta se puede lograr en ocho días; hoy por hoy se tiene un registro seguro con un sistema de inscripción que merece halagos y si habrá otro programa informático que mejore al SIRyC no se pone en duda, el tiempo lo dirá, pero hoy por hoy aún tiene en alto el nombre de este país, que lo concibió hace más de dieciocho años y que en su época lo colocó como un *“pionero a nivel mundial al unir la información de registro y catastro por medio de la realidad virtual, todo para garantizar la seguridad jurídica en la tendencia de la propiedad inmobiliaria”*.¹⁶³

¹⁶³ **GIRON, Oscar.** *“Tecnología: Escrituras y catastro virtuales”* en: Revista Hablemos, El Diario de Hoy, publicación del día 22 de julio del año 2001, disponible en el sitio web <http://www.elsalvador.com/hablemos/Ediciones/220701/tecnologia.htm>, visitado el 01 de agosto de 2012.

CAPITULO V
CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES Y COMPROBACION DE
HIPOTESIS

1. Conclusiones.

- 1) El uso de la tecnología informática, debido a la deficiencia y vulnerabilidad de los sistemas manuales (folio personal o sistema tradicional y folio real manual) conllevó a la implementación del plan de modernización del registro, dando como resultado los programas REGISAL (I y II) y SIRyC, con los cuales la deficiencia y vulnerabilidad de los anteriores se solucionó.
- 2) El traspaso de la información de los sistemas manuales al SIRyC termina brindando seguridad jurídica tanto a quienes son titulares de derechos inscritos como a los usuarios que consultan la información, ya que facilitan su localización, y no solo por la búsqueda que implicaría en un sistema manual sino también por el desplazamiento de una oficina de registro a otra.
- 3) Los mecanismos tecnológicos implementados y los que se estén por implementar contribuirán a robustecer la fe pública y legitimidad del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, y que como institución brindará mejores resultados al público que a ellos acude y cumplirá así su misión de dar seguridad jurídica y certeza sobre la propiedad inmueble del país.
- 4) Los medios tecnológicos (debido al fácil acceso a una computadora y al internet) han venido a facilitar el acceso a la base

de datos del registro, y ahora basta solo con un celular con señal a internet para revisar la información que antes nos llevaba horas, y hasta viajes largos obtener.

2. Recomendaciones.

- 1) Al CNR, en específico el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas: mejorar el servicio que se brinda en el interior de la república, tanto en el área propiamente de registro como de catastro, ya que no puede ser posible que asesores no sepan ni de lo que están hablando o que se molesten por una pregunta que se les hace.
- 2) Que se mejore el acceso a las computadoras con acceso a la base de datos, ya que en algunos registros o no sirven, o uno tiene que hacer malabares para utilizarlas, o hacer largas colas (ya sea poniendo más máquinas a servicio o mejorando las que ya tienen).
- 3) La implementación o localización de una biblioteca o base de datos, que los estudiantes puedan utilizar para el mejor conocimiento de una institución tan importante como el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

3. Comprobación de las Hipótesis.

Con base en los datos recabados y a la investigación realizada, se puede decir que se han comprobado las hipótesis que se plantearon al inicio de esta investigación; la hipótesis general se enunciaba de la siguiente manera: *“Debido a la deficiencia de los Sistemas manuales, el CNR implanta*

nueva tecnología que mejora de manera eficaz e inmediata la publicidad de la información a través de los sistemas informáticos”.

Las hipótesis específicas se plantearon de la siguiente manera: 1) El uso de los medios tecnológicos, se traducirá en una mayor eficacia de la publicidad registral; 2) En cuanto se tecnifique de la publicidad registral, a través del traslado de la información del sistema manual al computarizado, habrá mayor seguridad jurídica; 3) En cuanto la tecnificación del registro se traduzca en una mayor seguridad jurídica registral, será mayor la confianza ciudadana hacia la institucionalidad del CNR-Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

A continuación se expondrán las comprobaciones de las hipótesis anteriormente enunciadas.

3.1 Comprobación de la Hipótesis General.

Los sistemas manuales (tanto folio real tradicional y folio personal) se prestaban a muchos problemas puesto que eran sensibles a la manipulación por malicia o descuido de los usuarios o empleados del registro, que de una u otra manera, con o sin intención, podrían ocultar información a otros usuarios o empleados del registro. A través de la implementación de la tecnología de la época, no solo se pudo conservar mejor la información registral sino que en la actualidad ha sido posible, a través de la informática, mejorar el acceso de esta información registral al público en general, de manera rápida, segura y precisa; cumpliéndose así, a través de esta investigación nuestra hipótesis general.

3.2 Comprobación de las Hipótesis Específicas.

Al final de esta investigación podemos decir respecto de las hipótesis específicas:

- a) Respecto de la primera, la Publicidad Registral como motor principal de la actividad del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas se tecnificó introduciendo los medios informáticos, y su eficacia, traducida en el acceso y conservación de su información, hoy por hoy supera muchos problemas de los cuales adolecían los sistemas manuales;

Con los sistemas manuales de inscripción, la publicidad de la inscripción estaba sujeta a manoseo, desactualización o contradicción entre las inscripciones, y cuya consulta podía ser engorrosa para quien lo quisiera hacer; ahora, las consultas pueden hacerse desde una computadora en la misma sede del registro o en la comodidad de la casa, indistintamente si es de la sede departamental o no la consulta de que se hace, consientes que la información se actualiza en segundos; la misma lógica aplicamos cuando del registro pedimos certificaciones, lo cual tardaría de pocos días lo que antes podía ser trasladarse de un departamento a otro y que llevaría más de cuatro días obtenerla.

- b) La implementación del folio real se llevó a cabo desde 1986, y el folio real computarizado se autorizó parcialmente a fines de 1997, durante este ínterin, mucha información siguió recabándose con el sistema de folio personal (o tradicional), ahora y paulatinamente dicha información se ha transferido a folio real, generándole sus

respectiva matrícula hayan o no tenido movimiento registral últimamente; lo cual extiende la seguridad jurídica no solo a los que han tenido últimamente movimiento registral, sino a todos aquellos cuyos derechos son resguardados a través de la información manejada por el Registro, cumpliendo así nuestra segunda hipótesis auxiliar.

Hay que recordar que en el principio solo ciertas inscripciones podían hacerse a través del Sistema Informático, en especial aquellas que tuvieron “movimiento” registral, y las que no tuvieron ese movimiento solo podían consultarse a través del sistema manual, lo cual hacía que el acceso a consulta de dicha información sería parcializado porque habían unas propiedades sometidas al nuevo sistema de publicidad y otros al antiguo, paulatinamente las inscripciones por libros (ya fueran por sistema tradicional o folio personal manual) fueron digitalizadas y puestas a disposición al público, lo cual mejoró su acceso a funcionarios y usuarios del registro, lo cual al implementarse al sistema SIRyC hacen más fácil su identificación única en el plano cartográfico del país, generando más seguridad jurídica.

- c) La seguridad que brinda el sistema informático implementado por el Centro Nacional de Registros en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas ha fortalecido la seguridad jurídica registral ya que a través de la publicidad, los usuarios se sienten confiados de la información que se obtiene de las oficinas del registro, que dicho sea de paso podemos consultar en tiempo real y obtener información de una propiedad sin recorrer grandes distancias (y eso no obstante que se ha llamado a nuestro Registro de la

Propiedad “Pionero” de la información computarizada, y que dicha institución haya obtenido certificados ISO 9001), lo cual comprueba nuestra tercera hipótesis ya que la confianza y la institucionalidad que los usuarios tienen en este Registro se ve fortalecida, no solo en nuestro país si no en el exterior.

Con lo que hemos apuntado anteriormente no queremos decir que el sistema manual era un fracaso, puesto que lleno las expectativas que se tuvieron al implantarse; pero el sistema registral no debe ser estático y si no evoluciona al paso de las tecnologías queda obsoleto por eso recordando lo dificultoso que era el acceso a la información en los sistemas manuales, tanto para consulta como para obtener una certificación del registro era tardada, y hoy por hoy con la nueva tecnología eso se puede obtener en pocos días y actualizada con la información que pudo haber entrado segundos antes de imprimir la certificación que se solicita, debido a la integración de los registros.

BIBLIOGRAFIA

LIBROS:

ALESSANDRI, Arturo y Manuel SOMARRIVA UNDURRAGA. Derecho Civil, Tomo III: De los Bienes, Editorial Nassimiento, Santiago, Chile, 1973.

BARRIERE, Jorge Alberto. Comentario al Registro. Tesis Doctoral, UES. 1953

Guía de Estudio de Derecho Registral. s/f

BELARMINO SUAREZ, José. El Código Civil del año 1860, con sus reformas hasta el año de 1914.

CAICEDO ESCOBAR, EDUARDO. *Derecho Inmobiliario Registral. Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica*. 1a. Editorial Temis, Santa Fe de Bogotá, Colombia, 1997, p. 64.

CANO TELLO, Celestino A. *Manual de Derecho Hipotecario*, 2a Edición, Editorial Civitas, Madrid, España, 1992, p. 40.

CORNEJO, Américo Atilio. Derecho Registral. 1a Reimpresión, Editorial Astrea, Buenos Aires, Argentina, 2001

FERNANDEZ DEL POZO, Luis. Sobre la publicidad inmobiliaria en la Grecia clásica según Teofrasto, en: Revista Critica de Derecho Inmobiliario, No. 629, Madrid, España, 1995.

GARCIA GARCIA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o*

Hipotecario, Tomo I, Editorial Civitas, Madrid, España, 1988.

MORO SERRANO, Antonio. “*Los orígenes de la publicidad inmobiliaria*” en: *Revista Critica de Derecho Inmobiliario*; No. 603, Madrid, España, 1991.

REINA, Casiodoro y Cipriano VALERA. *La Santa Biblia*, versión de 1960. Sociedad Bíblica Unidad 1999.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. *Derecho Registral*, 8a Edición, Editorial Porrúa, México, 1995.

ROCA-SASTRE, Ramón María, y otros, *Derecho Hipotecario, Fundamentos de la Publicidad Registral*, Tomo I, 8a Ed. 1995.

RAMOS FOLQUES, Rafael. “*El registro de la propiedad egipcio según la literatura papirológica registral egipcia*” en *Revista Critica de Derecho Inmobiliario*, No. 392-393, Madrid, España, 1961.

LEGISLACION:

NOVISIMA RECOPIACION DE LAS LEYES DE ESPAÑA. Tomo III. Ley 2, título XV, Libro X. Madrid, España. 1850.

CODIGO CIVIL DE EL SALVADOR DE 1860, con sus reformas hasta el año 2004.

LEY HIPOTECARIA DE LA REPUBLICA DEL SALVADOR DE 1881.

LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LA REPUBLICA DEL SALVADOR 1884

LEY RELATIVA A LAS TARIFAS Y OTRAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS DEL REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE 1897 y sus reformas hasta 2005.

CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR DE 1983, con sus reformas hasta 2003.

LEY DE RESTRUCTURACION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE 1986.

LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACION, TRAMITE, REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL DE 2004.

REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE 1986.

PUBLICACIONES INSTITUCIONALES:

CNR. Carta de Servicios al Cliente. Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

REVISTA CONEXION REGISTRAL CNR, Junio de 2010.

DIARIO OFICIAL No. 108, Tomo 10, de 11 de mayo de 1881

DICCIONARIOS:

CABANELLAS, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual.

OSSORIO, MANUEL. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Helliasta, Argentina, 1989.

PAGINAS WEB:

CABRERA YDME, EDILBERTO. “*La publicidad registral en la antigüedad*”. Disponible en: <http://www.sabetodo.com/contenidos/EpAkuuEkIkPvrNayTK.php>, sitio consultado el 08 de junio de 2011.

GIRON, Oscar. “*Tecnología: Escrituras y catastro virtuales*” en: Revista Hablemos, El Diario de Hoy, publicación del 22 de julio de año 2001, disponible en el sitio web <http://www.elsalvador.com/hablemos/Ediciones/220701/tecnologia.htm>, visitado el 01 de agosto de 2012.