

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



“La Eficacia de los Recursos Regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Tramite y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmueble, de comercio y de Propiedad Intelectual Interpuesto en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro en el periodo 2007 al 2008 (Un estudio comparativo con los recursos regulados con anterioridad por el Código Civil, el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y la Ley de Dirección General de Registro)”

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OBTENER EL GRADO Y TITULO
DE :
LICENCIADO (A) EN CIENCIAS JURIDICAS.**

PRESENTA:

García Cruz, Ilma Isabel.
Hernández Hernández, Herbert Antonio.
Pichinte de Paz, Antonia Idalma.

DOCENTE DIRECTOR DE SEMINARIO:

Lic. JOSÉ MAURICIO COLINDRES

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR DICIEMBRE DE 2009.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

MASTER RUFINO ANTONIO QUEZADA SANCHEZ
RECTOR

MASTER MIGUEL ANGEL PEREZ RAMOS
VICERRECTOR ACADEMICO

MASTER OSCAR NOE NAVARRETE ROMERO
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

LICENCIADO DOUGLAS VLADIMIR ALFARO CHAVEZ
SECRETARIO GENERAL

DOCTOR RENE MADECADEL PERLA JIMENEZ
FISCAL GENERAL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

DOCTOR JOSE HUMBERTO MORALES
DECANO

LICENCIADO OSCAR MAURICIO DUARTE GRANADOS
VICEDECANO

LICENCIADO FRANCISCO ALBERTO GRANADOS HERNANDEZ
SECRETARIO

LICENCIADA BERTHA ALICIA HERNANDEZ AGUILA
COORDINADORA DE LA UNIDAD DE SEMINARIO DE GRADUACION

LICENCIADO JOSE MAURICIO COLINDRES
DOCENTE DIRECTOR DE SEMINARIO DE INVESTIGACION

AGRADECIMIENTOS

- A Dios:** Por la fuerza que me ha dado para poder lograr mis objetivos, iluminando mí camino dando me la sabiduría a lo largo de mi vida y por no haber perdido la fe y la esperanza; y haberme dado la familia que tengo.
- A mi Madre:** María Isabel Cruz de García, Por todo el interminable amor que me ha dado a lo largo de mi vida y su apoyo incondicional, que no me ha dejado perder los objetivos de mi vida y con ello me ha logrado instruir para llegar a ser una mejor persona.
- A mi Padre:** Francisco Javier García Guzmán, Por todo lo que me ha enseñado a lo largo de mi vida, ha ser perseverante, positiva y haberme dado todos sus conocimientos a lo largo de la carrera, dándome su apoyo financiero, así como su incondicional amor, siendo para mi el cimiento de toda mi vida.
- A mis Hermanos:** Francisco Javier García Cruz y Leonardo Stanley García Cruz, que me han tenido paciencia y me han sabido dar su ayuda en los momentos que los e necesitado, y por todo su amor y cariño.

Al director de tesis: Por toda la comprensión que nos a dado en estos momentos tan importantes de nuestras vidas, así como su instrucción y orientación que nos brindó a lo largo de la investigación

A mis compañeros: Idalma Pichinte, Herbert Hernández, Por la colaboración que me proporcionaron para lograr elaborar nuestro trabajo de investigación y ser unos buenos compañeros de tesis.

Ilma Garcia

AGRADECIMIENTOS

- A Dios** Por la Sabiduria y apoyo espiritual que me ha brindado en el transcurso de mi vida.
- A mi Madre:** Aracely Emperatriz Hernández, por su apoyo moral y haber confiado en mi durante estos años de estudio, y a lo largo de mi vida.
- A mi familia:** Por apoyarme durante todo el periodo de mis estudios y haber confiado en que saldria adelante, especialmente a Roxana López por haber estado con migo apoyandome durante los momentos más importantes de mi carrera.
- Al director de tesis:** Por toda la colaboración y orientación que nos brindó a lo largo de la investigación.
- A mis compañeros:** Ilma García, Idalma Pichinte, por la colaboración que me proporcionaron para lograr elaborar nuestro trabajo de investigación.

Herbert Hernández

AGRADECIMIENTOS

A Dios

Por la sabiduría que me a brindado a lo largo de mi vida y sobre todo en el transcurso de mis estudios, por la fortaleza que me a proporcionado y saberme guiar por el camino del bien.

A mi Madre:

Juana de Paz De Pichinte, por toda la paciencia que me a tenido a lo largo de mis estudios y saberme guiar con su ejemplo para ser una mejor persona.

A mi Padre:

Juan Miguel Pichinte Mendoza, por todo el sacrificio que a realizado para poderme dar los estudios y el buen ejemplo que me a dado para poder seguir sus pasos.

Al director de tesis:

Por toda la colaboración y orientación que nos brindó a lo largo de la investigación.

A mis compañeros:

Por la colaboración que me proporcionaron para lograr elaborar nuestro trabajo de investigación.

Idalma Pichinte

ÍNDICE

Contenido	Pagina
INTRODUCCIÓN.....	i
CAPITULO I	
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y MANEJO METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN	
1.1. PLANTEAMIENTO, ENUNCIADO Y DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA.....	1
1.1.1. Planteamiento del Problema.....	1
1.1.2. Enunciado del Problema.....	2
1.1.3. Delimitación Espacial, Temporal y Teórico – conceptual de la investigación.....	3
1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	4
1.3. OBJETIVOS DEL ESTUDIO.....	6
1.3.1. Objetivo General.....	6
1.3.2. Objetivos Específicos.....	6
1.4. SISTEMA DE HIPÓTESIS.....	7
1.4.1. Hipótesis general:.....	7
1.4.2. Hipótesis específicas:.....	8
1.5. METODOLOGÍA UTILIZADA.....	8
1.5.1. Población, muestra y unidades de análisis.....	8
1.5.2. Nivel y Tipo de la Investigación.....	9
1.5.3. Métodos y Técnicas e Instrumentos.....	10
1.6. PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN.....	10

CAPITULO II

MARCO HISTÓRICO Y DOCTRINARIO-JURÍDICO DE LA FIGURA DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

2.1. MARCO HISTÓRICO.....	11
2.1.1. Los Medios de Impugnación entre las Sociedades Antiguas del Medio Oriente.....	11
2.1.2. Los medios de Impugnación entre los Griego.....	14
2.1.3. Los Medios de Impugnación en La Roma Clásica.....	16
2.1.4. Los Medios de Impugnación en el Occidente Moderno.....	17
2.2. MARCO DOCTRINARIO - JURÍDICO SALVADOREÑO.....	18
2.2.1. Primer Periodo.....	18
2.2.2. Segundo Periodo.....	20
2.2.3. Tercer periodo.....	22

CAPITULO III

TEORÍA GENERAL DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

3.1. PRINCIPIOS REGISTRALES.....	26
3.2. GENERALIDADES DE LOS RECURSOS.....	31
3.3. REQUISITOS DE LO RECURSOS ADMINISTRATIVOS.....	34
3.4. ELEMENTOS DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS.....	37
3.4.1. Elementos Esenciales.....	37
3.4.1.1. Que el Recurso Este Contemplado en una Ley:...	37
3.4.1.2. Que Exista un Acto Administrativo previo que sirva de causa y antecedente del Recurso.....	38
3.4.1.3. Que Exista una Autoridad Administrativa que deba Tramitarlo y Resolverlo.....	38

3.4.1.4. Que Afecte un Derecho del Recurrente.....	39
3.4.1.5. Que exista una obligación de la autoridad de dictar una resolución en cuanto al fondo.....	40
3.4.2. Los Elementos Secundarios.....	41
3.4.2.1. El Plazo de interposición del Recurso.....	41
3.4.2.2. Formalidades que debe Cubrir el Escrito de Interposición del Recurso.....	42
3.5. CARACTERÍSTICAS DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS...	43
3.5.1. Facultativos.....	43
3.5.2. Renunciable.....	44
3.5.3. Perentorio.....	44
3.6. FUNDAMENTO DE LOS RECURSOS.....	45
3.7. FINALIDAD DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS.....	45
3.8. CLASIFICACIÓN DE LOS RECURSOS REGULADOS EN LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES.....	47
3.8.1. Recurso de Revisión.....	47
3.8.2. Recurso de Revocatoria.....	48
3.8.3. Recurso de Apelación.....	50

CAPITULO IV

PROCEDIMIENTO DE CALIFICACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN DE INSTRUMENTOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS

4.1. PROCEDIMIENTO DE CALIFICACIÓN.....	52
4.1.1. Función Calificadora.....	67
4.1.2. Importancia de la función calificadora.....	70

4.2. PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS.....	72
4.3. RESOLUCIONES REGISTRALES.....	75
4.4. CAUSAS QUE FUNDAMENTAN LA DENEGATORIA DE INSCRIPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS.....	77

CAPITULO V

LOS RECURSOS REGULADOS EN LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES ANTE LAS RESOLUCIONES REGISTRALES Y SU GRADO DE EFECTIVIDAD

5.1. RECURSO DE REVISIÓN.....	79
5.1.1. Procedimiento.....	79
5.2. RECURSO DE REVOCATORIA.....	81
5.2.1. Procedimiento.....	82
5.3. RECURSO DE APELACIÓN.....	83
5.3.1. Procedimiento.....	84
5.4. PROCEDIMIENTO PARA NOTIFICAR LAS RESOLUCIONES REGISTRALES.....	86
5.5. RECURSOS JUDICIALES COMO UNA ALTERNATIVA DE IMPUGNACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES.....	88
5.5.1. Nulidad de instrumentos.....	89
5.5.2. Cancelación de instrumentos.....	91
5.6. PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.....	93
5.6.1. Principios del Procedimiento Contencioso Administrativo....	96
5.6.2. Otras pretensiones.....	99
5.6.3. Actos no impugnables.....	101

5.6.4. Requisitos que debe contener la demanda del Proceso Contencioso Administrativo.....	101
5.6.5. ¿En qué se funda el Procedimiento Contencioso Administrativo?.....	103
5.6.5. ¿En qué se funda el Procedimiento Contencioso Administrativo?.....	103
5.6.6. La sentencia del Procedimiento Contencioso Administrativo.....	104
5.6.7. Cumplimiento de la sentencia.....	105
5.7. EL AMPARO ANTE LAS RESOLUCIONES REGISTRALES.....	106
5.8. GRADO DE EFECTIVIDAD DE LOS RECURSOS Y MECANISMOS EN ESTUDIO	107

CAPITULO VI

6.1. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	111
6.1.1. Conclusiones.....	111
6.1.2. Recomendaciones.....	114
Abreviaturas utilizadas.....	116
BIBLIOGRAFÍA.....	117

INTRODUCCION

En el presente trabajo titulado “La Eficacia de los Recursos Regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Tramite, y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual Interpuesto en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro en el periodo del 2007 al 2008 (un estudio comparativo de los recursos regulados con anterioridad por el Código Civil, el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y la Ley de Dirección General del Registro)”, se dan a conocer los diferentes Recursos y mecanismos en materia Registral que permiten impugnar una resolución registral que causa un agravio al usuario del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas .

El primer capítulo titulado “Planteamiento del problema y manejo metodológico de la investigación” se explican las diferentes etapas que se han seguido para la elaboración de la investigación, en éste apartado se plasman el Planteamiento, Enunciado y Delimitación del Problema, la Justificación de la Investigación, los objetivos de la investigación, las hipótesis planteadas al inicio del trabajo así como la Metodología Utilizada durante la investigación de donde se puede desmembrar la Población, muestra y unidades de análisis, el Nivel y Tipo de Investigación, los Métodos, Técnicas e Instrumentos.

En el capítulo dos se desarrolla la temática titulada “Marco Histórico y Doctrinario-Jurídico de la Figura de los Recursos Administrativos”, en donde para un mejor entendimiento se ha dividido en dos partes, las cuales son: Marco Histórico y Marco Doctrinario-Jurídico Salvadoreño; en el Marco

Historico se estudian los medios de impugnanacion que regian a las sociedaddes antiguas del Medio Oriente, los medios de impugnanacion que regian a las sociedades Griegas, los medios de impugnanacion en la Roma Clásica y ademas los medios de impugnanacion en el Occidente Moderno; por su parte en el Marco Doctrinario-Juridico Salvadoreño se explica la forma de cómo a hido evolucionando en la historia la figura de los Recursos Registrales en la legislacion Salvadoreña.

A continuacion se analiza el capitulo tres en donde se presenta la teoria general de los Recursos Administrativo el cual contiene diferentes definiciones de lo que debe entenderse por recurso Administrativo, los requisitos que los Recursos Administrativos deben cumplir asi como los elementos de los Recursos Administrativos divididos en elementos esenciales y elementos secundarios, además se plasman en éste apartado las características de los Recursos, el fundamento de los Recursos y su finalidad, clausurando el capitulo con la clasificacion que la Ley de Procedimientos Uniformes proporciona de los Recursos Registrales.

En el capitulo cuatro se presenta el procedimiento de calificacion que realizan los Registradores para poder inscribir el instrumento que es presentado al Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas, se analiza la funcion calificadora así como la importancia de ésta, se plantea además el procedimiento que se sigue para poder inscribir un instrumento en el Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas y las causas que fundamentan la denegatoria de inscripción de los instrumentos por parte de los Registradores.

En el capitulo cinco se desarrolla detalladamente los recursos que la Ley de Procedimientos Uniformes regula y de los cuales se pueden hacer uso en el

momento en que exista una resolución desfavorable para el titular del derecho que se desea inscribir siempre y cuando éste desee hacer uso de ellos ya que hay que tomar en cuenta que son facultativos los Recursos, también se muestra el procedimiento para notificar las resoluciones registrales ya que para hacer uso de los Recursos es necesario que antes se haya notificado la resolución, se puede encontrar en el capítulo los medios alternativos considerados como mecanismos que resuelven problemas registrales para el caso que no se quiera recurrir al uso de los Recursos regulados por la Ley de Procedimientos Uniformes, además se encuentran desarrollados los Recursos Judiciales como una alternativa de impugnación de las resoluciones registrales, aquí se encuentran la nulidad de instrumentos y la cancelación de instrumentos, posteriormente se estudia el Procedimiento Contencioso Administrativo como una alternativa que se puede utilizar luego de haber agotado la vía administrativa y además se presenta el amparo ante las resoluciones registrales como otra alternativa a utilizar y se concluye este capítulo con el grado de efectividad de los recursos y mecanismos en estudio.

Finalmente se presentan en el trabajo de investigación las conclusiones a las que se han llegado con la elaboración de la investigación para luego dar las recomendaciones que se pueden tomar en cuenta para una mayor eficacia en la aplicación de los Recursos regulados por la Ley de Procedimientos Uniformes.

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y MANEJO METODOLOGICO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Planteamiento, Enunciado y Delimitación del Problema

1.1.1. Planteamiento del Problema

En nuestro país el derecho a la propiedad es de gran importancia y sobre todo que se encuentre garantizada a través del sistema de registración inmobiliaria que está a cargo del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, para tener así el titular del inmueble certeza jurídica que la propiedad está dotada de toda protección legal.

Muestra de la necesidad de garantizar este derecho constitucionalmente protegido es que en El Salvador se presentan a diario un número muy grande de solicitudes de inscripción de instrumentos, los cuales en algunos casos no son inscritos por los registradores debido a que se les hace a los usuarios una prevención para que subsanen un defecto de fondo o de forma del instrumento que se presenta al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas o simplemente se niega la inscripción del instrumento.

Como consecuencia de la negativa para la inscripción del instrumento por parte del registrador surge la necesidad de la existencia de mecanismos legales que permitan impugnar la resolución que el registrador emite al negar o prevenir la subsanación del instrumento presentado, es por ello que Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación Tramite y Registro o Deposito de Instrumentos de los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual

regula los recursos registrales que la persona agraviada por una resolución del registrador puede interponer ante el mismo registrador o ante el superior de éste. Y a través de esta vía lograr la efectiva inscripción del instrumento.

Esta Ley es innovadora ya que viene a regular en un solo cuerpo normativo los recursos que deben aplicar los registradores al momento de que se pretenda impugnar una resolución, sin embargo no satisface todas las expectativas ya que la misma ley nos remite a la aplicación de la Ley de Dirección General de Registro en materia de recursos, lo cual puede llevar a la confusión de los usuarios de cuál es la ley a aplicar y a esto agreguémosle que también el Código Civil y el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas regulan en su contenido los recursos registrales y estos son dos cuerpos normativo que están vigentes.

1.1.2. Enunciado del Problema

Habiendo planteado la situación, el problema objeto de estudio se enuncia de la forma siguiente:

¿En qué medida son eficaces los recursos regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación Tramite y Registro o Depósito de Instrumentos de los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual interpuestos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro?

1.1.3. Delimitación Espacial, Temporal y Teórico – conceptual de la investigación

La investigación tiene una **delimitación espacial** que se llevara a cabo en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, de la Primera Sección del Centro ubicado en San Salvador, haciendo una investigación jurídica de la eficacia de los recursos de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación Tramite y Registro o Deposito de Instrumentos de los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, presentados en dicho registro en relación a las leyes que anteriormente los regulaba, como lo son el Código Civil, Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en el periodo y la Ley de Dirección General de Registro y así tener un conocimiento jurídico que actualmente se tiene de la calidad de dichos recurso en dicha institución estatal.

Se tiene una **delimitación temporal** investigativa comprendida en el periodo de tiempo del uno de enero del año 2007 al treinta y uno de diciembre del año 2008.

En cuanto a la **delimitación teórico-conceptual** la investigación se llevará acabo analizando jurídicamente, si los recursos que la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación Tramite y Registro o Deposito de Instrumentos de los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual aplica actualmente han acelerado el trámite de inscripción de documentos en comparación con las leyes que anteriormente regulaban estos recursos las cuales son el Código Civil, el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y la Ley de Dirección General de

Registro, y así poder verificar si realmente son eficaces en el control de inscripción de documentos en el registro en lo que se refiere al cumplimiento de los principios registrales, como lo es el de seguridad jurídica y legalidad.

Y todo ello lleva como consecuencia tener un conocimiento del funcionamiento de esta institución estatal, de los funcionarios públicos, en la aplicación de los recursos regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación Tramite y Registro o Depósito de Instrumentos de los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual. Que surgieron debido a que anteriormente había una gran mora registral, con la que no se podía dar efectividad de inscripción y que esta nueva ley viene a velar por un trámite corto y efectivo que busque satisfacer las necesidades jurídicas de inscripción de los usuarios que tienen derecho a un servicio funcional positivo y lo cual se traducirá en un bienestar social que traerá un desarrollo económico social del país.

1.2. Justificación de la Investigación

Siendo que el derecho inmobiliario, viéndolo como un derivado del derecho constitucional a la propiedad privada y que es de vital importancia; ya que regula los intereses de muchas personas que necesitan tener una seguridad jurídica, y así no verse desprotegidos , frente al proceso de inscripción específicamente nos enfocamos a los recursos regulados por la Ley de Procedimientos Uniformes Para La Presentación Tramite Y Registro o Deposito de Instrumentos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio Y de Propiedad Intelectual, es por ello que se hará una investigación la cual servirá como un material de consulta crítico constructivo ya que haremos un estudio jurídico sobre la eficacia de

los recursos que moderna y actualmente son regulados por la Ley de Procedimientos Uniformes Para La Presentación Tramite Y Registro o Deposito de Instrumentos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual y que son presentados ante el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, dada las observaciones o denegatorias de inscripción, en relación a los recursos aplicados con anterioridad por el Código Civil, el Reglamento de la Ley de Restructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y la Ley de Dirección General de Registro, comprobando si el problema de retardación registral, se ha podido superar ya que la Ley de Procedimientos Uniformes Para La Presentación Tramite Y Registro o Deposito de Instrumentos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, tenía como objetivo agilizar la inscripción de documentos en relación con las leyes anteriores y conociendo, si ha tenido o no una verdadera función agilizada.

Pudiendo verificar así la efectividad, es decir, conocer si los recursos son mecanismos necesarios para que en forma ágil y segura se le dé el reconocimiento legal de los derechos de propiedad de todos aquellos sectores materialmente sin protección jurídica en nuestro país.

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

Además la investigación sirve a todas aquellas personas que necesitan hacer uso del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera

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

1.3. Objetivos del Estudio

El estudio se propone lograr los siguientes objetivos:

1.3.1 Objetivo General

- ✓ Presentar un estudio jurídico sobre la eficacia de los recursos regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes Para La Presentación Tramite Y Registro o Depósito de Instrumentos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.

1.3.2. Objetivos Específicos

- ✓ Verificar los medios de impugnación aplicables ante las resoluciones registrales.
- ✓ Identificar las innovaciones que desarrolla la Ley de Procedimientos Uniformes Para La Presentación Tramite Y Registro o Depósito de Instrumentos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social

de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual en materia de recursos registrales.

- ✓ Verificar las ventajas de los medios de impugnación regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes Para La Presentación Tramite Y Registro o Depósito de Instrumentos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.

- ✓ Comparar los recursos regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes Para La Presentación Tramite Y Registro o Deposito de Instrumentos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual con los medios de impugnación establecidos en el Código Civil, el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y la Ley de Dirección General de Registro.

1.4. Sistema de Hipótesis

La investigación estuvo orientada por el siguiente sistema de hipótesis

1.4.1. Hipótesis general:

Los recursos registrales regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes son más efectivos que los recursos registrales regulados por el Código Civil y el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

1.4.2. Hipótesis específicas:

- 1) La impugnación de las resoluciones registrales mediante los recursos regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes garantiza el derecho al recurso efectivo.
- 2) La Ley de Procedimientos Uniformes ha introducido innovaciones en materia de recursos registrales.
- 3) La eficacia de los recursos regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes trae como consecuencia la agilización del proceso de inscripción de los instrumentos presentados ante el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

1.5. Metodología Utilizada

1.5.1. Población, muestra y unidades de análisis

La eficacia de los recursos en la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual, en el Registro de la Propiedad de la Primera Sección del Centro de San Salvador, tiene como población a toda persona que esté en la posibilidad de hacer uso de esta, es decir, aquellas que se vean afectadas por una resolución registral.

La investigación se delimita como se planteo anteriormente a las resoluciones registrales que sean emitidas por el Registro de la Propiedad de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador. Por lo

tanto la muestra que se estudia en el desarrollo de nuestra investigación estará determinada y conformada, por los sujetos activos y pasivos que durante el periodo de tiempo del año 2007 al 2008 interpusieron los recursos establecidos por la ley en estudio.

1.5.2. Nivel y Tipo de la Investigación

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

Descriptiva ya que se plantean los aspectos generales de los recursos establecidos en la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación Trámite, y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual. El nivel explicativo se cubre al identificar la eficacia o no de estos recursos y los factores que incide en esta problemática y postular a la vez las hipótesis tratando de llegar a la esencia.

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

1.5.3. Métodos y Técnicas e Instrumentos

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

1.6. Procedimientos de Ejecución

Los procedimientos de ejecución para el desarrollo de nuestra investigación fueron:

- ✓ Elaboración de matriz de congruencia
- ✓ Elaboración de objetivos, justificación, planteamiento del problema, hipótesis y proyecto capitular
- ✓ Elaboración del diseño de investigación y recopilación de información bibliográfica
- ✓ Diseño de los instrumentos de investigación
- ✓ Elaboración del primer informe de investigación en base al proyecto capitular
- ✓ Elaboración del segundo informe de investigación en base al proyecto capitular
- ✓ Presentación del informe final de la investigación
- ✓ Defensa del trabajo de investigación

CAPITULO II

MARCO HISTÓRICO Y DOCTRINARIO-JURÍDICO DE LA FIGURA DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

2.1. Marco Histórico

2.1.1. Los Medios de Impugnación entre las Sociedades Antiguas del Medio Oriente.

En aquel entonces, y hasta antes de la secularización de la política y el derecho, las fuentes primigenias del poder estaban justificadas ideológicamente en la creencia religiosa en una instancia divina trascendente cuya esencia de “justicia” se había manifestado de alguna manera especial o minuciosa en la organización social de la ciudad, y que se encarnaba en las leyes de la misma. Lo divino era la autoridad final y absoluta a la que todo el orden social se remitía.

La función de hacer las leyes era una atribución del rey o soberano, en tanto “elegido” de lo divino. La ejecución de las leyes era también atribución del rey, pero en su calidad de representante de los dioses, en razón de lo cual era considerado el juez primordial, cuyas decisiones judiciales, si bien no estaban respaldadas en un procedimiento técnico-jurídico, están imbuidas de una sabiduría que le habían sido otorgada por la instancia divina, pudiendo llegar a generar el asombro del pueblo. Sin embargo, pese a esta sabiduría que se presumía de origen divino, la naturaleza humana del rey podía llegar a opacarla, dando lugar a actos, mandatos o sentencias injustas, contra las que no podía haber tampoco forma alguna de impugnación o de resistencia por parte de los “gobernados”, por las mismas razones de ser el rey el médium en qué lo divino, como autoridad final y

absoluta de la comunidad, se encarnaba para la reglamentación y dirección de ésta.

En el Código de Hamurabi, no encontramos ninguna referencia a la posibilidad de dotar a los “gobernados” de un posible derecho de impugnación de los actos administrativos emitidos por el **ensi** o rey. Si existían tales medios de impugnación en la sociedad babilónica, debieron haber sido de hecho más que de derecho, pues no constan formulados expresamente en el citado Código.

No obstante, hubo otras sociedades como la hebrea, donde conocemos la existencia de vías extraordinarias que permitían la impugnación de actos o mandatos injustos, por parte del rey. En el Antiguo Testamento encontramos la figura del rey como el centro donde reside el brazo ejecutor de la divinidad, pero a diferencia de los demás Estados “totalitarios” asiáticos, también él está sujeto a la ley divina, es decir, debe cumplir con los preceptos contenidos en el Código” sacerdotal hebreo.

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

su autoridad moral, y no en coerción alguna sobre los bienes o sobre la integridad física de los hombres.

Como apreciamos del pasaje anterior, en las sociedades antiguas la fuente formal del poder y del derecho lo era la divinidad, y el rey o monarca, era el instrumento por el que lo divino ejecutaba sus preceptos en la vida social de la comunidad como fuente material de los mismos.

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

En tal sentido, si el rey era considerado como un elegido o un instrumento de lo divino, era claro que no era posible pensar, dentro del ámbito de las normas positivas que regían a la comunidad de aquel entonces, en medios de impugnación claramente determinados contra los actos del rey y las funciones administrativas emanadas de éste.

La explicación, la constituía, en el derecho hebreo consuetudinario, la posibilidad de impugnar los actos del monarca a través de la figura carismática del profeta, que también ejercía un poder sobre la comunidad. Pero sin que sus mandatos o consejas pudieran ser impuestas coercitivamente, sino que, eran obedecida en virtud de su autoridad fundamentalmente moral, y no jurídica ni administrativa, pues debido precisamente a su función de “llamamiento” moral, carecía de un cuadro organizado por el que pudiera imponer coercitivamente la obediencia a sus

mandatos (y que de haberlo tenido estaría en contradicción con su función profética)¹

2.1.2. Los medios de Impugnación entre los Griego

Entre los griegos la máxima unidad política y social estaba dada por la polis, palabra que actualmente traducimos por “ciudad-Estado”, y era en ella donde el hombre individual podía alcanzar su más alto desarrollo y desenvolvimiento espiritual, pues para la mentalidad griega del hombre era por esencia un ser social. La polis posibilitaba el desarrollo humano en virtud de que era una entidad, justamente por el hecho de que era regida por la ley (que se concebía como proyección de la ley divina), y no por, los hombres.

Los individuos estaban sometidos “voluntariamente” a la ley, no en virtud de un pacto entre ellos mismos, sino porque la ley de la polis era concebida como el principio racional que los dioses habían transmitido a los hombres para hacer posible la convivencia fructífera y pacífica de los hombres libres, quienes eran los únicos que de manera activa participaban en el funcionamiento político de la Polis.

La noción posterior de los griegos respecto a lo que eran las leyes, en tiempos del esplendor clásico de la cultura griega, refleja que su comprensión tenía hundida su raíz en un espíritu religioso. La legislación era para la mentalidad griega producto de la sabiduría superior de la divinidad. La ley era de origen divino, no humano, lo que legitimaba el principio de obediencia que los hombres libres particulares debían al cosmo legal y jurídico de la polis.

¹ Sánchez Pichardo, Alberto C.: Los medios de Impugnación en Materia Administrativa: Recursos Administrativos, Juicio de Nulidad y Amparo en Materia Fiscal y Administrativa, Págs. 4-11.

Para los griegos, las leyes tienen una labor formativa y educativa sobre el alma humana, que permiten el mejoramiento interno del hombre (ethos). En este sentido, la política no era más que una continuación de la ética. La inobservancia de la ley para el griego, no era una falta a las formas de organización de la polis, sino que se trataba de algo que trascendía a la comisión de un delito, se trataba de una verdadera injusticia que el hombre cometía contra los demás y contra sí mismo, que no tenía que ver solamente con la absolución que la conciencia del hombre pudiera darle a él mismo.

Esta disertación en torno a la relación religión y derecho, y la cosmovisión de las leyes existió en la antigüedad, tiene por objeto mostrar que es difícil hablar del concepto “medios de impugnación” o “recursos” en aquellas épocas, pues no existía una noción diferenciada entre actos humanos y actos divinos en torno a la vida política de la sociedad humana, ni tampoco existía la idea del Estado como una entidad autónoma y con facultades propias independientes de la comunidad, todo lo cual no permitía que se diera la noción de que los actos del “estado” podían ser impugnados procediéndose a su nulidad o modificación si afectaban negativa o injustamente a los “gobernados”.

Por el contrario, el Estado (entendiendo por este al detentador o detentadores de poder, y el cuadro administrativo, que lo rodeaban, así como las instituciones que hacía posible la ejecución de sus mandatos) se entendía como una prolongación o extensión de la comunidad, de tal forma que la impugnación de los actos del Estado que afectaban a un particular, tenía que darse dentro del propio proceso de determinación de la culpa,

ilicitud o transgresión, pero una vez concluido éste, en cuyo caso, se tenía como “cosa juzgada” y sujeta a ejecución.²

2.1.3. Los Medios de Impugnación en La Roma Clásica

Con la instauración de la república romana a principios del siglo V antes de Cristo, el monopolio del poder es ejercicio por los patricios, lo que se manifiesta en situaciones como que éstos eran quienes detentaban el monopolio del gobierno al concentrar en sí el beneficio de las magistraturas, es decir el derecho de interpretar a los dioses.

Ante esto cuando un miembro del populos romano acudía para mandar justicia y dirimir un conflicto de intereses, el plebeyo habría de sujetarse a las *legis actione*, que constaban de formulas verbales rígidas, cuyo menor error al pronunciarlas, podían acarrear consigo la pérdida del proceso y manejadas por los sacerdotes de extracción patricia. En este caso, si bien la fuente formal fundamental de la autoridad y el derecho descansaba en lo divino, el *medium* o fuente material del derecho lo era el senado, a cuyo mando estaba el rey como órgano ejecutor.

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

² *Ibiden*, Págs. 11-21.

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

La intercessio como medio de impugnación contra actos administrativos se daba al acudir un ciudadano solicitando el auxilium, no sólo del tribuno plebis, sino que podía acudir ante un magistrado para que éste ejerciera su veto o intercessio contra una decisión que le afectara. Como vemos, de lo anterior se desprende que podemos hablar de medios de impugnación propiamente dichos, en el ámbito administrativo, hasta el advenimiento de las instituciones políticas romanas.³

2.1.4. Los Medios de Impugnación en el Occidente Moderno

Las juntas jurisdiccionales reconocidas por el derecho consuetudinario germánico, se transformaron en cuerpos profesionales hacia el siglo XII; gracias al advenimiento del derecho romano a través de la labor de los glosadores, lo que implicó la necesidad de jueces letrados que interpretaran las glosas.⁴

³ Ibidem, Págs. 21-30.

⁴ Ibidem, Págs. 30-51.

2.2. Marco Doctrinario - Jurídico Salvadoreño

En El Salvador la aparición de los recursos registrales la podemos dividir en tres periodos los cuales son:

2.2.1. Primer Periodo:

Se considera como uno de los primeros inicios de la actividad registral la ley Hipotecaria promulgada el 11 de marzo de 1873, la cual no tuvo ninguna aplicación práctica; posteriormente el 21 de marzo de 1881 se decreta otra Ley Hipotecaria que fue publicada el primero de mayo del mismo año y está realmente tuvo aplicación práctica y dio lugar al establecimiento en el país del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

Los recursos que concede el registro aparecen con la ley hipotecaria de 1881 la cual establecía en el artículo 23 que cuando el registrador notare falla en las formas extrínsecas de las escrituras o de capacidad de los otorgantes lo manifestara a los que pretendan la inscripción para que si les conviene recojan la escritura y subsanen las faltas; según el artículo 21 si no recoge la escritura o no subsana la falta a satisfacción del registrador, devolverá el documento para que puedan efectuarse los recursos correspondientes sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el Art. 72 N° 8 si se solicita expresamente;⁵ este artículo señala la oportunidad que tiene el interesado en la inscripción, de interponer un recurso como otra alternativa para subsanar la falta. De acuerdo a la ley en comento, las causas de denegatoria de inscripción de un documento podrían subsanarse o no, lo que dependía de la naturaleza de la resolución que

⁵ Castro Aguilares, Beatriz Eugenia y otros, “La Variabilidad de Criterios de los Registradores al Ejercer la Función Calificadora en Relación a la Seguridad Jurídica de los Usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas”, Pág.11

pronunciara el registrador, además contra esta resolución se producía el recurso que de acuerdo a la presente ley, se tramitaba en sede judicial.

Por la naturaleza de los instrumentos que se inscribían, estos eran susceptibles ser controvertidos en sede judicial, trámite que se seguía en un juzgado de lo civil que mediante sentencia ordenaba la inscripción en conflicto o confirmaba la resolución registral.

El registrador por medio de un auto firmaba y sellaba, especificaba la causa de la de negativa el cual le servía al interesado para subsanar o interponer el recurso tal como lo establecía el artículo 23 de la antigua ley hipotecaria.⁶

En la práctica no toda denegativa de inscripción se hacía constar en forma legal, si no que el interesado subsanaba muchas veces el error sin resolución, ya que en el registro le notificaban verbalmente a el mismo y muchas veces subsanaban dentro del registro o retiraban el documento sin inscribir, perdiendo el derecho al asiento de presentación para interponer el recurso.

La interposición del recurso era facultativa y por esa razón el artículo empleaba la palabra “**podrá**” y generalmente era interpuesto cuando el interesado consideraba que la denegativa era infundada.

Los que podían interponer el recurso eran de acuerdo al artículo 678 del Código Civil de 1947, el notario autorizante, las partes contratantes y aquel al que, le favorecía la inscripción. Debían interponer el recurso dentro de los treinta días a de la devolución del documento, de acuerdo al Art. 694 del CC

⁶ Ibíden, Pág. 12

de 1947, dicha disposición esta actualmente considerada en el Art. 693 del CC vigente.

El tribunal competente era el juez de primera instancia del lugar en que se encontraba el registro tradicional, quedando el interesado sujeto al trámite del tribunal y a la sentencia.⁷

2.2.2. Segundo Periodo:

Caracterizado por el Sistema del Folio Personal se promulga la Ley de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas por decreto legislativo del 14 de mayo de 1897, publicado el 25 de junio del mismo año. A la vez se promulgo el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Ley Reglamentaria del Registro Público

Fue la que derogo en su totalidad a la ley hipotecaria de 1881, comenzó a tener vigencia a partir del primero de enero de 1885.

Dicha ley regulaba las causas por las cuales el registrador podía denegar la inscripción de los instrumentos en su artículo 61 y siguientes, se establecía que la calificación que el registrador hacia, estaba limitada para el efecto de negar o admitir la inscripción, y que podía denegar la inscripción si notare faltas en la forma extrínseca de las escrituras o de la capacidad de los otorgantes, por lo que existe similitud por lo regulado por el actual CC en su Art. 992 extendiendo faltas que se consideraban subsanables y otras que no lo eran, cuando la inscripción se denegaba por la existencia de las primeras el registrador manifestaba al que pretendía la inscripción, que subsanara las

⁷ Santos Santeliz, Ivonne Lissette: Ob. Cit., Pág. 3-4

faltas en el termino de treinta días, contados estos desde la fecha del mismo asiento, y si no subsanaba en dicho termino o si se hacia el criterio del registrador de manera incorrecta el interesado podía hacer uso de los recursos correspondientes, solicitando a la vez que se anotara preventivamente sus respectivos derechos.

Cuando la falta no era subsanable el registrador denegaba la inscripción y la anotaba preventivamente; la distinción que se daba entre las falta subsanables y las no subsanables, atendían a la rapidez de la obligación consignada en el titulo; si esta era nula por su naturaleza, condiciones, calidad o estado de las personas que lo otorguen independientemente de sus formas extrínsecas se consideraba la falta como no subsanable si la obligación fuera valida y el efecto estuviera tan solo en la forma externa del instrumento, que lo contenga se tendría por subsanada la falta.

Esta ley regulaba el recurso de apelación, el cual era interpuesto ante el tribunal de primera instancia del tribunal del registro, para que este resolviera de confirmar a la ley y así librar el oficio al registrador que había denegado la inscripción de la cual se estaba recurriendo.

Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

Esta ley trataba de normar la responsabilidad de la calificación por parte de los registradores, en cuanto a la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras, en cuya virtud se solicita la inscripción y la capacidad de los otorgantes.

El procedimiento que se seguía cuando el registrador notaba faltas en las firmas extrínsecas de las escrituras o en las capacidades de los otorgantes,

de acuerdo al Art.26 hacían constar las mismas especificándolas al pie de las escrituras, autorizando la razón con su firma y sello y las devolvía el interesado para que si quería subsanara la falta o hiciera uso del recurso que esta ley concedía.

Posteriormente hubo una reforma publicada el 8 de octubre en el Diario Oficial del mismo año y aparece con el Art. 693 del CC de 1947. En este Art. Se le agrega un inciso más donde la denegatoria d inscripción podía ser cualquier otra razón que el registrador especificara con una razón escrita.

Es importante señalar que el mismo artículo manifiesta que la resolución puede ser favorable o no y que además la resolución del juez es apelable ante la cámara y que además dependiendo de las circunstancias se puede interponer dos recurso, primero el de apelación ante una resolución desfavorable emitida del juez de primera instancia, y el segundo, el recurso de queja por denegatoria de inscripción.

2.2.3. Tercer periodo:

Los avances tecnológicos de los registros han tenido su mayor auge a fines de la década de los setentas, ochentas y los noventas hasta la actualidad.

Las anteriores leyes y hechos señalados fueron sin duda la base para aprobación de nuevas leyes que regulan de manera más completa lo referente a los Recursos Registrales. Además no se puede dejar de mencionar la influencia de la Ley Hipotecaria de España del 8 de febrero de 1861, así como el Código de Chile de 1857, los cuales son base del derecho registral en nuestro país.⁸

⁸ Ibidem Pag.5-6

Los Recursos Registrales tuvieron un gran progreso con la entrada en vigencia de la Ley de la Dirección General de Registros el 13 de mayo de 1976, debido a que ésta Ley viene a regular el Recurso de Denegatoria de Inscripción en el Art. 20 el cual puede ser interpuesto en caso de resultar una resolución por parte del Registrador que ocasione un agravio al usuario del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas o el Registrador de Comercio.

En la Ley de la Dirección General de Registros se regula detalladamente el procedimiento a seguir del Recurso de Denegatoria de Inscripción en los artículos del 22 al 26 de la LDGR, en donde se expresa que se podía recurrir por escrito presentado ante la Dirección General de Registros dentro de los treinta días hábiles subsiguientes a la notificación de la providencia que deniega la inscripción. El escrito se presentaba al Registrador y éste lo remitía a la Dirección General de Registros junto con los documentos dentro de los tres días siguientes a la interposición del Recurso sin más trámite ni diligencias; la Dirección General de Registros debía resolver el Recurso dentro de los quince días subsiguientes a la fecha que recibía el escrito y el documento sin más trámite que la sola vista de éstos, en la resolución la Dirección General de Registros ordenaba si se hacía o no la inscripción.

La Ley de la Dirección General de Registros regula además el Recurso de Responsabilidad en el art. 25 inc 2° el cual expresa que “la resolución pronunciada por la Dirección General de Registros no admite más Recurso que el de Responsabilidad”, a pesar de la regulación del Recurso en mención ésta Ley no establece un procedimiento a seguir en caso de que se quiera hacer uso del Recurso.

Además la Ley de la Dirección General de Registros regula el Recurso de Apelación en el art. 27 inc 2° en donde se dice que se puede apelar para

ante la Dirección General de Registros, de toda resolución del Registrador que admita o rechace una solicitud de registro o una oposición, que ordene o deniegue un registro o una certificación, mande legitimar una personería y en general de toda resolución que cause daño irreparable pronunciadas en diligencias de nombre comercial, patente de inversión, derechos de autor, marcas de fabrica y de comercio y demás distintivos comerciales.

La apelación procede dentro de los treinta días hábiles subsiguientes a la notificación de la providencia respectiva, el escrito se presentaba al Registrador que pronuncio la resolución que se recurre y éste lo remitía a la Dirección General de Registros, una vez interpuesto el Recurso se emplaza a las partes dentro de los tres días siguientes para que hagan uso de sus derechos ante la Dirección General de Registros y comparezcan o no las partes, la Dirección General de Registros concederá diez días para que presenten sus alegatos y pruebas, una vez vencido el termino la Dirección General de Registros resolverá conforme a derecho.

El 29 de abril de 1986 entra en vigencia el Reglamento de la ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y al igual que la Ley de la Dirección General de Registros regula el Recurso de Denegatoria de Inscripción sin embargo no se expresa el procedimiento a seguir por lo tanto éste Recurso se debe tramitar conforme a lo regulado por la Ley de la Dirección General de Registros.

Con la aprobación de la Ley de Procedimiento Uniforme el 7 de julio del 2004 se logra un desarrollo importantísimo en materia de recursos Registrales debido a que en éste cuerpo normativo se regula el Recurso de Revisión por medio del cual el titular del derecho inscribible puede recurrir ante el Registrador que pronuncio una resolución que le cause agravio, el

Recurso de Revocatoria por medio del cual se puede impugnar la resolución que el Registrador emitió interponiendo el recurso ante el Jefe del Registrador y regula además el Recurso de Apelación que es el último medio administrativo a utilizar para poder impugnar una resolución desfavorable, este Recurso es resuelto por la Dirección General de Registros.

CAPITULO III

TEORIA GENERAL DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

3.1. Principios Registrales.

Principio de Rogación.

En virtud del principio de rogación los asientos del registro se practican a solicitud de parte interesada. La actuación del registrador es rogada, pues aunque tenga conocimiento que en la realidad jurídica se ha producido un acto registrable, no podrá actuar de oficio.

El carácter rogado se refiere únicamente al momento de iniciación del procedimiento, pues una vez hecha la presentación los trámites posteriores se efectuarán de oficio.

Al principio de rogación se le denomina de instancia, petición, solicitud.⁹

Este principio se encuentra regulado en el artículo 40 del RLRRPRH el cual nos dice que en virtud del principio de rogación, la inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante, mandatario o encargado. Se presume que el presentante del documento tiene poder o encargo para ese efecto.

La sola presentación del título dará por iniciado el procedimiento registral, el cual deberá ser impulsado de oficio hasta su conclusión.

⁹ Vázquez López, Luis: Derechos y Prácticas Registral, Pág. 51.

Principio de Prioridad.

Conforme a este principio todo documento registrable que ingrese al registro deberá inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado posteriormente.

Este principio obliga a ordenar los derechos sometiéndolo a un orden de prelación recogida por la cronológica entrada de los instrumentos.

Además este principio impone al registrador la obligación de despachar los títulos referentes a un inmueble o derecho real en el orden cronológico presentado, esto hace que el título primeramente presentado sea calificado e inscrito.¹⁰

Este principio se recoge brevemente en la frase quien es primero en tiempo es primero en derecho, así el título que primero acceda al registro se antepone ante otro posterior; en donde la fecha de presentación de un documento en registro es la que determina la prioridad y este es un criterio de preferencia que establece un rango. El principio de prioridad tiene un efecto excluyente en el sentido que el derecho de prioridad no es compatible con el derecho de propiedad de otra persona sobre el mismo bien; a menos que se trate de derechos proindivisos este principio se encuentra regulado en el artículo 41 del RLRRPRH en el cual se establece que de conformidad con la prioridad formal, todo documento registrable que ingrese primero en el Registro, deberá inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado posteriormente.

¹⁰ Ibidem. Pág. 52-53.

Principio de Especialidad.

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

El principio de especialidad, exige para la inscripción una determinación exacta del inmueble, derecho real, titular y de este se derivan los efectos jurídicos de la inscripción presumiendo exactitud del contenido con suficiente fuerza probatoria mientras no se muestre que la realidad jurídica extra registral no está de acuerdo con el contenido del registro¹¹.

El principio de especialidad se encuentra regulado en el artículo 42 del RLRRPRH el cual literalmente dice: Que en virtud del principio de especialidad, los inmuebles y derechos inscritos en el Registro deberán estar definidos y precisados respecto a su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones. A tal efecto, en el sistema de folio real, los instrumentos que se refieran a un mismo inmueble se registrarán en forma unitaria, para establecer su vinculación con la finca respectiva

Principio de Tracto Sucesivo.

Exige que los sucesivos titulares del dominio o del derecho real registrado aparezcan en el registro íntimamente eslabonados, enlazando el causante con el sucesor.

El tracto sucesivo obedece a la finalidad de organizar los asientos de manera que expresen, con toda exactitud la sucesión ininterrumpida de los

¹¹ Ibidem, Pag.53.

derechos que recaen sobre una misma finca determinando el enlace del titular de cada uno de ellos con su causante inmediato.¹²

Este principio se encuentra directamente relacionado a la prioridad registral y es el enlace constante en la transmisión del dominio, exige un concatenamiento en los asientos. En tal sentido el que transmite un derecho debe tener facultades dispositivas para hacerlo. De lo anterior resulta que de los asientos existentes en el registro relativos al mismo inmueble, deberá existir una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del dominio y de los demás derechos registrados así como la correlación entre las inscripciones, modificaciones, cancelaciones y extinciones.

Este principio se encuentra regulado en el artículo 43 del RLRRPRH el cual establece que de acuerdo al principio de tracto sucesivo, en el Registro se inscribirán, salvo las excepciones legales, los documentos en los cuales la persona que constituye, transfiera, modifique o cancele un derecho, sea la misma que aparece como titular en la inscripción antecedente o en documento fehaciente inscrito.

Principio de Legalidad.

Conforme a este principio solamente se inscribirán en el registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la ley. Este principio consiste en determinar que la función calificadora del registrador debe vigilar la observancia de todos los preceptos jurídicos que sean aplicables al acto objeto de inscripción.

De acuerdo a este principio el registrador solo debe dar cabida para su inscripción a los títulos que sean validos y perfectos y rechazar los que sean

¹² Ibidem, Pag.54.

defectuosos o los que aun siendo validos contienen derechos que por su naturaleza no sean registrables.¹³

Este principio se encuentra regulado en el artículo 44 del RLRRPRH en cual se expresa lo siguiente: Conforme al principio de legalidad sólo se inscribirán en el Registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la ley. El Registrador será responsable, mediante la calificación de los documentos, del cumplimiento de este principio.

Principio Publicidad.

Este principio consiste en la función específica del registro que es publicar lo que se inscribe o consta, por lo que en el registro se inscriben títulos y se publican derechos y pueden ser consultados por cualquier persona que tengan un interés para ellos, este es lo que se conoce como publicidad material, en cuanto a la publicidad formal, esta consiste en que la fe única registral protege la apariencia jurídica que muestra su asiento contra impugnaciones basadas en la realidad jurídica extra registral. De tal suerte que la declaración judicial de nulidad de una inscripción no perjudica el derecho que con anterioridad a esa declaración haya adquirido una persona que no ha sido parte en el contrato inscrito.¹⁴

Este principio se encuentra regulado en el artículo 46 del RLRRPRH en el que se establece que: 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.

¹³ Ibidem, Pag.55.

¹⁴ Ibidem, Pag.56-57.

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.

Principio de Legitimación.

De acuerdo al principio de legitimación los asientos registrales gozan de una presunción de veracidad, que se mantiene hasta tanto no se demuestre la discordancia entre el registro y la realidad. El principio de legitimación como presunción de derecho (*Iuris Tantum*), impone la credibilidad del registro, mientras no se demuestre su inexactitud. Este principio supone que el titular registral estará legitimado para actuar en el tráfico jurídico, o sea, hacer valer su condición de propietario o titular del derecho para realizar actos de disposición.¹⁵

Este principio no se encuentra regulado en nuestra legislación aunque doctrinariamente si se aborda.

3.2. Generalidades de los recursos.

Es importante comenzar éste apartado definiendo lo que son los recursos administrativos debido a que existe un derecho subjetivo del particular de solicitar la anulación o reforma de un acto administrativo ya que es una clara manifestación del derecho de petición que se reconoce en casi todas las Constituciones.

La Sala de lo Contencioso Administrativo ha dicho que “el recurso administrativo es el mecanismo procedimental por medio del cual, el administrado afectado directa o indirectamente por una resolución

¹⁵ Ibidem, Pag.57-58

administrativa, intenta su modificación o eliminación de la vida jurídica, ante el mismo ente que lo dicto, o ante su superior en la escala jerárquica.¹⁶

Manuel María Diez define a los recursos administrativos como “una pretensión deducida ante un órgano administrativo por quien está legitimado para ello con el fin de obtener la revocación o modificación de un acto administrativo dictado por ese mismo órgano o por el inferior jerárquico”.¹⁷

El recurso administrativo de acuerdo con lo que surge de la definición antes mencionada tiene por objeto la impugnación de un acto administrativo. Por medio del recurso se impugna un acto anterior dando lugar a un nuevo procedimiento en sede administrativa. La administración examina de nuevo el acto dictado por ella y resuelve revocarlo o reformarlo. También puede resolver confirmarlo. En general la impugnación en villa administrativa es un requisito previo de la impugnación procesal. De allí entonces que para que sea admisible la acción judicial es necesaria en general agotar previamente los recursos administrativos.

La actuación de la autoridad administrativa al interponerse un recurso administrativo consistirá no tanto en llevar a cabo una función materialmente judicial, dado que no existen dos intereses en conflicto en relación a los cuales la autoridad administrativa este por encima para dirimir la composición de los intereses en conflicto.¹⁸

¹⁶ Corte Suprema de Justicia: Líneas y Criterios Jurisprudenciales de la Sala de lo Contencioso Administrativo 2003-2004, Pág. 13.

¹⁷ Diez, Manuel María: Manual de derecho Administrativo, Pág. 495-496.

¹⁸ Sánchez Pichardo, Alberto C.: Ob. Cit., Pág. 125-128.

En el caso del recurso administrativo, interpuesto no se trata de una composición de una controversia, de intereses, dado que quien revisa el acto es la propia autoridad que lo emite, de donde se deduce parcialidad en cuanto al acto a revisar.

Se entiende que en el caso de los recursos administrativos no se acude ante un órgano imparcial e independiente del que dicta el acto impugnado sino más bien es el mismo órgano el que va a resolver el recurso interpuesto.

Sin embargo, en función del principio de legalidad que obliga a la autoridad a hacer solo lo que la ley le permite, la propia ley le otorga el poder de reformar o revocar el acto realizado por ella, e incluso, el deber del reexamen de dicho acto a partir del derecho correlativo del titular del interés, que se considere lesionado a obtener el reexamen.

El recurso administrativo constituye un procedimiento legal de que dispone el particular, que ha sido afectado en sus derechos jurídicamente tutelados por un acto administrativo determinado con el fin de obtener de la autoridad administrativa una revisión del propio acto que emitió a fin de que dicha autoridad lo revoque, lo anule o lo reforme en caso que en ella encuentre demostrada la ilegalidad del mismo a partir de los agravios esgrimidos por el gobernador.

En el caso del recurso administrativo estamos ante el desenvolvimiento de un interés en conflicto y no ante la composición de un conflicto, ya que la finalidad procesal de una autoridad judicial está precisamente en juzgar una situación en controversia que se le presenta por las partes contradictoria, es decir en la composición de un conflicto. En el caso del recurso administrativo, la finalidad administrativa es la de desarrollar el interés en

conflicto contenido en el acto jurídico administrativo hasta contrastarlo, en autorreexamen contra el parámetro legal en el que le está permitido actuar, al grado de confirmar o de revocar el acto en análisis.

El recurso administrativo no es una instancia contenciosa, sino instancia por la que solicita a la autoridad que analice nuevamente la legalidad del acto emitido, revisando o reconsiderando el procedimiento seguido, la valoración y el criterio utilizado para emitir dicho acto. Desde la perspectiva del particular el recurso administrativo es una clase especial de impugnación que forma parte de la amplia gama de medios de defensa que la propia ley le proporciona como un derecho en contra de los actos unilaterales de la autoridad.

3.3. Requisitos de los Recursos Administrativos

La doctrina sostiene que para que la administración, al resolver un recurso examine la cuestión de fondo que en el recurso se plantea, es necesario que concurra una serie de circunstancias que son los requisitos del recurso administrativo las circunstancias que han de concurrir para que pueda ser examinada la cuestión de fondo que en él se plantea. Por supuesto el examen de si el recurso cuenta con los requisitos necesarios se hará de oficio por el órgano ante el que se interpone.

Los Requisitos de los Recursos se pueden clasificar en:

- a. Requisitos referentes al sujeto.
- b. Requisitos referentes al objeto.
- c. Requisitos referentes a la Actividad del Recurrente.

a. Requisitos referentes al sujeto.

En todo recurso administrativo hay que tener en consideración dos tipos de sujetos: los que deciden el recurso y los que lo interponen, aparte de otros posibles interesados que pudiera intervenir en el procedimiento.

Habrán dos clases de sujetos:

- La Administración Pública y
- El recurrente.

Requisitos correspondientes a la Administración Pública:

Es necesario que se trate de una materia que esté dentro de las atribuciones de la misma administración y no sean competencia de otro órgano del estado como el legislativo o el judicial. Por supuesto al decidir el recurso la administración resolverá si el órgano que dictó el acto actuó dentro de la esfera de su competencia. Si el acto se dictó en mérito de una delegación administrativa, el recurso deberá interponerse ante el órgano delegado pero si la delegación hubiera cesado antes de interponerse el recurso el órgano que lo dictó no podrá resolverlo y habrá que recurrir al superior jerárquico. En cuanto al funcionario no podrá intervenir en la resolución del recurso si fuera recusado, y se hizo lugar a la recusación o si se excusara de intervenir por razones particulares.

Requisitos correspondientes a los particulares:

Podrá decirse que deberán ser capaces, que el particular esté habilitado por el ordenamiento jurídico para intervenir en virtud de que tiene capacidad para actuar si no que se requiere del requisito de la legitimación, es decir,

que el particular debe tener una aptitud especial para interponer el recurso, el particular ha de haberse visto afectado en sus derechos subjetivos o en sus intereses legítimos por el acto en que recurre, tener la edad que fija la ley.

b. Requisitos referentes al objeto

El objeto de un recurso administrativo puede ser solamente un acto administrativo. Para que el acto administrativo sea recurrible es necesario que se den dos condiciones: que el acto administrativo no cause estado y que el acto administrativo no sea firme.

En doctrina se distinguen los términos de definitividad, causar estado y firmeza. Ha habido mucha confusión entre resolución definitiva y resolución que causa estado. La resolución que causa estado es aquella que no es susceptible de recurso administrativo, mientras que el acto administrativo definitivo implica la resolución del fondo de la cuestión sometida a conocimiento de la administración pública en alguna de sus niveles.

Puede decirse que una resolución es firme cuando aun siendo susceptible de acción esta no ha sido utilizada en tiempo y forma o cuando habiendo sido utilizada ha sido resuelta en un sentido desestimatorio.

La ley señala términos dentro de los cuales pueden interponerse los recursos. En consecuencia el acto causa estado una vez vencidos los términos para recurrir contra él o en el supuesto en que habiéndose hecho uso del recurso la resolución final ha sido contraria a la petición del interesado.¹⁹

¹⁹ Diez, Manuel María: Ob. Cit., Pag. 499-505.

c. Requisitos referentes a la actividad del recurrente

El recurrente debe presentar el recurso por escrito y firmado.

El recurso debe indicar con claridad el nombre y el domicilio del recurrente, para los efectos de su identificación.

3.4. Elementos de los Recursos Administrativos

Los elementos de los recursos se pueden clasificar en:

- ✓ Elementos Esenciales y
- ✓ Elementos Secundarios

3.4.1. Elementos Esenciales:

Los elementos esenciales son los que determinan la existencia del recurso y son aquellos que necesariamente deben cumplirse para la procedencia de los mismos.

3.3.1.1. Que el Recurso este contemplado en una Ley:

Que exista un procedimiento para resolverlo, al cual se debe apegar la autoridad en base al principio de legalidad, que provee de seguridad jurídica al gobernado. Si no existiera contemplado formalmente el recurso en la ley, la autoridad no estaría obligada a contestar el escrito de interposición del mismo, siguiendo un procedimiento para la valoración de las pruebas y de los agravios que alegue el recurrente en apego al principio de legalidad, lo

que haría que en la resolución que ponga fin al procedimiento administrativo que sustancia al recurso interpuesto hubiera una valoración discrecional en detrimento a los intereses del afectado.

En la Ley de Procedimientos Uniformes se encuentran regulados tanto los recursos registrales como el procedimiento en los artículos 17, 18 y 19.

3.4.1.2. Que exista un Acto Administrativo previo que sirva de causa y antecedente del Recurso:

El recurso para existir debe tener como causa un acto administrativo que incida en los derechos legalmente tutelados del gobernado de otra forma no existe interés jurídico para promover un recurso administrativo pues no existe lesión al interés privado ni actuación de la autoridad en tal sentido. Por tanto no existe sustancia algún sobre la cual proponer agravios.

El acto de autoridad previo es el parámetro a partir del cual el particular habrá de elaborar y estructurar sus argumentos de ilegalidad refiriéndose a él en sí mismo.

El artículo 17 de la Ley de Procedimientos Uniformes determina que el acto administrativo por el cual procede un recurso es ya sea porque se haya observado un instrumento o por denegarse su inscripción.

3.4.1.3. Que exista una Autoridad Administrativa que deba tramitarlo y resolverlo:

Debido a la naturaleza del recurso administrativo, es la propia autoridad administrativa quien debe resolverlo determinando si existieron ilegalidades o no en el procedimiento de formación del acto.

Así mismo la ley debe contemplar quien debe resolverlo si la propia autoridad emisora del acto o un superior jerárquico, o bien una instancia administrativa especial que este facultada para tales fines.

Todo esto otorga seguridad jurídica al contribuyente sobre la autoridad receptora competente del recurso administrativo que se interponga y sobre la autoridad responsable para el caso de que siendo ilegal el acto administrativo este sea indebidamente confirmado.

El interés jurídico debe entenderse como aquel que tienen las partes con relación a los derechos o a las cosas materia del juicio en el que intervienen es decir la facultad que le asiste para solicitar que el procedimiento del que forma parte se siga en término de ley.

El artículo 17 expresa que el funcionario encargado de resolver el recurso de revisión es el registrador que ha pronunciado la resolución, en el recurso de revocatoria (art. 18) va a ser el jefe inmediato del registrador y para el caso del recurso de apelación (art. 19) será el Director del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

3.4.1.4. Que afecte un derecho del recurrente:

El acto administrativo debe afectar algún bien del gobernado tutelado legalmente.

3.4.1.5. Que exista una obligación de la autoridad de dictar una resolución en cuanto al fondo.

En virtud que el recurso administrativo debe estar contemplado en la ley, dentro de esta también debe contemplarse la obligación de la autoridad para resolverlo y sustanciar el recurso ya interpuesto, es consecuencia de la obligación que tiene de ajustar sus actos a lo que está previsto en la ley (principio de legalidad), que le determina y compele en su actuación en tales casos a resolver el recurso administrativo interpuesto por un particular. La obligación de resolver el recurso administrativo interpuesto por un particular

La obligación de resolver no es solo consecuencia del principio de legalidad si no que también deriva del derecho de petición.

En nuestra constitución nacional está regulado el derecho de petición. Toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido la cual tiene obligación de hacerlo saber en breve término al peticionario. Al Hablar de petición el precepto no limita la naturaleza de la instancia por lo que la garantía es aplicable a cualquier escrito de petición en cualquier clase de instancia, lo que naturalmente incluye los recursos administrativos. Cuando un particular interpone un recurso, es manifiesto que está pidiendo la resolución legal de una cuestión, es decir, que se resuelva sobre la validez de su pretensión. Y siendo esa como individualmente lo es una petición, la misma debe ser contestada en breve término, como legalmente proceda y en la misma forma deben ir dictando todas las resoluciones de trámite, que el procedimiento exija y al final se deberá dictar la resolución.

3.4.2. Los Elementos Secundarios de los Recursos Administrativos son:

A diferencia de los elementos esenciales, los elementos secundarios no necesariamente deben cumplirse para la procedencia de los recursos, ya que no forzosamente constaran en el procedimiento estos, los elementos esenciales son los siguientes:

3.4.2.1. El plazo de interposición del Recurso:

El plazo es un requisito secundario de tal forma que si no constara este elemento en la ley no por esto el recurso no existiría, si no que podría ser interpuesto en cualquier momento.

Sin embargo cuando la ley determina el plazo de interposición, este lapso de tiempo es el parámetro dentro del cual el particular debe presentar su recurso administrativo, de otra forma el acto administrativo tendría efectos de ejecutabilidad en su contra.

Ahora bien para la determinación del cómputo del plazo legal de interposición debe tenerse en cuenta lo que al efecto determine como inhábiles a lo cual habrá de ajustarse la autoridad para fundamentar su desechamiento si es que el recurso es presentado fuera de término.

3.4.2.2. Formalidades que debe cubrir el escrito de interposición del Recurso:

a) El nombre del recurso que se interpone:

Si en las promociones se llegase a omitir determinados formulismos que son los que dan la certeza de que trata de un recurso no pueden desecharlo por esa razón, si no que deben prevenir para que cumpla con tales requisitos o formulismos y en su caso tratarlo como impugnaciones.

b) Domicilio para recibir y nombre de los autorizados

Si bien existe criterio en el sentido que en algunos casos no existe obligación del particular para designar el domicilio para oír o recibir notificaciones, debe tenerse presente de no haberlo presentado se puede dar una justificación a la autoridad para que si no emite la resolución administrativa correspondientes.

c) Autoridad a la que se dirige y propósito de la promoción.

Al señalar a la autoridad a la que se dirige el recurso se obliga a esta a contestar la promoción y hacerlo dentro del marco de legalidad. Cuando se promueve y se tiene por presentado el recurso se obtienen beneficios al particular como lo son la interrupción de los plazos de ejecución en su contra (siempre que garantice el interés de la administración pública), la interrupción de la prescripción y el de señalar el principio (lo que significa grado de conocimiento y no meramente promoción o gestión ante las autoridades).

d) El acto que se impugna.

El acto se demuestra normalmente de manera documental mediante la resolución y la constancia de su notificación. Al respecto cuando dicha documental mediante la resolución y la constancia de su notificación. Al respecto cuando dicho documento no es exhibida junto al recurso administrativo interpuesto debe recurrirse al particular para que lo haga.

De cualquier forma si existiese duda sobre la naturaleza del recurso que interpuso el particular en virtud del nombre que lo denomina, siendo otro el que procede dicho recurso, no debe desecharse lo que se deduciría una trampa procesal que violaría la garantía de audiencia del gobernado.

3.5. Características de los Recursos Administrativos

3.5.1. Son facultativos:

En principio se debe establecer una de las características más importantes de los recursos y es precisamente que son facultativos, es decir, que puede hacerse uso o no de los recursos, no hay obligación de interponerlos.²⁰

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

²⁰ Santos Santeliz, Ivonne Lissette: Ob. Cit., Pág. 54.

Esta característica la confirma el artículo 693 CC. el cual en síntesis dice: “para que si quiere subsane la falta o haga uso del recurso que por esta ley se le concede”.

3.5.2. Es renunciable:

Una vez interpuesto, quien lo interpuso puede renunciar a él.

La renuncia puede ser expresa o tácita, siendo necesario establecer que esta renuncia es solo permitida cuando mira el interés particular del renunciante, y en materia registral mientras no se perjudiquen derechos adquiridos por terceros, como en el caso de la apelación.²¹

La renuncia expresa se da cuando los administrados manifiestan su voluntad omisiva, es decir, la decisión de no hacer uso del recurso.

La renuncia tácita se da cuando el administrado deja transcurrir el término establecido por la ley para impugnar la resolución y no hace uso del recurso correspondiente, se entiende que tácitamente a renunciado al recurso.

3.5.3. Es perentorio:

La perentoriedad consiste en que el recurso solo se puede interponer en el momento oportuno que la ley previamente haya determinado, es decir, que una vez transcurrido el plazo establecido por la ley para interponer el recurso ya no procede.

²¹ Ibidem.

3.6. Fundamento de los Recursos Administrativos

Si la revocación o la modificación se hace como consecuencia de un recurso administrativo, la administración se encuentra frente a un deber jurídico de actuar en consideración a derechos subjetivos o a intereses legítimos afectados por el acto que se trata de revocar o de modificar. Por ese medio la administración realiza una tutela indirecta de los intereses individuales. Su actividad sigue siendo administrativa y la decisión que adopte al resolver este recurso será un acto administrativo, contra el que podrán interponerse los otros recursos administrativos que establezca el ordenamiento jurídico y las acciones jurídicas pertinentes.

El particular que interpone un recurso tiene un derecho a recurrir porque esta legitimado para ello, pero también tiene un derecho subjetivo a la decisión de la autoridad administrativa.²²

3.7. Finalidad de los Recursos Administrativos

El reconocimiento del derecho impugnar una resolución parece responder a una tendencia natural del ser humano.

En el campo jurídico los recursos aparecen como el lógico correctivo para eliminar los vicios e irregularidades de los actos, representando un modo de buscar su perfeccionamiento, y en definitiva una mayor justicia.

²² Diez, Manuel María, Ob. Cit. Pág. 498.

Nace así la necesidad de pedir un nuevo juzgamiento de la situación, aun por el mismo funcionario que dicto la decisión, pero preferentemente por otro, si es posible superior.

Conforme a Enrique Vescovi los recursos constituyen un derecho individual para reclamar contra los mencionados vicios en busca de su perfeccionamiento y de la obtención de sus fines, así como también según la finalidad publica del proceso, constituirán una mejor manera de lograr la recta aplicación del Derecho o la actuación de la ley.

Por otra parte le necesidad de fijeza o de certeza que también busca el Derecho para lograr, en definitiva, la paz, lo que hace que haya que establecer un limite en la revisibilidad de los actos para lograr su firmeza, su inalterabilidad.²³

En cuanto a la finalidad de los recursos la Sala de lo Contencioso Administrativo a manifestado que: “es preciso apuntar que los recursos tienen como finalidad principal atacar una resolución que se considera en perjuicio de la parte que lo interpone, independientemente del tipo del recurso que se trate o como quiera que se denomine, su propósito es eliminar o sustituir el acto que ocasiona agravio en la esfera jurídica del particular”. (Sentencia Definitiva, Ref. 228-M-2002 de las 14:05 del 21/05/2003).

²³ Vescovi, Enrique: Los recursos Judiciales y demás Medios de Impugnación en Iberoamérica, Pág.25-26.

3.8. Clasificación de los Recursos Regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes

Cuando el Registrador calificador de la Dirección General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas emite una resolución registral que deniega la inscripción de un documento, existe la posibilidad que el usuario que esté inconforme o en desacuerdo con la resolución registral, pueda interponer un recurso, es decir, impugnar un acto administrativo del registrador.

Los recursos que concede la legislación registral conforme a la Ley de Procedimientos Uniformes, los podemos clasificar en:

- ✓ Recurso de Revisión
- ✓ Recurso de Revocatoria y
- ✓ Recurso de Apelación

3.8.1. Recurso de Revisión

El Recurso de Revisión es el que se interpone ante el mismo órgano de la Administración que emitió la resolución y tiene por objeto la impugnación de los actos administrativos firmes, también procede contra actos contradictorios que no se encuentran firmes.²⁴

El Art. 17 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual (en adelante Ley de Procedimientos Uniformes) regula el recurso de revisión, el cual procede en los casos en que un instrumento

²⁴ Mejía Miranda, Norma Yesenia Eficacia e incidencia del Recurso de Apelación en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro de San Salvador en el periodo de 2005-2006, Pág. 23.

haya motivado observaciones o se hubiere denegado su inscripción, a petición del particular agraviado, el cual se interpone por escrito dentro del plazo de tres días hábiles ante el registrador que ha pronunciado la resolución, exponiendo las causas que motivan el recurso y su fundamento.

La Ley de Procedimientos Uniformes nos proporciona un breve procedimiento para resolver el recurso; pues el registrador con la sola vista de la solicitud, la admitirá, señalando día y hora para que el recurrente se presente a alegar su derecho, asentándose en acta sus alegatos y el resultado de la audiencia.

La importancia de éste recurso, en la relación que se tiene con el principio de motivación de las resoluciones judiciales (administrativas) que esta contemplado someramente en el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (en adelante RLRRPRH) constituyéndose como un eje medular de las resoluciones registrales, en particular de las denegatorias, y aun de las mismas ordenes de inscripción.²⁵

3.8.2. Recurso de Revocatoria

Si el recurrente no se conforma con el criterio del registrador podrá interponer el recurso de Revocatoria.

Revocar es dejar sin efecto una resolución y revocación es la anulación de un mandato o decreto.²⁶

²⁵ Mejia Miranda, Norma Yesenia Ob. Cit. Pág. 24.

²⁶ Arrieta Gallegos, Francisco: Impugnación de las Resoluciones Judiciales, Pág. 16.

Para Guillermo Cabanellas el Recurso de Revocatoria consiste en la anulación de la disposición adoptada del acto otorgado, para que la revocación surta efectos debe provenir de una declaración unilateral válida.²⁷

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

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

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

3.8.3. Recurso de Apelación

²⁷ Cabanellas, Guillermo: Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Pág. 52.

El recurso que doctrinariamente se interpone para ser resuelto por una instancia superior es el de apelación.

El Doctor Francisco Arrieta Gallegos hace referencia al Recurso de Apelación en los términos siguientes: “es el concedido a un litigante que a sufrido agravio por sentencia del juez inferior, para reclamar de ella y obtener su revocación por un superior”.²⁸

En materia administrativa Guillermo Cabanellas lo define a los recursos como los concedidos frente a las leyes y reglamentos para acudir frente al superior jerárquico del que a dictado una resolución de carácter administrativo, a fin de que la modifique o suspenda.²⁹

El Recurso de Apelación está contemplado dentro de la Ley de Procedimientos Uniformes en el Art. 19; éste se interpone en los casos en que se hubiere denegado la inscripción de un instrumento, por escrito que se presenta ante el jefe de la oficina que conoció de la revocatoria, pero lo resuelve el Centro Nacional de Registros. Lo que significa que la apelación procede después del recurso de revocatoria; y éste después del recurso de revisión.

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

²⁸ Arrieta Gallegos, Francisco, Ob. Cit., Pág. 33.

²⁹ Cabanellas, Guillermo, Ob. Cit. Pág. 54.

En cuanto a los procedimientos para resolver el recurso de revisión o revocatoria, debe valorarse la conveniencia del desarrollo de audiencias, puesto que ante la necesidad de calificar y dar trámite a los documentos presentados para inscripción “lo que constituye el trabajo diario del registrador”, el mismo puede ser entorpecido, por el hecho de tener que desarrollar una gran cantidad audiencias. Es de suponer, que las audiencias limitarán sustancialmente el tiempo que los registradores destinen a la calificación integral de los documentos, que a veces demanda el análisis reflexivo de cada caso.³⁰

CAPITULO IV

³⁰ Calderón Lovos, Luisa Margarita: Efectividad de la Aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro. Agosto 2004-Agosto 2005, Págs. 83-85.

PROCEDIMIENTO DE CALIFICACION Y PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCION DE INSTRUMENTOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS

4.1. Procedimiento de Calificación

Desde la perspectiva del Derecho el Principio de Legalidad tiene diversas manifestaciones y matices; es por ello que aun en materia Registral se debe dar fiel cumplimiento a éste principio, que implica que los Registradores al igual que todos los funcionarios públicos no tienen más atribuciones que las que la ley les da y sobre todo en el Procedimiento de Calificación deben estar sujetos a lo establecido por las leyes registrales tal y como lo expresa el artículo 44 del RLRRPRH el cual literalmente dice que: conforme al principio de legalidad sólo se inscribirán en el Registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la ley. El Registrador será responsable, mediante la calificación de los documentos, del cumplimiento de este principio.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo describe la actividad calificadora como la que “consiste en que todo documento, al ingresar al Registro Publico de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el Registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos.”³¹

Núñez Lagos, citado por Chico y Ortiz, establece dos clases de calificaciones las cuales son: la calificación que se hace del documento a efecto de realizar el asiento registral en el sistema de inscripción que

³¹ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo: Derecho Registral, Pág. 89.

constituye la calificación formal y la calificación que se realiza del documento atendiendo a los elementos establecidos para dicha labor por la legislación que sería la calificación de fondo. Agrega además que un título no es válido porque se inscribe sino que se inscribe porque es válido.³²

El artículo 688 CC y el artículo 62 del RLRRPRH manifiestan cuáles deben ser los requisitos y formalidades que debe contener el documento que se presenta al Registro con el objetivo de que se inscriba.

El Art. 688 CC del Código Civil establece que: toda inscripción que se haga en el Registro, expresará las circunstancias siguientes:

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

También expresará su nombre y número si constaren del título;

2º La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscribe;

3º La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción;

³² Chico y Ortiz, José María: Calificación Jurídica, Conceptos Básicos y Formularios Registrales, Pág. 23.

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

5º La clase de título que se inscribe y su fecha;

6º El nombre y apellido del Notario que autorizó el título que haya de inscribirse; y

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

En cuanto a la naturaleza de los inmuebles se debe numerar expresando si son rústicos o urbanos; y la de los derechos, con el nombre que se les dé en el título.

Al enumerarse las circunstancias antes descritas no quiere decirse que es requisito el orden para ir en el correspondiente asiento, sino únicamente que todas las circunstancias contaran en ellos.

Cuando se habla de situación se refiere a la jurisdicción del inmueble, por ejemplo: Un inmueble rústico situado en el Cantó "San Antonio", jurisdicción de San Salvador, Departamento de San Salvador, si se tratara de un inmueble urbano, se dirá, además de lo anterior, el barrio y la calle y número, si es posible.

En cuanto a los linderos es importante decir que linderos significa la línea que separa unas propiedades o heredades de otras. Es el límite o límites

hasta los cuales superficialmente se extiende la finca o el dominio sobre la misma.³³

Se entiende por linderos la línea que sirve de separación a dos predios o inmuebles contiguos.

Como base para hacer mención de los linderos técnicamente debe tomarse los cuatro puntos cardinales: norte, sur, oriente y poniente.³⁴

Se pueden ejemplificar los linderos de la forma siguiente: en los terrenos cuadrados con linderos rectos, lo que se hace es describir ordenadamente los colindantes así: al Norte, setenta metros con terrenos del señor "X", al Sur treinta metros con la Hacienda San Carlos del señor "Y", cerca de alambre de por medio y así sucesivamente con los otros rumbos.

Medidas Superficiales:

La medida superficial o extensión superficial es aquella en que se considera las dimensiones sobre un terreno.³⁵

Cuando habla el artículo de las medidas superficiales tiene que darse esta en metros cuadrados conforme al sistema métrico decimal francés, adoptado en El Salvador el 25 de agosto de 1885 por Decreto Gubernativo.

En la práctica comercial se dan las dos medidas; en varas y en metros, pues se acostumbra comercialmente la venta en varas.

Cuando el artículo habla del nombre y el número si constaren en el título y que por regla general se identifica de la forma siguiente:

³³ <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/linderos/linderos.htm>.

³⁴ Barriere, Jorge Alberto: Comentario al Registro, pág. 98

³⁵ Ibíden

“El Bambu”, “Colombia”, etc., y el número es decir, el que le corresponde al antecedente en el Registro, pues si éste no se pone no podrán imaginar el asiento anterior y puede originar una doble inscripción, en caso que el Registrador lo inscriba por error, una escritura con esa misión.

La naturaleza de los inmuebles se determinará expresando si son rústicos o urbanos; y la de los derechos, con el nombre que se les dé en el título.

Es decir que este número trata del derecho que se desea asegurar y hacer valedero contra terceros. Ejemplo: Un usufructo; su naturaleza se refiere al nombre del derecho (usufructo); su valor, al precio por el cual se concede, o bien, si es gratuito; su extensión será el señalamiento de la parte del inmueble descrito que afecta el derecho; “se constituye un usufructo sobre la mitad de tal inmueble (se describe la parte del inmueble afectada), las condiciones se refieren tanto a las condiciones jurídicas propiamente dichas, como los términos que puedan establecerse, sean (condiciones o términos), suspensivos o resolutorios. En el ejemplo propuesto se diría “se constituye un usufructo (descripción de la parte afectada del inmueble), con la condición de que “N” se case antes de 5 años y por el término de 10 años, contados desde esta fecha”; las cargas serán aquellos gravámenes que afecten el derecho asegurado, como el pago de una renta a una persona, o de una cuota a un centro de beneficencia, o la obligación de constituir a su vez un arrendamiento sobre una parte del inmueble usufructuado.

En cuanto al valor del derecho que se inscribe es importante hacer mención en el título inscribible para efectos del pago del arancel respectivo.

Por extensión del derecho debe entenderse el límite que las partes le señalan dentro del contrato y la Ley, por ejemplo una servidumbre puede

limitarse sólo al paso de los dueños del predio dominante o hasta para el caso de semovientes o vehiculos.

Condiciones: por condición debemos entender todo hecho futuro e incierto del cual depende el nacimiento o la extinción de un derecho.

Es característico de una condición la de incertidumbre de su realización, por ejemplo en la inscripción de una donación el donante estipula como condición al donatario que el bien donado no puede ser vendido o donado a otra persona.

Cargas: es el tributo censo o gravamen impuesto sobre las heredades, tierras, casas y haciendas. Carga es todo gravamen que afecte a un inmueble.³⁶ Como ejemplo de gravamen se puede mencionar la hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas que recae sobre un inmueble que está siendo transferido su dominio.

En cuanto al nombre, apellido, profesión, domicilio de la persona que transmite y de la persona a cuyo favor se hace la inscripción es importante hacer mención en el instrumento inscribible para individualizarlas y distinguirlos de los demás.

Al hacer referencia el Código Civil en su Art. 688 del título se debe entender para los efectos de la inscripción, el documento público y feaciente ya sea entre vivos o por causa de muerte, donde se funde el derecho sobre el inmueble o derecho real que se constituye a favor de una persona la cual

³⁶ Ibídem pág. 99-100

debe de ser inscrita.³⁷ Como ejemplo de titulo podemos mencionar el titulo de compraventa, donación, permuta, entre otros.

Es importante hacer mención la fecha de la presentación del titulo en el registro ya que los titulos surten efectos ante terceros desde la fecha de la presentación al registro, con esto se le da aplicación al principio de prioridad donde el instrumento que ingrese primero al registro va a ser inscrito antes que uno que se ha presentado posteriormente .

Por su parte el Art. 62 del RLRRPRH expresa que los requisitos de los documentos para ser inscritos son:

a) Estar constituidos en escritura pública, ejecutoria u otro documento auténtico expresamente autorizado por la ley para ese efecto.

La escritura pública es un documento en el que se hace constar ante Notario público un determinado hecho o derecho autorizado por un fedatario público (notario), que da fe sobre la Capacidad jurídica de los otorgantes, el contenido del mismo y la fecha en que se realizó. La escritura pública es un instrumento notarial que contiene una o más declaraciones de las personas intervinientes en un acto o contrato, emitidas ante notario con el lleno de los requisitos legales propios y específicos de cada acto, para su incorporación al protocolo.³⁸

Para Fernando Casado escritura publica es es la reproduccion literal de un instrumento publico protocolizado, autorizado por notario competente y con las formalidades de derecho.³⁹

³⁷ Ibíden pág. 101

³⁸ <http://www.gerencie.com/escritura-publica.html>.

³⁹ López Ibarra, Juan Antonio: Los Instrumentos Notariales, Pág. 56

Conforme al art. Art. 257 del Código de Procedimientos Civiles escritura pública es la primera copia que se saca del protocolo o libro de transcripciones y que ha sido hecha con todas las solemnidades necesarias por un funcionario público autorizado para otorgarla.

Las sentencias causan ejecutoria y no admiten ningún recurso. Denominase ejecutoria al documento que contiene la decisión o sentencia firme, la cual es expedida al victorioso para su ejecución.⁴⁰

Los documento auténtico son: los expedidos por los funcionarios que ejercen un cargo de autoridad pública, en el ejercicio de sus funciones.

como ejemplos de documento auténtico podemos mencionar los documento, libros de actas, catastros y registros que se hayan en los registros públicos que sean expedidos por los funcionarios respectivos. Las certificaciones de las partidas de nacimiento, adopciones, matrimonios, defunciones y además cualquier tipo de certificación que contenga una actuación judicial.⁴¹

b) Estar inscritos en castellano y en el caso de documentos emanados de país extranjero, deberán cumplir con las formalidades de ley.

El idioma es la lengua de una nación o comarca y en nuestro país el idioma oficial es el castellano.

⁴⁰ Barriere, Jorge Alberto: Comentarios al Registro, Pag.91 .

⁴¹ Ibidem, Pág. 5.

El idioma castellano en la redacción de los instrumentos públicos se impone como una lógica consecuencia pues es de presumirse que el notario autorizante hablara necesariamente el idioma oficial de El Salvador el cual es el castellano.

c) Estar anotados y salvados íntegramente al final del instrumento, los borrones, enmendaduras, entrerrenglonaduras, testaduras y cualesquiera otras correcciones.

Siempre que al momento de elaborar la escritura matriz exista un error de redacción en donde se hayan corregidos a través de enmendaduras, entrerrenglones, testados y borrones al final del acto o contrato se debe expresar antes de la firma de los contratantes la salvaduras que se la hayan hecho al instrumento.

ch) Contener el número de identificación tributaria de las partes del acto o contrato.

Esto con el simple objeto de que a través del N.I.T el Estado pueda captar los impuestos necesarios para su subsistencia.

d) Indicar la situación del inmueble, incluyendo el departamento en que está ubicado.

Como ya se menciona anteriormente cuando se habla de situación se refiere a la jurisdicción del inmueble, por ejemplo: Un inmueble rústico situado en el Cantón "San Antonio", jurisdicción de San Salvador, Departamento de San Salvador, si se tratara de un inmueble urbano, se dirá, además de lo anterior, el barrio y la calle y número, si es posible.

En cuanto a los linderos es importante decir que linderos significa la línea que separa unas **propiedades** o heredades de otras. Es el límite o **límites** hasta los cuales superficialmente se extiende la finca o el dominio sobre la misma.⁴²

e) Indicar el número o matrícula y la submatrícula tanto del inmueble como del derecho objeto del acto o contrato.

Se hace referencia a la matrícula para que sirva como constancia de que existe un antecedente inscrito en el registro sobre el derecho que se pretende inscribir.

f) Contener la descripción del inmueble objeto del acto o contrato. En caso de desmembraciones, relacionar el inmueble general y describir totalmente los inmuebles segregados y el resto.

Cuando se trate de una lotificación, no será necesario describir el resto cada vez que se efectúe una segregación; pero deberá determinarse la nueva cabida del inmueble general.

En las hipotecas sobre porciones de un inmueble, describir la porción hipotecada, así como el resto de la finca libre de gravamen.

El presente literal lo explicaremos a través de un ejemplo ya que anteriormente se comentó en que consisten los linderos y básicamente la descripción hace referencia a la ubicación de los linderos de un inmueble, como ejemplo podemos mencionar un inmueble cuya descripción técnica es la siguiente: Iniciando en el esquinero Nor-poniente ; AL NORTE: consta de un tramo recto de cuarenta y seis punto treinta y cuatro metros; lindando con lote

⁴² <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/linderos/linderos.htm>.

número cuatro de éste mismo polígono y lotificación . AL ORIENTE: consta de un tramo recto de veinte punto setenta y cuatro metros; lindando con terreno propiedad de sucesión de Amado Arias carretera pavimentada a Costa del Sol de por medio. AL SUR: consta de un tramo recto de treinta y ocho punto treinta y cinco metros; lindando con lote número seis de este mismo polígono y lotificación. AL PONIENTE: consta de un tramo recto de diecinueve punto dieciséis metros lindando con lote numero siete de este mismo polígono y lotificación, llegando así al mismo punto donde dio inicio esta descripción.

g) Expresar las medidas en el sistema métrico decimal.

Como ya se mencionó anteriormente las medidas superficiales del inmueble tiene que darse en metros cuadrados conforme al sistema métrico decimal francés, adoptado en El Salvador el 25 de agosto de 1885 por Decreto Gobernativo.

En la práctica comercial se dan las dos medidas; en varas y en metros, pues se acostumbra comercialmente la venta en varas.

h) Cuando se tratare del traspaso de derechos proindivisos, deberá siempre, darse la proporción de los derechos resultantes en relación con la totalidad, usándose el sistema de porcentaje; en aquellos derechos existentes antes de la promulgación del presente Reglamento, el Notario hará la conversión al sistema señalado, cuando fuere posible.

Los derechos proindivisos se refieren a que un bien o derecho no esta dividido y una misma cosa le pertenecen a dos o mas personas.

Cuando un instrumento haga referencia a un derecho proindiviso debe reflejarse este derecho en cuotas en donde se use el sistema de porcentajes.

i) Cualquier otro requisito que señale la ley.

Se refiere este literal a todas las demás disposiciones que de una u otra forma impone obligaciones que deben observar los notarios en la redacción de la escritura matriz.

Una vez presentado el documento al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas éste es distribuido atendiendo su turno, en ésta etapa se le está dando cumplimiento al Principio de Especialización regulado en el artículo 42 del RLRRPRH en donde expresa que “los inmuebles y derechos inscritos en el Registro deberán estar definidos y precisados respecto a su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones. A tal efecto, en el sistema de folio real, los instrumentos que se refieran a un mismo inmueble se registrarán en forma unitaria, para establecer su vinculación con la finca respectiva”.

En el artículo 11 del RLRRPRH establece que “la Unidad de Calificación es responsable de que se cumpla el principio de legalidad.

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”.

Por su parte en el artículo 12 del RLRRPRH regula el plazo de la Calificación en donde se expresa que “la 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”.

Conforme al Art. 13 del RLRRPRH una vez “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”.

En la práctica el procedimiento de calificación de un documento, para que pase a la siguiente etapa de inscripción lleva los siguientes pasos:

1) El usuario lo presenta a la Unidad del Diario donde la Secretaria le da la primera revisión en cuanto a los nombres de los titulares si se ha pagado los derechos de registro de transferencia, y demás requisitos legales seguidamente al documento presentado le da entrada generando el número único de asiento de presentación marginándolo a la vez con la fecha, hora, minutos y segundos y luego pasa a la Unidad de Escaneo Inicial que sirve para dar constancia de cómo ingreso el documento al registro posteriormente se traslada a la unidad de Distribución la cual asigna a cualquier de los equipos que conforman el registro dichos equipos están compuestos cada uno por 5 registradores 5 confrontadores digitadores , secretaria , un impresor y un codificador. Quien recibe el documento en cada equipo es la secretaria la cual lo envía a un codificador quien a su vez lo envía a uno de los confrontadores digitadores quienes verifican el principio de tracto sucesivo es decir verificando que la persona que ha transferido el dominio sea la actual propietaria del derecho que se transfiere . Cada confrontador coteja los documentos, verificando lo siguiente:

- ✓ El nombre de la persona que constituye, transfiere, modifica o cancela el derecho real sobre el inmueble, si es el titular del dominio o del derecho real que se modifica o cancela, según el antecedente.
- ✓ Que la descripción del inmueble coincida con la descripción que aparece en el antecedente.
- ✓ Que se cumpla con lo establecido en los artículos 55 y 56 del RLRRPRH en cuanto a la hoja de anotación de presentación y la hoja de resúmenes de las inscripciones, las cuales sirven para determinar

el estado jurídico del inmueble, estudiando los asientos marginales de la inscripción antecedente, ya sea del folio real o personal.

- ✓ Que el testimonio se encuentre expedido correctamente, cumpliendo los requisitos legales según cada caso en particular.
 - ✓ Que se encuentren debidamente cancelados los derechos Registrales.
 - ✓ Verificación del cumplimiento de todos los requisitos que deben cumplir los documentos para que estos puedan ser inscritos, establecidos en los artículos 688 CC, 62 del RLRRPRH y el artículo 22 de la Ley de Catastro
- 2) El confrontador una vez verificado lo anterior, rinde informe al Registrador Calificador sobre el resultado de la confrontación, en una ventana informática donde informa el resultado de su confrontación y hace las observaciones si se da el caso.
 - 3) El Registrador califica los documentos cotejándolo el informe brindado por el confrontador, el documento y sus anexos. En los documentos defectuosos asienta en forma manuscrita, en el reverso de la carátula, la razón en la que especifica los defectos, firmando posteriormente y entregándole a su Secretaria la documentación para que se elabore la razón de inscripción de los documentos que son inscribibles.

Como resultado de la actividad calificadora el Registrador podrá inscribir los documentos y al detectar faltas subsanables o insubsanables, podrá observar o denegar la inscripción de los mismos.⁴³

4.1.1. Función Calificadora

Para que el Principio de Legalidad tenga plena eficacia, la Ley le a otorgado al Registrador la facultad de ejercer la función calificadora ya que es necesario establecer un examen riguroso de los títulos para evitar que tengan acceso al Registro títulos inválidos o que carezcan de alguno de los requisitos que la Ley establece para el otorgamiento de dichos instrumentos.

El funcionario encargado de examinar y calificar de forma exclusiva los títulos para efecto de decidir si procede o no la inscripción o anotación solicitada es el Registrador de la Propiedad, denominándose su actividad Función Calificadora.⁴⁴

El doctor Jorge Alberto Barriere manifiesta “llámese función calificadora al examen que el Registrador hace de los títulos presentados en el Registro para su inscripción”.⁴⁵

Para que a través de la inscripción los derechos reales sean publicados por el Registro, son presupuestos básicos:

1. Que se inicie el procedimiento registral mediante petición de registración y presentación de título formal.
2. Que el título presentado sea público o autentico, valido y perfecto.

⁴³ Polanco Cruz, Candida Rosa: Ob. Cit. Págs. 39-41.

⁴⁴ Santos Santeliz, ivonne Lissette: Ob. Cit., Pág. 27-28.

⁴⁵ Barriere, Jorge Alberto “Guía para el Estudio del Derecho Registral”, pág. 52

3. Que el Registrador examine el título en su forma, en su contenido y en la posible relación que pueda tener con los asientos del Registro.

El primero de estos requisitos constituye el llamado principio de Rogación, los dos últimos inspiran el principio de Legalidad, en cuya virtud sólo pueden tener acceso al Registro los títulos que reúna los requisitos establecidos para ellos por las leyes. Se pretende que los títulos que han de tener acceso al Registro sean validos y perfectos, y nada mejor para ello que exigir predeterminadamente la forma pública, sin perjuicio de ciertas excepciones a favor de la documentación privada. Dichas excepciones se encuentra en el Art. 676 ordinal 3º del Código Civil que hace referencia a los documentos privados registrados en la Alcaldía Municipal, conforme a la ley del 19 de febrero de 1881, o reconocidos judicialmente de la manera que expresa el Código de Procedimientos Civiles, o legalizados por notarios conforme lo autoriza el Art. 52 de la Ley del Notariado, en relación con el 262 CPrC., 265 CPrC. y 1573 CC.

La consecuencia básica está integrada por la calificación registral. No basta con la titulación autentica para proclamar, sin más, el acceso al Registro de un acto o contrato. Aún concediendo la documentación pública notables garantías acerca de la validez y eficacia del acto contenido en el documento, la ley no se conforma con esto sino, que además, exige un determinado examen del mismo título por el Registrador, para que, mediante la pesquisa de su validez formal e interna y poniéndolo en relación con los asientos del Registro, dictamine su acceso o rechazo a la registración a través de una crítica objetiva, favorable o desfavorable.

“Si la crítica fuere favorable significa que el Registrador no ha encontrado defectos en el título no obstáculos en el Registro. Si la crítica es desfavorable, el título presenta defectos subsanables; se suspende o deniega la Registración”⁴⁶.

Para Martín Castro Marroquín, “el principio de Calificación Registral consiste en el examen y comprobación del acto jurídico por inscribir, tanto por lo que respecta al fondo como a la forma del mismo: consentimiento y objeto que pueda ser materia del acto, y la forma preescrita”.⁴⁷

En otras palabras se puede decir que la función calificadora es el examen realizado por el Registrador a los títulos presentados al Registro para efectos de su inscripción con el fin de decidir si tales instrumentos reúnen o no los requisitos exigidos por la ley según la naturaleza de cada título.

Al analizar las formas extrínsecas de los instrumentos el Art. 692 CC, establece que los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras, en cuya virtud se solicita la inscripción y la capacidad de los otorgantes, por lo que resulte de las mismas escrituras.

Se entiende por formalidades extrínsecas: las condiciones, términos y expresiones que se requieren para que un acto o instrumento público sea válido y perfecto. A raíz del concepto exterior debemos entender como formalidades externas, las condiciones requeridas para que el instrumento tenga su validez jurídica y esas condiciones las encontramos en las diversas leyes en las cuales deben descansar las resoluciones negativas puestas por

⁴⁶ Chico y Ortiz, José María y Otro: Apuntes de Derecho Colombiano Registral, Pág. 363-364

⁴⁷ Castro Marroquín, Martín: Derecho de registro, Pág. 73

el registrador.⁴⁸ Un ejemplo de ellas podemos mencionar que el instrumento sea otorgado en idioma castellano,

Una vez ha sido calificado el instrumento de acuerdo al Art. 693 CC “Si se notare faltas en las formas extrínsecas de las escrituras, o incapacidad de los otorgantes, lo hará constar especificándolas, al pie de las escrituras, autorizando la razón con su firma y sello y las devolverá al interesado para que si quiere, subsane la falta o haga uso del recurso que la ley le concede.

Cuando la negativa de la inscripción se funde en causas legales diferentes de las expresadas, se expresarán también estas al pie del instrumento en una razón escrita, en la forma dicha, para los efectos de ley”.

El interesado como resultado de la negativa de la inscripción puede recurrir ante la Dirección General del Registro para interponer el respectivo recurso.

4.1.2. Importancia de la función calificadora

El tráfico jurídico inmobiliario es considerado de absoluta necesidad en el diario vivir de los negocios jurídicos y contribuye al desarrollo económico y social del país, así, en un negocio de esta naturaleza, es necesario otorgar un instrumento solemne, en que se plasme la voluntad de las partes para darle seguridad jurídica al acto y evitar conflictos posteriores, en cuanto al derecho adquirido; pero según la legislación salvadoreña un instrumento legalmente otorgado solo produce efectos contra terceros si está inscrito en el Registro correspondiente, por lo que la actividad operacional del Dirección General del Registro debe ser de tal forma que brinde seguridad

⁴⁸ Barriere, Jorge Alberto: Ob Cit pág. 115

jurídica a los usuarios, y no afecte negativamente el tráfico jurídico de inmuebles.

La adecuada organización del registro inmobiliario, es imprescindible para la vida jurídica y económica de un país, el cual además de tener fines de publicidad de los actos jurídicos y declarativos de derechos, es indispensable que contengan normas que aseguren la constitución, seguridad, autenticidad y prueba de aquellos derechos sujetos a inscripción.

En la Dirección General de Registros, la unidad de calificación es la oficina encargada de que se cumpla el principio de legalidad, calificando integral y unitariamente el instrumento, verificando que éste cumpla los requisitos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de la Ley de restructuración del registro de la propiedad Raíz e Hipotecas.

Para Chico y Ortiz, “el principio de legalidad se hace efectivo mediante la función calificadora por la que el registrador decida si los documentos inscribibles están o no bien extendidos, si sus pactos y estipulación, son legales y si los derechos reales pueden o no ser inscritos. En definitiva, mediante ella, el Registrador admite, deniega o suspende la inscripción solicitada”.⁴⁹

Es necesario pues, contar con una aplicabilidad uniforme de criterios de los registradores al momento de decirles sobre la inscripción de un instrumento, en vista que el derecho a la propiedad es un derecho fundamental tutelado por la Constitución de la República, el cual es regulado por la ley secundaria, por lo que se considera de absoluta necesidad que el sistema del Registro sea eficiente y cumpla su función sin afectar la seguridad jurídica de los usuarios.

⁴⁹ Chico y Ortiz, Op. Cit. Pág. 53

El Principio de Legalidad supone que el acto debe llegar al Registro completo y perfecto, ya que la finalidad de dicho principio es “evitar que ingresen al registro documentos nulos o insuficientes que no justifiquen conferirles los especiales efectos publicitarios. En virtud de la finalidad última del Registro de la Propiedad, la cual es la de brindar seguridad jurídica al comercio inmobiliario, debe lograrse la mayor concordancia entre la realidad registral y extra registral”.⁵⁰ De lo contrario de no existir la función calificadora, se formarían una serie de “inscripciones fraudulentas, amparadas por el Estado, y los asientos del Registro sólo servirían para engañar al público, al favorecer el tráfico ilícito y provocar innumerables conflictos jurídicos”.⁵¹

4.2. Procedimiento de inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

Después del procedimiento de calificación de los instrumentos pueden resultar las siguientes situaciones:

1. Que se inscriba el documento y sea entregado posteriormente al interesado.
2. Que se suspenda o deniegue la inscripción solicitada.
3. Que se observe el documento.
4. Que se retire sin inscribir.

⁵⁰ Caicedo Escobar, Op. Cit. Pág. 53

⁵¹ Ibídem pág. 53

✓ INSCRIPCION DEL DOCUMENTO:

Es cuando el interesado se apersona a la Unidad del Diario de Representación con el documento sujeto a inscripción, conjuntamente con el mandamiento cancelado de los derechos que causa la inscripción, de acuerdo a la cuantía del contrato y lo establecido en el arancel del Registro. El receptor procede a digitar la información que constara en la boleta, recibo del asiento de presentación, para efectos de garantizar la prioridad en la presentación de conformidad a la fecha en que dichos documentos van siendo presentados a esa oficina; una vez verificado todo esto, se procede a la expedición de la boleta del asiento, que es el comprobante extendido por el encargado de la recepción de documentos, mediante la extensión de una boleta con los datos digitados en la computadora; procedimiento que se hace por duplicado entregando una parte al interesado para efectos de comprobar la presentación y ubicar de una manera más fácil el documento y darle de esta forma un mejor seguimiento; y la otra parte se anexa al frente de la caratula del documento.

✓ GENERACION DE MATRICULAS PARA TRASLADO

Esto significa que le asignan una matrícula al inmueble y si este inmueble estaba en otro tipo de sistema se tiene que trasladar al nuevo sistema SIRYC siendo este automatizado. Art. 49 del reglamento de la Ley de Restructuración del registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

✓ ESCANER

Se escanea el documento para poderlo ingresar al sistema. Esto para cumplir con el principio de seguridad jurídica, ya que de esta forma se protege la presentación del documento y se evita que se cambie o se altere de alguna forma el documento.

Este paso de escanear el documento es bastante nuevo, ya que es la innovación que implementa el Sistema SIRYC, y es una mejor forma de guardar fidelidad del documento.

✓ DISTRIBUCION

Se asigna por medio de la Secretaria de la Unidad del Diario quien pasa los documentos a la Unidad de Escaneo Inicial para que posteriormente se trasladen a la unidad de distribución donde se asigna a cada uno de los equipos que conforman el registro.

✓ CONFRONTACION Y DIGITACION.

En esa etapa el confrontador verifica, como se explico anteriormente que se cumpla con los requisitos establecidos en los articulos 55 , 56 y 62 del RLRRPRH, articulo 688 C.C y 22 de la Ley de Catastro.

✓ CALIFICACION DEL DOCUMENTO

En esta etapa están implícitos los Principios de Legalidad y especialidad, por cuanto valora situaciones de fondo y forma del documento, generadas en esta función calificadora.

En esta etapa se pueden dar varias situaciones:

1. Que el documento sea inscrito
2. Que el documento sea retirado sin inscribir
3. Que el documento sea observado
4. La denegatoria de inscripción

✓ IMPRESIÓN

Si el documento fue inscrito se pasa a esta fase, en la que se imprime la hoja y se hace constar la inscripción del documento y bajo que matrícula está inscrito.

✓ DESPACHO

Aquí se reciben los documentos y se ordenan por asiento de presentación para cuando el interesado se presente a reclamarlo, le sea requerida la boleta de presentación y un documento que lo identifique, donde contenga su firma o una autorización y un documento que lo identifique, donde contenga su firma o una autorización del representante, notario o autorizante o interesado debidamente autenticada.

Tal como lo establece el artículo 22 del reglamento de la ley de restructuración del registro de la propiedad raíz e hipotecas que expresamente dice “la unidad de despacho de documentos es responsable de la entrega de los títulos a las personas autorizadas para su retiro del registro. De ello se llevara un control escrito, que deberá ser firmado por la persona a quien se entregue el documento, dejándose también constancia en el correspondiente asiento del Diario, en la devolución que de ellos se haga a los interesados”.

4.3. Resoluciones Registrales

El Art. 20 LDGR expresa que: “siempre que el Registrador de la Propiedad Raíz e Hipotecas o el Registrador de Comercio deniegue la inscripción de un documento, lo hará por medio de una resolución puesta al pie del mismo, en la que indicará las razones en que se funda, autorizándola con su firma y el

sello de la Oficina. La resolución será notificada al interesado para que, si quisiere, subsane la falta o haga uso del recurso que le concede el artículo 22 de esta ley”.

Encontramos también una disposición bastante parecida a lo que establece el art. 20 LDGR, esta es el art. 13 RLRRPRH que regula el tema de las resoluciones dictadas por los Registradores y su formalidades: “Calificado el documento por el Registrador, si no existiere defecto alguno ordenara su inscripción consignando en el la palabra “inscríbese” sin embargo, cuando lo estime necesario, podrá razonar su resolución; a continuación consignara 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 algunas de las formalidades que las leyes exigen, el Registrador suspenderá el proceso de su inscripción definitiva y lo enviara al archivo correspondiente.

Si el documento adoleciera de nulidad absoluta, el Registrador denegara la inscripción y notificara su resolución al interesado”.

La resolución registral a que se refiere los artículos citados anteriormente, básicamente es el resultado del proceso y análisis que se hace de cada documento, el cual debe cumplir con todas las formalidades requeridas para que proceda su inscripción, si existe algún problema para ello, de igual forma el Registrador emite al pie del documento Resolución de acuerdo a lo examinado, autorizando con su firma y sello al final de la misma, para que se notifique al interesado, quien decidirá subsanar o no lo observado, o presentar un recurso ante la instancia pertinente, de acuerdo a lo que establece el Artículo 22 de la Ley de la Dirección General de registros.

4.4. Causas que Fundamentan la Denegatoria de Inscripción de los Instrumentos

Como ya se menciona anteriormente después de la calificación de los documentos se pasa a la siguiente etapa que puede ser:

Que se inscriba el documento, en consecuencia se ponga a disposición del solicitante o que se suspenda o deniegue la inscripción y esta puede ser subsanable o insubsanable.

La suspensión de la inscripción por falta subsanable, es en el caso de que el título a sido calificado, detectando dichas faltas, el registrador suspenderá la práctica del asiento solicitado y devolverá los documentos que se hubiesen presentado, para que los subsane, el Registrador con una nota indicara la causa o motivos de la suspensión o denegación. Art. 13 del RLRRPRH.

Sin embargo de la resolución del Registrador, el interesado o representante del interesado, podrá retirar o subsanar para no perder la prioridad que se a adquirido.

Ante las observaciones o denegatoria que el registrador hace de los documentos, el interesado puede optar por subsanar el defecto o interponer el recurso pertinente.

CAPITULO V
LOS RECURSOS REGULADOS EN LA LEY DE PROCEDIMIENTOS
UNIFORMES ANTE LAS RESOLUCIONES REGISTRALES Y SU GRADO
DE EFECTIVIDAD

Como paso previo al desarrollo de los recursos registrales, debemos retomar el tema de la motivación judicial aplicable a la administración pública, debido a la necesidad que existe de proteger y garantizar la seguridad jurídica de los particulares que realizan tramites en el registro de la propiedad. En síntesis lo que se busca con la aplicación de este principio es prevenir los actos arbitrarios de parte de la administración pública.⁵²

Recordemos pues que la motivación judicial evidencia la necesidad de legitimar cualquier resolución emitida por el registrador, debiendo razonarse y motivarse adecuadamente las opiniones, posiciones, teorías, principios, fundamentos y cualquier otro elemento de valoración, que haya orientado o definido la decisión que registrador pudiere haber tomado en torno a una petición en concreto y que el particular ante la oscuridad de la misma, o ante la inconformidad con la misma, puede solicitar al mismo una revisión de lo actuado y determinar así si se ha actuado apegado a derechos al negar la inscripción de un documento que se le ha presentado.

La importancia de los recursos regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes, radica en la relación que se tiene con el principio de Motivación de las Resoluciones Judiciales (administrativas) que no esta contemplado formalmente en la Ley de la Dirección General de Registros (en adelante LDGR), y que someramente lo refiere el articulo 88 del RLRRPRH,

⁵² Santos Santeliz, Ivonne Lissette: Ob. Cit. Pág. 60.

constituyéndose como un eje medular de las resoluciones registrales; en particular de las denegatorias y aun de las mismas ordenes de inscripción.

5.1. Recurso de Revisión

Como ya se dijo anteriormente el Recurso de Revisión es el que se interpone ante el mismo órgano de la Administración que pronuncio la resolución y tiene por objeto la impugnación de los actos administrativos firmes, también procede contra actos contradictorios que no se encuentran firmes⁵³, para el caso se aplica con las observaciones que en un determinado momento puede determinar el registrador.

5.1.1. Procedimiento

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

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

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

⁵³ Mejía Miranda, Norma Yesenia: Ob. Cit., Pág. 23.

que el recurrente aun este inconforme con la resolucio n deberá solicitar al registrador la interposici3n del recurso de revocatoria y en el acta se hara constar esta situaci3n.

Si la resoluci3n es favorable al recurrente el Registrador hará la inscripci3n.

¿Quien puede interponer el Recurso de Revisi3n?:

El interesado o recurrente (Art.17 Ley de Procedimientos Uniformes), es decir que interpondrá el recurso el due 1o o titular del derecho o su representante legal o el notario ante quien se otorgo el documento, cuando no se conformare con el criterio del registrador exponiendo el peticionario las razones que motivan el recurso y su fundamento legal.

¿Ante quien se debe interponer el Recurso de Revisi3n?

Ante el Registrador que ha pronunciado la resoluci3n, éste con la sola vista de la solicitud, la admitirá se 1alando día y hora para que el recurrente se presente a alegar su derecho. Art.17 inc. 2° de la Ley de Procedimientos Uniformes.

La realidad de éste recurso es que se tiene conocimiento que muchos profesionales del derecho, desconocen la existencia de la Ley de Procedimientos Uniformes, lo cual conlleva a la no interposici3n del Recurso de Revisi3n, es así como los usuarios tiene poco conocimiento ya que el RLRRPRH contempla dicho recurso someramente, debido a que éste sólo regula expresamente el recurso de denegatoria de inscripci3n y el de responsabilidad.

5.2. Recurso de Revocatoria

Primeramente debemos establecer la definición de lo que quiere decir revocación, palabra que proviene del latín “revocatio”, nuevo llamamiento. Dejar sin efecto una decisión. Anulación, sustitución de una orden o fallo por autoridad superior. Acto con el cual el otorgante dispone en contra del anterior.⁵⁴

Guillermo Cabanellas define el Recurso de Revocatoria como la anulación de la disposición adoptada del acto otorgado, para que la revocación surta efectos debe provenir de una declaración unilateral válida.⁵⁵

El recurso de revocatoria no se encuentra contemplado en el RLRRPRH ya que como se dijo con anterioridad dicho reglamento sólo estipula de manera expresa el recurso de denegatoria de inscripción y el de responsabilidad no así el Recurso de Revisión y el Recurso de revocatoria.

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

El recurso de revocatoria se encuentra plasmado en la Ley de Procedimientos Uniformes en el Art. 18, en la cual nos establece el trámite a

⁵⁴ Cabanellas, Guillermo: Ob. Cit., Pág. 52.

⁵⁵ Ibidem.

seguir para la interposición de dicho recurso el cual se describe a continuación:

5.2.1. Procedimiento

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

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

¿Quién puede interponer el Recurso de Revocatoria?

Al igual que en el Recurso de Revisión, el interesado o recurrente puede interponer el Recurso de Revocatoria (Art.18 Ley de Procedimientos

Uniformes), es decir que interpondrá el recurso el dueño o titular del derecho o su representante legal o el notario ante quien se otorgó el instrumento cuando no se conformare con el criterio del registrador exponiendo el peticionario las razones que motivan el incidente.

¿Ante quien se debe interponer el Recurso de Revocatoria?

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

5.3. Recurso de Apelación

Para el Doctor Francisco Arrieta Gallegos el Recurso de Apelación “es el concedido a un litigante que a sufrido agravio por sentencia del juez inferior, para reclamar de ella y obtener su revocación por un superior”.⁵⁶

Guillermo Cabanellas lo define como el Recurso concedido frente a las leyes y reglamentos para acudir frente al superior jerárquico del que a dictado una resolución de carácter administrativo, a fin de que la modifique o suspenda.⁵⁷

El recurso de apelación en materia registral tiene su base legal en el Art. 693 del Código Civil, el Art. 20 de la LDGR, el Art. 88 del RLRRPRH y en el art 19 de la Ley de Procedimientos Uniformes.

⁵⁶ Arrieta Gallegos, Francisco, Ob. Cit., Pág. 33.

⁵⁷ Cabanellas, Guillermo, Ob. Cit. Pág. 54.

Es importante hacer la aclaración que en el Código Civil, la LDGR y el RLRRPRH el recurso de apelación se conoce como recurso de denegatoria de inscripción, pero debe entenderse que se está haciendo alusión al recurso de apelación ya que en éstas leyes se hace referencia a la interposición del recurso en donde se dictó una resolución por un inferior para que el superior jerárquico conozca de él y revoque el acto o lo confirme.

5.3.1. Procedimiento

Dentro de los treinta días hábiles contados a partir del siguiente al de la notificación de la providencia que deniega la inscripción del acto, se interpone el recurso por escrito ante el Jefe de la Oficina que conoció de la revocatoria para que éste la remita a la Dirección General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca para que conozca de él; en el escrito se expresan las razones que tiene el interesado para estimar que la resolución es indebida. Art. 19 de la Ley de Procedimientos Uniformes, relacionado con el Art. 22 de la LDGR y el Art. 88 del RLRRPRH.

El Jefe del Registrador que conoció de la revocatoria remite el escrito junto con el documento que lo motiva a la Dirección General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca dentro de los tres días siguientes a la interposición del recurso sin más trámite ni diligencia. Art. 23 LDGR.

La Dirección General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca resolverá el recurso dentro de los quince días siguientes a la fecha en que reciba el escrito y el documento, sin más trámite que la vista de éstos; el Dirección General de Registro pronuncia la resolución en donde ordena si debe hacerse o no la inscripción. Art. 25 LDGR.

Si la resolución de la Dirección General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca es favorable al interesado, ésta devolverá el documento a la Oficina del Registro correspondiente con un oficio en el que inserta su resolución y en éste caso el Registrador hará la inscripción expresando en ella que lo hace en virtud de providencia emitida por la Dirección General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca. Por el contrario si se confirma la denegativa, la Dirección General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca devuelve el documento a la Oficina del Registro correspondiente con un oficio en el que inserta su resolución, a efecto de que el Registrador cancele el asiento de presentación respectivo y entregue el documento al interesado. Art. 26 LDGR.

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

¿Quién puede interponer el Recurso de Apelación?

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

conformare con el criterio del Jefe del Registrador que conoció del Recurso de Revocatoria.

¿Ante quien se debe interponer el Recurso de Apelación?

Ante la Direccion General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca mediante un escrito que presentará el interesado al Jefe de la Oficina que conoció del Recurso de Revocatoria, éste remitirá el escrito junto con el documento que lo motiva a la Direccion General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca dentro de los tres días siguientes a la interposición del recurso sin más trámite ni diligencia. Art. 19 de la Ley de Procedimientos Uniformes en relación con el Art. 23 LDGR.

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

5.4. Procedimiento para notificar las resoluciones registrales

Debido a que para interponer cualquiera de los Recurso que anteriormente se han estudiado es preciso que se haya notificado la resolución emitida por parte del Registrador, del Jefe del Registrador o por el Director de la Direccion General del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca respectivamente, es por ello que resulta necesario hablar sobre el procedimiento que se sigue para notificar una resolución registral.

El artículo 34 de la LDGR establece que las resoluciones proveídas por los Registradores y de las pronunciadas por la Dirección General de Registros se hará en la Oficina correspondiente, es decir, en la oficina del Registro donde se pronunció la resolución, mediante edicto que se fijará en el tablero

por setenta y dos horas, pasadas las cuales se tendrá por hecha la notificación.

Es factible hacer la aclaración que todas las atribuciones y facultades que poseía la Dirección General de Registros fueron conferidas por Ministerio de Ley al Centro Nacional de Registros (Art.3 del Decreto que Autoriza al Centro Nacional de Registro para que asuma las Funciones Hasta hoy Encomendadas a la Dirección General de Registros y al Instituto Geográfico Nacional, así como Transferirle los Recursos Originalmente Asignados a dichas Instituciones y la Capacidad de Captarlos Fondos Operativos que Garanticen su Autosostenibilidad), es por ello que las resoluciones emitidas por esta institución deben ser notificadas al igual que las resoluciones proveídas por los Registradores.

El Art. 95 del RLRRPRH regula el procedimiento para realizar las notificaciones de las resoluciones registrales, en donde se establece que se hará en la forma que prescribe el Art. 220 del Código de Procedimientos Civiles por un auxiliar de la respectiva oficina de Registro. En caso de hacerse por edicto, pasadas setenta y dos horas de su fijación en el tablero de la Sección, se entenderá hecha la notificación.

Cuando los términos que establece la ley finalicen en día de fiesta legal, el acto para el cual se conceden podrá realizarse en el día hábil siguiente.

Adaptando el artículo 220 inc. 1° y 2° del CPrC. Con la actividad del registro de la Propiedad, debe comprenderse que dichas notificaciones las realiza una persona auxiliar designada por el mismo Registro ya sea que se realice a través de edicto en un tablero del Registro o personalmente por medio de un empleado del Registro; si se hace por edicto el término será de setenta y

dos horas y vencido éste se tendrá por realizada la notificación a la parte interesada.

El Art. 95 del RLRRPRH señala una ampliación a la forma de realizar las notificaciones de las resoluciones registrales en relación a lo regulado por el artículo 34 de la LDGR, ya que éste solo regula como forma de notificación el edicto, sin embargo el Art. 95 del RLRRPRH da lugar a interpretar que las notificaciones se pueden hacer también de otra forma que no sea a través de edicto, diciendo "...en caso de hacerse por edicto..." Por tanto existe otra forma de realizarse las notificaciones de las resoluciones registrales y ésta es conforme a lo que regula el artículo 210 del CPrC.

En la práctica las notificaciones de cualquier resolución registral se hacen siguiendo las reglas que establece el Art. 5 de Ley de Procedimientos Uniformes en donde la Unidad de Notificaciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas puede notificar cualquier resolución de los registradores o de la Dirección del Registro de la Propiedad raíz e Hipotecas a través de medios electrónicos, vía fax, o mediante la notificación del propio interesado en la oficina registral correspondiente.

5.5. Recursos Judiciales como una Alternativa de Impugnación de las Resoluciones Judiciales

Como hemos visto con anterioridad existen ciertos mecanismos de impugnación en materia registral para los actos administrativos que en esta materia se suscitan y que son dictados dentro de las oficinas registrales.

No obstante dichos procedimientos, existe en los tribunales la posibilidad de revertir la validez o la existencia de los actos administrativos dictados por el

Registro, mediante los procedimientos de Nulidad y Cancelación de los Instrumentos.

5.5.1. Nulidad de instrumentos

El artículo 103 del Reglamento de la Ley de Restructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas literalmente establece: “la cancelación parcial o total de los asientos del Registro, así como la nulidad de los mismos, se regirá por lo establecido en el Código Civil”.

Este cuerpo legal faculta al interesado a acceder a los Juzgados de lo Civil para el inicio de los procedimientos de Cancelación de instrumentos o de Nulidad, los cuales son regidos por el Código Civil.

Al tratar el tema de la nulidad nos remitimos al Art. 713 del Código Civil, que nos dice que para que una inscripción sea nula, es necesario que por causa de omisión o inexactitud, resulte una inseguridad absoluta sobre las personas de los contratantes, su capacidad civil, el derecho adquirido del inmueble que constituye su objeto.

Para que proceda la nulidad de un instrumento es necesario que se omita alguna circunstancia o requisito de los expresados en el Art. 686 CC o del Art. 62 RLRRPRH para que se declare nula una inscripción si resulta una inseguridad.

Para que la inscripción sea nula es necesario que a causa de la omisión o inexactitud resulte una inseguridad absoluta sobre las personas de los contratantes. La inseguridad absoluta puede resultar ya sea por no haber

identidad con respecto al transferente por no estar debidamente autorizada la persona para celebrar el contrato sujeto a inscripción.⁵⁸

De lo establecido por el Código Civil se deduce que la Nulidad de un instrumento es un mecanismo que permite intentar la impugnación de una inscripción que se presume adolece de algún vicio, de un elemento intrínseco, vicios que pudieran generar nulidad en la inscripción en razón de existir omisión o error en la circunstancias o datos que la ley prescribe para ella, haya inseguridad absoluta sobre las personas de los contratantes o titulares de los derechos, su capacidad civil, o el derecho o derechos que se han requerido garantizar con el asiento.

Por tal razón consideramos que la nulidad es un vicio de índole material o formal, que causa una situación de inseguridad e incertidumbre jurídica, a raíz de ello es que el interesado realiza una actuación tendiente a alegar dichos vicios como causales para la anulación de la inscripción de un determinado derecho o acto dentro del registro en estudio, dicho incidente sólo será promovido dentro de los tribunales competentes, es decir, en los Juzgados de lo Civil, no obstante se impugnen resoluciones dictadas en el ejercicio de las facultades administrativas.

El artículo 714 nos establece literalmente que: “Declarada judicialmente la nulidad de una inscripción, mandará el Juez cancelarla y extender otra nueva, en los casos en que tenga lugar”

Es importante aclarar que pueden existir dos clases de nulidades ya sea esta nulidad absoluta o nulidad relativa, definidas en el Art. 1552 CC, la primera puede ser declarada aun de oficio por el juez mientras que la relativa

⁵⁸ Albarriere, Jorge Alberto: Ov. Cit. Pág. 207

sólo a petición de parte; acarrea nulidad absoluta la omisión de un requisito o formalidad que la ley prescribe para darle validez al acto de la inscripción.

La nulidad relativa es aquella que no puede ser declarada sino sólo a petición de parte y tendrá lugar cuando en la inscripción se haya omitido la circunstancia que si bien no es esencial da lugar a una inseguridad y la cual no ha sido rectificadas.

Ya sea la nulidad absoluta o relativa cometida en la inscripción, una vez comprobada el juez mandará a cancelarla y extender otra nueva inscripción en la cual conste subsanada o en debida forma la circunstancia o inexactitud de lo cual resultó una inseguridad que motivo la nulidad.⁵⁹

5.5.2. Cancelación de instrumentos

En cuanto a éste apartado el artículo 732 del Código Civil establece que la cancelación de las inscripciones ya sea total o parcial, procede:

- ✓ **Primero:** Cuando se extingue por completo o parcialmente el derecho inscrito en los casos de destrucción del inmueble, de convenio entre las partes, de renuncia del interesado, de decisión judicial o de otra causa legal.

Este numeral comprende la cancelación ya sea total o parcial en donde se extingue en igual forma el derecho inscrito, ya sea porque el inmueble sea destruido en su totalidad o sólo en parte.

⁵⁹ Ibidem Pág. 211

- ✓ **Segundo:** Cuando se declare la nulidad judicialmente, en todo o en parte, del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción.

Este se refiere a la nulidad del título inscrito y como consecuencia la cancelación de la inscripción, esta nulidad ya sea total o parcial será ordenada o declarada por el juez competente.

- ✓ **Tercero:** Cuando judicialmente se declare la nulidad de la inscripción.

Se refiere a la nulidad de la inscripción cuando se reúne las circunstancias para su validez, siendo nula debe como consecuencia cancelarse.

- ✓ **Cuarto:** cuando se justifique mejor derecho por un tercero, aunque su título no esté inscrito.

Procede la cancelación de una inscripción al existir una sentencia firme emitida por juez en la cual se le declare que un tercero posee un derecho previo al inscrito.

Cuando analizamos la Cancelación ya sea total o parcial, nos damos cuenta que en materia registral es un acto por medio del cual se extingue un derecho o una inscripción, como podría ser el caso de renuncia expresa, destrucción del inmueble sujeto a inscripción, cuando se extinga la relación jurídica, cuando se dejen pasar los plazos de renovación de inscripciones, entre otras causales, más la que nos interesa estudiar en este apartado es la posibilidad de cancelación ordenada por un juez como medio utilizado fuera del ámbito registral para dejar sin efecto los actos administrativos dictados por el registro.⁶⁰

⁶⁰ Mejía Miranda, Norma Yesenia: Ob. Cit., Pág. 30-31.

5.6. Procedimiento Contencioso Administrativo

El artículo 20 de la Ley de Procedimientos Uniformes señala que el ejercicio de los recursos regulados por ésta (Recurso de Revisión, Recurso de Revocatoria y Recurso de Apelación) agota la vía administrativa.

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

El art. 7 lit. "a" de la Ley de la Jurisdicción Contencioso administrativa señala que no procede la acción contenciosa respecto de los actos que no hayan agotado la vía administrativa entendiendo esta como "la interposición en el tiempo y forma de los recursos que el ordenamiento jurídico respectivo establece", es decir, que es necesario agotar previamente los recursos ante la misma administración.

La jurisdicción contencioso administrativo es la función jurisdiccional, que tiene por objeto resolver los conflictos o contiendas que surgen por virtud de la acción administrativa y que se suscitan entre la Administración Pública y los administrados o entre entidades administrativas. Dicho conflicto jurídico es provocado por la presunta violación que realiza el poder administrador de una norma jurídica que concede al particular o a entidades administrativas, un derecho subjetivo, el acto que genera la contienda son los mismos actos de la administración pública.⁶¹

⁶¹ Santos Santeliz, Ivonne Lissette, "Efectividad de los Mecanismos y Recursos que concede el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de San salvador, en relación a la Seguridad Jurídica de los Usuarios Durante los años 2002-2004", Pag.75, tesis, UES, 2005, san salvador.

Entenderemos por acto administrativo: la decisión general o especial que en ejercicio de sus funciones toma la Autoridad Administrativa y que afecta a derechos, deberes e intereses de particulares o entidades públicas, es de agregar también a las entidades privadas previo al inicio de la acción contencioso administrativa, es decir, se deben agotar todas las instancias administrativas.

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

En el Juicio Contencioso Administrativo rara vez la Administración Pública es parte actora sin embargo adquiere este carácter cuando ella impugna un acto administrativo emanado de otra entidad, la generalidad es que un particular promueva el juicio debiendo de juzgar el Tribunal competente que en nuestro país es la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia, ésta se va a pronunciar sobre la legitimidad del acto impugnado.

En el Procedimiento Contencioso Administrativo las partes principales que intervienen son:

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

La Jurisdicción Contencioso Administrativa tiene por objeto:

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

- ✓ El asegurar la protección y tutela judicial de los derechos y libertades legítimas de los ciudadanos.

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

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

El Procedimiento Contencioso Administrativo en El Salvador es un verdadero juicio y como tal se encamina a la defensa de los derechos o intereses del administrado que han sido vulnerados por el accionar que reputa ilegal. Sin embargo lo anterior no es obstáculo para aceptar que con dicho control se fortalece también la legalidad de la misma.

La Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa denota que no nos encontramos ante un mero revisor de lo actuado en sede administrativa sino que se trata de un verdadero proceso, en el cual puede presentarse todo tipo de prueba.

El artículo 48 inc. 2° de la ley antes mencionada señala que la Sala podrá ordenar de oficio para mejor proveer la recepción de cualquier clase de

prueba, solicitar los informes y dictámenes que estime pertinente y la remisión de los expedientes originales.

La jurisdicción contencioso administrativa es además una jurisdicción especializada en razón de la materia.

5.6.1. Principios del Procedimiento Contencioso Administrativo

a) Principio de contradicción

El juicio contencioso administrativo es un verdadero proceso en el cual las partes tienen una verdadera calidad de sujetos procesales. Así pueden participar activamente presentando prueba incluso distinta a la vertida en sede administrativa.

b) Principio de audiencia

La Ley de Jurisdicción Contencioso Administrativa recoge la protección jurisdiccional de los sujetos que pudieren verse afectados en sus derechos o intereses legítimos con la sentencia que recayere. Establece en el artículo 13 que podrán mostrarse parte en el juicio los terceros beneficiados con el acto impugnado; en realidad no se regula expresamente que el tribunal debe notificarles la existencia del proceso a aquellos que se pudieren ver afectados en sus derechos subjetivos con la sentencia que se emita, pero tal obligación deriva de la Constitución de la República, ya que en el artículo 11 establece que nadie podrá ser privado de ninguno de sus derechos sin ser previamente oído y vencido en juicio con arreglo a las leyes.

c) Principio de defensa

Existe la posibilidad de ejercer la defensa presentando prueba pertinente para todas las partes en el proceso, así mismo tiene oportunidad de presentar sus alegatos cuando se les corren los respectivos traslados. (Art.28.L.J.J.A.)

d) Principio anti formalista

La Sala de lo Contencioso Administrativo ha abordado expresamente este principio en los siguientes términos “Verificada por la Sala de lo Contencioso Administrativo la falta de algún requisito de la demanda se notifica esta situación al impetrante concediéndole un plazo para subsanar defectos y solo si no se subsanan en el plazo concedido es cuando procede a declarar la inadmisibilidad. Evidentemente contraria el principio anti formalista. El hecho que no habiendo esta sala por una omisión realizando la prevención Se considere tal hecho imputable al impetrante. Es decir no ocurre que ante la falta de un requisito de la demanda deba declararse automáticamente su inadmisibilidad.

e) Principio de congruencia judicial

El artículo 32 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa establece para dicho proceso el principio de congruencia: “La sentencia recaerá exclusivamente sobre los asuntos que han sido controvertidos”, con ello las pretensiones y resistencias sostenidas por las partes delimitan el ámbito sobre el cual debe pronunciarse el tribunal.

f) Principio de ejecución judicial

Cuando la sentencia definitiva no es cumplida voluntariamente por la administración la ley prevé las medidas subsidiarias que van desde el requerimiento al superior jerárquico hasta el cumplimiento coactivo y la posibilidad de mandar a procesar al funcionario desobediente. (Arts.36 y 37 L.J.C.A)

Por otra parte dado que en la Ley actual no existen procesos especiales para casos de menor cuantía, no se regula la oralidad e inmediatez que en otros ordenamientos impera para dicho tipo de procesos.

El objeto de la Jurisdicción Contencioso Administrativa es la pretensión procesal administrativa. La pretensión base es la declaratoria de ilegalidad del acto administrativo que se impugnan.

La declaratoria de ilegalidad de un acto administrativo constituye la pretensión del Juicio Contencioso y se resolverá en sentencia definitiva.

La Sala de lo Contencioso Administrativo ha abordado también la naturaleza de la pretensión y sus elementos, en términos detallados: “La pretensión se define como un acto emitido por el actor en ejercicio de su derecho de acción, que se interpone ante el órgano jurisdiccional pero que se dirige contra el adversario y mediante el cual se solicita de dicho órgano que se desarrolle una actividad frente a una persona determinada en relación con un bien de la vida.

Los elementos subjetivos son: el órgano jurisdiccional cuya intervención le solicita y las partes: el actor de quien emana la pretensión y el demandado

es el órgano de la administración que realizó la acción sometida a revisión jurisdiccional.

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

- a) El Petitum: consiste en la actuación determinada que se solicita al tribunal en la formulación concreta de la petición en nuestro Proceso Contencioso Administrativo, la petición consiste en la declaratoria de ilegalidad del acto impugnado y su consecuente anulación.
- b) La Causa Pretendi: la causa o título a pedir.
- c) La argumentación fáctica y jurídica.

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

Así el Art. 10 LJCA señala en los literales ch) y f) que la demanda deberá expresar el derechos protegido por las leyes o disposiciones generales que se considera violado la exposición razonada de los hechos que motivan la acción y la petición en términos precisos.

5.6.2. Otras pretensiones

Como se ha expuesto anteriormente la pretensión base en el Procedimiento Contencioso Administrativo es la declaratoria de ilegalidad de un acto administrativo (Pretensión de Anulación)

Junto a esta el demandante también puede pretender:

- a) Que se dicten las providencias pertinentes para el pleno restablecimiento del derecho violado.
- b) Indemnización por daños y perjuicios.

El Art. 32 de la Ley de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa señala en su inciso final que cuando en la sentencia se declare la ilegalidad total o parcial del acto impugnado se dictaran en su caso las providencias pertinentes para el pleno restablecimiento del derecho violado⁶².

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

- ✓ Ordenar a la administración un hacer: por ejemplo otorgar la autorización ilegalmente denegada. Con medidas de este tipo, el administrado pretende el reconocimiento de un derecho que le ha sido indebidamente denegado.
- ✓ Un dar: como devolver la cantidad cobrada ilegalmente en concepto de multa.
- ✓ Un no hacer: no imponer una limitante contraria a derecho etc.

El administrado puede solicitar, que de emitir sentencia se condene a la administración al pago de los daños y perjuicios que se le hubiere causado.

⁶² Santos Santeliz, Ivonne Lissette: Ob. Cit., Pag.82.

5.6.3. Actos no impugnables

La Ley de la Jurisdicción contencioso Administrativa regula en el art. 7 que no se admite la acción contenciosa administrativa en los siguientes casos:

- a) Los actos contenciosos expresamente y aquellos que no se haya agotado la vía administrativa.
- b) Los que sean reproducción de actos anteriores ya definitivos o firmes y los confirmatorios de acuerdos consentidos por haber obtenido estado de firmeza.

5.6.4. Requisitos que debe contener la demanda del Proceso Contencioso Administrativo

El Procedimiento Contencioso Administrativo se inicia siempre mediante demanda, conforma al art. 10 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso administrativa. La demanda se entabla por escrito ante la Sala de lo Contencioso Administrativo, personalmente, por el representante legal o por medio de procurador.

El citado artículo establece una serie de requisitos que debe contener la demanda siendo estos:

- a) El nombre, apellido, edad, profesión u oficio y domicilio del demandante y en su caso los de quien gestiona por él. Si el demandante fuere una persona jurídica además de las generales del representante legal, se expresara el nombre, naturaleza y domicilio de aquella.
- b) El funcionario, la autoridad o entidad a quien se demanda.
- c) El acto administrativo que se impugna.

- d) El derecho protegido por las leyes o disposiciones generales que se considero violado.
- e) La cuantía estimada de la acción en su caso.
- f) La exposición razonada de los hechos que motivan la acción.
- g) La petición en términos precisos.

También debe presentarse la documentación tendiente a legitimar la personería en los casos que intervengan un representante. Art. 1274 CPrC.

El plazo para interponer la demanda es de 60 días hábiles y deberán contarse desde el siguiente día al de la notificación la cual se realizara de conformidad a lo establecida en el artículo 220 CPrC. El fiscal General de la República intervendrá en el juicio en defensa de los intereses del Estado y de la sociedad. También podrá mostrarse parte el tercero interesado entendiéndose a aquel a quien beneficio o perjudique la ejecución del acto administrativo impugnado.

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

5.6.5. ¿En qué se funda el Procedimiento Contencioso Administrativo?

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

En lo referente a las resoluciones pronunciadas por la Dirección General de Registro, en conocimiento de los recursos interpuestos ante esta instancia, es competencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo, conocer de las controversias que se suscitan de estos.

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

5.6.6. La sentencia del Procedimiento Contencioso Administrativo

Son dos las partes esenciales que contiene una sentencia Judicial:

- a) Los fundamentos jurídicos que explicitan los datos de hecho que se estiman probados y los argumentos jurídicos aplicados al resolver la controversia.
- b) El fallo que contiene la respuesta judicial concedida a la solicitud o pretensiones formuladas por el demandante.

La Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa señala en el Art. 32 que la sentencia contendrá:

- a) La declaratoria de legalidad o ilegalidad del acto.
- b) En su caso las providencias pertinentes para el pleno restablecimiento del derecho violado.
- c) El pronunciamiento de corresponda a las costas daños y perjuicios conforme al derecho común.

Si la sentencia pronunciada por la Sala, fuere condenatoria para poder deducir responsabilidad, la cual debe ser personal para el funcionario que emitió el acto administrativo y subsidiariamente para el Estado, queda expedita para el victorioso promover, reclamar la responsabilidad, la cual se ventilará en juicio ordinario tal como lo dispone el art. 127 CPrC., lo anterior aplicado por medio del Principio de Supletoriedad establecido en el art.41 de la Ley antes mencionada.

5.6.7. Cumplimiento de la sentencia

La administración pública debe practicar las diligencias necesarias para el cumplimiento de la sentencia dentro de los 30 días hábiles subsiguientes a la notificación de la misma Art. 34 LJCA.

El artículo 34 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativo prescribe que en el caso en que la autoridad administrativa a quien se hubiere ordenado adoptar la medida cautelar no diere cumplimiento a la misma en el término de 30 días, se aplicaran las medidas autorizadas en caso de incumplimiento de la sentencia definitiva.

El funcionario desobediente quedara suspendido en el ejercicio de su cargo y la Sala debe mandar a procesarlo.

En el Juicio Contencioso Administrativo al igual que en un juicio ordinario, puede ocurrir que el proceso no termine con la sentencia, sino por otras causas previstas por el legislador.

La Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa las recoge en el Art.40 en donde establece que “el Juicio Contencioso Administrativo terminara por resolución de la Sala en los siguientes casos:

- a) Por resolver el demandado favorablemente la petición del demandante.
- b) Por desistimiento del actor, sin que sea necesario la aceptación del demandado.
- c) Por expresa conformidad del demandante con el acto administrativo impugnado.

- d) Por fallecimiento del demandante si el acto impugnado afectare únicamente a su persona.
- e) Cuando hubiere ejecutado la misma acción en un juicio anterior que hubiere terminado de conformidad a esta ley, siempre que se trate de las mismas personas, de la misma causa o motivo y del mismo acto impugnado.

5.7. El amparo ante las resoluciones registrales

El proceso de amparo regulado en el artículo 247 de la Constitución es procedente en materia registral, siempre que se fundamente en el agravio que se le cause al usuario del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y además que se cumpla con los dos elementos, los cuales son: el material consistente en cualquier daño, lesión, afectación o perjuicio que una persona sufra de manera personal y directa en su esfera jurídica; el elemento jurídico que consiste en que ocurra cuando el daño se a causado por violación de las garantías constitucionales.

La pretensión del amparo procede contra toda disposición, acto jurídico y en general contra acción, omisión o simplemente actuación material que vulnere derechos consagrados en la Constitución.

Debe entenderse que existe omisión impugnabile cuando quien, hallándose vinculado por una obligación de hacer o no hacer por una prestación determinada, al incumplirla impide el ejercicio de uno de esos derechos.

El proceso en estudio se inicia en la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia y lo puede iniciar una persona individual dando

cumplimiento a los requisitos regulados en los artículos del 13 al 15 de la Ley de Procedimientos Constitucionales.

Como disposiciones constitucionales en las cuales se considera que podría haber derechos violentados por las resoluciones de los funcionarios o empleados del Registro esta esencialmente: el derecho de propiedad y posesión (Art. 2 Cn.), la libre disposición de los bienes (Art. 22 Cn.), el derecho de petición (Art. 18Cn.).

La importancia y beneficio de éste proceso es que el interesado lo puede iniciar en cualquier momento del trámite en el Registro, no teniendo que agotar la instancia ni Recurso alguno para iniciarlo, a diferencia del Procedimiento Contencioso Administrativo en donde necesariamente se debe agotar la vía administrativa. A pesar de esta ventaja el interesado en rara ocasión acude a iniciar el procedimiento de esta clase y quizá se deba a que se desconoce su trámite, a que no se tiene confianza en la resolución, a que el trámite de éste control es engorroso y además tardío su procedimiento, por lo que el interesado considera que es pérdida de tiempo y mejor busca al igual que en otros casos resolver los problemas en el mismo Registro.⁶³

5.8. Grado de Efectividad de los Recursos y Mecanismos en Estudio.

Como ya se menciono anteriormente la normativa en estudio regula tres clases de recurso los cuales son el recurso de revisión, revocatoria, apelación en los cuales mediante la investigación realizada podemos asegurar que a raíz de la entrada en vigencia de la Ley de Procedimientos Uniformes a venido ha agilizar el procedimiento en cuanto al cumplimiento

⁶³ Polanco Cruz, Candida Rosa: Ob. Cit. Págs. 104-105.

de los plazos; ya que si bien es cierto no existe una instancia que vele por el cumplimiento de los mismos y del procedimiento en si, la ley en mención permite que se agilice el tramite de los recursos interpuestos en el Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro.

Si bien es cierto que no todas las personas que han sido perjudicadas por una resolución registral hacen uso de los recursos regulados por la Ley de Procedimientos Uniformes, estos recursos hoy en día son mas efectivos que los regulados por la Ley de la Dirección General de Registro, por el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas y el Código Civil.

Hoy en día los recursos regulados por la Ley de Procedimientos uniformes son desconocidos por algunos usuarios del Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas sin embargo esto no afecta la eficacia que estos tienen, ya que el procedimiento establecido en la Ley en comento permite que la resolución de los funcionarios ante los cuales se interpone cualquiera de los recursos regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes permite que se tenga una resolución del recurso en un termino corto, lo cual conlleva a agilizar la inscripción de los instrumentos.

De acuerdo con la información que los Registradores de la Dirección General de Registro, estos manifiestan que con la entrada en vigencia de la Ley de Procedimientos Uniformes la resolución de los Recursos que se interponen ante el Registro es agil y se esta dando cumplimiento a los plazos que la Ley en mención establece en cada una de las etapas.

Es importante determinar el grado de efectividad que tiene el Procedimiento Contencioso Administrativo, cuando se conoce en éste de las resoluciones

pronunciadas por la Dirección General del Registro, el cual tiene como fin principal declarar o no la ilegalidad de los actos administrativos emitidos por el Registrador del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Para poder determinar su efectividad es necesario hacer referencia a la celeridad con que se tramita dicho juicio, si se da o no cumplimiento a los términos y plazos establecidos para dicho proceso; el grado de imparcialidad con la que pueden juzgar los Magistrados de la Sala Contencioso Administrativo; a la frecuencia con que es ejercida la acción contencioso administrativo por las partes que se consideren agraviadas de las resoluciones referida, y si establece demasiadas formalidades la ley para promover dicho juicio.

Se ha podido constatar, y siendo uno de los tantos defectos de nuestra administración de justicia, la falta de celeridad o mora de procedimientos, situación que aqueja al Proceso Contencioso Administrativo, incumpléndose en este los plazos y términos.

El grado de imparcialidad de los magistrados de dicha Sala depende muchas veces de quienes constituyan la referida Sala, teniendo mucha incidencia el ambiente político del momento; situación que no debería ser así, pero lamentablemente en nuestro país por la manera de elección de los Magistrados que conforman la Corte Suprema de Justicia, los cuales son elegidos por la Asamblea Legislativa (art. 131 Ord. 19 Cn.), lo político esta íntimamente relacionado con la actuación.⁶⁴

La frecuencia con que es ejercida la acción contencioso administrativa y los recursos regulados por la Ley de Procedimientos Uniformes, no son

⁶⁴ Santos Santeliz, Ivonne Lissette: Ob. Cit., Pag.89.

utilizados frecuentemente por los interesados, para tratar de solucionar los problemas de negativa de inscripción, tratando los interesados de solucionar los problemas de manera informal, utilizando los mecanismos ya considerados, por lo que siendo requisito para promover la acción contencioso administrativa, agotar los recursos administrativos. Podemos determinar que la frecuencia con que se promueve el Procedimiento Contencioso Administrativo es muy mínima.

En cuanto a si existe demasiadas formalidades por la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativo, es de determinar que no, ya que solo basta en presentar la demanda en el tiempo determinado, que lo pretendido corresponda a la Jurisdicción Contencioso Administrativo y que se cumpla con los demás requisitos del art. 10 mencionados con anterioridad.

Partiendo de lo antes relacionado, se puede concluir que el juicio Administrativo no tiene una plena aplicación de efectividad en el área registral.

CAPITULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1.1. Conclusiones

Luego de haber realizado el presente trabajo de investigación referente a “La Eficacia de los Recursos Regulados en la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Tramite, y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual Interpuesto en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro en el periodo del 2007 al 2008 (un estudio comparativo de los recursos regulados con anterioridad por el Código Civil, el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y la Ley de Dirección General del Registro), se puede concluir que la Ley de Procedimientos Uniformes a generado un verdadero marco normativo para el Derecho Registral en lo que se refiere a materia de Recursos Registrales y además a venido a uniformar los procedimientos del Registro y a unificar el criterio de los Registradores, esto en aras de una mayor eficiencia en los trámites registrales, dotando así al usuario del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, entre otras cosas, de oportunidades procesales en sede administrativa para poder impugnar una resolución que consideren lesiva a sus pretensiones generadas ante el Registro.

Se puede concluir que los Recursos Registrales que regula la Ley de Procedimientos Uniformes han surgido históricamente dada la necesidad de darle solución al problema de retardación en el procedimiento de

inscripción de los instrumentos presentados al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que se ha venido dando debido a una creciente demanda de inscripción pronta y ágil; siendo en un tercer periodo histórico comprendido entre finales de la década de los ochentas y los noventas hasta la actualidad, en la que se ha dado una evolución tecnológica y la promulgación de una ley que le da fin a los diferentes problemas registrales, como lo es la Ley de Procedimientos Uniformes.

Se concluye a la vez que a medida que la norma jurídica nacional ha venido evolucionando, también la normativa en materia registral lo ha hecho para facilitar al usuario las inscripciones y los demás tramites a seguir dentro del registro y a la vez los diferentes recursos oponibles ya estudiados.

Durante el desarrollo del trabajo de investigación se ha estudiado la regulación que el CC, el RLRRPRH y la LDGR hacen de los Recursos Registrales y como se presentan bajo estos cuerpos normativos aun vigentes, de lo cual podemos concluir que en dichos cuerpos normativos no se hacía referencia expresa de algunos recursos de los cuales el usuario del Registro se podía auxiliar al momento de existir una resolución del Registrador que le causara agravio, por lo que en muchas ocasiones por el desconocimiento y falta de interpretación jurídica no se podía recurrir con claridad o con agilidad el recurso, generando con ello una indefensión de los usuarios. Todo lo contrario sucede con la Ley de Procedimientos Uniformes la cual dota de recursos específicos y claros que los interesados pueden hacer uso al momento de una resolución que le ocasione un perjuicio, tales como el Recurso de Revisión, el Recurso de Revocatoria, y el Recurso de Apelación los cuales ya se estudiaron con claridad y por lo que se concluye que si existen los mecanismos necesarios para poder recurrir las resoluciones registrales.

Se puede afirmar que con los medios de impugnación que se establecen en la Ley de Procedimientos Uniformes se ha logrado de alguna forma que con el Recurso de Revisión y el Recurso de Revocatoria se agilicen las inscripciones en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, puesto que ya no es la única vía de impugnación de una resolución registral el Recurso de Apelación ante una denegatoria de inscripción, como lo era antes de la entrada en vigencia de la Ley de Procedimientos Uniformes, ya que ahora pasan por mas filtros las resoluciones de los Registradores para llegar a una denegatoria final al interponer el Recurso de Apelación.

Habiendo realizado un estudio comparativo de la Ley de Procedimientos uniformes y las demás normas estudiadas como lo son el Código Civil, la Ley de la Dirección General del Registro y el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, concluimos que con la aparición de la Ley de Procedimientos Uniformes se unificaron los criterios de los Registradores y reunieron los recursos en un solo cuerpo normativo, que se pueden oponer ante las resoluciones registrales, explicando y desarrollando su tramite, con esto se logro concretizar las diferentes oportunidades procesales administrativamente que el usuario tiene para atacar una resolución registral que considere le afecte ante su pretensión.

Con el estudio realizado también podemos concluir que a pesar que la Ley de Procedimientos Uniformes fue promulgada el diecisiete de junio del año dos mil cuatro aun existe desconocimiento de esta Ley, debido a que en muchos casos los usuarios no hacen uso de los Recursos que esta ley

concede aun y cuando la interposición de los Recursos no muestran mayor dificultad para su tramite.

Finalmente se puede concluir que con la entrada en vigencia de la Ley de Procedimientos Uniformes, los Recursos Registrales a los que los usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas pueden acceder son mas eficientes que los regulados por el Código Civil, el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y la Ley de Dirección General del Registro debido a que en la actualidad el procedimiento en si regulado por la Ley de Procedimientos Uniformes permite a los Registradores resolver los Recursos interpuestos en el plazo establecido por la Ley en comento.

6.1.2. Recomendaciones

Se recomienda a las autoridades del Registro que velen porque los Registradores de dicha institución estén en una continua preparación, capacitación y actualización en la cual se les proporcione un conocimiento amplio de las diferentes leyes registrales para así lograr una eficiente aplicación del Derecho Registral y por consiguiente una eficaz y ágil aplicación de los Recursos Registrales.

Se recomienda a los funcionarios que laboran en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas que busquen el perfeccionamiento en el manejo de la legislación registral para lograr así una mayor eficacia y agilización en el proceso de inscripción de los instrumentos y la resolución de los recursos que se interponen ante dicha institución.

Además se recomienda a la Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas que se brinde orientación a los usuarios, ya sea por medio de folletos o a través de medios electrónicos como lo es la pagina Web de la institución, en caso de que haya observaciones o se deniegue la inscripción de un documento para que los usuarios puedan hacer uso de los mecanismos legales que concede la legislación registral en caso de existir inconformidad con la resolución del Registrador.

Se recomienda realizar una divulgación de los diferentes recursos regulados por la Ley de Procedimientos Uniformes a nivel del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas para que los usuarios que acceden a la institución y se vean afectados ante una resolución del Registrador puedan hacer uso ya sea del Recurso de Revisión, del Recurso de Revocatoria o del Recurso de Apelación.

Se recomienda que se preste servicio de asesoría por parte del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas a los usuarios en los casos de que existan dudas y así evitar llegar a un problema de inscripción.

Se recomienda a la Asamblea Legislativa que se haga una codificación de la legislación registral que regula los diferentes Recursos Registrales y los mecanismos alternos de solución de problemas registrales, y lograr así una fácil aplicación de las disposiciones legales por parte de los registradores al momento de resolver el recurso interpuesto y evitar además una posible confusión tanto de los usuarios así como por parte de los Registradores al momento de hacer uso de las disposiciones legales aplicables al caso concreto.

Abreviaturas utilizadas

Art.: artículo.

CC: Código Civil.

Cn.: Constitución de la Republica de El Salvador.

CPrC: Código Procesal Civil.

LDGR: Ley de la Dirección General de Registros.

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

Ley de Procedimientos Uniformes: Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Tramite y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.

BIBLIOGRAFIA

LIBROS

CABANELAS, GUILLERMO. **“Diccionario Jurídico Elemental”**, Editorial Heliasta, Buenos Aires, 1993.

CABANELAS, GUILLERMO. **“Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual”**, Tomo IV, 26ª edición, Editorial Heliasta, Buenos Aires, 1998.

CASTRO MARROQUIN, MARTIN. **“Derecho de Registro”**, 1ª edición, Editorial Porrúa, México, 1962.

CHICO Y ORTIZ, JOSÉ MARÍA Y OTRO. **“Apuntes de Derecho Colombiano Registral”**, 2ª Edición, Madrid, 1967.

CHICO Y ORTIZ, JOSÉ MARÍA. **“Calificación Jurídica, Conceptos Básicos y Formularios Registrales”**, Marial Pons Librero Editor, Madrid, 1987.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. **“Líneas y Criterios Jurisprudenciales de la Sala de lo Contencioso Administrativo”**, 2003-2004.

DIEZ, MANUEL MARÍA. **“Manual de Derecho Administrativo”**, Editorial Plus Ultra, 2º edición, Tomo II, Buenos Aires, 1980,

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. **“Derecho Registral”**, 5º edición, Editorial Porrúa, México. 1995.

SÁNCHEZ PICHARDO, ALBERTO C. **“Los medios de Impugnación en Materia Administrativa, Recursos Administrativos, Juicio de Nulidad y Amparo en Materia Fiscal y Administrativa”**, Editorial Porrúa, 7° edición, México, 2006.

VÁSQUEZ LÓPEZ, LUIS. **“Derecho y Practica Registral”**, Editorial Lis, 1ª edición, San Salvador, 2001.

TESIS

BARRIERE, JORGE ALBERTO. **“Comentarios al Registro”**, Tesis, Universidad de El Salvador, 1953.

CALDERÓN LOVOS, LUISA MARGARITA. **“Efectividad de la Aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Tramite, Registro o Deposito de Instrumentos en el Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro”**, Tesis, Universidad de El Salvador, 2005.

LÓPEZ IBARRA, JUAN ANTONIO. **“Los Instrumentos Notariales”**, Tesis, Universidad de El Salvador, San Salvador, 1967.

MEJÍA MIRANDA, NORMA YESENIA. **“Eficacia e incidencia del Recurso de Apelación en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro de San Salvador en el periodo de 2005-2006”**, Tesis, Universidad de El Salvador, San Salvador, 2007.

POLANCO CRUZ, CÁNDIDA ROSA. **“Efectividad de los Recursos y Mecanismos que la Normativa Registral concede a los usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas”**, Tesis, Universidad de El Salvador, San Salvador, 2000.

SANTOS SANTELIZ, IVONNE LISSETTE. **“Efectividad de los mecanismos y Recursos que Concede el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de San Salvador, en Relación a la Seguridad Jurídica de los Usuarios durante los años 2002-2004”**, Tesis, Universidad de El Salvador, San Salvador, 2005.

LEGISLACIÓN

DECRETO N° 24. **“Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas”**, San Salvador, 1986, Publicado en el Diario Oficial No. 76, Tomo 291 del 29 de abril de 1986.

DECRETO N° 38. **“Constitución de la Republica de El Salvador”**. San Salvador, 1983, Publicado en el Diario Oficial No. 234, Tomo 281 del 16 de diciembre de 1983.

DECRETO N° 62. **“Decreto de creación del Centro Nacional de Registro y su régimen administrativo”**, San Salvador, 1994, Publicado en el Diario Oficial No. 227, Tomo 325 del 7 de diciembre de 1994.

DECRETO N° 81. **“Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa”**, San Salvador, 1978, Publicado en el Diario Oficial No. 236, Tomo 261 del 19 de diciembre de 1978.

DECRETO N° 257. **“Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Tramite y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”**, San Salvador, 2004, Publicado en el Diario Oficial No. 126, Tomo 364 del 7 de julio del 2004.

DECRETO N° 462. **“Decreto que autoriza al Centro Nacional de Registros para que asuma las funciones hasta hoy encomendadas a la Dirección General de Registros y al Instituto Geográfico Nacional, así como transferirle los recursos originalmente asignados a dichas instituciones y la capacidad de captar los fondos operativos que garanticen su autosostenibilidad”**, San Salvador, 1995, Publicado en el Diario Oficial No.187, Tomo 329 del 10 de noviembre de 1995.

DECRETO N° 502. **“Ley de la Dirección General de Registros”**, San Salvador, 1976. Publicado en el Diario Oficial No.88, Tomo 251 del 13 de mayo de 1976.