

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
SEMINARIO DE GRADUACIÓN EN CIENCIAS JURÍDICAS AÑO 2006
PLAN DE ESTUDIO 1993



“EFECTOS JURIDICOS RESULTANTES DEL
PROCESO DE MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA DEL
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR EN EL
PERIODO DEL 2002 AL 2004”

TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OBTENER EL GRADO Y TITULO DE:
LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS.

PRESENTA:
FLORA JACQUELINE HENRIQUEZ REYES

DOCENTE DIRECTOR DE SEMINARIO
LIC. WILMER HUMBERTO MARIN SANCHEZ

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, JULIO 2008

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

RECTOR:

ING. RUFINO ANTONIO QUEZADA SANCHEZ

VICE-RECTOR ACADEMICO:

ARQ. MIGUEL ANGEL PEREZ RAMOS

VICE-RECTOR ADMINISTRATIVO:

LIC. OSCAR NOE NAVARRETE ROMERO

SECRETARIA GENERAL:

LIC. DOUGLAS BLADIMIR ALFARO CHAVEZ

FISCAL GENERAL:

DR. RENE MADECADEL PERLA JIMENEZ

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

DECANO:

DR. JOSE HUMBERTO MORALES

VICE-DECANO:

LIC. OSCAR MAURICIO DUARTE GRANADOS

SECRETARIO:

LIC. FRANCISCO ALBERTO GRANADOS HERNÁNDEZ

COORDINADORA DE LA UNIDAD DE SEMINARIO DE GRADUACIÓN:

LICDA. BERTHA ALICIA HERNÁNDEZ AGUILA

DIRECTOR DE SEMINARIO DE GRADUACIÓN:

LIC. WILMER HUMBERTO MARÍN SÁNCHEZ.

DEDICATORIA

DEDICO PRINCIPALMENTE ESTE LOGRO ACADÉMICO:

A DIOS PADRE, A DIOS HIJO, A DIOS ESPIRITU SANTO, POR SER LA RAZÓN DE MI EXISTENCIA EN ESTA TIERRA, POR CONCEDERME INTELIGENCIA Y SABIDURIA POR ESTAR CONTIGUO EN TODO MOMENTO DÁNDOME FORTALEZA ESPIRITUAL Y NECESARIA PARA CONTINUAR, Y POR ENTREGAR EN MIS MANOS AHORA UNO DE LOS MUCHOS PROYECTOS QUE DIOS TIENE PARA MÍ, SALMO 138.8 JEHOVÁ CUMPLÍRA SU PROPOSITO EN MÍ: SU MISERICORDIA, OH JEHOVÁ ES PARA SIEMPRE NO ME DESAMPARES, LA OBRA DE TUS MANOS. Y SALMO 18.20 JEHOVA ME HA PREMIADO CONFORME A MI JUSTICIA, CONFORME A LA LIMPIEZA DE MIS MANOS ME HA RECOMPENSADO.

A MI MADRE REYNA DE LA PAZ REYES PALMA DE HENRIQUEZ: DIOS ME LA GUARDE SIEMPRE EN EL PARAISO DEL CIELO Y SU ESPIRITU ESTE SIEMPRE CONMIGO EN TODO MOMENTO, POR SER LA MEJOR MADRE EXTRAORDINARIA DEL MUNDO ENTERO, POR SER MI MADRE Y MI AMIGA, POR TODOS SUS SACRIFICIOS POR HAVERME APOYADO EN TODO MOMENTO DE SU VIDA, POR CONSENTIRME Y CORREGIRME, POR HAVER SIDO MI MODELO EN MI VIDA Y ESTE TITULO ACADEMICO QUE TANTO DESEO VER Y TENER EN SU MANOS ES MÁS SUYO MADRE QUE MIO. ES UN TRIUNFO DE LAS DOS. POR LA FUERZA DE

SU CARIÑO, AMOR, Y ENTREGA INFINITA GRACIAS MADRE MIA. DESDE LA TIERRA HASTA EL INFINITO DE LA ETERNIDAD DEL CIELO. LA AMO MUCHO MAMÁ Y ME HACE MUCHISIMA FALTA.

A MI HERMANO ALEXANDER OTHMAR HENRIQUEZ REYES: POR TU CARIÑO, AMOR POR ESTAR SIEMPRE CONMIGO EN TODO MOMENTO DANDOME CONSEJOS BRINDANDOME TU APOYO INCONDICIONALMENTE AÚN EN LA DISTANCIA, PERO SIEMPRE PENDIENTE DE MI EN TODO INSTANTE, TE QUIERO MUCHO HERMANITO GRACIAS DIOS POR REGALARME EN MI VIDA A UN HOMBRE TAN VALISO Y EXITOSO COMO ERES TU HERMANITO.

A MI TIA FLORY VENUS REYES PALMA DE GARCIA: QUERIDA TIA FLORYTA, GRACIAS POR SU CARIÑO, POR ESTAR CONMIGO, POR DEDICARME SU TIEMPO, POR SER UNA MUJER FUERTE EN TODO MOMENTO DE ANGUSTIAS, POR DARME CONSEJOS A TIEMPO QUE SON MUY VALIOSOS Y QUE ME ESTAN SIRVIENDO MUCHO EN MI VIDA, POR TODOS LOS REGAÑOS, QUE SON MUESTRAS DE CARIÑO A LARGO DE MI VIDA, TIA SABE MUY BIEN QUE LA QUIERO Y RESPETO COMO MI SEGUNDA MADRE Y ESTE LOGRO ACADÉMICO ES SUYO TAMBIÉN.

A MI PRIMO HERMANO: OTTON SIGFRIDO REYES MORALES: GRACIAS POR DEDICARME PARTE DE TU VALIOSO TIEMPO Y DE ESTAR PENDIENTE DE MI. POR

TUS MUESTRAS DE CARIÑO CONSTANTEMENTE, POR SER UN HOMBRE DE TRIUNFOS POR DARME AMINO DE SEGUIR ADELANTE EN LA VIDA.

A LOS DEMAS FAMILIARES: POR APOYARME EN TODO MOMENTO DE MI VIDA.

A MIS AMIGOS: QUE DE ALGUNA MANERA ME APOYARON PARA SEGUIR ADELANTE.

A MI ASESOR DE TESIS: LIC. WILMER HUMBERTO MARIN SANCHEZ: POR SU VALIOSA AYUDA BRINDADA Y SU PACIENCIA PARA LOGAR AL FIN, ESTE PROYECTO EN MI VIDA.

A TODOS QUIERO AGRADECERLES POR SUS MUESTRAS DE CARIÑO DE CORAZÓN MUY SINCERAMENTE

FLORA JACQUELINE
HENRIQUEZ REYES.

INDICE

INTRODUCCIÓN.....	I
-------------------	---

CAPÍTULO I

PÁGINAS

EL DERECHO REGISTRAL

PROCEDENCIA.....	1
1.2. ASPECTOS HISTORICOS DEL DERECHO DE REGISTRAL.....	2
1.2.1 ESTADO DE PREEXISTENCIA.....	2
1.2.2 DERECHO ROMANO.....	3
1.2.3 DERECHO ALEMAN	5
1.2.4 DERECHO ESPAÑOL.....	6
1.3 FUNDAMENTO.....	7
1.4 CONCEPTO.....	8
1.5 FUNCION DEL REGISTRO.....	9
1.6 IMPORTANCIA DEL REGISTRO.....	9
1.7 TIPOS DE REGISTRO.....	10
1.8 PRINCIPIOS REGISTRALES.....	17
1.8.1 PRINCIPIO DE ROGACIÓN.....	18
1.8.2 PRINCIPIO DE PRIORIDAD	20
1.8.3 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.....	21
1.8.4 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.....	23
1.8.5 PRINCIPIO DE LEGALIDAD.....	24
1.8.6 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD Y PUBLICIDAD DE LA INFORMACIÓN.....	25
1.8.7 PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.....	25

CAPÍTULO II

SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES O SISTEMAS REGISTRALES

2.1 INTRODUCCIÓN.....	27
2.2 DEFINICIÓN DE SISTEMA REGISTRAL.....	28
2.3.SISTEMA REGISTRAL FRANCES.....	29
2.3.1 CARACTERISTICA DEL SISTEMA.....	29
2.4 SISTEMA REGISTRAL ALEMAN.....	32
2.5. SISTEMA REGISTRAL AUSTRALIANO.....	33
2.6. SISTEMA REGISTRAL SALVADOREÑO.....	36
2. 6.1. ANTECEDENTES HISTORICOS.....	36
2.7 SISTEMA DE FOLIO PERSONAL MANUAL.....	41
2.8 SISTEMA DE FOLIO REAL.....	43
2.9 SISTEMA DE FOLIO REAL AUTOMATIZADO.....	46
2. 9.1 SISTEMA REGIS_SAL (RSII).....	46
2.9.1.1.PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN.....	47
2. 9.2 SISTEMA REGIS_SAL (RSI-II).....	47
2.9.3 NUEVO SISTEMA REGISTRO Y CATASTRO (SIRYC).....	48
2.9.3.1.ORÍGENES DEL NUEVO SISTEMA.....	48

CAPITULO III

EFFECTOS DEL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO

3.1 EFECTOS FRENTE A TERCEROS.....	51
3.2 INCIDENCIA DEL SISTEMA DE FOLIO REAL Y PERSONAL.....	57
3.3 DIFERENCIAS ENTRE EL SISTEMA REGISTRAL DE FOLIO REAL Y PERSONAL.....	58

3.3.1 SISTEMA REGISTRAL DE FOLIO PERSONAL.....	58
3.3.2 SISTEMA DE FOLIO REAL AUTOMATIZADO.....	58

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS Y COMENTARIOS DE LOS EFECTOS JURÍDICOS, ECONÓMICOS Y SOCIALES EN TORNO AL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO DE FOLIO REAL Y PERSONAL

4.1 EFECTOS JURIDICOS.....	60
4.1.2 EFECTOS ECONOMICOS.....	63
4.1.3 EFECTOS SOCIALES.....	65
4.2 EVALUAR LOS INDICIOS Y DIFERENCIAS DEL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO DE FOLIO REAL Y PEROSONAL.....	67
4.2.1 FOLIO REAL O AUTOMATIZADO.....	67
4.2.2 FOLIO PERSONAL O TRADICIONAL.....	69
4.3 EVALUAR LA EFICACIA DEL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO DEL SISTEMA REGISTRAL DE FOLIO AUTOMATIZADO TRADICIONAL.....	70
4.3.1 FOLIO REAL O AUTOMATIZADO.....	70
4.3.2 FOLIO PERSONAL O TRADICIONAL.....	72

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1.CONCLUSIONES.....	74
5.2.RECOMENDACIONES.....	75
.BIBLIOGRAFÍA.....	77
ANEXOS.....	81

INTRODUCCIÓN

La presente tesis abarca cinco capítulos, en los que se pretende establecer los efectos jurídicos resultantes del proceso de modernización del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del centro, San Salvador, del periodo dos mil dos al dos mil cuatro.

CAPITULO UNO. En este capítulo se estableció los antecedentes históricos del registro de bienes inmuebles, y como han ido evolucionando desde las sociedades en donde los modos eran extremadamente rudimentarios, hasta llegar a las sociedades civilizadas con la implementación de diferentes sistemas registrales que pretendían dar publicidad y seguridad a la información contenida en documentos que eran presentados al Estado o a instituciones organizadas delegadas por este, así mismo se estableció los diferentes Sistemas Registrales que doctrinariamente se clasifican en tres modelos representativos que son: El Sistema Registral Francés de Comprobación de Derechos llamados también de Transcripciones. El Sistema de Registro de Bienes Inmuebles o Alemán que lo constituyen principalmente dos formas que son: El Registro Predial o Territorial y El Registro Catastral, y por último El Sistema de Publicidad Australiano conocido desde sus inicios como Acta Torrens o Sistema Australiano Inglés, que se caracterizó porque se exigía la identificación de las fincas a través de un plano a escala.

CAPITULO DOS. Por parte en este capítulo se hace referencia de la evolución del Sistema Registral Salvadoreño, que inicia con las llamadas, NOTARIAS DE HIPOTECA, creadas en el Código Civil de 1860 el cual estableció en sus bases de datos El Sistema de Folio Real, y se caracterizó por solo inscribir hipotecas, posteriormente en el año de 1881 se crea El REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, el cual

implementa El Sistema de Folio Personal, y con este cambio estructural ya no solamente es posible Inscribir Hipotecas si no que también todo lo concerniente a BIENES INMUEBLES, y no fue si no hasta el año de 1986 y con la Promulgación de la Ley de Restructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas con lo que nuevamente se implementa El Sistema de Folio Real Manual, caracterizado este sistema porque los Bienes Inmuebles son controlados por un número de matrícula y sus movimientos por asientos; pero debido a la imprecisión de la información que se manejaba en ese entonces por no contar con información catastral es que en el año de 1992 se crea La UNIDAD DEL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLE, con esa unidad se pretendió implementar un sistema siempre de Folio Real pero con la característica principal que es AUTOMATIZADO, es decir innovador por ser computarizado, que en un primer momento funciono bajo REGIS-SAL o RSII, para casos exclusivamente de interés social, y por dar buenos resultados posteriormente se crea REGIS_SAL II o RSI II, que tiene las mismas funciones y característica del anterior solo en este se amplia La Competencia por Decreto Ejecutivo N° 213 del día 15 del mes de Noviembre del año 1994, pero pronto ambos sistemas sin negar que resolvió los problemas de ciertos sectores se comprobó que el soporte informático bajo el cual se encontraba sosteniendo era insuficiente para satisfacer la gran demanda de regulación de los movimientos de los Bienes Inmuebles, por lo que por última vez el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca a nivel nacional sufre un cambio radical desde las estructuras más simples hasta las complejas ya que con el Decreto Ejecutivo N° 62 del año de 1994 se crea el CENTRO NACIONAL DE REGISTROS y con ello un novedoso SISTEMA REGISTRAL, que trata de unificar los Sistemas Registrales Anteriores hasta llegar al Proceso de Modernización de tráfico Inmobiliario en el país.

CAPITULO TRES. En este capitulo básicamente se enfatiza sobre los Efectos Jurídicos de la Inscripción Inmobiliaria de Folio Real y Personal, en vista que se plantea los Ámbitos de Incidencia y Diferencias que se suceden en ambos Sistemas tanto en el quehacer Económico, Jurídico y Social.

CAPITULO CUARTO. El contenido de este capitulo es trabajo de campo donde se deja de manifiesto las Incidencias y Diferencias de las modalidades Registrales en mención , tanto en lo relativo a la Mora Registral, Jurídica, Beneficios, así como la Eficacia en el Servicio Social de dichos Sistemas de Inscripción de Documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

CAPITULO CINCO. Con respecto a este capitulo es el aporte personal que hago en este trabajo en lo referente a las conclusiones y recomendaciones, con el fin de optar a una sola modalidad Registral, y sobre todo que en el proceso de modernización del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca se consideren algunos mecanismos que sean más viables y mayor eficacia en el Servicio Registral Inmobiliario el cual es efectuado y canalizado através del entre controlador llamado “Centro Nacional de Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca” en el Sistema Salvadoreño.

CAPITULO I

EL DERECHO REGISTRAL

1. PROCEDENCIA.

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

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

Ante la ausencia de autoridad o institución designada para dar a conocer la existencia de un pretendido derecho frente a terceros; surgen en diferentes regiones, de las que se hará mención posteriormente, formas por las cuales se instituyeron actos de dominio, y de transmisión de este, actos que se hizo necesario controlar debido a la inseguridad provocada por la discrecionalidad con la que eran gravados por sus titulares los bienes inmuebles, que para el caso en cuestión son los que consideraremos en adelante. Posteriormente se comenzó a diferenciar los bienes en muebles e inmuebles¹ y los Derechos Reales y Personales²

¹ Bienes Muebles aquellas cosas que pueden transportarse de un lugar a otro por ellos mismos o que necesitan moverse por una fuerza exterior, Bienes Inmuebles o raíces cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro. Luis Claro Solar Explicaciones de Derecho Civil Comparado Volumen III Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 1995, Pág. 17.

por lo que dentro de las primitivas limitaciones, las partes (protagonistas del negocio jurídico) eran espectadores o se enteraban indirectamente del nacimiento o extinción de Derechos a la Propiedad Inmueble, que con la Traditio³ fue el medio más sencillo de conocer al titular del Dominio de una propiedad por lo quedaba restringida a los demás y para evitar fraudes fue exigida la denuncia de Gravámenes ante un organismo Registrador (padrón de contribuyentes) o el archivo de sentencias judiciales que importa el Registro obligatorio de los Bienes Inmuebles con la necesidad de llevar un orden y control de los Bienes Inmuebles por cada titular, dar publicidad de los actos efectuados por ellos, ocultar los gravámenes y cargas que pesan sobre un bien raíz (In Rem) y el desconocimiento de quienes realmente poseían el Dominio es lo que da origen al Registro de Inmuebles Hipotecas y como lo confirma el Autor Luis Carral y de Teresa ⁴ cuando expresó que “El Registro nació como un medio de seguridad del tráfico Jurídico”.

1.2 ASPECTOS HISTORICOS DEL DERECHO REGISTRAL.

1.2.1 ESTADO DE PREEXISTENCIA.

El Registro de la Propiedad Inmobiliaria debe ser estudiada históricamente a través de dos Estadios: El Poseyente o a priori, que se refiere a la implementación de “Registro” como sistema de publicidad de

² Derechos Reales o Jus in Re se ejercita directa e inmediatamente sobre una cosa determinada sin intermediarios; Derechos Personales Jus ad Rem ligan a una persona respecto a otra estableciendo entre ellas una relación de dependencia. Luis Claro Solar, Ob. Cit, Pág. 17

³ La Traditio consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada con la intención de las partes de transmitir la propiedad y adquirirla, Etapa clásica del Derecho Romano. Bernardo Pérez, Fernández Castillo Derecho Registral, 5º Edición, Editorial Porrúa, México, 1995, Pág. 6.

⁴ Carral y de Teresa, Luis Derecho Notarial y Derecho Registral, 13º Edición, Editorial Porrúa, Méjico, 1995, Pág. 215.

la transmisión de Derechos Reales y el Consecuente o a Posteriori, respecto a las prioridades que existían, surgidas por la fuerza de la Ley, que impuso la obligatoriedad de la Inscripción Registral como forma de la transmisión de Derecho Real y con el objeto de orden jurídico⁵.

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

1.2.2. DERECHO ROMANO

De igual modo por ser la cuna de nuestras instituciones civiles el Derecho Romano, es importante expresar en este apartado la historia del Derecho Registral en esta etapa.

⁵ Rodríguez de la Torre, Lafaille Tratado Teórico Y Practico del Derecho Notarial, Volumen VI, Editorial De Palma, Buenos Aires, 1981, Pág. 439.

Se dividió en varios períodos:

a) EL PRIMER PERÍODO O DERECHO CLÁSICO

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

LA MANCIPIATIO

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

LA IN JURE CESIO

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

LA TRADITIO

Sin nada mas que el consentimiento y la buena voluntad y lejos de rituales y solemnidades, esta forma de transmisión de la propiedad

consistía en la entrega del bien que se deseaba enajenar con la intención de las partes de transferirla y la otra de adquirirla. Entonces para lograr la propiedad de una cosa perteneciente a otra persona era necesario que a la toma de posesión por parte del adquirente (**accipiens**) se uniese el abandono por parte del enajenante (**tradens**), es decir que este último tuviese la intención de transferir la propiedad al primero por medio de un acto externo.

b) EL SEGUNDO PERÍODO O DERECHO JUSTINIANO

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

c) TERCER PERÍODO O DERECHO ROMANO MODERNO

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

1.2.3. DERECHO ALEMAN.

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

La Thinx. Consistía en la celebración de un acto solemne lleno de ritos y simbolismos que obligatoriamente debían ser efectuados ante la Asamblea Popular (**Mallus**) o ante el Concejo Comunal (**Thinx**); Presidida por el **Thinxmann** o Jefe de la Asamblea. En dicha audiencia el transmíente hacía una entrega simulada al adquirente del inmueble, y era a partir de ése momento en que quedaba investido de la titularidad de la cosa en su favor.

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

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

1.2.4. DERECHO ESPAÑOL

En España⁶ la constitución del Registro de la Propiedad Inmobiliaria se estableció en cuatro períodos los cuales son el llamado **REGISTRO DE LA PUBLICIDAD PRIMITIVA** el cual estaba lleno de formalidades y solemnidades externas, siendo la figura principal de esta época la llamada **ROBRACIÓN**, la cual consistía en la ratificación pública y solemne de la transferencia por medio de una carta o escritura de un inmueble. Otras figuras de menor importancia fueron el Fuero de Sepúlveda, el de Alba de Torres y el de Plasencia.

⁶ Carral y de Teresa, Luis Derecho Notarial y Registral, Ob. Cit Pág. 224

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

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

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

1.3 FUNDAMENTO.

El Derecho Registral tiene como finalidad mostrar al conocimiento del publico en general, los posibles gravámenes y cargas que pueda poseer

un Derecho Real o Personal y aún aquellos relativos a la personalidad sobre la titularidad y condiciones bajo las que se encuentra aquellos, así, los que tengan un interés particular motivado en la intención de formalizar un acto encuentren en los diferentes registros públicos un **“MEDIO IDÓNEO Y MODERNO”** para facilitar tales actividades, teniendo en cuenta el desarrollo que ha venido desarrollando el Derecho Registral en cuanto a sus limitantes y posteriores transformaciones, para dar mayor seguridad jurídica y más certeza de la información.

1.4 CONCEPTO.

Según el autor Molinario⁷ por Derecho Registral debe de entenderse “El conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones y los efectos o consecuencias jurídicas derivadas de aquellos”.

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

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

⁷ Comejo, Américo Atilio Derecho Registral, Editorial Astrea, 1º Edición, Buenos Aires, 1994, Pág. 26

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

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

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

1.5 FUNCION DEL REGISTRO.

La función en que se enfoca todo Registro Público es dar a conocer la titularidad y condiciones que tiene todo sujeto de derecho sobre un derecho real o personal, y aún sobre situaciones de su personalidad, originándose así una presunción jurídica "Iuris Tantum"⁸, la cual permite contemplar el instrumento que ampara la información que es ingresada a un Registro, situación que en suma constituye una estabilidad jurídica en beneficio del legitimado, quien se encuentra en óptimas condiciones para defender el derecho que le ampara.

1.6 IMPORTANCIA DEL REGISTRO.

Todo Registro se considera importante por la trascendencia que tiene para el ámbito jurídico y económico de un país, ya que su existencia y

⁸ Da a entender que la ley presume la existencia de algún hecho, salvo que se pruebe lo contrario. Ossorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial S.R.L, Buenos Aires. 23º Edición, 1996.

organización junto con el marco jurídico que lo regule deben tener en consideración no sólo la publicidad de los actos jurídicos sino también, asegurar “la constitución, autenticidad, y prueba de aquellos derechos sujetos a inscripción”.

1.7 TIPOS DE REGISTRO.

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

A) SEGÚN EL OBJETO DE LA REGISTRACIÓN.

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

REGISTRO DE HECHOS: En esta clase de Registro, el objeto es anotar el acontecimiento o suceso con relevancia jurídica para posteriormente darlo a conocer, a fin de que sirva como un medio para comprobarlo, los ejemplos que podemos mencionar para ilustrar esta clase de registro son la partida de nacimiento que sirve para probar el natalicio de una persona tal como lo señala el artículo 25 en relación con el artículo 28 de la Ley Transitoria del Estado Familiar y de los Regímenes Patrimoniales del Matrimonio y la partida de defunción que acredita la muerte de una persona tal como lo señala el artículo 39 en relación con el artículo 40 de la misma ley.

REGISTRO DE ACTOS O CONTRATOS: Esta clase de Registro se caracteriza porque el acto o contrato no tiene validez legal sino ha sido otorgada por el funcionario o competente, para posteriormente inscribirlo y que produzca efectos legales frente a terceras personas, aquí se da el ejemplo de la Compraventa que tal como lo señala el Artículo 1605 Inciso

2º del Código Civil debe ser otorgada en Escritura Pública y para ser oponible frente a terceros es necesario que este debidamente inscrita en un registro público tal como lo establece el Artículo 667 Inciso 1º del Código Civil, otro caso se manifiesta a través de la figura de las Hipotecas las cuales deben ser otorgadas en Escritura Pública así lo expresa el Código Civil en el Artículo 2159 Inciso 1º y además, para que surtan efectos de forma plena deben ser debidamente inscrita en el Registro correspondiente como lo dice el Artículo 2160 mismo cuerpo de leyes citado.

REGISTRO DE DOCUMENTOS: El objetivo principal es el de registrar lo que contiene un documento⁹ ya sea este público, privado o autentico¹⁰, por lo que en vez de Registrar el hecho aquí lo que se registra es la cosa que contiene el hecho, en otras palabras se “Registra el documento como un hecho”. Para ejemplo tenemos el Mandato que en el Artículo 1883 del Código Civil expresa que dicho contrato puede efectuarse por medio de escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o cualquier otro modo inteligible, otro ejemplo es la inscripción de Documentos privados que por regla general no pueden producir efecto de transferir el dominio de acuerdo a los Artículos 667 en relación con el 1572 del Código Civil los cuales establecen que la tradición del Dominio se efectuará por medio de instrumento público en el que el Tradente exprese verificarla y el adquirente recibirla, salvo excepciones legales, esta ultima se encuentra amparada en el Decreto Legislativo 441 de 1871, que permitía que el contrato de Compraventa se

⁹ Instrumento, escritura, escrito con el que se prueba, confirma o justifica alguna cosa o, al menos se aduce con tal propósito. Cabanellas de Torres, Guillermo Diccionario Jurídico Elemental, Editorial S.R.L, Buenos Aires, 1997.

¹⁰ Documentos Públicos son todos aquellos extendidos por los Notarios, Documentos Privados son todos aquellos que extienden personas particulares, Documentos Auténticos son los que son emitidos por los funcionarios con cargos administrativos, judiciales, diplomáticos y municipales. Bisset Campos, Evergreen y Molina de Conde, Luz Anabely Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles del nuevo Sistema Registro y Catastro en el Departamento de la Libertad, KAMPXAS, 2004.

realizara en Documento Privado, posteriormente, en la Ley del 19 Febrero de 1881 se permitió la registración de Documentos privados tal como lo establece su Artículo 2º. Otro ejemplo de este tipo de Registro es el caso que contempla el Artículo 134 de la Ley Orgánica del Servicio Consular de la República de El Salvador en donde los funcionarios consulares llevarán un Registro de los nacimientos, matrimonios, divorcios y defunciones de los Salvadoreños residentes o transeúntes en el distrito a que corresponde su jurisdicción, y siempre en la misma materia otro caso que se da es el que señala el Artículo 69 de la Ley del Notariado en relación con el artículo 103 de la Ley Orgánica del Servicio Consular en donde el Funcionario Consular puede celebrar actos, contratos y declaraciones, con el objeto proteger los derechos y deberes de los salvadoreños ya que ellos no lo pueden hacer debido a que se encuentran fuera del territorio nacional.

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

LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES PUEDEN SER:

a) **TRASLATICIOS:** parte del hecho de que se traspassa a otro el dominio, mediante la Tradición¹¹, sin necesidad que medie el registro posterior, a manera de ejemplo podemos citar a las Donaciones Revocables, las que según lo establece el Artículo 1117 del Código Civil quien recibe la donación adquiere las cosas donadas por medio de la tradición y contrae las obligaciones de Usufructuario, para que posteriormente y previa la

¹¹ Para el Derecho Civil es tanto como entrega, pero no cualquier entrega, sino la que se propone transmitir la propiedad directamente o a través de la Justa Posesión. Cabanellas de Torres, Guillermo Diccionario Jurídico Elemental, Pág.387, Ob. Cit.

muerte del causante, pueda llegar a ser dueño de las cosas donadas tal como lo señala el Artículo 1121 del mismo código.

b) CONSTITUTIVOS: lo que caracteriza a este tipo de Registración es la creación de un derecho real nuevo, el cual no es independiente, si no que requiere de un antecedente ya inscrito, así para el caso el derecho de usufructo en donde existen dos derechos coexistentes los cuales son el nudo propietario¹² y el de usufructo¹³, en donde el propietario posee solamente la capacidad de disponer del bien inmueble no así de usarlo y gozarlo, ya que por voluntad propia a cedido ése derecho que por ley le corresponde, teniendo en claro que una vez pasado el tiempo que dura el derecho de usufructo recupera totalmente sus facultades o sean el **jus utendi** (el usar la cosa), **el jus fruendi** (a todos sus frutos), **el jus abutendi** (la potestad de abusar), **el jus disponendi** (la disposición del bien), y **el jus vindicandi** (el poder de reivindicar a un injusto poseedor).

c) MODIFICATIVOS: Trata principalmente de que el propietario dueño de un derecho real puede alterarlo, esto es así tanto ampliándolo como restringiéndolo. Ejemplo de esto puede ser en el caso del derecho de acrecer en las asignaciones testamentarias como lo señala el Artículo 1123 del Código Civil, por el cual varias personas llamadas a suceder a un mismo objeto en un testamento una de ellas falta, en consecuencia ese derecho de la persona que falta, puede ser incorporado al patrimonio de las personas presentes a suceder y por consecuencia aumentar su patrimonio propio. Otro caso sería la constitución del derecho de uso y habitación en el cual el propietario cede el derecho de gozar del bien

¹² Llamase así el derecho de dominio que corresponde al propietario de un bien sobre el cual una persona tiene la posesión a título de Usufructo, en tanto este dure, el nudo propietario recobra la plenitud del dominio. Ossorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Pág. 812, Ob. Cit.

¹³ Derecho Real de usar y gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere la Sustancia, Pág. 1003, Idem.

inmueble por un tiempo limitado, tal como lo señala el Artículo 813 del Código Civil, asimismo puede convertir un bien inmueble al régimen de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos según el Artículo 73 de Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

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

e) DE RECONOCIMIENTO: Este tipo de títulos se limita al reconocimiento de un derecho ya existente. En consecuencia al reconocerse lo que se hace es afirmar el derecho que se tenía con anterioridad, es así que esta clase de títulos viene a robustecer derechos que no estaban inscritos anteriormente a nombre de quien se le reconoce, ejemplo un Título Supletorio¹⁴ sobre predios rurales tal como lo señala el Artículo 16 y Siguyentes de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras Diligencias.

f) DE EXTINCIÓN O CANCELACIÓN: Este título se enmarca en la finalización o terminación de un Derecho existente. Por ejemplo la cancelación de una hipoteca tal como lo señala el Artículo 743 del Código Civil, en donde una persona habiendo adquirido una obligación y

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

habiéndola terminado procede a cancelarla cuando dicho gravamen ha sido inscrito.

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

B) SEGÚN SU NATURALEZA Y FINALIDAD.

Personales y Reales 2) de Transcripción o de Inscripción 3) Declarativos o Constitutivos.

REGISTROS PERSONALES Y REALES

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

En el caso particular de los Registros Reales estos se enfocan principalmente a la registraci3n de bienes muebles o inmuebles, para ejemplo de esto tenemos los registros de la propiedad ra3z e hipotecas regulados por la Ley de reestructuraci3n del registro de la propiedad ra3z e hipotecas y su respectivo reglamento, la unidad del registro social de inmuebles regulado por la ley de creaci3n de la unidad del registro social de inmuebles y su reglamento.

REGISTROS DE TRANSCRIPCI3N Y DE INSCRIPCI3N

De transcripci3n, este tipo de registraci3n tiene la particularidad de que se efectúa mediante la incorporaci3n literal e integra de todo el documento presentado al registro, mediante el empleo de diferentes medios los cuales han ido evolucionando con la modernizaci3n del registro y los cuales comenzaron con la transcripci3n manual de todo el documento a libros, luego sigui3 el empleo de fotocopias, el uso del microfilm y actualmente es el escaneado. Ejemplo de esto lo podemos encontrar en el Registro de Poderes en materia Mercantil de la que 3l tramite se encarga el registro de comercio, lo anterior en virtud de lo que establece el Art3culo 4 N3meral 24 de la Ley del Registro de Comercio.

Por otro lado el de Inscripci3n, es totalmente diferente al anterior en donde el registro se realiza por medio de asientos sacando un extracto de los datos m3s relevantes de los documentos presentados al registro y que seg3n la ley deben ser publicados, al respecto el Art3culo 20 del Reglamento de la Creaci3n del Registro Social de Inmuebles los enumera y son el n3mero de asiento, el lugar, fecha y hora de presentaci3n, nombre y apellido de quien presenta el t3tulo, identificaci3n precisa del acto, contrato o resoluci3n a inscribirse, n3mero de c3digos asignados a los documento, el c3digo de persona que proceso el asiento.

REGISTRO DECLARATIVOS Y CONSTITUTIVOS

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

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

1.8 PRINCIPIOS REGISTRALES.

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

Y es así que al crearse una ley de esta naturaleza los principios registrales constituyen su estructura principal, y de esta manera una vez

acordados por quienes tienen la función de redactarla facilitan el trabajo del legislador, así como de quien la interpreta y de quien la aplique, criterio así sostenido por autores como José Luis Pérez Lasala¹⁵.

Por lo que al estudiar la legislación inmobiliaria de nuestro país, deben determinarse los principios que orientan la función registral¹⁶, ya que de esta forma es conocido el desarrollo del sistema registral.

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

Los principios que regulan el sistema registral salvadoreño son:

1.8.1 PRINCIPIO DE ROGACIÓN.

El principio de rogación también llamado de instancia, petición o solicitud establece que para la presentación, trámite, inscripción, depósito y retiro de instrumentos sujetos a inscripción o depósito en cualquiera de las dependencias del Centro Nacional de Registro es practicado mediante solicitud de la persona interesada por sí o mediante mandatario, representante o encargado, teniendo en cuenta la presunción de que quién presenta el documento tiene el poder o encargo para ése efecto,

¹⁵ Derecho Inmobiliario y Registral, Lasala Pérez, José Luis, Buenos Aires, Ediciones Depalma 1995, Pág.103

¹⁶ Es la actividad Estatal que tiene por objeto dar publicidad a la propiedad territorial con la finalidad de dar seguridad al tráfico de los inmuebles, conservando la historia de toda la propiedad inmobiliaria en los archivos, así como llevar los inventarios de toda la riqueza patrimonial del país. Ruth Sonaly Carranza, el nuevo folio real en el Registro de la Propiedad, Universidad José Matías Delgado, Nueva San Salvador, 1998, Pág. 85

por lo que la actuación del registrador es **rogada, pedida, solicitada**, y de esta forma, si el registrador tuviere de su conocimiento de que en la realidad jurídica se ha realizado un acto registrable, no puede por solo ello actuar de oficio, así como lo describe el Artículo 678 del Código Civil en relación con los Artículo 40 del Reglamento de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y 2 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y registro o deposito de instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual en los cuales la sola presentación del documento que contenga el acto o contrato sujeto a que se practique inscripción dará por iniciado el procedimiento registral, y de esta forma se da cumplimiento al Artículo 18 de la Constitución en el cual se regula como derecho que las peticiones deben ser dirigidas por escrito, de forma decorosa, a las autoridades legalmente establecidas quienes tienen el deber de resolverles y de hacer saber su contenido a quien hiciera la petición.

El fundamento de la rogación está en el hecho de que el Registro de la Propiedad es una institución autorizada por el Estado para prestar sus servicios al interés inmediato de las personas naturales o jurídicas las cuales acuden a dicha institución para la protección de sus derechos, contando también con el derecho a renunciar a ellos tal como lo señala el Artículo 12 del Código Civil para ejemplo citamos la extinción de las servidumbres Artículo 887 numeral 4^o del mismo Código.

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

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

1.8.2 PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

Este principio regula que todo documento registrable debe contar con un antecedente inscrito con anterioridad a cualquier título que se quiera presentar posteriormente, tal como se desprende del aforismo latino “*prior tempore, potior jure*” o lo que es lo mismo “quien es primero en tiempo es primero en derecho”, así lo confirman los Artículos 712 del Código Civil el Artículo 695 del mismo cuerpo legal y el Artículo 41 del Reglamento de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y dentro del proceso registral este se comprueba con el asiento de presentación.

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

A este principio también se le conoce como principio de Rango porque el acto o contrato registrable que ingresa primero al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas tiene preferencia respecto de cualquier otro que ingrese con posterioridad, independientemente si el título hubiere sido emitido con

fecha anterior, pudiendo afirmarse que la prioridad se da por la presentación de cualquier clase de instrumento en el registro en cuestión.

Este principio posee dos variantes a saber:

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

La preferencia de rango, ocurre cuando el derecho real que ingrese primero no excluye a otro derecho real que ingrese con posterioridad, si tienen como requisito constituirse, para darle validez jurídica al acto o contrato, a manera de ejemplo se introduce que la constitución de Hipotecas en el caso de que sean dos la primera que ingrese tendrá mejor rango de preferencia que la segunda, así lo establece el Artículo 718 en relación con el Artículo 712 ambos del Código Civil.

1.8.3 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

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

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

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

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

1.8.4 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

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

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

Este principio cumple con dos formas, las cuales son:

a) TRACTO SUCESIVO FORMAL: Esta figura exige como requisito previo para inscribir un derecho real que ha de ser modificado o afectado

a favor de otra persona, que se encuentre previamente inscrito a nombre del transferente. Con ello, se protege al titular del derecho contra la malicia de personas extrañas, a los adquirientes y sirviendo también de prueba de derechos al registrador.

b) TRACTO SUCESIVO ABREVIADO O COMPRIMIDO: Este tipo de estudio hace referencia de que cada acto o contrato que se inscriban en el registro se haga constar en asiento separado y distinto sin agrupar varias transmisiones o actos en uno sólo, teniendo en cuenta que se da únicamente para casos excepcionales debido a su complejidad; aguisa de ejemplo para mayor comprensión; en una declaratoria de herederos en la que se transmite un inmueble que se encuentra afectado de una servidumbre, el documento presentado no la describe, posteriormente se realiza una venta en donde si la toman en cuenta, independientemente de ello, se crea una sola matrícula.

Este principio se encuentra regulado en los Artículos 695 del Código Civil y 43 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

1.8.5 PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Este principio regula la importancia de inscribir solamente aquellos instrumentos que cumplan con los requisitos que establece la ley, y que para el caso puede ser los que señalan los Artículos 63 de la Ley de Reestructuración de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

La función calificadora es realizada conforme a este principio por el estudio que debe efectuar el registrador para realizar la inscripción de los títulos que le sean presentados, aceptando los que sean válidos y

perfectos y rechazando los que sean defectuosos o lo que en su defecto sean válidos pero contienen derechos que por su naturaleza no lo sean.

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

1.8.6 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD Y DE PUBLICIDAD DE LA INFORMACIÓN.

La aplicación de este principio permite beneficiar a todo titular que tiene derechos inscritos en el Registro, y es por medio de la Fe pública registral¹⁷ reconoce si el acto o contrato realizado, teniéndolo como válido, concretizándose en sus asientos de inscripción, en espera de que el hecho inscrito no reciba impugnaciones basadas en la realidad jurídica que se encuentra al exterior del Registro, no siendo únicamente una verdad que se presume.

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

1.8.7 PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

¹⁷ En virtud de los Derechos Inscritos en el Registro de Propiedad, se entiende que gozan de la confianza autorizada por el Estado. Instituciones del Derecho Civil Moderno, Fernando Fuero Laneri, Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 1990, Pág. 251.

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

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

CAPITULO II

SISTEMAS DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES O SISTEMAS REGISTRALES

2. INTRODUCCIÓN.

Durante el transcurso del tiempo la noción de un Sistema de Registro y Catastro ha estado ligada a la posición del suelo y a sus modalidades de ocupación. A menudo la preocupación para crear un Sistema que guardase ambos sistemas (Registral y Catastral), cualquiera sea su forma, ha sido dictado por un objetivo fiscal. La posición de la tierra fácilmente conocida, da motivo a un sistema de recolección de impuesto.

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

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

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

2.2 LA BÚSQUEDA DE UNA DEFINICIÓN DE SISTEMA REGISTRAL.

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

De ahí que entendemos por Sistema Registral “el conjunto de normas que en un país determinado regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles mediante el registro de la propiedad, así¹⁸ como el régimen y organización de esa institución”.

Otra definición que podemos citar es la expuesta por Luis Vásquez López¹⁹ quien expone que sistema registral “es la organización del registro de la propiedad raíz o inmobiliaria es muy importante, porque tiene fines de publicidad de los actos y contratos jurídicos y las acciones declarativas de derecho, por ello es necesario una adecuada organización que contenga normas que garanticen la constitución, autenticidad, legalidad, y que sirva de prueba al estar inscritos”.

¹⁸ Derecho Inmobiliario y Registral, José Luis Lacruz Berdejo, Barcelona, Librería Broch,1995, Pág.28

¹⁹ Derecho y Práctica Registral, Vásquez López Luis, Editorial Liz, San Salvador, 2001, Pág.37

2.3 EL SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS DE COMPROBACIÓN DE DERECHOS: (CONSERVATION DES HIPOTECAS).

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

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

También se ha combinado con los Sistemas Alemán y Australiano apareciendo así una nueva clase de sistema que podría llamarse Sistema Mixto, el cual debido a no ser objeto de estudio de este trabajo, no será citado en lo futuro.

2.3.1. CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA.

a) Imperioso es el señalar que al aplicar el sistema que nos ocupa, queda inalterable el criterio clásico de transmisión consensual, donde la cosa vendida se transfiere al comprador por el simple consentimiento de los contratantes sin necesidad de los requisitos de tradición y de inscripción.

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

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

b) En este sistema la unidad básica registral sigue siendo la persona o titular de derecho real inmobiliario, alrededor de la cual se ordena el registro, aunque, como complemento del elemento personal, se llena ficheros de fincas rústicas y urbanas para los efectos de información.

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

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

de fecha más antigua, cualquiera que sea el orden de entrada que le haya correspondido.

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

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

g) Los Libros Índices se destinará a cada una de las letras del alfabeto y el número de folios que estime convenientes, esto indiscutiblemente mejora en gran medida el registro, ya que funciona como un índice de amplio contenido que facilita la búsqueda Registral, así lo señala el Artículo 12 N° 4 del Reglamento del Registro de la Propiedad.

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

2.4 EL SISTEMA DE REGISTRO DE BIENES INMUEBLES ALEMAN (GRUNDBUCH).

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

Toda modificación que sufra el inmueble debe anotarse en ambos registros y que dada la certeza de que este sistema da a la inscripción, la primera matrícula que se hace del inmueble está sujeta a un procedimiento previo que debe seguir el funcionario encargado del Registro, ante quien deben presentarse los instrumentos que comprueban el dominio del solicitante entregándose además un plano del fundo levantado por un ingeniero autorizado. A la solicitud se le da publicidad y si resultaran opositores, la cuestión se vuelve contenciosa, teniendo en tal caso el encargado del registro facultades jurisdiccionales para resolver si procede o no la inscripción. Si la resolución es favorable, el solicitante es declarado dueño del inmueble mediante la inscripción.

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

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

publicidad de estas con dichos Registros. La forma de estos documentos varia de un "Land"²⁰ a otro pero todos tienen un sistema de publicidad real.

Este sistema se encuentra organizado en los Estados de Prusia por una ley del 5 de mayo de 1872, siendo extendido a todo el Imperio con la vigencia del Código Civil alemán de 1900.

2.5 EL SISTEMA DE PUBLICIDAD AUSTRALIANO: (EL ACT TORRENS).

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

Para una mejor comprensión de este Sistema, cabe remontarse al país para el cual fue diseñado, éste es hasta tiempos contemporáneos un país de reciente colonización, ya que hacia la primera parte del Siglo dieciocho, "Nueva Holanda" que era el nombre con que se conoció, era con excepción en algunas partes de sus costas, considerada y descrita como una tierra desconocida o al menos así figuraba en los mapas de la época.

No fue sino hacia el año de 1788, en el Estado de Nueva Gales del Sur, donde aparecen originalmente los Colonizadores Ingleses, y hasta entonces aún se ignoraba si en el centro del continente existía un gran paraje desierto o si en realidad existía una enorme zona marina; siendo hasta 1836 cuando el actual Estado de Australia del Sur llega a ser

²⁰ Inmueble independientemente sea urbano o rural. Samoullier, Bernard, Sistema de Administración de Tierras y Catastros Comparados, Versión 2.0, www.samoullier.com, año 2004, Pág.45.

estimado como una Provincia Británica, que era gobernada por un establecido Consejo Legislativo, convirtiéndose tiempo después en los dominios del Parlamento Local.

Inicialmente los ocupantes de dichas tierras, únicamente rentaban grandes porciones de terreno, situación que evolucionó favorablemente cuando se autorizó a los residentes de dichas tierras para escoger y comprar las extensiones que se consideraran mayormente cultivables, lo que a su vez fue impulsado por el aumento de los capitales y la proliferación de la Industria.

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

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

Haciendo un análisis de tales aparecimientos, que este sistema surge libre de antecedentes Jurídicos, ello como una medida práctica, para resolver una necesidad propia de aquél momento; sin embargo hay autores que afirman que tal sistema se inspiró en las disposiciones establecidas para el registro naval que tenía como base legal La Ley

marina (Mercante Inglesa), la cual reguló lo relativo a la enajenación de naves.

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

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

El siguiente paso ocurría en manos de los “auxiliares” del antiguo Registro, ello con el objeto de comprobar los títulos presentados con los ya registrados previamente verificado lo anterior, los Asesores quienes con base en los datos e información eran encargados de admitir o negar la solicitud de matrícula; una vez admitida aquella, la última decisión se hallaba en manos de una comisión formada por el Registrador General y dos Comisarios para quienes; de obtenerse una decisión favorable por parte de la comisión, se fijaba un plazo que podía oscilar entre un mes hasta un año para que los interesados puedan oponerse formalmente, mandándose a publicar edictos en los diarios oficiales y en los de circulación local, notificándose también a los colindantes de dichas fichas;

en el supuesto de no haber oposición, ó si existiendo ésta es rechazada, los Asesores redactan la minuta del título de propiedad, con las menciones y reservas oportunas y es el Registrador General quien expide por duplicado, depositando un ejemplar al libro corriente del Registro y entregando el otro juntamente con el plano de la finca inmatriculada al peticionario; al constar la inscripción se adicionan los índices y se anulan o archivan los títulos antiguos referentes al inmueble.

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

2.6 SISTEMA REGISTRAL SALVADOREÑO

2.6.1. ANTECEDENTES HISTORICOS

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

Las características de estos rudimentarios registros como la “TOMA DE RAZON” de los instrumentos ordenados por orden cronológico y sin calificación de fondo, la distribución de las oficinas registrales en cada ciudad o villa, son entre otras las que se proyectan a los actuales Registros. El Derecho Registral Salvadoreño se inicia con las llamadas NOTARIAS de hipotecas creadas en el título 39 del libro IV del Código Civil decretado el 23 de agosto de 1859 por el Capitán General Gerardo Barrios, con vigencia a partir de mayo de 1860. El artículo 2336 del

mencionado Código prescribía: “en cada capital de Departamento habrá un registro de Hipotecas y estará a cargo de algún escribano público nombrado por el presidente de la Republica”. Los escribanos llevarán un libro en donde se tomará razón de todos los instrumentos públicos que contengan expresa hipoteca, formando con papel de sello 3º bienio corriente y debía foliarse del mismo modo que los registros o protocolos de los otros escribanos. Los escribanos de Hipotecas debían ser de honradez y probidad conocidas y poseer una propiedad raíz ubicada en cualquier punto del respectivo departamento de valor de dos mil pesos por lo menos.

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

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

En dichas inscripciones no podía usarse abreviaturas, fechas con números, ni nombres con iniciales o cifras. Los escribanos tenían la obligación de pasar al Gobernador del Departamento al fin de cada mes de enero una matrícula circunstanciada de todas las anotaciones no

canceladas en el protocolo del año anterior, para su publicación en el Diario Oficial, en un apartado bajo el título de “SECCION JUDICIAL”.

La primera Ley Hipotecaria que tuvo El Salvador fue promulgada el 11 de marzo de 1873 pero por circunstancias presentadas en aquel momento, dicha ley no tuvo vigencia y por ello debe de entenderse que fue la Ley Hipotecaria de 1881, publicada el 10 de mayo del mismo año, la que realmente estableció en el país el registro inmobiliario, tanto es así que el artículo 695 del Código Civil establece en su último inciso que los títulos de los actos o contratos anteriores al día 26 de mayo de 1881 deben inscribirse sin necesidad de antecedente ya que esta última es la fecha en que se inicia el REGISTRO EN EL SALVADOR, y fue cuando se promulgó la Ley del Registro Hipotecario que constaba de 13 títulos, los cuales contenían toda la parte organizativa del Registro y los procedimientos de inscripción, esta ley se llamó Ley Hipotecaria sirviendo como modelo para su elaboración la Ley Hipotecaria Española, la que a su vez había tomado como modelo para su elaboración el Registro Español, que era el Registro de Folio Real permitiendo que su inscripción estuviera en libros y en cada foja se anotaba la finca del titular del inmueble, después de esta ley apareció otra que se llamaba Ley Reglamentaria del Registro promulgada en 1884 que tenía quince títulos mas y tenía el mismo corte de la anterior, era también un Registro Real.

Desde el año de 1881 hasta el año de 1986 a casi un poco más de cien años es que en El Salvador se promulga la “Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas” con la cual se inició un nuevo cambio de Sistema Registral llamado Folio Real el cual se caracterizó porque los bienes inmuebles son controlados por un número de matrícula y sus movimientos por asientos, estableciéndose con ello un mejor control de la propiedad, pero la imprecisión de la información generada, así como el hecho de no contar con la información catastral

adecuada, en el año de 1992 se crea la UNIDAD DEL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES a la que se conformó a través del Sistema de Folio Real Automatizado el cual tiene siempre la característica de asignar al inmueble una matrícula y controlar los movimientos por medio de los asientos, pero este sistema resultó ser innovador por ser computarizado en otras palabras es un sistema diseñado para que la tarea de inscripción del bien inmueble sea hecha mediante medios tecnológicos y además la información catastral del bien inmueble sea técnica describiendo las medidas lineales y superficiales, su naturaleza, su valor y productividad; por ello dicho sistema se divide en dos el primero es llamado RSI I, implementado el 26 de febrero de 1991 por el Decreto Ejecutivo número 17, publicado en el Diario Oficial de N° 73 Tomo 311 del 23 de abril de 1991 denominado “El Salvador País de Propietarios” con el cual se crea el Instituto Libertad y Progreso conocido por las iniciales ILP con la finalidad de solucionar de forma rápida problemas sociales y legales, sin que implicara altos costos a familias que vivían en tugurios, zonas marginales, comunidades en vías de desarrollo, lotificaciones, etc.

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

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

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

El Centro Nacional de Registro se encuentra en un proceso de modernización necesario debido a que hasta el año de 1986 se contaba con dos sistemas de registrales obsoletos que son el folio personal y el folio real manual, ambos representan un impacto negativo en la

administración de bienes inmuebles ya que la inseguridad jurídica se pone de manifiesto en actos que permiten la corrupción entre las variables que podemos mencionar: el desorden territorial, la emisión de títulos supletorios, lotificaciones sin control, remediciones mal hechas, particiones inciertas, además de implementar en el año de 1991 la Unidad de Registro Social de Inmuebles con el Sistema RSI I y II que satisface cierto sector pero luego el sistema informático en el cual se encuentra sostenido es insuficiente para satisfacer la demanda de regularización de movimiento de los Bienes Inmuebles. Por ello el Centro Nacional de Registro implementa un novedoso sistema el cual es el Sistema de Registro y Catastro (SIRyC).

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

2.7 SISTEMA DE FOLIO PERSONAL (MANUAL).

Este Sistema que se basa en la generación de asientos registrales efectuados en libros, y en atención al titular o propietario de un inmueble específico, es decir que todo cambio que incida en el derecho de propiedad debe asentarse por separado, en un libro distinto, dificultando lo anterior al darse seguimiento a las variaciones sobre los derechos de propiedad de cada inmueble, pues en este, deben revisarse diferentes libros en relación a un solo inmueble, generándose al mismo tiempo

incompatibilidad con innovaciones futuras; de esta forma se advierte que se asigna cronológicamente un número de inscripción, a cada acto jurídico presentado para su inscripción y sucesivamente se van formando "Libros" que en su inicio fueron llevados de forma manuscrita y posteriormente mediante el empleo de copias fotostáticas.

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

Por otra parte, que un instrumento sea estimado como inscribible mediante este sistema debe reunir ciertos requisitos, a los cuales se hace referencia a continuación: 1) debe especificarse la naturaleza, situación y linderos del inmueble objeto de la inscripción o de aquellos que resulten afectados por ésta, además de señalarse su medida superficial; 2) especificar además el valor, extensión, condiciones y gravámenes de cualquier especie del derecho que se inscribe; 3) el nombre, apellido, profesión y domicilio del que tramita o constituye el derecho que ha de inscribirse y las mismas generales de la persona a cuyo favor se hace la inscripción, si se tratare de personas jurídicas ó naturales debe de esclarecerse esta situación; 4) especificar la clase de título que se inscribe y su fecha de otorgamiento; 5) las generales del funcionario que autoriza el título que haya de inscribirse; y 6) la fecha de presentación del título al Registro, con expresión de la hora exacta.

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

2.8 SISTEMA DE FOLIO REAL.

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

Por medio de este Sistema, el Registro de los instrumentos o títulos se realizará en razón de cada finca o inmueble y no de su propietario como era en el sistema anterior, se le asigna un número que es el que conserva cualquiera que sea su propietario, y en los libros del Registro se les

reservan uno o varios folios en los que se van anotando por orden de fechas, los traspasos, gravámenes, o hipotecas y demás derechos reales que se constituyan sobre aquellos, así como las cancelaciones de los mismos. Todas estas anotaciones se redactan en forma extractada, quedando archivada en la oficina del Registro un testimonio del instrumento en virtud del cual se hace la modificación.

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

La forma en que se harán los asientos en el folio Real, es a través de copias de los instrumentos o bien con un resumen de su contenido, cada inmueble tendrá una sola matrícula en el Registro. Debiendo registrarse en forma unitaria todos los negocios jurídicos que se relacionen con una determinada finca correspondiéndole a cada uno en orden sucesivo. Cada Inmueble deberá identificarse de manera inequívoca.

En cada instrumento o título inscrito se asentará una razón que constituirá la prueba de su inscripción y para que surta efectos jurídicos bastaran que sea firmada por el registrador que autorizó la inscripción o en su defecto por el funcionario que designe La Dirección General del Registro.

La información registral se conservará en microfilme. Todos los documentos presentados al Registro para inscripción deberán microfilmarse a fin de conservar literalmente su contenido, guardándose la

inscripción en carpetas como folios a la cual le es asignada una matrícula o submatrícula como quedó enunciado anteriormente en donde se podrá encontrar la información de los movimientos del inmueble.

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

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

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

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

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

Las inscripciones que se realicen empleando este sistema tendrán el mismo valor legal que las inscripciones a que se refiere el Art. 681 del Código Civil, que dice: " La inscripción es el asiento que se hace en los

libros del Registro de los títulos sujetos a este requisito, con el objeto de que consten públicamente".

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

2.9 SISTEMA DE FOLIO REAL AUTOMATIZADO.

2.9.1 SISTEMA REGIS_SAL (RSI I).

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

El sistema REGIS_SAL O RSI I, es un sistema computarizado también llamado automatizado del Folio Real, en donde se concentra INSCRIPCIÓN jurídica y catastral tal como lo señala el artículo 10 del Reglamento de la Ley de Creación, tomando en cuenta que la historia registral de cada uno de los inmuebles será estructurada por el conjunto

de asientos relacionados con el mismo inmueble, los que serán grabados en la base de datos de cómputo, tomando en cuenta las matrículas y un orden cronológico INSCR lo establece el Artículo 11 en su ordinal 3º de la misma ley.

2.9.1.1 PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN.

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

Se hace una relación de datos principales del instrumento o título presentado Artículo 9 incisos 1 y 2 de la ley antes mencionada.

La fecha y número de presentación

la fecha de inscripción

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

2.9.1.2 SISTEMA REGIS_SAL (RSI II).

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

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

2. 9.1.3 EL NUEVO SISTEMA REGISTRO Y CATASTRO (SIRYC).

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

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

2. 9.3.1 ORIGENES DEL NUEVO SISTEMA.

I. En el año de 1994 aparece el diseño del proyecto SIRyC : El objetivo de crear un nuevo sistema registral es el de integrar en un solo sistema computarizado los procesos de registro de la propiedad inmobiliaria y el mantenimiento de los mapas catastrales en el país, así como también,

establecer los mecanismos para proveer información a los ciudadanos e instituciones que lo requieran.

II. Dos años mas tarde es decir en el año de 1996: arranca el proyecto por departamentos comenzando en la zona occidental: Sonsonate, Ahuachapán y Santa Ana 4,394.5 KM, identificándose 386,723 Parcelas; el área metropolitana de San Salvador (AMSS) y La Libertad 834,217 Parcelas, La Paz, San Vicente no se contabilizan parcela por estar utilizando foto aérea (fotogrametría) para determinar las parcelas. 1.2 millones identificadas hasta la fecha de parcelas, equivalente al 68% de parcelas del territorio Nacional a completar, pretendiéndose con ello que formen parte del Proceso de Modernización del Centro Nacional de Registros a partir del año 2004.

Para el año siguiente se espera que 1.8 millones de parcelas en todo el territorio nacional, aproximadamente se pretende que estén bajo el Proceso de Modernización del Centro Nacional de Registro.

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

IV. 1998: fue durante la “Cumbre” de Presidentes Latinoamericanos realizado en Santiago de Chile, los políticos establecieron un mandato de registros de propiedades: El Salvador es el modelo para Latinoamérica en el enfoque de levantamiento, información y verificación de derechos de tierras en forma masiva junto con la transformación casi simultánea de los registros de la propiedad. El plan se ejecutó con recursos de un préstamo

del Banco Mundial y con recursos propios de El Salvador, a través del Centro Nacional de Registros (CNR).

V. Para este año 2000: el SIRyC ya posee toda la información accesible al público en Sonsonate: el proyecto que comenzó en el año de 1996 en la zona occidental ha finalizado en el Departamento antes mencionado, es el primero en contar con la implementación del Sistema Registro y Catastro (SIRyC) en su totalidad, el cual ha dado resultados positivos, ya que los datos actualizados facilitan la información relacionada con la actividad económica nacional.

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

VII. 2004: entra en vigencia la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de la Propiedad Intelectual, con la implementación de dicha ley se pretende Regular y Uniformar los diferentes criterios existentes en las dependencias del Centro Nacional de Registros (CNR), para la presentación, trámite, inscripción, depósito y retiro de los instrumentos sujetos a inscripción o depósito, que es el objetivo con el cual se hace el Proceso de Modernización.

VIII. 2005: Se prevé el Instaló total del SIRyC en los Departamentos de Ahuachapán, Santa Ana, en el área metropolitana de San Salvador (AMSS), La Libertad, La Paz y San Vicente.

CAPITULO III

EFFECTOS DEL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO

3.1 EFECTOS FRENTE A TERCEROS

“Nuestra legislación hipotecaria, a partir de 1861, entró la determinación del sujeto hipotecario favorecido por la fe pública registral en el concepto de terceros, tan fundamentarla que alrededor de aquél giran los párrafos transcendentales de la primera exposición de motivos y a él , se aludió siempre en la mayoría de los artículos de la Ley Hipotecaria, promulgada el 11 de marzo de 1873, por Decreto Legislativo del 21 de marzo de 1881, publicada en 1°. De Mayo del mismo año, entrando en vigencia el día 26 del mismo mes y año, se dio una definición no muy afortunada del mismo en el artículo 27. La precisión de este artículo la circunstancia de ser empleada la palabra terceros en expresiones no muy concordantes entre sí, y sobre todo, la desorientación de la doctrina, que no supo ver siempre el fundamento claro y evidente de la limitación a tercero de los efectos de la fe pública, ni supo determinar con precisión el concepto, dieron lugar a que, por una exagerada exégesis, como dice acertadamente el preámbulo de la nueva Ley Hipotecaria, se creará alrededor de la noción de terceros, tal aureola de confusión y dificultades, que impidió la visión clara de los preceptos, generales aceptados y exactos, de nuestra ley del alcance de nuestro sistema hipotecario.”

En lo único que convinieron los autores fue en considerar equivocado el artículo 27, tratando de buscar el concepto en otros preceptos, principalmente el 23 y el 34, con diversidad de criterios que hoy apenas si

ofrece más que una simple interés histórico, por que al menos hizo surgir el Registro Inmobiliario.

La nueva Ley Hipotecaria ha suprimido la perturbadora definición de terceros, y aún hubieran quedando más claro si hubiere suprimido totalmente esta palabra del artículo 34 y de los diversos preceptos de la ley en la que es empleada, por el contrario, mantiene la denominación de dicho precepto y la emplea con bastante frecuencia, por cierto en forma no siempre muy armónica y cuidado, y no puede sustraerse, a formar una definición y concepto en la exposición de motivos.

Partiendo del carácter relativo de la noción terceros, aplicada con frecuencia a un determinado acto o contrato productor de derechos reales, distingue el preámbulo los *tertius extanei*, es decir, aquellos que son totalmente extraños a aquél acto o contrato y los adquirientes por vía onerosa del titular inscrito o terceros. A los efectos de la Ley Hipotecaria, sólo los últimos o terceros, tienen la consideración de tal,. Está pues centrando por la nueva ley en el artículo 34, con la cual queda aceptado el criterio que sostenía la generalidad de los autores, y mejorada en gran parte la cuestión, sin embargo, la confusión no ha sido desterrada totalmente, como lo prueban las siguientes consideraciones:

La noción de terceros sigue siendo considerando como una noción fundamental en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, lo cual es erróneo, en el sistema hipotecario no es preciso llegar a formular un concepto autónomo de terceros prueba de ellos es que los Códigos Alemán y Suizo, que limitan también la fuerza protectora de la fe pública registral a los adquirientes, no han necesitado crear, a este efecto, un ente especial. La adquisición, del dominio en virtud de juego de presunciones *luris Tantum et luris*, del cual se utiliza el *luris Tantum*, presupone necesariamente una limitación en su aplicación a ciertos argumentos

registrales, pero ello, no significa ni la necesidad ni mucho menos la conveniencia, de acudir a un concepto o a una denominación especial.

El concepto porque, como vemos , solo podría ser determinado, acudiendo a la idea de adquirente protegido por la fe pública, esto lo ha visto claramente la nueva Ley, que en su exposición hace resaltar la necesidad y la posibilidad de prescindir de la palabra tercero, sustituyéndola por la de adquirente. Y en efecto, si en nuestra ley se suprimiera totalmente esta palabra, las cosas quedarían exactamente al igual, sin modificación alguna del sistema. Más, si por otra parte, reducimos la cuestión de terminología, tampoco es aceptado acudir a esta denominación, en virtud de la cual se pueden producir dos graves perturbaciones:

a) LA DE CONFUNDIR: Como ha ocurrido con frecuencia en nuestra doctrina el problema de la voluntariedad o necesidad de la inscripción, esto es inscripción con la cuestión de protección por la fe pública que son absolutamente independientes, las censuras dirigidas por nuestros autores a la técnica de tercero, la cual es fundamental en la consideración de la limitación, al mismo de los efectos protectores del registro, el buscar el origen del concepto en la célebre transacción de “tercero” de Bravo Murillo; García Goyena y Luzuriaga, y el estimar la limitación del artículo 34 y concordantes con él, como un absurdo privativo de nuestro sistema, han sido errores casi constantes en nuestros autores que han olvidado la poderosa necesidad de limitar los efectos de la consideración como de desarrollo más perfecto del registro y han impedido por mucho tiempo la clara visión de nuestro sistema hipotecario.

Es casi seguro, que si Ley no hubiera utilizado nunca la palabra tercero, se hubiera evitado esta perturbación de la doctrina científica.

b) LA NOCIÓN DE TERCEROS: Como sustitutiva de la adquirente según el Registro, puede producir alguna consecuencia absurda: el adquirente protegido por la fe pública registral, parte en el acto o contacto en virtud del cual adquirió su derecho, puede defenderse contra toda persona de las acciones de nulidad, rescisión, resolución, etc. Debido a causas que no constaren en el Registro, no puede, en cambio oponerse a las ejercidas por su propio transferente, por que con aquél tiene relación de interés. Esto último si las acciones ejercitadas por el transferente derivan de algún vicio de nulidad del acto o contrato, como he visto pero ; podrán dirigirse contra el adquirente alegado la idea de tercero la contestación ha de ser afirmativa, la cual es inadmisibile, si partimos de la noción de adquirente protegido por la fe pública registral, la contestación negativa se impone, resulta pues, que la palabra tercero perturba extraordinariamente, la cuestión sin que , en cambio se derive de ella ningún elemento útil y aprovechable para la determinación del juego de la fé pública registral.

- **LA SIMPLE IDEA DE TERCERO:** Solo sirve para explicar el efecto negativo de la fe pública, esto es protección contra el titular inscrito, en cambio el efecto positivo y fundamental, la adquisición del dominio, ha de apoyarse directamente en la noción de adquirente según el registro, sin encontrarse justificada por ella.

- **ES INADMISIBLE ENTONCES PARTIR DE UN CONCEPTO DE TERCER:** Del cual sea requisito la adquisición registral, Lay Ley protege a los que adquieren conforme al registro o mejor aún a consecuencia, que estos adquirentes no fueren parte en los actos o contratos que hicieran perder su derecho al titular anterior. Conceptualmente pues arbitrariamente invertidos los términos de la cuestión.

- **LA NACIÓN DE TERCERO Y DE ADQUIRENTE SEGÚN EL REGISTRO:** Son distintas e independientes entre si. Si parto de de la idea fundamental del concepto jurídico de tercero o no ser parte en determinado acto o contrato, llevo necesariamente a dos conclusiones y son : a) En primer lugar, la inclusión de la definición de tercero de los requisitos de protección registral que establece el artículo 34, que carece de sentido desde un punto de vista doctrinal, b) tampoco tienen sentido las afirmaciones corrientes de que los adquirentes a título gratuito no son terceros, especialmente si se piensa en los legatarios y donatarios, así como las inútiles disquisiciones sobre si son o no terceros las personas que intervienen, en concepto diferentes de partes, en un acto contrato: Notarios, testigos, representantes, etc. Esta intervención puede tener resonancia a los efectos de la buena fe exclusivamente, esto es, para determinar la existencia de uno de los requisitos de protección registral, pero plantar si aquellas personas son o no terceros es totalmente absurdo.

La independencia de los conceptos terceros y adquirentes según registro de la propiedad Raíz e Hipoteca de la primera sección den centro ha llevado a una gran confusión en el empleo de la palabra, llegando con facilidad a expresiones equivocadas o contradictorias, Así ocurría en la Ley anterior y ocurre en la misma a cual, que al hablar en los artículos 374 y 352 de no surtir efectos contra o como un olvido de adaptación con el artículo 34 o sólo se puede interpretar como referida a terceros, lo que llevaría a consecuencia absurda.

Aunque la nueva Ley usa la palabra tercero, puede afirmarse que no existe en ella, ni es posible formar un concepto técnico de esta figura jurídica. Por una parte, la expresión equipara la noción de tercero a la de protegido por la fe pública registral, en la redacción del artículo 34 al decir

el tercero que, demuestra que hay terceros, que no se encuentra en esta situación y que, por tanto este concepto es más amplio que aquél.

Para poder fijar donde se encuentra la noción de tercero, en la forma que interesa a la Ley Hipotecaria, hay que partir de la siguiente idea, puesto que esta ley no crea por sí los conceptos jurídicos sino que los recibe del Derecho Civil, sin alteración sustancial, es indudable que la noción de tercero se formaría relativamente, es decir, con referencia a un determinado acto o contrato, que en este caso ha de ser productor de una relación jurídica real, esto supuesto, serán terceros todos los que no hayan intervenido en este acto contrato.

El que se encuentra en este caso de tercero, más este tercero puede estar en diferentes situaciones, Hay pues, que distinguir el concepto, que es fijo e inalterable, de las situaciones en que el tercero pueda hallarse. Estas son las siguientes. A) Tercero en general: ajeno a la relación jurídica y no afectados directa ni indirectamente por ella, cuando esta relación jurídica es de carácter real, estos terceros forman el llamado sujeto pasivo indeterminado del derecho real; B) Terceros que por estar en relación con la cosa misma a que se refiere aquel acto o contrato productor de otra relación real, puede ser afectado por ella.

Esta relación en que el tercero se encuentra puede dar lugar:

- A un derecho de carácter personal, como el arrendamiento.
- A un derecho real a favor del tercero. En este caso el tercero puede estar, a) No estar inscrito, por no haber ingresado su derecho en el registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca. Inscrito; en este caso puede reunir los requisitos del artículo 34 o no. Solamente el tercero, que está en esta última situación reuniendo aquellos requisitos, interesa a los efectos de la Ley Hipotecaria. Pero entonces el concepto de tercero sigue siendo

el mismo, lo que es especial es la situación jurídica en que se encuentra, su modo de estar, que no puede confundirse con el concepto, con el modo de ser.

Si esta situación se trata de dar concepto de tercero se llega necesariamente a un círculo vicioso o a una petición de principio. La fe pública registral protege a los terceros, terceros son los que reúnen los requisitos del artículo 34, es decir, los requisitos exigidos para la protección de la fe pública registra. La mayor inutilidad del concepto es la mayor evidencia.

En suma, no existe un concepto de tercero propio de la Ley Hipotecaria la cual se limita a establecer una situación jurídica en que se puede encontrar el titular registral, en virtud de la cual es protegido por la fe pública registral. Con un simple valor convencionarla, como una expresión abreviada, que no tiene más base que el haber sido generalizada en nuestro sistema y en nuestra práctica hipotecaria, pero sin que se le atribuya un valor técnico y conceptual decisivo”²¹

3.2 INCIDENCIA DEL SISTEMA DE FOLIO REAL Y PERSONAL

Tanto el sistema de Folio Personal como el sistema de Folio Real Automatizado, tienen como fin último en común “ Garantizar los Principios de Publicidad, Legalidad, y Seguridad Jurídica”²² que permite resguardar y darle mayor auge el tráfico inmobiliario.

²¹ Guía para el Derechi Registral, Dr. Jorge Alberto Barriere, 1986, pag. 103 a 108.

²² Mendoza Orantes, Ricardo. Recopilación de Leyes Notariales y Registral, 1995 , pág .55

3.3 DIFERENCIAS ENTRE EL SISTEMA REGISTRAL DE FOLIO REAL y PERSONAL

3.3.1 SISTEMA REGISTRAL DE FOLIO PERSONAL

En el Folio Personal; el Registro implementa la forma de inscripción , en transcripciones manuscritas, tal como su nombre lo indica, desde hace 103 años, se ha desarrollado su procedimiento haciendo la inscripción en base a las personas, aunque se trata de un Registro de Bienes Inmuebles, llevándose el mismo en Libros ordenados en forma cronológica, según la hora en que son presentados en la Oficina del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, ordenándose también el índice en razón del nombre del titular del derecho. Esta modalidad del Registro, las inscripciones se hacen como se menciona en: Libro de Registro, dichas inscripciones se hacen una a continuación de otra, siguiendo en lo posible el orden de su presentación a la Oficina del Registro, relacionándose entre sí.

3.3.2 SISTEMA DE FOLIO REAL AUTOMATIZADO

Esta forma de Registro; toma como base los inmuebles. A cada inmueble se le asigna un número que es el que conserva cualquiera que sea el propietario, y en los libros del registro se les reserva uno o varios folios en los que se van anotando por orden de fechas, trasposos, gravámenes, que se constituyan sobre el inmueble, así como las anotaciones que se constituyan sobre el mismo; todas estas anotaciones se redactan en forma extractada, quedando archivada en la oficina de registro copia del testimonio del instrumento ya inscrito en el cual se hacen las anotaciones.

La primera inscripción constituye la matriz, matricula o matriculación se expresa en forma de nota, la situación y descripción del inmueble, su naturaleza, extensión, linderos, nomenclaturas catastral, plano si lo hubiere y así todos aquellos datos que fueren necesarios para su identificación. También se hacen constar, el nombre y demás datos personales del titular o dueño del inmueble.

En las anotaciones sucesivas, también se hace constar los datos personales de los adquirentes o de los titulares de cualquier derecho, que se constituya sobre el inmueble, en caso de desmembración de una parte del inmueble, este último se objeto de una nueva matriz.

CAPITULO IV

ANALISIS Y COMENTARIOS DE LOS EFECTOS JURIDICOS ECONOMICOS Y SOCIALES EN TORNO AL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO DE FOLIO REAL Y PERSONAL

De acuerdo a lo que sostiene las unidades de observación, que se han propuesto tales como: los usuarios y encargados del Registro Inmobiliario de la Primera Sección del Centro respectivamente a los efectos Jurídicos, Económicos y Sociales que genera la Modernización registral son evaluados en la siguiente manera:

4.1 EFECTOS JURIDICOS

A Folio Real o Automatizado, se sostiene que el mecanismo de inscripción Registral, he generado cambios sustanciales, que han proporcionado mejor Certeza y Seguridad Jurídica Registral, lo que para el usuario le genera mayor garantía en los derechos de propiedad , posesión y crédito.

PREGUNTA	FRECUEN- CIA	CONTEST O "SI"	CONTEST O "NO"	% "SI"	% "NO"	100 %
¿Considera que con el nuevo modelo de inscripción de documentos en el sistema de Folio Real, se podría dar una mejor Certeza Y Seguridad Jurídica Registral y más Eficacia?	17	10	7	85.47	14.53	100

Pregunta dirigida al encargado del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro, San Salvador. ¿ Considera que hay certeza Jurídica Registral y más eficacia con la inscripción de documentos en el Sistema de Folio Real Automatizado?. "Como Función del derecho público, todo sistema registral implementado lleva con fin el dar la seguridad jurídica, y estos esquemas o modelos se hacen de conformidad a la modernización de las sociedades, y el Folio

Automatizado da más seguridad jurídica registral volviéndose más eficiente a los intereses del usuario.

Folio Personal; se considera que la lentitud registral, produce inseguridad jurídica en el Registro de bienes inmobiliarios contra terceros, producto de la mora registral, la manera de resguardar la información, prestándose con ello a ser, manipulado, deterioro de los libros y extravío de los mismos, etc.

PREGUNTA	FRECIEN- CIA	CONTESTO "SI"	CONTEST O "NO"	% "SI"	% "NO"	100 %
¿Considera usted que el registro de documentos a folio Personal produce inseguridad Jurídica contra terceros?	17	11	6	85.4 7	14.5 3	100

Pregunta dirigida al Encargado del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro. ¿Considera que el Sistema Registral de Folio Personal produce Inseguridad Jurídica Registral? "No, siempre y cuando se cuenta co el personal idóneo, se debe tecnificar y capacitar al personal humano y tiene sus errores claro"

4.1.2 EFECTOS ECONOMICOS

Folio Real o Automatizado: El estudio de campo revela que los cambios operados en el Sistema Registral en el Primera Sección de Centro, San Salvador le genera al usuario mayor eficacia y garantía en el acceso a los créditos y una mayor confianza a la Banca, lo cual es más viable al reducir la mora registral, descongestionándose el sistema de registro y dándole mayor al mismo. Esto queda de manifiesto en las respuestas siguientes:

PREGUNTA	FRECIEN- CIA	CONTESTO "SI"	CONTEST O "NO"	% "SI"	% "NO"	100 %
¿Los cambios operativos en el Sistema Registral de Folio Real Automatizado produce beneficios al usuario?	17	13	4	95.2 7	4.73	100

Pregunta dirigida al encargado del encargado del Registro Inmobiliario de la Primera Sección del Centro, San Salvador. ¿Cuáles estima son los beneficios que se obtienen a nivel económico y social con el proceso de inscripción en el servicio de Folio Real Automatizado?, "El objetivo es hacer más ágil y expedito el tráfico inmobiliario y esto hace que la

economía del país sea más dinámica; así mismo los beneficios de la institución son el de prestar un mejor servicio a los clientes usuarios”.

Folio Personal, el 95.27 % de los encuestados sostienen que el Sistema Registral de Folio Automatizado produce mejor y mayor desarrollo económico y social, lo que indica que el Folio Personal, es más oneroso, perjudicándoles sus economías, al producir más Inseguridad Jurídica, producto no sólo de la mora registral, sino provocado por la manera de resguardar la información.

PREGUNTA	FRECIEN- CIA	CONTESTO “SI”	CONTEST O “NO”	% “SI”	% ”NO”	100 %
¿Cree que la adopción del Sistema Registral de Folio Persona produce beneficios económicos al usuario?	17	10	7	70.1 4	29.8 6	100

Interrogante realizada al encargado del Registro de la Propiedad Raíz e hipoteca de la Primera Sección del centro. ¿Qué beneficios se obtienen a nivel economito y social con la utilización del Sistema Registral Folio Personal? “Trae beneficios, estos serían que se hace manual, se da información más inmediata; lo que trae beneficios económicos, pues los trámites son mínimos.

4.1.3 EFECTOS SOCIALES

a) Folio Automatizado, el 83.45 % de los encuestados considera que la nueva modalidad Registro de Folio Automatizado proporciona un mejor servicio social, al ser más eficiente el trabajo de la inscripción de documentos.

PREGUNTA	FRECIEN- CIA	CONTESTO "SI"	CONTEST O "NO"	% "SI"	% "NO"	100 %
¿Considera usted que los cambios operados en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro ha mejorado la labor y servicio social registral ?	17	10	4	83.4 5	16.5 5	100

Interrogante dirigida al encargado del Registro Inmobiliario, Primera Sección del Centro ¿Han existido cambio fundamentales al interior del Registro de la Propiedad de la Raíz e Hipoteca, para mejorar el servicio social Registral? "Si, a través de toda la función administrativa se han

dado cambios para la Seguridad Jurídica Registral desde la implementación del Folio Real Automatizado”.

b) Folio Personal, el 70.14 % consideran la necesidad de reformar el Registro de la Propiedad Raíz, a efecto de brindar un mejor servicio social.

PREGUNTA	FRECUE-NCIA	CONTESTO “SI”	CONTEST O “NO”	% “SI”	% ”NO”	100 %
¿Considera necesario hacer reformas a la Ley que regula el trámite Registral de Folio Personal con el objeto de presentar un mejor servicio social ?	17	13	4	70.1 4	29.8 6	100

El Jefe del Registro de la Primera Sección del centro, al indagársele sobre ¿ Si es necesario reformar la Ley que regula el procedimiento registral con la finalidad de mejorar el servicio social? “Si es necesario, siempre que se cumpla con lo siguiente: La actualización de aranceles, debido a esto se daría un mejor servicio y se implementaría tecnología adecuada, se daría capacitación permanente al personal; reuniones consultas con las asociaciones de abogados y notarios, adicionalmente

los usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e hipoteca de la Primera Sección del Centro, San Salvador.

4.2 EVALUAR LOS INCIDENCIAS Y DIFERENCIAS DEL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO DE FOLIO REAL Y PERSONAL

Como ha quedado evidenciado en las unidades de observación, en los modos de inscripción de Folio Real y Personal hay incidencias y diferencias las que se puntualizan a continuación:

4.2.1 FOLIO REAL O AUTOMATIZADO:

Las incidencias y diferencias de acuerdo al 70.14 % de los entrevistados, éstos consideran que existen incidencias y diferencias en las modalidades de registro de Folio Automatizado y Personal, tanto a nivel de Seguridad Jurídica Registral, como el beneficio económico social del usuario.

PREGUNTA	FRECUE-NCIA	CONTESTO "SI"	CONTESTO "NO"	% "SI"	% "NO"	100 %
¿Cree que la modalidad de trabajo de Folio Real, tiene incidencia y diferencia con el Folio Personal a nivel de seguridad jurídica registral, como beneficio económico social al usuario?	17	13	4	70.1 4	29.8 6	100

Al consultar al Jefe del Registro Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro, ¿Cuáles son los Factores más importantes que inciden y difieren entre la modalidad de inscripción a Folio Automatizado y Personal? “ Estos manifiestan que tales factores en la seguridad registral, el Folio Automatizado, produce más seguridad jurídica, más rapidez en el Registro de los documentos lo que da más agilidad económica al usuario, en cambio , el Sistema Personal produce mora registral, por la lentitud del proceso de inscripción. Lo que hace incurrir en más costos al interesado, por otro lado, la mora registral aunando al deterioro de los Libros, se presenta a manchar las anotaciones, lo que produce de alguna forma inseguridad jurídica registral.

4.2.2 FOLIO PERSONAL O TRADICIONAL

El 83.27 % de los encuestados sostiene que produce incidencia y diferencia con el Folio Automatizado en lo relativo a seguridad jurídica registral y beneficios económicos al usuario. El Folio Personal hace subir el costo de los Trámites, por su lentitud registral.

PREGUNTA	FRECUE-NCIA	CONTESTO "SI"	CONTEST O "NO"	% "SI"	% "NO"	100 %
¿Cree que la inscripción de documentos por Folio Personal tiene incidencias y diferencias con el Folio Automatizado en cuanto a seguridad jurídica registral y beneficios económicos?	17	13	4	83.27	16.73	100

Al preguntar al encargado del Registro de la Primera Sección del Centro, ¿Cree usted que la inscripción de documentos por Folio Personal tiene incidencia y diferencia con el Folio Automatizado? Este

sostuvo: “Que el Folio Personal como el Automatizado producen seguridad jurídica, el personal menos que el automatizado, en el mismo orden el personal hace más lento el proceso de inscripción lo que hace subir un poco más el costo por trámite.

4.3 EVALUAR LA EFICACIA DEL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO DEL SISTEMA REGISTRAL DE FOLIO AUTOMATIZADO TRADICIONAL.

4.3.1 FOLIO REAL O AUTOMATIZADO

Es el 14 % de los encuestados, consideran que la modalidad de inscripción de documentos a Folio Real Automatizado proporciona mayor certeza jurídica registral, lo que hace más eficaz. Es decir, dicho sistema registral aporta mayor protección jurídica y material, pues el usuario puede hacer las consultas por medio de computadoras y en caso de duda la institución registral brinda la asesoría necesaria, se tiene mayor control de cualquier anomalía o vulneración del patrimonio registral, debido a que el acceso a la red se hace por clave asignada a los empleados del registro, es más eficaz, en el sentido que facilita al usuario y en particular al Notario el servicio de consulta de la situación jurídica de los inmuebles o derechos reales, sin llegar a la oficina registral. Proporciona más seguridad registral debido a que se está constatando los nombres de los titulares, ubicación del inmueble su naturaleza, historia e información catastral. Además es más eficiente por que al ingresar a la base de datos de inmueble se ubica y califica el bien inmobiliario.

PREGUNTA	FRECUE-NCIA	CONTESTO "SI"	CONTEST O "NO"	% "SI"	% "NO"	100 %
¿Considera que con el nuevo modelo de inscripción de documentos en el Sistema de Folio Real, se podría dar una mejor Certeza Registral y más Eficiencia?	17	14	3	77.37	22.63	100

La interrogante dirigida al encargado del Registro Inmobiliario de la Primera Sección del Centro, San Salvador fue ¿De que manera se garantiza la Certeza y Seguridad Jurídica Registral y su eficacia en el nuevo Sistema de Folio Real o Automatizado?, "Se garantiza la Seguridad Jurídica Registral dado a la eficacia en el servicio de registro y que al momento de ingresar a la base de datos de inmediato se ubica y califica el bien inmobiliario, donde se les proporciona al interesado los nombres de los titulares, ubicación, su naturaleza, historia e información catastral. La eficacia se ha dado por el hecho que basta ingresar a la base de datos para obtener la información antes apuntada.

4.3.2 FOLIO PERSONAL O TRADICIONAL

El 77.37 % de entrevistados, consideran que la modalidad de registro de documentos a Folio Personal no es eficiente, tal como se muestra a continuación.

PREGUNTA	FRECUE-NCIA	CONTESTO "SI"	CONTEST O "NO"	% "SI"	% "NO"	100 %
¿Cree que el Registro en la actualidad es eficiente en el servicio registral que brinda?	17	14	3	77.37	22.63	100

Al preguntar al encargado el registro inmobiliario de la Primera Sección del Centro, San Salvador, ¿Cree usted necesario reformar la Ley que regula el procedimiento registral, con la finalidad de mejorar el Servicio Social y ser más eficiente? y esto fue lo respondió "Es necesario mejorar el procedimiento de inscripción de documentos debido que el mecanismo de inscripción a Folio Personal los índice se llevan en razón del nombre de titulares del derecho, las transcripciones se hacen en los libros , una a continuación de otra siguiendo el orden de presentación a la oficina del registro, todo esto hace más engorroso el proceso y lento por que hay que mejorarlo con el objeto de hacerlo más eficaz".

Los encargados del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca a Folio Personal o Automatizado, sostienen que este mecanismo de inscripción genera mejor tráfico inmobiliario, mayor seguridad jurídica, lo que facilita el acceso al crédito por ser más confiable a los intereses de la banca, proporcionando de esta manera más desarrollo económico y social.

Los encargados del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca a Folio Personal o Tradicional, consideran que este sistema es más lento por ser manuscrito lo que conduce a congestionar el tráfico inmobiliario, dando menos seguridad jurídica registral, por prestarse a manipuleos, deterioro de libros y extravíos de los mismos, lo que conlleva a ser más difícil el acceso al crédito hipotecario, generando de esta manera menor desarrollo económico y social.

CAPITULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

Después de realizar la investigación documental y de campo a que hace referencia el trabajo de investigación refiere al análisis sobre los Efectos Jurídicos, Incidencias y Diferencias entre los Sistemas Registrales de Folio Real o Automatizado y Tradicional p Personal, se ha evidenciado una serie de incidencias y diferencias entre ambas modalidades de inscripciones inmobiliaria tanto en su contexto jurídico, económico, y social, por lo que, podemos afirmar a nivel de conclusión lo siguientes:

- a) Que la modalidad de inscripción de documentos a Folio Automatizado, genera mejor certeza jurídica registral que la modalidad de inscripción tradicional, y siendo la primera de la antes dicha modalidad de inscripción más eficiente.
- b) Que el Sistema Registral de Folio Real o Automatizado, genera al usuario mejor acceso al crédito, generándose más beneficios económicos que la modalidad registral tradicional.
- c) Que el Sistema Automatizado con su novación en la modalidad de inscripción, proporciona un servicio registral más eficiente a los beneficios que la modalidad de registro tradicional.
- d) Que la inscripción de documentos a Folio Automatizado presenta incidencias y diferencias tanto en lo referente a seguridad jurídica, a los

beneficios económicos y al servicio social a los usuarios con el sistema de inscripción tradicional.

e) Que el sistema Automatizado de inscripción inmobiliaria es más eficaz que el Sistema Tradicional, por proporcionar más rapidez en el tráfico de los bienes raíces y más Seguridad Jurídica Registral en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro. San Salvador.

5.2 RECOMENDACIONES

a) Que se adopte el sistema registral Automatizado como forma única de Inscripción Inmobiliaria a Nivel Nacional

b) Que se contrate personal técnico en lo jurídico que facilite la inscripción de documentos en la modalidad a Folio Automatizado.

c) Es necesario instruir o capacitar al personal del registro tradicional a efecto que éstos se adecuen a la novación que ofrece el registro automatizado.

d) Se debe equipar con un sistema computarizado en todas las secciones registrales con la finalidad de tener un red informática que facilite el acceso y la información inmobiliaria nacional.

e) Se debe hacer revisiones constantes, el sistema de inscripción automatizado con el objeto de subsanar errores producto de deficiencias en el recurso humano como en la red de computación

f) Que el Estado a través del Centro Nacional de Registro imparta cursos de capacitación al personal que laborar en la modalidad registral automatizada, para que den un servicio más eficiente al usuario.

g) Que se unifique el Centro Nacional de Registro Inmobiliario, abasteciéndolo de una red informática que facilite la información catastral como registral.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

BARRIERE, JORGE ALBERTO. Guía de Estudio área Civil, Derecho Registral, s,e,s,f, 1986

CABANELLAS DE TORRES, GUILLERMO. Diccionario Jurídico Elemental, Editorial S.R.L, Buenos Aires, 1997.

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

CORNEJO, AMÉRICO ATILIO. Derecho Registral, Editorial Astrea, 1^o Edición, Buenos Aires, 1994,.

CLARO SOLAR, LUIS. Explicaciones de Derecho Civil Comparado Volumen III Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 1995.

D'ALESSIO Y YÁNEZ, EDUARDO. La Reforma Registral, Editorial Agarragaray, Barcelona, 2004.

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

FERNÁNDEZ CASTILLO, BERNARDO PÉREZ. Derecho Registral, 5^o Edición, Editorial Porrúa, México, 1995.

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

LASALA PÉREZ, JOSÉ LUIS. Derecho Inmobiliario y Registral, , Buenos Aires, Ediciones Depalma 1995

MERCADER, AMILCAR A. Vocabulario Jurídico, Editorial de La Nación, Montevideo, 1995

OSORIO, MANUEL. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial S.R.L, Buenos Aires. 23º Edición, 1996

RODRÍGUEZ DE LA TORRE, LAFAILLE. Tratado Teórico Y Practico del Derecho Notarial, Volumen VI, Editorial De Palma, Buenos Aires, 1981.

SAMOULLIER, BERNARD. Sistema de Administración de Tierras y Catastros Comparados, Versión 2.0, www.samollier.com, año 2004.

VALENCIA ZEA, ARTURO. Derecho Civil , Tomo II, Derecho Reales, novena edición , Editorial Temis, Bogota , Colombia, 1990

VÁSQUEZ LÓPEZ, LUIS. Derecho y Práctica Registral, Editorial Liz, San Salvador, 2001.

TESIS

CARRANZA, RUTH SONALY, el nuevo folio real en el Registro de la Propiedad, Universidad José Matías Delgado, Nueva San Salvador, 1998.

CITADO por EVANGELINA ETAL, Causas Principales que Impiden la Pronta Inscripción de Documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro, San Salvador, Universidad de El Salvador, 1995

CLIMACO CAMPOS, MIGUEL, Derecho Registral y su Aplicación Práctica en nuestra Legislación, Universidad de El Salvador, 1995

HERNANDEZ GIL, FRANCISCO. Introducción al Derecho Hipotecario, Universidad del El Salvador, 1997

MARTINEZ GUZMAN, MAURICIO ROBERTO, Las innovaciones al Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, Universidad del El Salvador, 1994

RIVERA ARGUETA, RENE ROLANDO. Derecho Registral, Contenido Doctrinario y Práctico en la Legislación Salvadoreña, Universidad del El Salvador, 1976

LEGISLACIÓN

Ley de Procedimiento Uniformes para la Presentación , Tramite y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipoteca, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual. Decreto Número 257.

Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Decreto Número 272, D.L. Número del 13 de Febrero de 1986. D.O. Número 40-Bis, Tomo 290, del 28 de febrero de 1986.

Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca. Decreto Número 24. D.E. Número 24 del 29 de Abril de 1986. D.O. Número 76, Tomo 291, del 29 de Abril de 1986.

Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, Decreto Número 734. D.O 73 12 de Abril de 1991 Tomo 311 DO. 23 de Abril de 1991.

Código Civil.

Nº: **S/N** Fecha: **23/08/1859**

D. Oficial: Tomo: Publicación DO:

Reformas: **(24) D.L. N° 512, del 11 de noviembre del 2004, publicado en el D.O. N° 236, Tomo 365, del 17 de diciembre del 2004.**

Comentarios: **En virtud de Ley con fecha 4 de febrero de 1858, se facultó al Órgano Ejecutivo para que este nombrara la comisión ad-hoc responsable de redactar el nuevo Código Civil, misma que redactó el presente cuerpo normativo, en franca armonía con la Legislación Española que en la época regía al país, dando como resultado la emisión del Decreto Ejecutivo de Fecha 23 de agosto de 1859 que incorporó al ordenamiento jurídico los 2435 artículos comprendidos en los 44 títulos de que constaban los cuatro libros del código en mención, ordenándose por Decreto Ejecutivo de fecha 10 de abril de 1860, el día 1 de mayo del mismo año como fecha oficial para su publicación en cada uno de los pueblos, villas y ciudades de El Salvador, según consta en la Gaceta Oficial número 85, tomo 8, de fecha 14 de abril de 1860.**

Constitución de la República de El Salvador. D.O 234 de 15 de Diciembre de 1983, Tomo 281.

ANEMOS

ANEXO 1

Encuesta dirigida a usuarios del Sistema Registral de Folio Real en la Primera Sección del Centro, San Salvador.

Edad: _____

Profesión o Oficio:

- 1) ¿Los cambio operados en el Sistema Registral de Folio Real en la Primera Sección del Centro, San Salvador, ¿Producen beneficios económicos al usuario?

SI NO

Por que? _____

- 2) ¿Considerar usted que con los cambio operados en e Registro de la Propiedad Raíz se he mejorado la labor y servicio social Registral?

SI NO

Por que? _____

- 3) ¿Usted que la modalidad de trabajo de Folio Real tiene Incidencias y Diferencias con el Folio Personal?

SI NO

Por que? _____

- 4) ¿Considera que con el nuevo modelo de inscripción de documentos en el sistema de Folio Real, se podría dar una mejor Certeza y Seguridad Jurídica Registral

SI NO

Por que? _____

ANEXO 2

Encuesta dirigida a usuarios del Sistema Registral de Folio Persona de la Primera Sección del Centro.

Edad: _____

Profesión o Oficio:

- 1) ¿Considera necesario hacer reformar a la Ley que regula e trámite Registral de Folio Personal con el objeto de prestar un mejor servicio social?

SI NO

Por que? _____

- 2) ¿ Cree que el Registro en la actualidad es eficiente en el Servicio Registral que brinda?

SI NO

Por que? _____

- 3) ¿Considera usted que el Registro de Documentos a Folio Personal produce Inseguridad Jurídica Registral contra terceros?

SI NO

Por que? _____

- 4) ¿ Cree que la inscripción de documentos por Folio Personal tiene Incidencias Y Diferencias con el Folio Automatizado?

SI NO

Por que? _____

- 5) ¿ Cree usted que la adaptación del Sistema de Folio Personal produce beneficios económicos al usuario?

SI NO

Por que? _____

ANEXO 3

Entrevista dirigida al encargado del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro, San Salvador.

- 1) ¿Han existido cambios fundamentales al interior del registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, para mejorar el servicio Social Registral?

Explique: _____

- 2) ¿Cuáles son los factores más importantes que Inciden y Difieren entre la modalidad de inscripción a Folio Automatizado y Personal; difieren en la Seguridad Jurídica Registral?

Explique: _____

- 3) ¿Considera que hay Certeza Jurídica con la inscripción de documentos en el Sistema de Folio Real y Personal?

Explique: _____

- 4) ¿Cuáles estima sean los beneficios que se obtienen tanto a nivel económico y social con el proceso de inscripción en el servicio de Folio Real Automatizado?

Explique: _____

- 5) ¿De qué manera se garantiza la certeza y la Seguridad Jurídica Registral en el nuevo Sistema de Folio Real o Automatizado?

Explique: _____

- 6) ¿Cuáles considera que son los problemas que genera el traslado del Sistema antiguo al Sistema nuevo?

Explique: _____

ANEXO 4

Entrevista dirigida al Encargado del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera sección del Centro, San Salvador.

- 1) ¿Cree usted necesario reformar la Ley que regula el procedimiento Registral con la Finalidad de mejorar el servicio Social y ser más Eficiente?

Explique: _____

- 2) ¿Considera usted que el Sistema registral de Folio Personal produce Inseguridad Jurídica Registral?

Explique: _____

- 3) ¿Cree que la adopción del Sistema de Folio Personal produce beneficios económicos al usuario?

Explique: _____

- 4) ¿Cuáles son los problemas sociales que genera el traslado de un Sistema Antiguo o uno Nuevo Sistema Registral de tráfico Inmobiliario?

Explique: _____

- 5) ¿Qué beneficios se obtienen a nivel económico y social de la utilización del Sistema registral de Folio Personal?

Explique: _____

6) ¿Que factores jurídicos resultantes serian del proceso de modernización del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

Explique:_____
