

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
SEMINARIO DE GRADUACIÓN EN CIENCIAS JURÍDICAS AÑO 2007
PLAN DE ESTUDIO 1993



**EFICACIA E INCIDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN EN EL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECA DE LA
PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO DE SAN SALVADOR EN EL
PERIODO 2005-2006**

TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OBTENER EL GRADO Y TÍTULO DE:
LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS

PRESENTAN:
NORMA YESENIA MEJIA MIRANDA
OSCAR ORLANDO VILLALTA GARCÍA

DIRECTOR DE SEMINARIO
LIC. ALFREDO RIGOBERTO ESTRADA GARCÍA

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, ENERO DE 2008.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

MASTER RUFINO ANTONIO QUEZADA SÁNCHEZ
RECTOR

MASTER MIGUEL ÁNGEL PÉREZ RAMOS
VICERRECTOR ACADÉMICO

MASTER OSCAR NOE NAVARRETE ROMERO
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

LICENCIADO DOUGLAS VLADIMIR ALFARO CHÁVEZ
SECRETARIO GENERAL

DOCTOR RENE MADECADEL PERLA JIMÉNEZ
FISCAL GENERAL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

DOCTOR JOSÉ HUMBERTO MORALES
DECANO

LICENCIADO OSCAR MAURICIO DUARTE GRANADOS
VICEDECANO

LICENCIADO FRANCISCO ALBERTO GRANADOS HERNÁNDEZ
SECRETARIO

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

LICENCIADO ALFREDO RIGOBERTO ESTRADA GARCÍA
DOCENTE DIRECTOR DE SEMINARIO DE INVESTIGACIÓN

Agradecimientos.

***A Nuestro Padre Celestial, por ser la Luz que nos ha guiado
en el camino hacia el logro de nuestra meta.***

***A Nuestros Padres, por todo el Amor, sacrificio y paciencia
brindados durante toda la carrera.***

***A todos los catedráticos que con sus enseñanzas y
orientaciones forjaron en nosotros el
profesionalismo digno de un estudiante de la
Universidad de El Salvador.***

Los autores

ÍNDICE

	Pág.
INTRODUCCIÓN.....	i
CAPITULO I	
EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL RECURSO DE APELACIÓN EN MATERIA REGISTRAL	
1.1 Generalidades del Recurso de Apelación.....	1
1.2 Primer Periodo del recurso de Apelación.....	2
1.3 Segundo Periodo del recurso de Apelación.....	4
1.4 Tercer Periodo del recurso de Apelación.....	6
1.5 Nacimiento y Evolución del Registro de la Propiedad	
Raíz e Hipoteca.....	7
1.6 Sistema Regístrales.....	10
1.7 Sistema Alemán.....	11
1.8 Sistema Australiano.....	15
1.9 Sistema Francés.....	18
1.10 Sistema Salvadoreño.....	21
CAPITULO II	
EL RECURSO DE APELACIÓN ANTE LAS	
RESOLUCIONES REGÍSTRALES	
2.1 Generalidades de los Recursos.....	23
2.2 Recurso de Apelación.....	26
2.3 Motivos que Fundamenta el Recurso de Apelación.....	27
2.4 Procedimiento Legal del recurso de Apelación.....	28
2.5 Quien puede interponer el recurso.....	28

2.6 Ante quien se debe interponer el recurso y en que momento.....	29
2.7 De quien es competencia para conocer el Recurso.....	29
2.8 Efectos en el Asiento de Presentación.....	29
2.9 Recursos Judiciales como una alternativa de Impugnación de las resoluciones Regístrales.....	30
2.10 Medidos alterno considerados como necesario que Resuelven problemas Regístrales.....	33
2.11 Responsabilidades contraídas por los Registradores.....	35
2.12 Responsabilidad Civil.....	36
2.13 Responsabilidad Penal.....	37
2. 14 Responsabilidad Administrativa.....	38
2.15 Responsabilidad Notarial.....	38

CAPITULO III

FUNCIÓN REGISTRAL Y EL PROCEDIMIENTO DE CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTO

3.1 Función Registral.....	41
3.2 Calificación.....	42
3.3 Procedimiento de Inscripción.....	48
3.4 Causas que fundamenta la Denegatoria de Inscripción de Documentos.....	50
3.5 Naturaleza Jurídica de las Resoluciones Regístrales.....	52
3.6 Efectos de las Inscripciones de los Documentos.....	54
3.7 Formalidades Extrínsecas E Intrínsecas.....	54
3.8 Rectificaciones de las Inscripciones por parte del Registrador.....	58

CAPITULO IV

INVESTIGACIÓN DE CAMPO

4.1 Investigación de Campo.....	60
4.2 Encuestas.....	61
4.3 Análisis de las Encuestas.....	65
4.5 Entrevistas.....	67
4.6 Análisis de las Entrevistas.....	73

CAPITULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones.....	75
5.2 Recomendaciones.....	77

BIBLIOGRAFÍA.....	78
--------------------------	-----------

ANEXOS.....	82
--------------------	-----------

INTRODUCCIÓN

En la presente investigación se abordara la “Eficacia e Incidencia del Recurso de Apelación en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro de San Salvador en el periodo 2005-2006”, que constituye un mecanismo que permite impugnar los actos administrativos del Registro, que le cause agravio al interesado.

Es de aclarar que este estudio tiene por finalidad investigar el recurso de apelación, aunque se hará referencia de forma general a los recursos de revisión y revocatoria, ya que para agotar la vía administrativa primero se debe de interponer el recurso de revisión y luego el de revocatoria para finalizar con el de apelación.

En el desarrollo de está investigación se plasma un análisis que permite tener un parámetro de las diferentes etapas que ha tenido el Recurso de Apelación hasta llegar a la situación actual del Recurso, el que se encuentra regulado en la ley procedimientos uniformes del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

Además se hará referencia de los Sistema Regístrales que han existido y han contribuido a que el Sistema Registral Salvadoreño se ha un hibrido de los diferentes sistema.

También se planteara la función registral como la actividad Estatal que tiene por objeto dar publicidad a la propiedad territorio con la finalidad de dar seguridad al trafico de los inmuebles, conservando la historia de toda la propiedad inmobiliaria en los archivos; así como llevar inventario de toda la riqueza patrimonial del país.

Y en cuanto a la investigación de campo se aportaran información que permite sostener que los profesionales del derecho tienen poco interés en interponer el Recurso de Apelación

CAPITULO I

1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL RECURSO DE APELACIÓN EN MATERIA REGISTRAL

1.1. Generalidades del Recurso de Apelación

En principio debemos establecer que una vez producido un acto administrativo a través del procedimiento correspondiente, el ordenamiento jurídico reconoce al destinatario la posibilidad de impugnarlos ya sea ante la propia administración de quien el acto procede, o ante un orden especializado de Tribunales, para el caso salvadoreños, el de la Jurisdicción Contencioso administrativo. Esto implica la existencia en principio de una duplicidad de recursos administrativos y jurisdiccionales, una doble garantía a disposición de los administrados que se ven afectado en su persona o en su patrimonio por los actos Administrativos.¹ El recurso de apelación es una garantía para el administrado de que tendrá herramientas para poder impugnar actos administrativos que le afecten.

Por tanto, el recurso de apelación es un acto del administrado mediante esté pide a la propia administración la revocación o reforma de un acto suyo o de una disposición de carácter general de rango inferior a la ley en base a un título jurídico específico; la nota característica del recurso de apelación es su finalidad impugnatoria de actos o disposiciones preexistentes.

Es importante también hacer la observación que el recurso de apelación se interponen ante y se resuelve por la propia administración, y esto lo hace reunir una doble condición de Juez y de parte. Así mismo, el recurso de apelación se constituye como un presupuesto necesario de la impugnación

¹ García de Enterría. Eduardo. "Curso de Administrativo II". Edición Madrid 2000. Pág. 58.

Jurisdiccional y en este sentido tienen que ser considerados forzosamente como un privilegio para la administración, que impone a los particulares la carga de someter ante ella misma los conflictos antes de residenciarlos antes el Juez.

Básicamente podemos establecer que el recurso de apelación impugna una resolución registral.

Con ello se persigue esencialmente la revocabilidad, contra una injusticia de las resoluciones, o las nulidades de las mismas como un remedio contra su invalidez.

La evolución del recurso de apelación y la actividad registral, la podemos ubicar en tres periodos esenciales.

1.2. Primer periodo del Recurso de Apelación

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

La Ley Hipotecaria de 1881, regulaba algunos recursos; ya que dicha ley claramente manifiesta en su Artículo 23. “Cuando el Registrador notare faltas en las formas extrínsecas de las escrituras o de capacidad de los otorgantes lo manifestara a los que pretende la inscripción para que si les conviene recojan la escritura y subsanen la falta”; según el articulo 21 si no recogen la escritura o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador devolverá el documento para que puedan ejecutarse los recursos

correspondiente sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el art. 72 N ° 8, si se solicita expresamente.²

Este artículo señala la oportunidad que el interesado en la inscripción, de interponer un recurso como otra alternativa para subsanar la falta. De acuerdo a la ley en comento, la causa de denegatoria de inscripción de un documento, podría subsanarse o no, lo que dependía de la naturaleza de la resolución que pronunciara el Registrador, además contra esta resolución se producía el recurso que de acuerdo a la presente ley, se tramitaba en sede judicial.

Por la naturaleza de los instrumentos que se inscribían, estos era susceptibles a ser controvertido en sede judicial, trámite que se seguía en un Juzgado de lo Civil, que mediante sentencia ordenaba la inscripción en conflicto o confirmaba la resolución registral.

El Registrador por medio de un auto firmado y sellado, especificaba las causas de la denegatoria, el cual le servía al interesado para subsanar o interponer el recurso tal como lo establece el art. 23 de la antigua ley hipotecaria.³

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

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

² Castro Aguilera, Beatriz Eugenia y otros. “La variabilidad de los Criterios de los Registradores al ejercer la función calificadoras en relación a la seguridad Jurídica de los usuarios del registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca”. Tesis. UES. 2001. Pág. 11.

³ Ibíd. Pág. 12.

Los que podían interponer el Recurso eran de acuerdo al art. 678 del Código Civil. de la Edición de 1947: el Notario autorizante, las partes contratantes, y aquel al que le favorecía la inscripción. Debían interponer el Recurso dentro de los treinta días al de la devolución del documento, de acuerdo al artículo 694 de la Edición del C.C De 1947; dicha disposición esta actualmente considerada en el Artículo 693 del C.C. vigente.

El tribunal competente era el Juez de Primera Instancia del lugar en que se encontraba el Registrador tradicional, quedando el interesado sujeto al trámite del Tribunal y a la sentencia.

1.3. Segundo periodo del Recurso de Apelación

Caracterizando por Sistema Registral de Folio Personal, la Ley Reglamentaria del Registro Publico fue la que derogo en su totalidad a la Ley Hipotecaria de 1881, comenzó a tener vigencia a partir del 1° de enero de 1885.

Dicha ley regulaba las causas por las cuales el Registrador podía denegar la inscripción de los instrumentos, en su articulo 61 y siguientes, se establecía que la calificación que el Registrador hacia estaba limitada para el efecto de negar o admitir la inscripción, y que podía denegar la inscripción si notare falta en las formas extrínsecas de las Escrituras o de la capacidad de los otorgantes, por lo que existía similitud con lo regulado en el actual Código Civil en su articulo 692; extendiendo falta que se consideraban subsanadas y otras que no lo eran; cuando la inscripción se denegaba por la existencia de las primeras, el Registrador manifestaba al que pretendía la inscripción que subsanara la falta en el termino de treinta días, contados estos desde la fecha del mismo asiento, y si no subsanara en dicho termino o si se hacia al criterio del Registrador de manera incorrecta, el interesado

podía hacer uso de los recursos correspondientes, solicitando a la vez que se anotara preventivamente sus respectivos derechos.

Cuando la falta no era subsanable, el Registrador denegaba la inscripción y la anotación preventiva; la distinción que se daba entre las faltas subsanables y las no subsanables, atendía a la validez de la obligación consignación en el título; si esta era nula por su naturaleza, condiciones calidad o estado de las personas que lo otorguen, independientemente de sus formas extrínsecas se consideraba la falta como no subsanable, si la obligación fuesen válida y el defecto estuviere tan solo en la forma externa del documento que la contenga se tendría por subsanada la falta.⁴

Esta ley regulaba el Recurso de Apelación, el cual era interpuesto ante el Tribunal de Primera Instancia del lugar del Registro, para que este resolviera de conformidad a la ley y así librar el oficio al Registrador que había denegado la inscripción de la cual se estaba recurriendo.

El 14 de mayo de 1897, por Decreto Legislativo; se decreta la Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca y a la vez se promulgo el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

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

El procedimiento que se seguía cuando el Registrador notaba faltas en las formas extrínsecas de las escrituras o incapacidades en los otorgantes, de acuerdo al artículo 26, hacia las mismas especificándolas al pie de las escrituras, autorizando la razón con su firma y sello y las devolvía al

⁴ Arévalo Herrera María Elena y Otros. Los Recursos en Materia Registral". Tesis UCA. Octubre 2002. Pág. 14.

interesado para que si quería subsanara la falta o hiciera uso del recurso que esta ley le concedía.

Posteriormente hubo una reforma pública el 8 de octubre en el diario oficial del mismo año y aparece con el Art. 693 de la Edición del Código Civil de 1947.

En este Artículo se agrega un inciso más donde la denegatoria de inscripción podía ser cualquier otra razón que el Registrador especificara con una razón escrita.

Es importante señalar que en el mismo artículo, manifiesta que la resolución puede ser favorable o no y que además la resolución del Juez es apelable ante la Cámara.

Es importante señalar también que dependiendo de las circunstancias, se puede interponer dos recursos, primero el de Apelación ante una resolución desfavorable emitida por parte del Juez de Primera Instancia, y el segundo el recurso de queja por denegatoria de inscripción.

Esta ley en el capítulo IV, Art. 79 y 80 se refiere a las disposiciones transitorias, de esta ley forma parte integrante del Código Civil.

1.4. Tercer periodo del Recurso de Apelación

Los avances tecnológicos del Registro, ha permitido que el recurso de apelación haya tenido su mayor auge a fines de la década ochenta y de los noventa hasta en la actualidad.

Las anteriores leyes y hechos señalados fueron sin duda base para la aprobación de nuevas leyes que regulaban de manera más completa lo referente al recurso de apelación. Además no se puede dejar de mencionar la influencia de la Ley Hipotecaria de España del 8 de febrero de 1861. Así como el Código Civil de Chile de 1857, los cuales son base del Derecho Registral en nuestro país.

1.5. Nacimiento y evolución del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca

En El Salvador, al igual que otros países, al inicio el Registro de la Propiedad inmobiliaria fue creado con el objeto de dar seguridad a los derechos hipotecarios; posteriormente se optó por ampliar estos beneficios al dominio y a los diferentes derechos que tienen relación con la propiedad sobre los inmuebles, inscripción además de los títulos hipotecarios los diferentes negocios jurídicos que se efectúan en el derecho de propiedad como son: compraventa, usufructo, servidumbres y otros.

Esta institución data desde 1860, cuando fue creado el Registro de Hipotecas, de acuerdo a las disposiciones contenidas en el Código Civil de esa época, y en su artículo 2336, literalmente manifestaba lo siguiente:

“En cada capital de Departamento habrá un Registro de Hipotecas y estará a cargo de algún escribano nombrado por el Presidente de la República”.⁵

Con el artículo antes mencionado se creó una de las instituciones que a través del tiempo se ha constituido en una de las más importantes para la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria.

Después de haber creado el Registro de Hipotecas, se intentó crear el de la Propiedad Raíz, mediante la primera Ley Hipotecaria, decretada el día 11 de Marzo de 1873, Publicada en el boletín oficial de fecha 16 de abril de 1873. Su artículo 1 establecía lo siguiente: “Se establecerá un registro general de la propiedad inmueble de toda la República, a cargo de tres funcionarios, que se llamen registradores, con la dotación que designe la Ley de Presupuesto General.”

⁵ Gómez, Evelin del Carmen y Otros. “El Sistema de Folio Real en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca”. Tesis UCA. Sep 1995. Pág. 29 y 30.

Estos registradores residían, uno en la Capital de la Republica, otros en San Miguel y el tercero en Santa Ana.

El 21 de marzo de 1881, se decreto la Ley Hipotecaria, por medio de la cual se dio vida al Registro de la Propiedad Raíz, ya que por primera vez se organizo y empezó a funcionar. Este decreto se publico en el Diario Oficial el mayo de 1881, y entro en vigencia el 26 de mayo del mismo año. En su artículo 1 dice lo siguiente:

“Se establece un Registro General de la Propiedad inmueble en toda la Republica, otro en San Miguel y el Tercero en Santa Ana, cuya demarcación será la misma señalada, respectivamente por cada una de las cámaras de Segunda Instancia del Supremo Tribunal de Justicia”.

Por decreto legislativo del 14 de mayo de 1897 y publicado el 25 de junio del mismo año, se promulgó la ley de Registro, la cual constaba de ochentas artículos, estableciéndose que serian incorporados en la próxima edición del Código Civil.

En esa fecha también se decretó el reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca que c consta de sesenta y cinco artículos. Estos dos cuerpos legales son los que en la actualidad regulan la organización y el funcionamiento del registro en la República, figurando el primero como Capitulo IV del Titulo VI, Libro Segundo del Código Civil, quien fue incorporado en 1904.

Es indudable la influencia que en las leyes antes mencionadas tuvo la ley Hipotecaria de España del 8 de febrero de 1861, así como el Código Civil de Chile de 1957.

Luego de las diferentes leyes y decretos, llegamos al año de 1986, en el que se decreto la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, Publicada en el Diario Oficial numero 33, Tomo numero 290 del 19 de febrero de 1986 y que por errores en la impresión del texto, se tuvo que publicar nuevamente en el Diario Oficial numero 40- Bis, Tomo 290, del

28 de febrero de febrero de 1986; al mismo tiempo se emitió el Reglamento de la ley mencionada anteriormente, por medio del Decreto Ejecutivo número 24 del día 29 de abril de 1986, publicada en el Diario Oficial numero 76, Tomo número 291, de la misma fecha, entrando en vigencia el 26 de mayo de 1986.

En el año de 1990 ante la necesidad de una inscripción de instrumentos presentados por las Instituciones Financieras en busca de una solución viable decidieron asociarse formando Cédula Regístrales Especiales conocidas dentro del Registro como Ligas de Asociaciones, las cuales están conformadas por un Registrador Auxiliar, su secretaria, 3 confrontadores, un pasa notas, un técnico en fotocopias y un coordinador por cada Financiera.

En el año de 1993 siempre tratando de solucionar la problemática registral se crean cédulas móviles, que son enviadas a los Registros que tienen más atraso; este es un equipo de trabajo similar a las cédulas regístrales de las financieras, estando formadas por un jefe, 2 colaboradores Técnicos, una secretaria, un ordenanza y un motorista. Estas cédulas móviles dependen del Centro Nacional de Registro.

Posteriormente con fecha 5 de Diciembre de 1994, se crea el Centro Nacional de Registro, según Decreto Ejecutivo número 62 de fecha 5 de Diciembre de 1994, Publicado en el Diario Oficial número 227 Tomo 325 del 7 de Diciembre de 1994 y que entró en vigencia el 13 del mismo mes y año, con la finalidad de garantizar por parte del Estado el derecho de propiedad inmobiliaria y la posesión a todos los habitante de la República. Y velar porque en todos los inmuebles del país, se obtenga una correcta localización de los mismos, estableciendo sus medidas y superficiales, su naturaleza, nomenclatura y demás características que conforma la labor catastral, además garantizar los principios de publicidad, legalidad y seguridad Jurídica, respecto a los actos y derechos inscritos en los registro del país.

1. 6. Sistemas Regístrales

Existe en todos los ordenamientos jurídicos de los distintos países, regulaciones sobre el patrimonio inmobiliario, los cuales constituyen verdaderos sistemas registrales con sus propias peculiaridades. Al referirse a los sistemas registrales, estos hacen énfasis en las diferentes formas en que se organiza los registros inmobiliarios; por ello las legislaciones de todo el mundo adoptan de acuerdo a su nivel de desarrollo o a sus necesidades, un sistemas registral con el fin de regular lo relativo a la constitución, modificación, transmisión o extinción sobre derechos inmobiliarios, conteniendo así mismo normas que regulan los diferentes principios que les orienten, que organizan los registros inmobiliarios y dando a la vez plena seguridad a los actos y contratos que consten en tales registros.

En este capítulo, se analizarán los sistemas registrales más importantes e influyentes, que han sido enmarcados como modelo en las diversas legislaciones, los cuales básicamente se reducen a tres: Sistema Alemán, Sistema Australiano o de Torrens o Acta de Torrens y el Sistema Francés o de Transcripciones.

1.7. Sistema Alemán.

El Sistema Alemán contiene las siguientes características:

En los actos transmitivos inmobiliarios se distingue tres elementos: el acto causal o negocio obligacional, es decir el acuerdo de voluntades; el acuerdo real o abstracto y la inscripción. Sin embargo en los negocios jurídicos se consideran separados, ya que el negocio obligacional es dejado aparte, como una obligación simple de las partes, que actúa como causa pero sin ninguna trascendencia.

En cambio el acuerdo real se considera indispensable al acto transmisivo, es el consentimiento expreso o acuerdo de voluntades dirigidos

a transmitir y adquirir, es un negocio de disposición y no un contrato, es decir una convención que se dirige solamente a efectuar el cambio de titularidad, es decir pues que las partes no se obligan a transferir o adquirir, sino que transfieren y adquieren independientemente de las causas obligacionales.

La inscripción es el elemento integrante del negocio y que ostenta un carácter constitutivo, exterioriza el cambio jurídico que se acuerda, dándole así vida al acto.

Los elementos esenciales y suficientes para que opere la transferencia son el acuerdo abstracto o real y la inscripción, a falta de uno de ellos no surge el negocio jurídico real, es decir si es invalido el precedente causal o peor aun, si no existe, la transferencia tiene igualmente lugar. Para José Mario Chico y Ortiz, de dichos elementos surgen los dos principios hipotecarios fundamentales del Sistema Germánico.

1. Principio del Consentimiento: Según el cual no es posible técnicamente documento, acto o contrato, o asiento en el Registro sin que conste el consentimiento en el instante final. Con independencia de un posible consentimiento para el contrato obligacional y otro para el acto real, se exige un nuevo consentimiento en el momento de pedirse la inscripción. Ahora bien, este consentimiento para verificar la inscripción tiene una doble manifestación.

a) Consentimiento sustantivo o material. En cuya virtud transferente y adquirente consiente sobre la modificación real que se produce. A esto Núñez Lagos lo denomina “Acto de Disposición del derecho”.

b) Consentimiento Formal. Para que se practique la inscripción basta el consentimiento formal del titular inscrito a favor de un actual o potencial adquirente. A esto Núñez Lagos lo denomina “Acto de disposición del asiento”.

Para practicar la inscripción basta el consentimiento formal. Para que subsista dicha inscripción es preciso que llegue al Registro el documento público o que entre en la relación jurídica un tercero de buena fe que inscriba. El acuerdo real se verifica en un documento autónomo para ella sola o bien en el mismo documento que contiene el contrato de compraventa. Puede realizarse bien notarialmente, y después, documentado, va al Registro o bien directamente en el Registro, en donde este está a cargo de los notarios.

2. Principio de Inscripción: La inscripción es constitutiva. Sin inscripción, el acuerdo traslativo real no produce ningún efecto. La inscripción no es un requisito legal que se añade al acto para que este produzca efecto, sino que es parte integrante del negocio dispositivo real. La constitución del derecho se plantea en dos jornadas que constituyen un sólo negocio: el acuerdo real y la inscripción. Otra característica fundamental en los efectos que genera la inscripción, los cuales, según José María Chico y Ortiz, “Viene resumido en los dos fundamentales principios que rigen el Derecho Alemán: la presunción de exactitud e integridad del Registro a través de dos principios:

a) Legitimación. En cuya virtud se presume que al titular Registral de un derecho le pertenece y puede ejercitarlo. Esta presunción se puede destruir por virtud de prueba en contra y, procesalmente, produce como efecto el desplazamiento de la prueba a quien afirme la inexactitud. Tiene también su aspecto negativo al presuponer que todo derecho que parezca cancelado en el Registro es inexistente.

b) Fe Pública Registral. El Registro se presume exacto e integró en beneficio de un tercero adquirente de buena fe. La presunción sólo cede en el en el caso de que exista algún asiento de contradicción del Registro o cuando la inexactitud sea conocida por el adquirente.

Los efectos de la inscripción se basa en un criterio muy práctico, pues si lo normal es que exista concordancia entre el Registro y la realidad, y lo excepcional es la inexactitud registrales, entonces aunque conste en el Registro una situación jurídica que no es la que existe realmente, la ley, a través de la fe pública registral lo presume exacto y legitimado a favor del titular.

Con todo lo anteriormente expuesto, se puede decir que el acuerdo real o abstracto en el que se manifiesta la voluntad de transferir y adquirir el dominio o cualquier otro derecho real y la obligatoriedad de la inscripción en el registro, en el sistema alemán es obligación para transferir el dominio o constituir cualquier derecho real sobre un inmueble.

Otra característica consiste en que el acuerdo de las partes vale por sí mismo, independientemente de la causa, es decir título por el cual se transfiere, pues se trata de un acto abstracto. En tal efecto, si se ha efectuado un contrato y se ha hecho la inscripción, el adquirente es propietario, aun en el caso de que el contrato sea declarado nulo. En este punto es donde radica la trascendencia de dicho sistema ya que mantiene la firmeza de la tradición protegiendo de forma efectiva a los terceros; aun en el caso de nulidad del acto, ya que en tal sistema el modo de adquirir prevalece sobre el título, y por lo tanto el encargado del registro para inscribir cualquier transferencia o gravamen, se limita a comprobar la identidad de las partes y la autenticidad del derecho.

La inscripción tiene fuerza probatoria absoluta de que el inmueble pertenece a la persona a cuyo favor se ha hecho la inscripción. El Estado obliga a realizar la inscripción para reconocer la validez de derecho, por lo cual existe una correlativa obligación de indemnizar lo que por negligencia o sólo genere perjuicio, por lo cual el perjuicio puede reclamar al Estado por daños y este está obligado a indemnizar, siempre y cuando el error se debe a negligencias o culpa de los funcionarios del Registro.

Este sistema funciona mediante dos Registros que deben guardar entre sí la debida concordancia, estos son: Registro Predial y Registro Catastral.

Registro Predial: En este Registro, cada inmueble tiene una matricula, en la cual se anotan las transferencia de dominio, gravaciones y desgravaciones del inmueble, cada inmueble con su respectiva matricula se lleva en una hoja.

El Registro Catastral, contiene la configuración topográfica del inmueble, con indicación de su naturaleza, situación, extensión superficial y forma.

Así mismo, se anotan todas las modificaciones que el inmueble que ha sufrido en su dominio y las gravaciones y depravaciones que lo afecten.

El Registro Catastral, a diferencia del predial, contiene más datos sobre el inmueble, a fin de identificarlo plenamente, ya que representa al inmueble gráficamente con todos los accidentes de su superficie, así como también las modificaciones que en su dominio ha sufrido el inmueble. Importante es aclarar que en ambos registros se anotan las modificaciones del dominio, es por eso que se dice entre ambos tienen que guardar concordancia.

Cuando se trata de un inmueble que será inscrito por primera vez, el interesado presenta una solicitud, antes el funcionario registral, la cual va acompañada de un plano del inmueble levantado por un ingeniero autorizado.⁶ Para ello, el funcionario registral manda darle publicidad, a la solicitud presentada, y no habiendo oponentes ordena la inscripción del inmueble la cual otorga el derecho de propiedad al solicitante; si hay oposición el mismo funcionario tiene facultades jurisdiccionales, para

⁶ Carranza Rodríguez, Ruth Sonaly. "El Nuevo Folio Real en el Registro de la propiedad." Tesis UES. Pág.43-44.

resolver el conflicto que surge por la oposición presentada, la cual si presenta prueba validas se deniega al solicitante la inscripción del inmueble.

1. 8. Sistema Australiano

Este sistema es conocido como Sistema del acta de Torrens, Sistema Australiano ingles o simplemente Australiano, fue instaurado por Roberto Torrens en la Colonia Australia del Sur; la idea de Torrens es desaparecer el pasado legal de los inmuebles.⁷

El Sistema Australiano, tiene por finalidad la publicidad y la prueba legal de la propiedad; su mecanismo es simple y esta dotado de una eficiente seguridad jurídica.

Fue sugerido por la observación de un hecho: Los adquirentes de los inmuebles cuyos derechos emanaban de la corona tenían plena certidumbre, estaban exentos de trabas y de títulos discutibles; no así los que provenían de un acto privado y procedían de un enajenante particular, resultaban siempre expuesto a dificultades del dominio, tanto como lo requerían las dudas. Y de ahí que las investigaciones resultante costosa, complicadas; gastos y confusiones acrecentadas con el transcurso de los años y en razón de la multiplicidad de operaciones de que había sido objeto el inmueble.

La observación de este hecho inspiro la norma que tanta repercusión tuvo: cada enajenación del predio significaría su vuelta al dominio de la corona, de la cual el propietario la obtendría directamente, esto es, el Estado seria en todos los casos el adquirente y el enajenante, obligado, la persona intermediaria en la operación deseada por los interesados.

⁷ Carranza Rodríguez, Ruth Sonaly., Op Cit. Pág. 43-44.

Es por ello que se dice que el Acta de Torrens era libre de todo antecedente, pues se trataba que el adquirente recibiera el inmueble directamente del Estado.

Características Del Sistema:

1. Facultativo u optativo: El particular no está obligado a su observancia estricta, lo utiliza si lo desea. Y en este supuesto los antecedentes del título desaparecen para ser reemplazados por uno sólo, el certificado que otorga la oficina registradora respectiva. En el caso que no se optara al régimen de Acta Torrens la transferencia se opera igualmente pero despojada de garantías.

2. Sistema sin antecedentes: Una vez realizado el procedimiento para inscripción del inmueble, se ordena la expedición de un certificado, el cual reemplaza definitivamente los antecedentes del dominio.

3. Legitimidad: La inscripción proporciona una seguridad plena para el titular de un derecho debidamente registrado, por consiguiente;

4. El Título es inatacable: Prueba decisivamente que la persona designada como propietaria o titular de un derecho, lo es efectivamente, por lo cual constituye un obstáculo absoluto para cualquier acción persecutoria intentada contra el dueño reconocido por el Registro.

5. Responsabilidad del Estado: El Estado es el responsable de los títulos que otorga. Para cubrir la garantía de la legitimidad, El Sistema dispone la creación de un fondo especial destinado a indemnizar a los propietarios perjudicados por la expedición del certificado.

Con respecto al Mecanismo del Sistema, el particular dispuesto a colocar su propiedad bajo la garantía del Estado, dirige su pedido de matrícula al Registro de Título, el cual es inmediatamente anotado.

El pedido debe ir acompañado de los títulos que poseen, antecedentes, planos, y descripción del inmueble, que constituirá el expediente particular, el cual es verificado y examinado por un funcionario, quien después lo remite al

Registrador constituido en comisión con dos asesores encargados de dictaminar acerca de la bondad de aquellas, se establece un plazo de un mes, para deducir oposición por lo cual se hace publicaciones en un Diario Oficial, la citación de los propietarios vecinos o linderos, con la receptación de testimonios, etc.

Realizando este procedimiento, si no hay oposición, se ordena la expedición del certificado, que reemplaza definitivamente los antecedentes del dominio.

El certificado o título se expide en doble ejemplar: uno servirá para el interesado y le acreditará en forma fehaciente su derecho de propiedad; el otro lo retiene el Registro y constituye un folio, la hoja del inmueble, sobre el cual se asentaran ulteriores operarios que se realice (venta, hipoteca, servidumbres, etc.), todo acompañado del plano que le corresponde.

Colocando el inmueble bajo el amparo del sistema Torrens, y expedido el título que acredita su dominio, el dueño realizar con el las transacciones que desee: si enajena toda la propiedad, bastara el endoso del documento con las anotaciones respectivas en el Registro; si la enajena parcialmente, es indispensable la medición de la Oficina Registradora, la cual expedirá nuevos Certificados o títulos; si las hipotecas, envían un formulario en doble ejemplar; uno lo retiene la oficina y otro el acreedor, quien negociara su crédito con simple endoso del documento. En todos estos casos las formulas impresas eliminan actuaciones notariales.⁸

1.9. Sistema Francés.

⁸ Ibidem, Pág. 43-46.

Para comprender el mecanismo de este sistema, resulta necesario abordar la causa que le dieron origen. Antes de la instauración del sistema de transcripciones se practicaba lo siguiente:

Convenida la cosa y el precio, la venta se consideraba perfecta independientemente de la tradición y aún de cualquier cláusula notarial que la supliese; el propietario revestía esta cualidad desde el instante que la cosa debían serle entregada.

El sistema registral, consagrado en el Código Civil Francés, por consiguiente, era clandestino, y que era común y corriente que la propiedad se transfiriera por solo consentimiento de las partes, por documento notariales, los cuales consignaban haberse realizado la transferencia, sin observación en la práctica, se trataba de una cláusula conservadora por una rutina, siempre incumplida.

Para evitar la clandestinidad y darle mayor protección a los acreedores hipotecarios surge el Sistema Francés, conocido como Sistema de Transcripciones, ya que como su nombre lo indica, consiste en transcribir o copiar el documento objeto del contrato, en los libros que lleva el Registro. Como se ha dicho, en un principio la transcripción nace circunscrita a la hipoteca, es por ello que en su origen se denominaban Registradores de Hipoteca, de los cuales había uno en cada municipio o circunscripción, ampliándose posteriormente a la propiedad inmobiliaria en general.

El Sistema Francés contiene las características siguientes:

Para inscribir un inmueble o cualquier acto que lo modifique, se debe presentar al Registro el documento que ampare el contrato sobre el inmueble y en dicha oficina se debe copiar o transcribir el contenido integro del documento que contenga dicho contrato en los libros que para tal efecto lleva el Registro. La característica esencial de este sistema es que para inscribir los inmuebles o constituir derechos sobre ellos, basta la presentación del documento en el cual se constituye o se modifica el derecho, en el cual debe

la tradición, es decir, para inscribir un inmueble, es necesario tener un título el cual lo constituye por ejemplo la compraventa y un modo de adquirir que es la tradición, la cual debe constar en el documento. Además los instrumentos que deben inscribirse, deberán constar en documento público, cuyos elementos formales examina el Conservador, la calificación de los documentos está limitada al examen de los requisitos externos de los actos y a su confrontación con los datos que aparecen en el Registro. Si la inscripción es negada, cabe el recurso ante el presidente del Tribunal Civil, en cuya jurisdicción estén situadas las fincas. En El Salvador, como es sabido en el Registro quien ejerce la función calificadora y ante la negativa de la inscripción el interesado puede interponer recurso ante la Dirección General hoy Centro Nacional de Registro.

En este sistema es muy amplia la publicidad formal, permitiéndole al conservador, proporcionar a quien lo solicite, copia o extracto de los documentos y del fichero inmobiliario. Así también deberán certificar a instancia de parte interesada, en copia o abstracto de las inscripciones subsistentes, o de que no existe ninguna.

Otros rasgo característicos es que en este sistema la inscripción es voluntaria, es decir que para que surta efectos contra tercero, el título debe inscribirse, no así para efectos entre las partes contratante, ya que si no se inscribe, el contrato o acto es válido para los otorgantes, aunque no pueda surtir efectos frente a terceros, es por ello que se dice que en este sistema la inscripción tiene un carácter declarativo, pues el acto o contrato es perfectamente válido por el simple consentimiento de las partes, siendo necesaria la inscripción únicamente para que el contrato surta efectos contra terceros; se excluye del carácter declarativo a la hipoteca, ya que la inscripción en este caso es constitutiva, por que sin este requisito no es válida.

En el sistema en estudio, la inscripción no tiene fuerza absoluta, es decir el modo de adquirir no es en virtud de la inscripción, sino que esta es una fuerza que le da validez a los derechos que ampara el título inscrito. Con relación a lo anterior, dice Linares: El dueño puede enajenar o gravar libremente su finca, pero el Estado le exige una formalidad, la inscripción en el Registro en interés de los futuros adquirentes y del dueño. Mismo, que no vera depreciada su propiedad por el temor del adquirente de que no sea suya la finca o que esté gravada con carga ocultas.⁹ Se pone en función los principios de: Rogación, legalidad, Prioridad, Especialidad, y Tracto Sucesivo.

La unidad básica registral no es la finca, sino la persona o titular del derecho real inmobiliario, alrededor de la cual se ordena el registro, aunque también se llevan ficheros de fincas y urbanas que vienen a ser especie de índice. Por cada municipio se lleva un fichero de personas en el que se hacen constar los datos de la misma y los del título y la finca. El fichero personal contiene una ficha por cada uno de los propietarios o titulares de derechos reales limitados en el Registro. En las fichas se menciona todos los inmuebles poseídos por cada titular, y los derechos reales de garantía, es lo que se llama folio personal así mismo existe el folio real, en donde, el fichero real se lleva abriendo una para cada finca rustica o urbana. Estando dicho fichero en íntima convicción con el catastro, pues al Registro no tiene acceso ningún acto sin que se acompañe un extracto o certificación catastral relativa a las fincas correspondientes. En dicha fichas se consignan todas las características de las fincas.

⁹ Linares Mariano Hermida. "Problemas Fundamentales de Derechos Inmobiliario Registral." Madrid 1973. Pág. 33.

10. Sistema Salvadoreño.

En nuestro país es aplicado el Folio Personal, Real y el Real automatizado. El primero consiste en efectuar una transcripción literal de los títulos sujetos a inscripción del derecho; es decir que la unidad básica registral es la persona del titular del derecho inscrito, aún cuando existe normas encaminadas a la concreción e identificación de los inmuebles dentro de este sistema es de vital importancia la inscripción de la persona, dejando en segundo plano el inmueble; pero este sistema en la actualidad no responde a las necesidades registrales que se imponen en el país, en donde ha existido una mora registral, debido a que los documentos se anotan en libros o tomos, haciéndose dificultoso la consulta porque la situación jurídica de los inmuebles como son gravámenes y enajenaciones, no se encuentran anotados en un mismo libro consecuencia de ello se vuelve un trámite engorroso. Es por ello que en el año 1986 que por Decreto Legislativo N° 292 se promulga la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, en la que se adopta el sistema de folio Real; dejando atrás, el sistema de Folio Personal ya que el artículo 5 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, establece: adoptase el sistema de folio real para la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

Por medio del sistema de folio real, el registro de los instrumentos se realizará en forma unitaria todos los negocios jurídicos que se relacionen con una determinada finca. Cada inmueble deberá identificarse de manera inequívoca.

En lo que se refiere al sistema de folio personal, se ha dejado de utilizar, puesto que la modernización del Registro demanda la actualización de la función registral.

Y con la finalidad de modernizar el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, se ha implementado el Sistema de Folio Real Automatizado, integrando los datos recopilados en el levantamiento catastral con la información del Registro de la Propiedad; luego se transfiere a un sistema computarizado, relacionando siempre de información geográfica.¹⁰

Además este sistema se orienta ha servir de garantía para el titular de dominio o de propietario o para el poseedor legal del inmueble, aparejado con los principios registrales.

Algunos de los propósitos requeridos al implementar el sistema de folio real automatizado son:

a) Integrar la información del registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca y del Catastro para implementar un nuevo territorio, por medio de la creación de un sistema computarizado que integre la identificación de parcelas a través de medios gráficos, así como la de sus titulares.

b) Proporcionar seguridad jurídica, a través de las identificación técnica de los inmuebles, de sus propietarios o poseedores, a fin de garantizar la pureza en la tenencia y agilidad en el tráfico de los mismo.

c) Cumplir con los principios de publicidad y legalidad, respecto a la correcta localización de los inmuebles, estableciendo sus medidas, superficie, naturaleza, nomenclatura y demás características con mayor precisión y que consten públicamente los actos y contratos que lo afecten.¹¹

¹⁰ Vázquez López, Luís Derecho y Practica Registral, 2001. Pág. 45.

¹¹ Ibíd. Pág. 46.

CAPITULO II.

EL RECURSO DE APELACIÓN ANTE LAS RESOLUCIONES REGISTRALES.

2.1. Generalidades de los Recursos.

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

La legislación registral concede al usuario, los siguientes Recursos: Revisión, Revocatoria y Apelación.

Es de aclarar que este estudio tiene por finalidad investigar el recurso de apelación, aunque se hará referencia de forma general a los recursos de revisión y revocatoria, ya que para agotar la vía administrativa primero se debe de interponer el recurso de revisión y luego el de revocatoria para finalizar con el de Apelación.

El Recurso de Revisión es el que se interpone ante el Órgano superior de la Administración y tiene por objeto las impugnaciones de los actos administrativos firmes, también procede contra actos contradictorios que no se encuentren firmes.¹²

Este recurso se encuentra contemplado en la nueva Ley de Procedimiento Uniformes, en el artículo 17 y establece lo siguiente:

En los casos en los que un instrumento haya motivado observaciones, o se hubiere denegado su inscripción, los legítimos interesados podrán

¹² Maria Diez, Manuel. Manual de Derecho Administrativo, Tomo II. Pág. 495-496.

interponer por escrito, dentro del plazo de tres días hábiles, recurso de revisión ante el registrador que ha pronunciado la resolución, exponiendo las causas que motivan el recurso y su fundamento legal.

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

La importancia de este recurso, radica en la relación que se tiene con el Principio de Motivación de las Resoluciones Judiciales (administrativas) que no está contemplado formalmente en la Ley General de Registros, y que someramente lo refiere el artículo 88 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, constituyéndose como un eje medular de las resoluciones registrales; en particular de las denegatorias, y aun de las mismas órdenes de inscripción.

Pero la realidad de dicho recurso es diferente ya que se tiene conocimiento que muchos profesionales del Derecho, desconocen la existencia de esta ley, lo cual conlleva a la no interposición de los recursos.

Si el recurrente no se conformare con el criterio del Registrador podrá interponer el Recurso de Revocatoria.

El recurso de revocatoria consiste en la anulación de la disposición adoptada del acto otorgado, para que la revocación surta efectos debe de provenir de una declaración unilateral válida.¹³

El Recurso de revocatoria se encuentra plasmado en la Ley de Procedimiento Uniformes, en el Art.18, el cual establece:

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

¹³ Cabanellas Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Editorial Heliasta, Argentina, 1996.

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

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

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

En el Art. 18 de la Ley de Procedimiento Uniformes, se establece el trámite para la interposición, ¿quién puede interponer el recurso?, ¿ante quien se debe interponer?

En el caso que el recurso de revocatoria deniegue la inscripción de un documento, el usuario tiene la opción de interponer el recurso de apelación. Es importante aclarar que con el recurso de apelación se agota la vía administrativa en el registro. El Art. 20 LPU.

2.2. Recurso de Apelación

El recurso de apelación en materia registral tiene su base legal en el Art. 693 del Código Civil, y en el Art. 20 LDGR. En la práctica al recurso de apelación se conoce como recurso de denegatoria de inscripción.

El recurso de Apelación: Es el concedido a un litigante que ha sufrido agravio por sentencia del juez inferior, para reclamar de ella y obtener su revocación por el juez superior.¹⁴

Como puede observarse, el recurso de apelación o alzada se refiere para y contra las resoluciones de carácter puramente judiciales.

Sin embargo, en materia de derecho administrativo se reconoce el recurso de alzada definiéndolo como “El que se da frente a los actos que no agotan la vía administrativa y ha de ser resuelto por el superior jerárquico del órgano que lo dictó”¹⁵. Considerando a dicho recurso entre los de carácter ordinario.

En esta última definición se debe hacer la distinción entre lo que significa apelar y lo que es alzada, el primero se refiere más que todo a la provocación que se le hace al juez inferior ante el superior, por el agravio causado por lo resuelto por el juez inferior; y el segundo término significa sublevarse y revelarse contra la autoridad. Pero el derecho de alzada va inmerso en el recurso de apelación, aunque algunos autores confunden el significado de dichos términos.

Ante tal situación, se puede concluir que aunque la legislación registral no lo exprese claramente; el recurso al que se está refiriendo es de

¹⁴ Arrieta Gallegos, Francisco Dr. Impugnación de las Resoluciones Judiciales”. Marzo 2001.

¹⁵ Cabanelas Guillermo “Diccionario de Derecho Usual”, Tomo III, Editorial Heliasta, Buenos Aires 1974, 8Edición Pág. 52

apelación, por denegatoria de inscripción que lógicamente cause agravio al interesado. Más sin embargo, en materia registral se denomina “Recurso de Denegatoria de Inscripción”

Dicho recurso lo regula la ley de Procedimientos Uniformes, el cual literalmente dice:

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

Como podemos notar dicha ley, nos remite al procedimiento establecido en la Ley de la Dirección General de Registros. Podemos afirmar que en materia registral todavía existe un gran vacío en cuanto a recursos se refiere ya que la reciente ley se queda corta en cuanto a La forma de proceder de los recursos.

2.3. Motivos Que Fundamenta El Recurso De Apelación

Fundamentalmente, procede ante la negatividad de Registrador de inscribir un documento, pudiendo ser que este deniegue tal inscripción bajo fundamento legal o puede suceder el caso que exista de su parte dolo, negligencia o simplemente desconocimiento de la ley. Es por ello que el interesado, siempre que se encuentre con alguna sospecha que vaya en detrimento de sus intereses y que por consiguiente le agravie dicha

resolución, puede acudir a la interposición de este recurso que la ley concede.

El recurso en estudio es facultativo, pues claramente el Art. 693 C.C en síntesis dice: “para que si quisiere subsane la falta o haga uso del recurso que por esta ley se le concede.”

2.4. Procedimiento Legal del Recurso de Apelación.

2.5. ¿ Quién puede interponer el recurso?

El interesado, Art. 21 LDGR, y 19 de la ley de Procedimiento Uniformes, será el que interponga el recurso, es decir toda aquella persona que tenga interés en que el instrumento se inscriba, como lo establece el artículo 678 C.C. sin embargo el que debe recurrir, es el notario autorizante del instrumento o las partes contratantes y en especial aquel cuyo favor le merezca la inscripción.

2.6. ¿Ante quien se debe interponer el recurso y en que momento?

El artículo 22 LDGR, establece que se interpondrá dentro de los 30 días subsiguientes al de la notificación de la resolución del Registrador.

Se presenta dicho recurso ante el Registrador que dictó la resolución, para que éste lo envíe para que conozca el Centro Nacional de Registro ¹⁶, por medio del Tribunal de Apelaciones.

Al referirnos al artículo 89 RLRRPRH, notamos que establece un plazo diferente al regulado en el artículo 22 LDGR, el cual dice que son 15 días, los

¹⁶ Decreto de Creación del Centro Nacional de Registros y su Régimen Administrativo, Nº 62 de fecha 5 de Diciembre 1994, P.D.O. Nº 227, Tomo 325 del 7 Diciembre de 1994.

que deberán transcurrir después de notificada la resolución, como plazo para interponer el recurso.

Sin embargo, es importante hacer notar que entre ambos artículos pareciera que existe contradicción, pero que ante dicho problema prevalece la ley sobre el reglamento, por lo tanto el tiempo real para interponer el recurso es de 30 días.

2.7. ¿De quien es competencia para conocer del Recurso?

Conocerá el Centro Nacional de Registros, antes Dirección General de Registro, a través del Tribunal de Apelaciones, Art. 9 LDGR, relacionado con el artículo 2 del Decreto de Creación del Centro Nacional de Registros y su Régimen Administrativo; dicho tribunal conocerá de todos los recursos en el ámbito nacional.

2.8. Efectos en el Asiento de Presentación

El artículo 24 de la LDGR, con relación al artículo 92 del RLRRPRH, establece que la interposición del recurso en el plazo no afectará la validez del asiento de presentación del documento. Dicho artículo no establece durante cuanto tiempo durará el proceso, pero se comprende que será válido con la diferencia de que estará suspendido el curso que lleva el documento para su inscripción, lo que dure el trámite del recurso. El artículo 26 inciso 2° LDGR, regula que “Si la resolución confirmare la denegativa, la Dirección General devolverá el documento a la Oficina del Registro correspondiente con un oficio en el que insertará su resolución, a efecto de que el Registrador cancele el asiento de presentación respectivo y entregue el documento al interesado”.

2.9. Recursos Judiciales como una alternativa de Impugnación de las Resoluciones Regístrales.

Como lo hemos visto anteriormente existen mecanismos de impugnación en materia registral para los actos administrativos que son dictados dentro de las oficinas regístrales.

No obstante estos procedimientos, existe en los tribunales la posibilidad de revertir la validez o la existencia de los actos administrativos dictados por el Registro, mediante los procedimientos de nulidad y cancelación de los instrumentos.

Cuando hablamos de nulidad nos referimos a un recurso que permite intentar la impugnación de una inscripción que se presume adolece de algún vicio, de un elemento intrínseco o extrínseco, vicios que pudieran generar nulidad en la inscripción en razón de existir omisión o error en las circunstancias o datos que la ley prescribe para ella, haya inseguridad absoluta sobre las personas de los contratantes o titulares de los derechos, su capacidad civil, o el derecho o derechos que se han querido garantizar con el asiento.

Debido a lo anterior se realiza la siguiente afirmación:

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

Cuando analizamos la cancelación ya sea total o parcial, nos damos cuenta que en materia registral es un acto por medio del cual se extingue un derecho o una inscripción, como podría ser el caso de renuncia expresa,

destrucción del inmueble sujeto a la inscripción, cuando se extinga la relación jurídica, cuando se dejen pasar plazos de renovación de inscripción, entre otras causas, más la que nos interesa estudiar en este apartado es la posibilidad de la cancelación ordenada por un Juez como medio utilizado fuera del ámbito registral para dejar sin efectos los actos administrativos dictados por el Registro.

Para hacer un estudio de la competencia de los tribunales para actuar en este tipo de procedimiento y de los actos susceptibles de impugnación por estas vías, haremos un estudio de estos procedimientos.

Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

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

Este cuerpo legal faculta al interesado a acceder a los tribunales para el inicio de los procedimientos de cancelación y nulidad regidos por el Código Civil., en cuanto a los documentos que son competencia del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

Retomando el artículo 732 del Código Civil establece que la cancelación de las inscripciones ya sea total o parcial, procede:

1. Cuando se extingue por completo o parcialmente el derecho inscrito, en los casos de destrucción del inmueble, de convenio entre las partes, de renuncia del interesado, de decisión judicial o de otra causa legal.
2. Cuando se declare la nulidad Judicialmente, en todo o en parte, del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción.

3. Cuando Judicialmente se declare la nulidad de la inscripción.
4. Cuando se justifica mejor derecho por un tercero, aunque su título no este inscrito.

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

Advirtiendo el Art. 715 del Código Civil. La declaración judicial de nulidad de una inscripción, no perjudica el derecho que con anterioridad a esa declaración haya adquirido una persona que no ha sido parte en el contrato inscrito.”

Cancelación de Garantías Reales.

Para el caso del Registro Tradicional, al configurar esta como una garantía del pago de una deuda principal, retomemos el Art. 744. del Código Civil, que establece:

Cuando en virtud de ejecución se enajena o adjudiquen bienes hipotecarios o se pagare en su totalidad la deuda hipotecaria y sus accesorios con el producto de la venta de bienes embargados no hipotecados o con la adjudicación de estos, el Juez al aprobar el remate, de los bienes, libraré oficio al Registrador para que cancele la inscripción hipotecaria.

En caso de sobreseimiento, también podrá el juez librar de oficio al Registrador para que cancele la inscripción o inscripciones hipotecarias; pero deberá insertarse en el oficio, el auto en que se declare extinguida la obligación principal y se ordene el sobreseimiento y la cancelación de los gravámenes hipotecarios.

Por lo tanto el Juez dentro de un Juicio Ejecutivo puede decidir acerca de la cancelación de una garantía hipotecaria o prenda y por consiguiente mandaría a cancelar para que deje de surtir efectos.

Como consecuencia de lo anteriormente tratado, podemos afirmar que, en general, son los Tribunales de lo Civil, ante los cuales se van a promover estos incidentes, cuando los artículos anteriores nos hablan de su autoridad judicial, en las cancelaciones de dichos garantías reales.

1.10. Medios alternos considerados como necesarios que resuelven problemas registrales.

Dentro de los medios alternos o mecanismos que concede el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca en beneficio de los usuarios tenemos los siguientes:

Los escritos que regula el Art. 36 de la Ley General de Registro, los cuales se podrán interponer por algún motivo o petición que se quiera hacer relacionada a alguna situación que tenga que ver con la inscripción de un documento, expedición de una certificación, retiro sin inscripción, etc.

Específicamente, la base legal de este apartado se encuentra regulada en el Art. 9 N° 1 de la Ley General de Registro, en cuyo artículo se refiere a las quejas por retardo en las inscripciones o cancelaciones o en la expedición de informes o certificaciones que algún interesado solicita, cuyo trámite se hace por escrito dirigido al Registrador de la unidad del registro competente, es decir donde se encuentra el derecho o bien inmueble.

Este deberá resolver en un plazo de 3 días, y cuando el caso es complejo de resolver, la ley faculta para que se realice reuniones de Registradores en mesa redonda, y se llegue a una resolución con fundamento legal y documento legal y doctrinario que ponga fin al problema de inscripción en discusión.

Además, existe otros mecanismos que se pueden utilizar como la facultad que tienen el usuario de solicitar audiencias y de que los Registradores les otorguen tal y como lo establecen los artículos 85 Inc. 2°, 30 Inc. 3° literal "C" del Reglamento de la Ley de Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, Art. 32 literal "F" de la misma ley, en los cuales puede hacerse notar que cada uno de los Registradores, desde el Jefe hasta los auxiliares, una de sus funciones es conocer y atender audiencias a personas que las soliciten por algún motivo de los planteados con anterioridad.

Así también se identifica como mecanismos lo que se refiere a las divergencias de criterios, Art. 85 el Reglamento de la Ley de Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, aquí el interesado puede solicitar que se le resuelva y lo puede hacer lo dice el inciso 2°, que será de forma oral.

Los mecanismos señalados son los que utilizan con mayor frecuencia los usuarios, es importante señalar, que no se encuentra un procedimiento legal claro que regula abusos de poder por parte de los Registradores, o que el usuario aproveche la oportunidad y busque a la problemática de inscripción por una vía no muy adecuada, como lo es el chantaje, ya que la audiencia puede dar lugar a ello, ya que la ley no regula en que momento dará la audiencia y para que motivos.

En la práctica el usuario solo pide hablar con el jefe Registrador y su petición no se resuelve de inmediato, es por ello que muchas veces en ese momento se da solución a diversos problemas registrales, sin que pase por un largo proceso de interposición de un Recurso que resultaría aun más tardado.

Finalmente podemos decir que los usuarios resuelven una gran cantidad de denegativas de inscripción, por medio de un escrito dirigido al jefe Registrador o si no a través de una audiencia directa con el Registrador encargado del trámite, lo que resulta beneficioso, en términos de la

aplicación de los principios generales del derecho de Celeridad y Economía aplicados en este caso al ámbito administrativo.

2. 11. Responsabilidad Contraídas por los Registradores.

El Registrador en su calidad de funcionario público adquiere responsabilidad para el desenvolvimiento y el buen funcionamiento de las funciones que por ley le son conferidas tanto en la ley general como en este caso en la legislación en la materia registral.

A. Responsabilidad Contraída por los Registrador.

Para comprender mejor la responsabilidad de los Registradores, se comenzará primeramente por dar el fundamento constitucional que tiene ésta, señalado en el Art. 245 con relación al Art. 7 de la Constitución de la República vigente, en cuyo articulo se establece la responsabilidad que adquiere un sujeto que tiene la calidad de funcionario público. Así mismo se desprende en la ley especial en los Arts. 113 RLRRPRH, relacionado con el Art. 33-35 RRP, el desarrollo específico es decir, la actuación de éste en la actividad registral propiamente; en cuyas leyes claramente se establece bajo que circunstancias el Registrador como funcionario público delegado del Estado, es responsable.

Además en la legislación Salvadoreña se considera que un Registrador en el ejercicio de sus funciones, puede incurrir en una Responsabilidad Civil, Administrativa Y Penal; y que pueden concurrir varias responsabilidades por ejemplo, cuando una inscripción es nula por vicios en sus formalidades, esto da lugar a responsabilidad civil y administrativa; o si hay falsedad en los hechos asentados, incurre en responsabilidad penal.

2.12 . Responsabilidad Civil

Hay que reconocer que para que se configure la responsabilidad civil se considera tres elementos:

- 1- La existencia de un daño material.
- 2- Que el daño se haya producido como consecuencia de la obstrucción o actuación negligente, falta de prevención o intención de dañar, es decir que haya ilicitud en el sujeto activo.
- 3- Que exista relación de causalidad entre el daño causado y la actuación o abstención ilícita o culpable.

Ante esta situación el sujeto activo es el Registrador, asumiendo que él es un técnico y profesional del derecho, con la capacidad suficiente para desempeñar el cargo. En tal sentido es responsable tanto de la culpa grave como de la leve y levísima.

Debe entenderse por daño, el “Daño Emergente”, y por perjuicio, el “Lucro Cesante”. Art. 1427 C.C.

El primero, o sea el daño emergente, es el restablecimiento patrimonial al estado anterior a la realización de la conducta.

El lucro cesante, es el pago de las cantidades que dejó de percibir la víctima o el interesado para el caso concreto.

En nuestras leyes registrales vigentes la responsabilidad se fundamenta especialmente en el Art. 40 RRPRH, como ya se señaló anteriormente que literalmente dice: “El Registrador será responsable de los daños y perjuicios que por negligencia y por malicia causare a los interesados.”

Se establece claramente la responsabilidad que podría incurrir el Registrador; sin embargo si éste notare alguna actuación o conducta tipificada como delito, el debe informar a la autoridad competente en este

caso, la ley de Dirección General de Registros en su Art. 11 y siguientes, faculta a la Unidad de Inspección como parte integrante del Centro Nacional de Registros, cuya unidad se encarga de dar seguimiento a cualquier ilegalidad que se suscite en el Registro, a la Fiscalía General de la República para la continuación de la investigación. Así como también el Registrador responderá además de sus actos por la actuación de sus subalternos, teniendo en cuenta que es responsable del cuidado de los documentos en todos los aspectos, una vez han ingresado a la institución de Registro.

2. 13. Responsabilidad Penal

Como anteriormente, ya se ha dicho que el Registrador es responsable de los daños y perjuicios ocasionados por él, al interesado, pero es de hacer notar que ésta conducta puede suceder consecuencias de carácter penal; es decir que la conducta identificada sea tipificada como delito; lo que da lugar a que se levante un requerimiento fiscal en su contra, para investigar tal conducta.

El Registrador, en virtud de su cargo no goza de ningún fuero ni trato diferente a lo establecido como le corresponde a un servidor público.

Dentro del cometimiento del delito puede hablarse de un delito común o de carácter fiscal.

Entre los delitos más frecuentes y posibles de cometer por el Registrador podrían considerarse:

- El ejercicio abusivo de sus funciones.
- El tráfico de influencias.
- El ejercicio indebido del servidor público.
- El uso indebido de sus atribuciones y facultades.
- El abuso de autoridad.
- El cohecho.

- El peculado.
- El enriquecimiento ilícito.
- Falsedad Material o Ideología.
- Etc.

2.14. Responsabilidad Administrativa

Al nivel de una organización administrativa existe siempre un poder superior y en escala hacia el inferior, el cual trae implícito el poder de vigilancia y disciplina. El Art. 43 RRPRH “El Registrador como jefe de oficina será responsable de las faltas de sus subalternos, relativas al empleo; cuidarla de la conservación, seguridad y buen orden de la oficina y en caso de que los libros y demás documentos que estén su cargo, corran algún riesgo por guerra, incendio u otra calamidad semejante, tomará las medidas que sean conducentes a fin de evitar el daño”.

Un perjuicio o daño ocasionado por el Registrador podría originarse del hecho de haber denegado indebidamente una inscripción de un documento, de cuya actuación tendrá que investigarse si hubo dolo o culpa por su parte con el fin de determinar la existencia de conductas delictivas, en busca de darle seguridad y protección a los derechos que la ley señala para el ciudadano en el Art. 2 de la Cn. En cual es el derecho a la propiedad.

2.15. Responsabilidad Notarial.

El supuesto fundamental de la responsabilidad es la inobservancia de una norma jurídica por parte de un sujeto obligado, en este caso tratándose del notario, la responsabilidad que éste tiene es de vital importancia, ya que constituye una especie de garantía de actuación jurídica correcta, por las mismas facultades que el Estado le ha conferido, bastando para que un

instrumento tenga eficacia y validez la fe notarial, necesitándose por lo tanto que éste actúe en forma diligente, pudiendo causar daños a las personas que confían en su pericia y buena fe, para las conformación de actos, contratos y negocios jurídicos muy valiosos , e inclusive a terceros de buena fe. La responsabilidad de los notarios se encuentran sustentado en las mismas raíces de la institución notarial, dado que constituye el logro principal de la función notarial, que es la seguridad jurídica.

La responsabilidad que tiene el notario es muy amplia, pudiendo tener responsabilidad civil, fiscal, profesional e inclusive penal; lo anterior depende del tipo de norma incumplida y con que intención lo haga.

La responsabilidad civil consiste en la obligación de resarcir daños y abonar perjuicios derivados de su actuar; existiendo ésta clase de responsabilidad en los siguientes: El Art. 62 Ley Notarial, establece que cuando el notario en su profesión teniendo incompatibilidad por razón del cargo que desempeña, se hace acreedor a la sanción de multa por cada infracción, sin perjuicio de responder por los daños y perjuicios que ocasionare, ya que los instrumentos otorgados ante él son absolutamente nulos; El artículo 67 de la misma ley, establece que cuando no pueda inscribirse un instrumento en el registro público por falta de formalidades legales, debido a la culpa o descuido del notario, éste deberá subsanar la falta y aun extender un nuevo instrumento a su costa y si la reposición ya no fuere posible responderá por los daños y perjuicios ocasionados.

Tendrá responsabilidad penal, cuando su conducta ejerciendo la profesión encaje en el supuesto hipotético de una norma penal, por ejemplo su conducta, puede dar lugar en los tipos penales establecidos en los artículos 283 que se refiere a la falsedad material, el 284 a la falsedad ideológica, el 286 a la supresión, destrucción u ocultación de documentos verdaderos, el 289 sobre el ejercicio ilegal de la profesión y el 334 sobre la infidelidad en la custodia de registros o documentos públicos, todo del

Código Penal vigente; dicha responsabilidad, previo juicio penal, trae como consecuencia la responsabilidad profesional y muchas veces la civil.

La responsabilidad fiscal se da cuando el notario incurre en el incumplimiento de obligación que las leyes administrativas de carácter fiscal imponen.

La responsabilidad profesional, constituye una responsabilidad especial, ya que el notario está sometido a una jurisdicción disciplinaria exclusiva, ejercida por la Corte Suprema de Justicia, dicha responsabilidad no incluye a las otras clases de responsabilidad y en gran número ésta se da como consecuencia de la condenación por los delitos o inclusive por el hecho de estar detenidos provisionalmente o por su conducta fuera de su trabajo; son sanciones de la responsabilidad profesional, amonestaciones verbales, inhabilitación, suspensión.

Refiriéndonos específicamente a la Responsabilidad del Notario, cuando se deniega a la inscripción de un documento en el Registro de la Propiedad Raíz éste debe asumir cualquiera de las responsabilidades ya señaladas, y si se comprueba que existe dolo o negligencia de su parte, que podrá ser la falsificación de un documento u otro delito, él responderá penalmente, aparejada la responsabilidad civil; la falta de pago de los impuestos correspondientes incurre en responsabilidad fiscal.

El Notario, así como da fe de los instrumentos autorizados por él, así será responsable de sus actos de los que responderá a quien perjudique principalmente en el aspecto económico, pues la no-inscripción de cualquier documento bajo su responsabilidad puede ocasionar daños irreversibles.

CAPITULO III.

FUNCIÓN REGISTRAL Y EL PROCEDIMIENTO DE CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTO.

3.1. Función Registral:

El Registro Público, es una institución administrativa, integrada en la Administración del Estado, destinada a dar publicidad de las situaciones jurídico reales de los bienes inmuebles, regulada su creación en el art. 673. Código Civil, en donde “Se establece un Registro General de la propiedad de todo el Estado”.

La función Registral doctrinariamente, 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 inventarios de toda la riqueza patrimonial del país¹⁷.

El funcionamiento de la activada Registral, tiene como idea inicial configurar la publicidad inmobiliaria y organizar los derechos reales de acuerdos a la demanda o el tráfico jurídico de los documentos.

La Naturaleza jurídica de la función Registral es de carácter Administrativa, porque a quien el Estado designa a dirigir, es un agente de la Administración, además cuenta con un procedimiento administrativo y no constituye una función de sojuzgamiento, ni de decisión sobre sustancia jurídica, sino, de publicidad al acto; la actuación no es definitiva más que el

¹⁷ Carranza Rodríguez, Ruth Sonali. El Nuevo Folio Real De La Propiedad Raíz E Hipoteca, Tesis para optar al Título de Lic. En Ciencias Jurídicas. Universidad Dr. Matías Delgado. 1998. Pág. 28.

limite de su instancia, ya que siempre queda abierta la revisión por la vía judicial.

3.2. Calificación.

En este apartado nos referimos al procedimiento registral, en atención a la finalidad para el cual fue creado como institución el Registro de la Propiedad.

El artículo 680 del Código Civil, establece: Los títulos sujetos a inscripción no perjudican a terceros, sino mediante la inscripción en el correspondiente Registro, la cual empezara a producir efecto contra ellos desde la fecha de la presentación del Título al Registro.

Se considera como tercero aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción. El heredero se considera como una sola persona con su causante.

Este artículo tiene dos efectos, 1°. Que constituye una prueba de que se ha presentado el documento para conocer, el orden de presentación o prelación, 2°, es un medio de control del documento, al que se le otorga un número de entrada o de presentación el cual tendrá en todo el procedimiento.

La Prolación es un Principio Registral que dice que “El primero en registro primero en derecho”, es por ello que el documento que entra al Registro le es asignado un número, con el día y hora respectivamente, pues, si hay un caso en que concurren dos inscripciones en un día, se le dará prioridad de acuerdo a la hora y minutos de diferencia a su inscripción, si esta procede legalmente.

En consecuencia, el artículo 688 del Código Civil, establece cuales deben ser los requisitos y formalidades que deben contener el documento que se presenta al Registro con el objetivo de que se inscriba.

Posteriormente, el documento es distribuido atendiendo su turno. En esta etapa se ponen en práctica el principio de especialización y el de calificación, regulados en el artículo 42 del R.L.R.R.P.R.H, estableciendo que

“Los inmuebles y los derechos inscritos en el Registro deberá estar definidos y precisados respecto a su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones”.

A tal efecto, en el sistema de Folio real los instrumentos que se refieren a un mismo inmueble se registran en forma unitaria, para establecer su vinculación con la finca respectiva.

Por lo que se conoce, la falta de determinación, da lugar a una sanción, o sea la nulidad de la inscripción, y consecuentemente su cancelación, si resulta una inseguridad absoluta y verdadera.

El principio de Calificación que bien lo describe Fernández del Castillo consiste “En que todo documento, al ingresar al Registro Publico de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el Registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. A esta actividad se le llama Calificadora.”¹⁸

Lo mismo hará el Registrador cuando se refiera a las solicitudes de Anotaciones Preventivas de los bienes inmuebles, artículo 729 del Código Civil.

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

En cuanto a la función Calificadora, es un acto de jurisdicción voluntaria y este limita sus efectos a suspender, ordenar o denegar la inscripción de un documento a través del examen que hace el registrador de las formalidades que anteriormente se señalaron, las cuales son las llamadas extrínsecas e intrínsecas, la capacidad de los otorgantes y otras causales que puede surgir en los instrumentos.

¹⁸ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Registral. 5° Edición, Editorial Porroa, S. A. México. 1995. Pág. 89.

La función Calificadora es lo que fundamenta el Principio de Legalidad. La solicitud de inscripción, es como la define Roca Sartre, “La declaración por la ley, en solicitud al Registro de que se proceda a practicar el asiento registral que corresponda a la índole registrable y que mediante la presentación de este al registro da comienzo al procedimiento Registral”.

La función que desempeña el Registrador es obligatoria y de forma independiente, pero que será responsable de sus actos de acuerdo al principio de Rogación, regulado en el art. 40 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

En el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, en su artículo 11, legaliza la función de la Unidad Calificadora, estableciendo lo siguiente: La unidad de calificación es responsable de que se cumpla el principio de Legalidad.

Recibidos los documentos, los Registradores, guardando estricto orden de presentación, procederán a su examen y verán si cumple con los requisitos legales, generales y especiales, si coinciden con sus respectivos antecedentes y si contiene los datos necesarios para la práctica del asiento respectivo. El Registrador ordenara la inscripción si no encontrare defecto alguno que lo impida.

Así mismo, en el artículo 12 del Reglamento antes citado, regula el plazo cuando se trata de calificación unitaria, la calificación será integral y unitaria, debiendo puntualizarse en ella todos los defectos que en ese momento contenga el documento.

El Registrador realizará la calificación del instrumento, a más tardar dentro de los seis días siguiente a la fecha en que le hubiera sido entregado para tal efecto. Para ello se atenderá tan sólo a los que resulten del título y de los asiento del Registro.

Siempre que un instrumento se haya hecho constar la descripción técnica de que una finca, el Registrador que debe efectuar su calificación,

podrá solicitar al requirente de la inscripción, que presente al respectivo plano.

Es importante considerar y explicar sobre lo que establecen en el plazo los artículos siguientes: el artículo 12 Inc. 2°, del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, dice: que son seis días, y el art. 36 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz E Hipoteca, el que expresamente dice: Los asientos en el Libro Diario se extenderán en el Acto de Presentación de las escrituras o títulos.

Las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones, se harán dentro de los diez días siguientes al del asiento de presentación, guardándose en lo posible un mismo orden en dichos asientos. Los certificados se expedirán a más tardar dentro de tres días.

La relación existente entre las disposiciones en comento es que ambos establecen plazos para el proceso de inscripción; pero el art. 36 citado establece un plazo en forma general de diez días que dura todo el proceso de inscripción; en cambio el art. 12 citado señala el plazo únicamente para calificar el documento, ya sea para ordenar la inscripción, denegatoria, observando o que se retire sin inscribir; se considera entonces que estos seis días están dentro de los días que requiere el Registrador para el Procedimiento Registral de un documento.

En la práctica el procedimiento de calificación de un documento para que este pase a la etapa de inscripción, es el siguiente:

1. El Registrador Calificador (Jefe de la Unidad de Calificación) recibe los documentos que provienen de la Unidad Administrativa.
2. Cuando los documentos ya se encuentran en esta Unidad de Calificación el Jefe se lo pasa a la Secretaria, asignando ella un control por medio de la anotación en un libro, llevando un número de presentación de los documentos recibidos.

3. La Secretaria distribuye en forma equitativa entre los confrontadores los documentos para su revisión y calificación respectivas.
4. El confrontador al recibir los documentos, solicita a la Unidad de archivo de Folio Reales los antecedentes de los documentos que le han sido enviados para calificación.
5. Se margina o asienta en los antecedentes la presentación de los documentos que le han sido enviado con la finalidad de garantizar los principios de prioridad y publicidad Registral.
6. Cada confrontador coteja los documentos, verificando lo siguiente: Si el nombre de la persona que constituye, transfiere, modifica o cancela el derecho real sobre el inmueble, es el titular del dominio o del derecho real que se modifica o cancela, según sus antecedentes, de acuerdo al antecedente respectivo tratando de dar cumplimiento al principio de tracto sucesivo.
 - Que la descripción del inmueble coincida con la descripción que aparece en la inscripción del antecedente.
 - Que se cumpla lo establecido en el art. 55 y 56 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, en cuanto a la hoja de anotación de presentaciones y la hoja de resúmenes de las inscripciones. Sirviendo éstas para determinar el estado jurídico del inmueble, estudiando los asientos marginales de la inscripción antecedentes, ya sea del folio personal o folio real.
 - Que el Testimonio se encuentre expedido correctamente.
 - Que se encuentre debidamente cancelados los derechos Registrales, Verificación del cumplimiento de todos los requisitos que deben cumplir los documentos para que éstos

puedan ser inscritos, establecidos en el art. 62 del Reglamento antes citado, relacionado con el art. 688 del Código Civil.

7. El confrontador luego de verificar lo anterior, rinde informe al Registrador Calificador sobre el Resultado de la confrontación, colocando una razón manuscrita que asienta y firma en el reverso de la carátula del documento.
8. El registrador califica los documentos cotejando el informe brindado por el confrontador, el documento y sus anexos. En los documentos defectuosos asienta en forma manuscrita, en el reverso de la carátula la razón en la que especifica los defectos, firmando posteriormente y entregándole a su secretaria la documentación para que se elabore el auto que ordena la inscripción de los que son inscribibles.

3.3. Procedimiento de Inscripción.

Después del procedimiento de Calificación de los documentos pueden resultar las siguientes situaciones:

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

El documento que se va inscribir lleva una serie de pasos los cuales son:

1. **Ingreso del Documento:** en cuanto el interesado se apersona a la unidad del diario de presentación con el documento sujeto a inscripción, conjuntamente con el mandamiento cancelado de los derechos que causa la inscripción, de acuerdo a la cuantía del contrato y lo establecido en el arancel del Registro. El receptor

procede a digitar la información que constara en la boleta, recibo del asiento de presentación, para efectos de garantizar la prioridad en la presentación de conformidad a la fecha en que dichos documentos van siendo presentados a esa oficina; una vez verificando todo esto, se procede a la expedición de la boleta del asiento, que es el comprobante extendido por el encargado de la recepción de documento, mediante la extensión de una boleta con los datos en la computadora; procedimiento que se hace por duplicado entregado una parte al interesado para efectos de comprobar la presentación y para ubicar de una manera más fácil el documento y darle de este forma un mejor seguimiento; y la otra parte se anexa al frente de la carátula del documento.

2. **Generación de Matriculas para traslado:** Esto significa que le asignan una matricula al inmueble y si este inmueble estaba en otro tipo de sistema se tiene que trasladar al nuevo sistema siendo este el Automatizado. Art. 49 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de La Propiedad Raíz e Hipoteca.
3. **Scanner:** Se escanea el documento para poderlo ingresar en la computadora. Esto para cumplir con el principio de seguridad jurídica, ya que de esta forma se protege la presentación del documento y se evita que se cambie o se altere de alguna forma el documento. Este paso de escanear el documento es bastante nuevo, ya que es la innovación que implementa este Sistema Automatizo, y es una mejor forma de guardar fidelidad del documento.
4. **Marginación Manual del Asiento:** Este paso únicamente ocurre cuando existe un documento que aun no ha pasado ni a folio real, ni a folio real automatizado, es aquí entonces que se hace una marginación manual en el Libro. Lo que se realizara en este paso es lo siguiente: En el margen inferior izquierdo de la primera pagina frente

del documento presentado de consigna la anotación del número de presentación, en la parte superior se anota la hora y fecha de presentación, el valor del mandamiento cancelado en concepto de derechos, el valor del impuesto cancelado en concepto de transferencia de Bienes Raíces y la firma de la persona que lo recibe.

5. **Resumen Para Ubicación Catastral:** Este paso se da para observar que la Realidad Jurídica debe concordar con la Realidad Catastral, tiene muchas relaciones con el Principio de Especialidad y el Principio de Legitimidad. Los diversos colaboradores reciben el documento y elaboran una ficha en la que se colocan los datos del titular, ubicación y capacidad del inmueble y el valor de la transacción, pone el sello de catastro y firma la ficha.
6. **Distribución:** Se asigna por parte iguales al trabajo recibido el número de registradores, esto para que el Registradores le realice tanto el análisis de fondo como de forma al documento. Los Registradores son quienes trasladaran los documentos a cada confrontador, y los regresa a la secretaria para que controle en el Libro a que confrontador le asigno el documento presentado y se los distribuya.
7. **Confrontación y digitación:** Es este paso el confrontador firma de recibido y procede a colocarlos en orden de llegada y por antecedentes inscrito ya sea en Folio Real o Personal. El confrontador se va a apersonar a archivo de expedición de Folio Real y va a retirar lo que necesita sin límite o bien a la sección de libros y solicita los que va a ocupar en el día, no más de 10 libros por persona, y los traslada a su escritorio. Entonces se va a confrontar para verificar que tanto el titular, como el inmueble afectado guarden identidad tanto en el documento como en los antecedentes y coteja que sea idéntica la información contenida, así mismo señala si encuentra algún error. Al

final de su labor, rendirán un informe del estado del documento y de la situación registral del inmueble en el dorso de la carátula del documento presentado, el cual firma al pie y pone lugar y fecha. Devuelve el documento a secretaria, quien controla, quien controla que pase a calificación. La Digitación es básicamente digitar lo principal del documento para quede esta información en el Sistema Automatizado.

- 8. Calificación del documento:** En esta etapa están implícitos los Principios de Legalidad y Especialidad, por cuando valora situaciones de fondo y forma del documento, generadas en esta función calificadora.

En esta etapa se pueden dar varias situaciones:

- Que el documento sea Inscrito.
- Que el documento sea retirado sin inscribir.
- Que el documento sea observado.
- La denegación de Inscripción.

- 9. Impresión:** Si el documento fue inscrito se pasa a esta fase, en la que se imprime la hoja y se hace constar la inscripción del documento y bajo que matricula esta inscrito.

- 10. Microfilm:** Aquí se verifica que el expediente tenga relación con el documento que se le remite, el encargado de microfilm verifica que concuerde el resumen, inscripción y folio, el número de hojas, las firmas, sellos y copias, separa documento y expediente. Microfilma el documento y el folio real y elabora lista de índice por el orden de imagen correlativa. Se elabora una microficha por medio de la maquina insertadota, donde cada pagina es un fotograma que se va incorporando a esta ficha, la original de seguridad en archivada, bajo la custodia del Jefe de la Unidad de Microfilm; la copia para uso del

publico se pone en otro archivo a disposición del usuario. El Microfilme sirve de apoyo y seguridad al nuevo procedimiento de registro, así como para proporcionar una rápida consulta de la situación Jurídica del inmueble.

- 11. Despacho:** Aquí se reciben los documentos y se ordenan por tomo de presentación para cuando el interesado se presente a reclamo, le sea requerida la boleta de presentación y un documento que lo identifique, donde contenga su firma o una autorización del presentante, notario o autorizante o interesado debidamente autenticada. Tal y como lo establece el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca. Que expresamente dice: La unidad de despacho de documentos es responsable de la entrega de los títulos a las personas autorizadas para su retiro del registro. De ello se lleva un control escrito, que deberán ser firmado por la persona a quien se entregue el documento, dejándose también constancia en el correspondiente asiento del Diario, de la Devolución que ellos se haga a los interesados.

3.4. Causas que Fundamenta la Denegatoria de Inscripción de los Documentos.

Después de la Calificación de los documentos por las situaciones anteriormente mencionadas, el documento pasa a la etapa siguiente, que puede ser: Que se inscriba el documento, en consecuencia se ponga a disposición del solicitante, o que se suspenda la inscripción y esta puede ser subsanable o insubsanable.

La suspensión de la inscripción por falta subsanable, es en el caso de que el título halla sido calificado, detectando dichas faltas, el Registrador

suspenderá la practica del asiento y devolverá los documentos y se hallan presentado para su subsanación, con nota suficiente y clara que indique la causa o motivo de la suspensión o denegación, articulo 13 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

Sin embargo, antes de la resolución del Registrador, el interesado o representante del interesado, podrá retirar los documentos para subsanar los defectos.

Ante la Calificación que haga el Registrador, el interesado puede optar por subsanar el defecto o interponer el recurso de apelación, art. 88 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

La denegatoria de inscripción por falta insubsanable, el intensado sólo podrá interponer el recurso de apelación, que producirá la suspensión del asiento hasta su resolución.

3.5. Naturaleza Jurídica de las Resoluciones Regístrales.

La disposición que básicamente regula las resoluciones dictadas por los Registradores y sus formalidades, se encuentra en el Art. 13 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, que dice: Calificado el documento por el Registrador, sino existiere defecto alguno, ordenara su inscripción, consignando en el palabras “inscríbase”, sin embrago cuando lo estime necesario, podrá razonar su resolución, a continuación consignara los datos de los documentos anexos que conforme a la Ley debe relacionar; pudiendo escribir las fechas y números contenidos en los mismos firmando y sellando al pie.

Si del examen resultare que el documento adolece de defectos subsanables o carece de alguna de las formalidades que las leyes exigen, el

Registrador suspenderá el proceso de su inscripción definitiva y lo enviara al archivo correspondiente.

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

El Registrador como consecuencia de la calificación, tiene que resolver como ya se conoce, ordenando la inscripción o denegando la misma. Frente a tal situación, se puede decir que la resolución del Registrador negando la inscripción es definitiva, de acuerdo al juicio, que le merece el instrumento presentado.

Para algunos estudiosos en la materia han resultado que dichas resolución es de carácter gubernativo, sin embargo, esta posición no es correcta, es decir al afirmar que el Registrador califica en vía gubernativa derechos civiles, es incomprensible cuando este utiliza normas y fundamentos provenientes del Código Civil y cuando en definitiva su misión es declarar la eficacia del acto.

No puede hablarse de vías gubernativas, ya que de acuerdo a nuestro ordenamiento general, la administración no declara ni reconoce, sino por excepción los derechos civiles, limitando su competencia a una jurisdicción especial, lo contencioso administrativo en la que desde luego no encaja ni por su naturaleza ni por la índole de los derechos declarados, la Calificación Registral.

En tal sentido, hay un encadenamiento de las resoluciones dictadas por la administración en vía gubernativa, con la judicial a través de la jurisdicción contenciosa administrativa. Ante tal refutación, no es aceptación porque los pronunciamientos dictados por la Administración en aquella esfera solo afecta a derechos de índole gubernativo pero no los de naturaleza civil.

3. 6. Efectos de las Inscripciones de los Documentos.

El artículo 711 C.C. al respecto dice: Inscrito en el Registro cualquier título traslativo del dominio de inmueble, no podrá inscribirse ningún otro de fecha anterior, por lo cual se transmita o modifique la propiedad de los mismos inmuebles.

Sin embargo, los títulos que sirven de antecedentes, podrán inscribirse si lo solicitare la persona a cuyo favor estuviere la última inscripción.

Los documentos sujetos a inscripción, surten efectos contra terceros, de acuerdo al artículo citado, desde que están inscritos, tomando como fecha base de la presentación. Además, se castiga al negligente que no inscribió su título o instrumento y ha dado lugar a que otro inscriba el suyo, se presume que renuncia al derecho que el Registro le concede; puede argumentarse que a veces existe verdadera imposibilidad material para acudir al Registro por alguna razón justificable. Pero el Registro está obligado a inscribir el documento independientemente de los problemas que pase el interesado. En tal sentido, el que primero es el que tiene mejor derecho.

3.7. Formalidades Extrínsecas e Intrínsecas.

Si el Registrador durante el Proceso de Calificación notare faltas extrínsecas o de forma de la escritura, o intrínsecas o de fondo, deberá denegar la inscripción del documento, pudiendo estos defectos ser subsanable o insubsanables, son subsanables los que afecten la del título o instrumento sin llegar a producir necesariamente la nulidad de la obligación constituida; y las insubsanables producen necesariamente la nulidad de la obligación, o la nulidad del título de conformidad al art. 693. Pr. C. “Cuando el Registrador notare faltas en las formas extrínsecas de las escrituras, o incapacidad de los otorgantes, lo hará constar especificándolas al pie de las escrituras, autorizando la razón con su firma y sello y las devolverá al interesado para que si quisiera, subsana la falta o haga uso del recurso que por ley se le concede.

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

Causas Extrínsecas.

La inscripción de un documento puede ser denegada legalmente por causas extrínsecas, las cuales deben entenderse como mera formalidad, como las que el mismo documento o instrumento debe cumplir, para que pueda ser inscrito; entre estas causas se pueden mencionar:

- a. Cuando el documento no se encuentra constituido en Escritura Publica, Ejecutoria u otro documento autentico expresamente autorizado por la Ley para tal efecto (como las certificaciones judiciales del auto de declaración de heredero definitivo).

- b. No estar escrito el documento en castellano (Si son emanados estrictamente en nuestro país).
- c. No encontrarse salvado y anotado íntegramente al final del instrumento, los borrones, enmendaduras, entrerrenglonadura, testaduras y otras correcciones.
- d. No indicar en el instrumento la situación o ubicación del inmueble, incluyendo el departamento en que está ubicado.
- e. No contener la descripción del inmueble objeto del acto o contrato.
- f. No expresar las medidas en el sistema métrico decimal.

Las anteriormente citadas son causas extrínsecas de denegatoria de inscripción, pudiendo subsanarse algunas, sin perder los efectos de la presentación del documento.

Estas pueden ser subsanable o no subsanable, entre las subsanables se pueden citarse:

- El testimonio no ha sido sellado o firmado por el Notario.
- No se han salvado los enmendados, testados o entre líneas.
- Que no se haya especificado a nombre de quien se haya extendido.

Las faltas insubsanables extrínsecas atacan la validez de la Escritura, independiente de la validez de la obligación en si: ejemplo de este tipo de faltas o errores son:

- Cuando el instrumento adolece de faltas que afecten en absoluto su validez por haberse omitido requisitos esenciales o por haber autorizado persona incompetente (persona que no sea Notario, o esta suspendido para ejercer el cargo);
- En los casos en que lo exige, falta de testigo que sepan leer y escribir, testigo que no tenga la mayoría de edad.

Causas Intrínsecas.

Las causas intrínsecas por las cuales se puede o se debe denegar una inscripción, son las que en sí afectan la naturaleza, fin o esencia del mismo acto o contrato que contiene el documento a inscribirse; entre las cuales podemos mencionar:

- El error en el Título (cuando no existe concordancia entre las partes en el título).
- Error en cuanto a la identidad de persona (ejemplo: el comprador no es el mismo que se describe en el contrato o acto que contiene el documento).
- Error en cuanto a la identidad de la especie.
- Error de los mandatarios o representantes, cuando la tradición se hace por medio de estos.
- La falta de consentimiento de ambas partes.
- Cuando los mandatarios o representantes obran más allá de las atribuciones que le da el mandato o poder.
- Cuando no contienen el título traslativo de dominio de que se trate.

Los errores pueden producir la nulidad misma de la obligación afectando la esencia de los mismos actos o contratos, que contienen el instrumento; estas también pueden ser subsanables e insubsanables; las subsanables son aquellos que no obstante, de revertir ineficacia el acto o contrato, este puede ser solucionado por un nuevo instrumento por ser el defecto susceptible de arreglo, reformando el instrumento o por otorgamiento de uno nuevo que complemente el otorgado con anterioridad. Puede nombrarse como ejemplos las siguientes: Una escritura de compraventa a favor de un menor en la cual se haga mención de que ha comprado el tutor o representante legal y no aparecen en esta relacionada la personería ni aceptada la compraventa y tradición. Son insubsanables los errores intrínsecos cuando reconoce la validez del acto o contrato, no ha sustraído ningún efecto de este por ser nulo, ya que ha sido celebrado en contra de la

ley. Citando como ejemplo las siguientes: ventas de un derecho de usufructo ya extinguido; las sentencias dictadas en países extranjeros sobre bienes, las cuales no son inscribibles por falta de competencia de acuerdo al Art. 452. Pr. C.

3.8. Rectificación de las Inscripciones por parte del Registrador.

El art. 97 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, establece que el Registrador puede rectificar el asiento de una inscripción, bajo su propia responsabilidad; y el Art. 96 del mismo Reglamento regula el error material, el cual es cometido por parte del Registro.

Por rectificación se entiende, la reposición de algún documento que se había inscrito de forma incorrecta por falta de algún elemento.

La equivocación que da lugar al error material debe ser escasa, por ejemplo: escribir una palabra por otra ya sea José por Josué, alguna palabra que debe inscribirse en mayúscula, las cantidades, por ejemplos si en vez de ochocientos se escribió ochenta, se puede rectificar, ya que no se encuentra penada con nulidad en el Art. 713. C., pero si producirá nulidad, la omisión de dichas cantidad en forma absoluta.

Las nulidades deben ser expresadas o taxativas en la ley, no se encuentran al arbitrio de nadie.

El error material puede cometerse:

- a. En los Libros cuando se encuentra el documento dentro del registro;
- b. En los Libros cuando no se encuentra el documento dentro del registro.

En el primer caso el Registro puede ordenar la rectificación del documento de oficio, al momento de darse cuenta del error.

Y, teniendo en cuenta el art. 98 del mismo Reglamento, en esta caso se hará abajo del documento una nueva inscripción del mismo; y se mencionará por medio de una razón que indique la causa de la rectificación.

El segundo caso, la rectificación se hará de acuerdo al Art. 46 del mismo Reglamento, el cual dice que solamente se hará por el consentimiento del interesado, bajo nueva presentación que por escrito lo solicitare.

Para este caso se entenderá por interesado aquel a favor de quien se halla hecho la inscripción o el adquirente, es decir los contratantes u otorgantes ya sea que haya intervenido personalmente o a través de sus representantes legales o de sus herederos.

De acuerdo Art. 714 del Código Civil, existe dos clases de nulidad.

- a. Absoluta; y
- b. Relativa.

La nulidad absoluta puede ser declarada de oficio por el Juez, pero la relativa será a petición de parte, y tendrá lugar cuando en la inscripción se haya omitido una circunstancia, que si bien es cierto, no es esencial, da lugar a una inseguridad y la cual no ha podido ser rectificada.

Siempre y cuando se compruebe una nulidad absoluta o relativa cometida en la inscripción una vez comprobada por el Juez mandará a cancelarla y a extender una nueva en la cual conste la causa subsanada que motivo a la nulidad.

El art. 715 del Código Civil, se considera los efectos que produce la nulidad.

CAPITULO IV

4.1. INVESTIGACIÓN DE CAMPO

En el presente capítulo se realizara un análisis de los resultados obtenidos en la investigación de campo, siendo las unidades de observación los usuarios, y encargados del Registro de la propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro de San Salvador.

Y así determinar por medio de los usuarios del registro el desconocimiento del Recurso de Apelación, para lo cual se ha elaborado unas encuestas, dirigidos a usuarios con el objetivos que nos proporcione información respecto al tema de investigación.

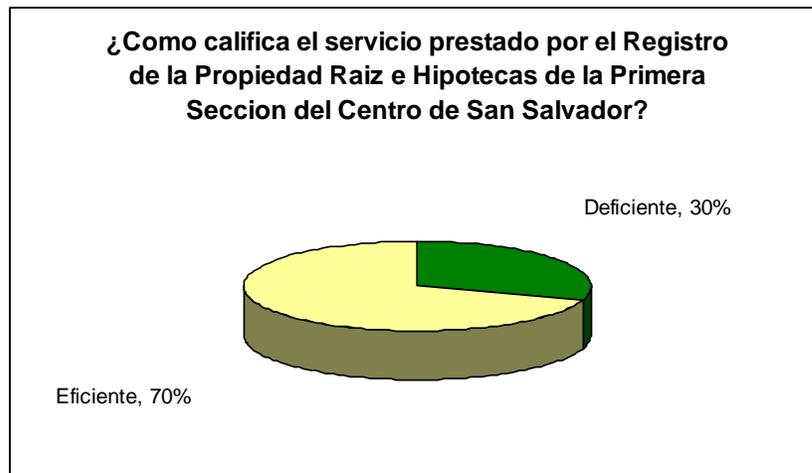
Además se realizarán entrevistas ha encargados (Registradores) del Registro con el objeto de obtener información idónea acerca del tema que es objeto de investigación.

Es por ello que se realizara un análisis de las encuestas y entrevistas, con el fin de comprobar las hipótesis tentativas para poder dar una respuesta a nuestro problema planteado.

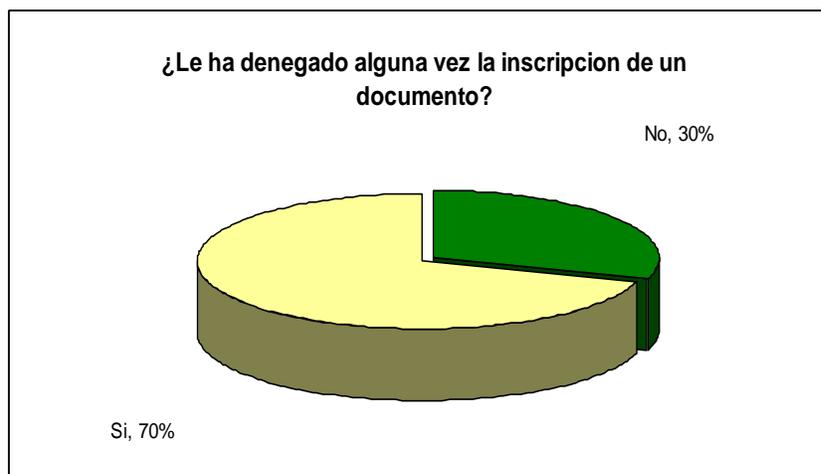
La tabulación de las respuestas obtenidas se realizaran utilizando la frecuencia de cada respuesta, para plasmarla en las graficas.

Es así como a continuación se ha tratado de identificar las preguntas realizadas a los usuarios del Registro de la propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro de San Salvador y sus respectivas respuestas.

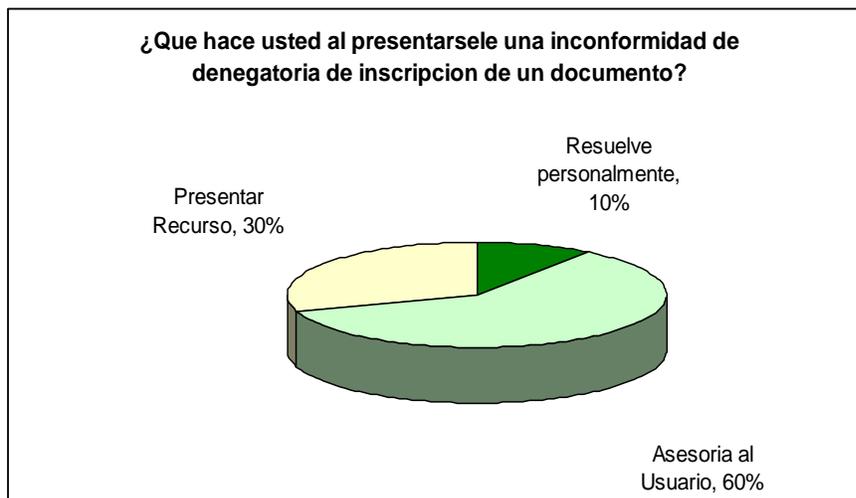
4.2. Encuestas.



El 70% de los encuestados consideran que el servicio prestado por el Registro es Eficiente y el 30% consideran que es deficiente.



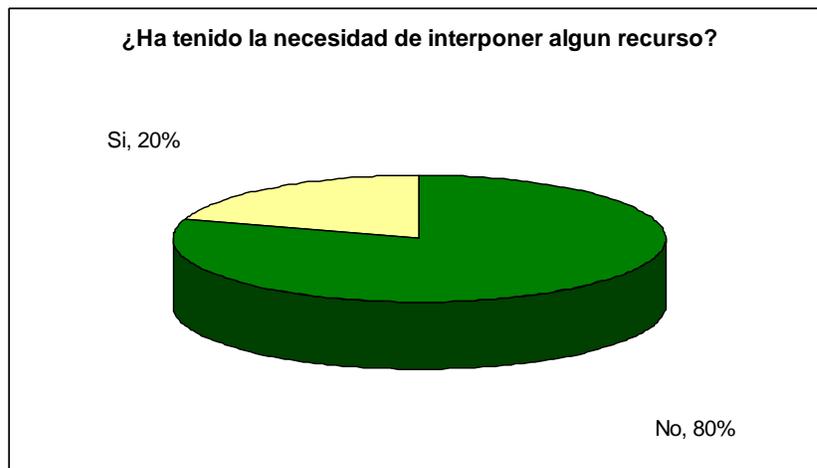
La Grafica nos muestra que al 30% si le han denegado la inscripción de un documento y al 70% no le han denegado la inscripción de un documento.



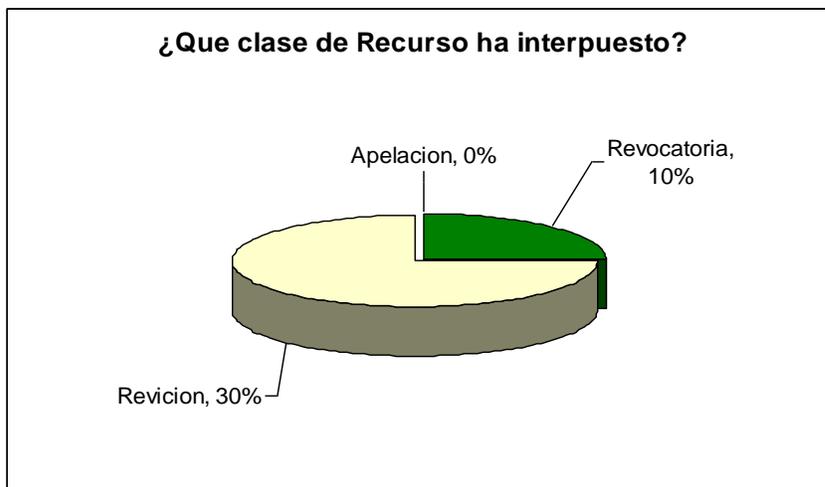
Quando se presente una inconformidad de denegatoria de inscripción de documento el 30% interpone algún recurso y 60% de los usuarios acude a atención al cliente, mientras que el 10% lo resuelve personalmente.



El 40% de los usuarios del Registro conoce los recursos que regula la normativa registral y el 50% no conoce los recursos que regula la normativa registral.



La presente grafica muestra que el 20% ha tenido la necesidad de interponer algún recurso y 80% no ha tenido la necesidad de interponer recurso.



La presente pregunta obtuvo el siguiente resultado: el 30% ha interpuesto el Recurso de Revisión, el 10% ha interpuesto el Recurso de Revocatoria, el Recurso de Apelación no ha sido interpuesto por ninguno de los encuestados.



De los encuestados el 50% que al hacer uso de un recurso ante la denegatoria de inscripción de inscripción obtendrá un resultado confiable y el 30% considera que no, mientras que el 20% no contesto la pregunta

4.3. Análisis de las Encuestas.

Como se puede observar por medio de la tabulación de los datos de las encuestas realizadas a los usuarios del Registro de la propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro de San Salvador, se hace constar que la mayoría de los usuarios desconocen el Recurso de Apelación, ya que según la pregunta numero cuatro del cuestionario arrojó como resultados que 20% desconocen el Recurso de Apelación y el 47% si tienen conocimiento de dicho recurso.

Además se pudo constatar por medio de las encuestas que la mayoría de los usuarios consideran eficiente el servicio prestado por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro de San Salvador.

La mayoría de los usuarios son de la opinión que no le han denegado la inscripción de un documento, mientras que una minoría sostiene que le han denegado.

En lo referente a que hace el usuario cuando se le presenta una denegatoria de inscripción de un documento, la mayoría de usuario se presenta a asesoría al usuario con la finalidad de resolver el problema y son poco los usuarios que interponen Recurso.

En relación a la necesidad de interponer algún recurso, la gran mayoría de usuarios manifestó que no ha tenido la necesidad de interponer, lo cual contribuye a la cultura de solucionar los problemas de manera extraregstral.

La mayoría de los usuarios al consultarle sobre que clase de recurso ha interpuesto, respondieron que el Recurso de Revisión es el que mas han interpuesto, lo cual se puede corroborar con la grafica que muestra que el

30% han hecho uso de el, mientras que el Recurso de Revocatoria solo ha sido interpuesto por el 10%. Pero el dato más relevante es el hecho que de los encuestados nadie ha interpuesto el Recurso de Apelación, lo cual confirma el hecho de que mayoría de usuarios desconoce este recurso o no lo ha querido hacer uso de el.

La mayoría de los usuarios son de la opinión que al hacer uso de un recurso ante la denegatoria de inscripción de un documento obtendrá un resultado confiable, mientras que una minoría considero que no la obtendrá un resultado confiable.

4.5. Entrevistas

Vaciado de Datos de Entrevistas Realizadas a Funcionario Claves de la Unidad de Administrativa del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de San Salvado

  <p>FICHAS DE PREGUNTAS</p>
1) ¿Cuál es la función que desempeña esta Unidad?
2) ¿ En qué medida la Unidad Administrativa brinda atención directa al Público?
3) ¿ Considera necesario la preparación técnica administrativa para el personalde ésta Unidad?
4) ¿Podría Explicar lo innovador que hay en la Unidad de Archivo?
5) ¿Sugiere cambios en la Administración?

FRECUENCIA DE RESPUESTAS OBTENIDAS
1- Controlar la Administración y Asesorar al Usuario
2- Orientar al usuario
3- Si
4- Los Sistemas Computarizados que se utiliza en la actualidad
5- Revisar los Métodos Regístrales y Capacitar al Personal Constante

VACIADO DE DATOS DE ENTREVISTAS REALIZADAS A FUNCIONARIOS CLAVES DE LA UNIDAD DE CALIFICADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA DE SAN SALVADOR.

  <p>FICHAS DE PREGUNTAS</p>
1) ¿Explique con que clase de problemas se encuentra al calificar un documento?
2) ¿Considera que el procedimiento actual de calificación es eficiente?
3) ¿ En que medida se cumple el principio de Legalidad en esta Unidad?
4) ¿Se cumple el plazo legal para calificar un documento?
5) ¿Podría mencionar algunos casos en que se plasma la razón inscribase?
6) ¿Qué se hace cuando un documento adolece de defectos subsanables o carece de alguna formalidad legal
7) ¿Cuál es el procedimiento empleado para notificar una resolución de denegatoria al interesado?

FRECUCENCIA DE RESPUESTAS OBTENIDAS
1- Incumplimiento de los requisitos que la ley establece
2- Si
3- Se pretende cumplir lo más que se pueda
4- No, siempre hay atrasos

5- Cuando el documento esta listo y revisado para poder inscribirse

6- No se inscribe el documento por que se encuentra las razones que la ley menciona por incumplimiento

7- Se notifica por medio del tablero

VACIADO DE DATOS DE ENTREVISTAS REALIZADAS A FUNCIONARIOS CLAVES DE LA UNIDAD DE INSPECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA DE SAN SALVADOR.



FICHAS DE PREGUNTAS



1) ¿Se ha sancionado algún funcionario por incumplimiento de sus funciones?

2) ¿Cada cuanto tiempo se realiza evaluaciones a las diferentes Unidades del Registro de la Primera Sección del Centro?

3) ¿Con que clase de problemas se enfrenta a menudo en el Registro mencionado?

4) ¿En que clase de medida propone para el mejoramiento del servicio y la seguridad jurídica en el Registro?

5) ¿Mencione con que Recurso cuenta el usuario para subsanar los problemas de retraso que se considera ilegal en la inspección de documento?

6) ¿Considera que hay efectividad e incidencia en el procedimiento de los Recursos que concede?

7-¿Cuántas inspecciones se realiza mensualmente en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro de San Salvador?

FRECUENCIA DE RESPUESTAS OBTENIDAS

1- Si por medio del Reglamento Interno del CNR

2- Una vez al mes

3- Con retardo en las inscripciones

4- Hacer cumplir la ley y mejor control con los documentos

5- Con el Recurso de Apelación y el de Revisión

6- Si pero no se cumple los plazos

7- Una vez al mes

VACIADO DE DATOS DE ENTREVISTAS REALIZADAS A PERSONAJES CLAVES DE LA UNIDAD DE TRIBUNAL DE APELACION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA DE SAN SALVADOR.

	FICHAS DE PREGUNTAS	
1) ¿Con que frecuencia concede el Recurso de Apelación?		
2) ¿Cual es el tramite que se le da al Recurso de Apelación?		
3) ¿Podríamos conocer algunas de las causas que se fundamenta el Recurso de Apelación?		
4) ¿Se da fiel cumplimiento al plazo legal del procedimiento del Recurso de Apelación?		
5) ¿Cuál es el tiempo hábil con que cuenta el interesado para interponer el Recurso de Apelación en la Instancia correspondiente?		
6) ¿Considera que debería haber apertura a prueba en el procedimiento del Recurso de Apelación?		
7) ¿Considera que el procedimiento del Recurso de Apelación es efectivo?		
8) ¿Considera que es necesario implementar algunos cambios en la actividad Registral?		

FRECUENCIA DE RESPUESTAS OBTENIDAS

1- En un 10% aproximadamente

2- Se manda a oír al Registrador y se emite una Resolución
--

3- En denegatorias de inscripciones

4- No, Es difícilmente lo podemos cumplirlo a exactitud

5- tiene 30 días después de notificarle la resolución

6- No, Es suficiente con el documento

7- Si, Es efectivo

8- NO

4.6. ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS

De acuerdo con los resultados obtenidos en las entrevistas, se ha logrado en algunas Unidades cuyo objetivo es el eje principal de nuestra hipótesis de este trabajo.

Al analizar las respuestas de la Unidad Administrativa en el cual su función principal es de velar por que la administración en general del Registro, en el cual se inició a consultar referente a su función en esta respuestas están divididas las opiniones porque manifiestan que no atienden al usuario, sino que velan para que las otras Unidades los atiendan de una manera correcta y oportuna al momento que se presenta un documento en el Registro.

Las preguntas fueron con el objeto de conocer se dicha Unidad le dan respuesta a los problemas por medio de audiencias al usuario, comprobándose que lo hacen de una manera indirecta porque si su función es la administración en general y esto lo hacen de una manera muy someramente.

Con el resultado de la Unidad Calificadora, se observa que los problemas que se tiene es al momento del proceso de calificar un documento y es que los notarios se informan poco o nada sobre el o los antecedentes de inmuebles que pretenden registrar y es aquí donde se tiene el mayor problema y es por eso de la denegativa de inscripción, lo que hace el

registrador es ponerle la razón de observado para que ellos al estar frente a esta situación se aboquen en la asesoría para ver cual es el problema detectado y poder subsanar sin hacer el uso de los Recursos Regístrales.

En cuanto a los plazos el Registrador lo está supervisando cada semana para ver si se puede mejorar el trabajo que realizan, puesto que al momento de calificar no logran realizar con lo que la ley estipula.

En este proceso de la calificación, falta mucho para que se pueda superar en lo referente a mejorar los plazos y que se vuelva ágil como lo establece la ley Regístral.

En la Unidad de Inspectoría el fin que se busca es sobre el procedimiento sancionatorio y las medidas de seguridad que se brindan a los documentos y lo que obtuvimos como resultado es que no existe suficiente personal para dar un control de todo lo que sucede a diario en el Registro, por ser muy poco no obstante que se encuentran diferentes unidades en el Centro Nacional de Registro que tiene para supervisar.

Con la entrevista del tribunal de apelación se pudo, así tener el resultado que nos habíamos propuesto y se observó que el desconocimiento que tienen los profesionales son mínimas en el proceso del recurso de apelación, por lo que no hacen uso de este recurso puesto que ellos resuelven el problema con solo pedir una asesoría.

Se ratificó que no hay cumplimiento de los plazos para el trámite en cuanto al Recurso de Apelación

CAPITULO V.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

5.1. Conclusiones.

Al finalizar la investigación de nuestro trabajo que estaba orientado al tema denominado ¿Cuál es la Eficacia e Incidencia del Recurso de Apelación en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro de San Salvador en el periodo 2005-2006?.

Como respuesta ha este problema, se logro detectar el desconocimiento del Recurso de Apelación, aplique hipótesis planteadas, que a través del diagnostico se han obtenido los resultados, logrando comprobar con la hipótesis principal que nos formulamos al iniciar nuestra investigación, si realmente existe desconocimiento y sobre el Recurso de Apelación llegando así a concretar las siguientes conclusiones:

- ✓ Que los usuarios desconocen el recurso de apelación que tiene al estar frente a situaciones de denegarles una inscripción de un documento en el Centro Nacional de Registro cuando están frente a estos problemas.
- ✓ Que los profesionales del derecho tiene un poco iniciativa para interponer el Recurso de Apelación y esto hace de no cumplir la finalidad del porque están en las leyes Regístrales desvirtuando así su objetivo principal.

- ✓ Al tener un desconocimiento para utilizar el Recurso de Apelación prefieren ocupar mecanismos alternos para resolver una denegativa al inscribir un documento.
- ✓ Los Notarios tiene poca iniciativa de interponer el Recurso de Apelación y van desnaturalizando tal recurso en otras medidas a favor de los intereses personales.
- ✓ El personal que se encuentra encargado de resolver o dar trámite necesitan una capacitación continua para tener una unificación referente a criterios registrales.
- ✓ El profesional ocupa la asesoría al negársele la inscripción y subsana todas las observaciones hecha por el Registrador sin hacer el uso correspondiente de los Recursos Registrales y hacer lo más ágil.
- ✓ Los usuarios del Centro Nacional del Registro en un mínimo porcentaje hacen valer el Recurso de Apelación que la ley establece al estar ante una denegativa de un documento.
- ✓ En los plazos para calificar un documento establecido en la ley no son cumplidos por los Registradores por el exceso trabajo en que se encuentran.
- ✓ Los Registradores al momento de observar un defecto en el documento prefiere poner la palabra “observado” para que el usuario lo subsane y no denegarla completamente porque estaría saturado de denegatorias.

5.2. Recomendaciones.

- ✓ Hacer del conocimiento de los usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, la Ley de Procedimiento Uniformes, el cual regula el Recurso de Apelación, ya que para la mayoría de los usuarios este recurso es desconocido.
- ✓ Que se capacite al personal del Registro de la propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro de San Salvador, sobre el procedimiento del Recurso de Apelación, para que puedan orientar y brindar una completa asesoría a los usuarios.
- ✓ Se hace necesario garantizar la seguridad jurídica de los usuarios, con respecto a la interposición del Recurso de Apelación y en la inscripción de documentos.
- ✓ Lo que se necesita actualmente en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro de San Salvador para poder atender la demanda de inscripción de documentos es que exista un proceso más ágil y eficiente que satisfaga los fines y principios del Derecho Registral.
- ✓ Que el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca efectúe una política de hacer más accesible la información relacionada con el Recurso de Apelación.

- ✓ Es necesario que Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas publique información concerniente con la interposición del Recurso de Apelación.

- ✓ Que el Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas, le de cumplimiento, con el objetivo de adaptarse a las nuevas exigencias de la función registral.

- ✓ Que la Escuela de Derecho en la Cátedra respectiva impartan el Tema de Recurso existente en el Registro ante la Denegativa de una Inscripción.

BIBLIOGRAFÍA.

LIBROS

Arrieta Gallegos, Francisco. "Derecho Procesal de Derecho Usual", Sección de Publicaciones Noviembre 1977.

González Pérez, Jesús. "Los Recursos Administrativos", 2° Edición, Instituto Editorial Reus, 1959.

Maria Diez, Manuel. "Derechos Procesal Administrativo", Buenos Aires, Argentina, Editorial Plus. 1985.

Maria Diez Manuel, "Manual de Derecho Administrativo", Tomo 12° Edición, Editorial plus ultra, viamonte 1755, bueno aire argentina, 1979.

DICCIONARIO

Cabanellas, Guillermo. "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual", Segunda Edición, Revisada, actualizada y ampliada editorial Heliasta. S.R.L. Viamont, 1730 Buenos Aires, 1989.

Osorio Manuel. "diccionario de ciencias políticas y ciencias sociales", editorial. Heliasta. S.R.L. Viamonte 1730. buenos aires, argentina. 1982.

Sendía, Vicente Gimeno. "Los Recursos en el Proceso Civil". Editorial Tirant Lo Blanch. Valencia. 1995.

TESIS

Aparicio Peñate, Samuel Roberto y Otros. "La Eficacia del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro en la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, tramite y registro o deposito de instrumentos en los Registros de la propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad intelectual. ". Universidad de El Salvador. Tesis. El Salvador. 2006.

Arévalo Herrera, Maria Elena y Otros. "Los Recursos en Materia Registral". Universidad Centro Americana Doctor José Simeón Cañas. Tesis. 2002.

Barriere Cerros, Salvador, "Comentarios al Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca". Universidad de El Salvador. Tesis, 1953.

Carranza Rodríguez, Ruth Sonali, "El nuevo folio real en el Registro de la propiedad". Universidad José Matías delgado. Tesis. 1988.

Castillo Aguilares, Mónica Dessire y Otros. "Efectos Jurídicos de las Inscripciones en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca". Tesis. Universidad Centro Americana Doctor José Simeón Cañas. 2002.

Castro Aguilera, Beatriz Eugenia y Otros. "La Variabilidad de Criterios de los Registradores al Ejercer la Función Calificadora". Tesis. Universidad de El Salvador. 2001.

Flores Aguirre, Morena Guadalupe y Otros. "Modernización en el Sistema de Registro de Bienes Inmuebles en El Salvador". Universidad Centro Americana Doctor José Simeón Cañas. Tesis. 1996.

Gómez, Evelin del Carmen y Otros. “El Sistema de Folio Real en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca”. Tesis. Universidad Centro Americana Doctor José Simeón Cañas. 1995.

LEYES

Ley de la Dirección General de Registro. D.L. N° 502, de fecha 29 de abril de 1976, Tomo 251, del 13 de mayo de 1976.

Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, Decreto N° 292, de fecha 13 de febrero de 1986. Tomo 290 del 28 de febrero de 1986.

Ley de Procedimiento Uniformes para la Presentación Tramite y Registro o Depósito de Instrumento en los Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, Social de Inmueble, de Comercio y de la Propiedad Raíz e Hipoteca. Decreto N° 257.

Anexos

Nº 1

ENCUESTA HA REALIZARSE A LOS USUARIOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA DE LA PRIMERA SECCION DEL CENTRO.

1-¿Conoce usted acerca de los distintos recursos y mecanismos que concede el registro?

Si_____

No_____

Algunos_____

2- ¿Como considera los recursos y la eficacia que brinda a los usuarios el registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro?

Muy Buenos_____

Buenos_____

Regular_____

Deficientes_____

3- ¿Como considera la atención prestada hacia los usuarios en el Registro de la Propiedad?

Buena_____

Regular_____

Mala_____

4- ¿Cree usted que es necesario capacitar constantemente al personal del Registro de la Propiedad?

Si _____ No _____

5- ¿Cómo considera el servicio de asesoría que brinda la unidad administrativa del Registro?

Bueno _____ Malo _____ Regular _____

6-¿Considera que la Calificación de documentos en el Registro de la Propiedad es confiable?

Si _____ NO _____ No Contesta _____

7-¿Conoce usted de algunos de los Recursos en el Registro que le ayuden a subsanar algún agravio en el documento que quiere Inscribir?

Si _____ No _____

8-¿Cree que es necesario que el inspector de Registro realice inspecciones en las oficinas del Registro?

Si _____ No _____ No Contesta _____

9-¿Cree usted que es necesario que la Dirección General de Registros supervise si los funcionarios y empleados atienden bien al público?

Si _____ No _____ No Contesta _____

10-¿Le han denegado alguna vez la inscripción de un documento?

Si _____ No _____

11-¿De que manera soluciono la denegatoria de inscripción?

Pedir Audiencia _____ Presentar Escrito _____ Interpuso
Recurso _____

12-¿Ha tenido necesidad de interponer algún recurso?

Si _____ No _____

13-¿Conoce usted el uso de la vía Contencioso Administrativa?

Si _____ No _____ No Contesta _____

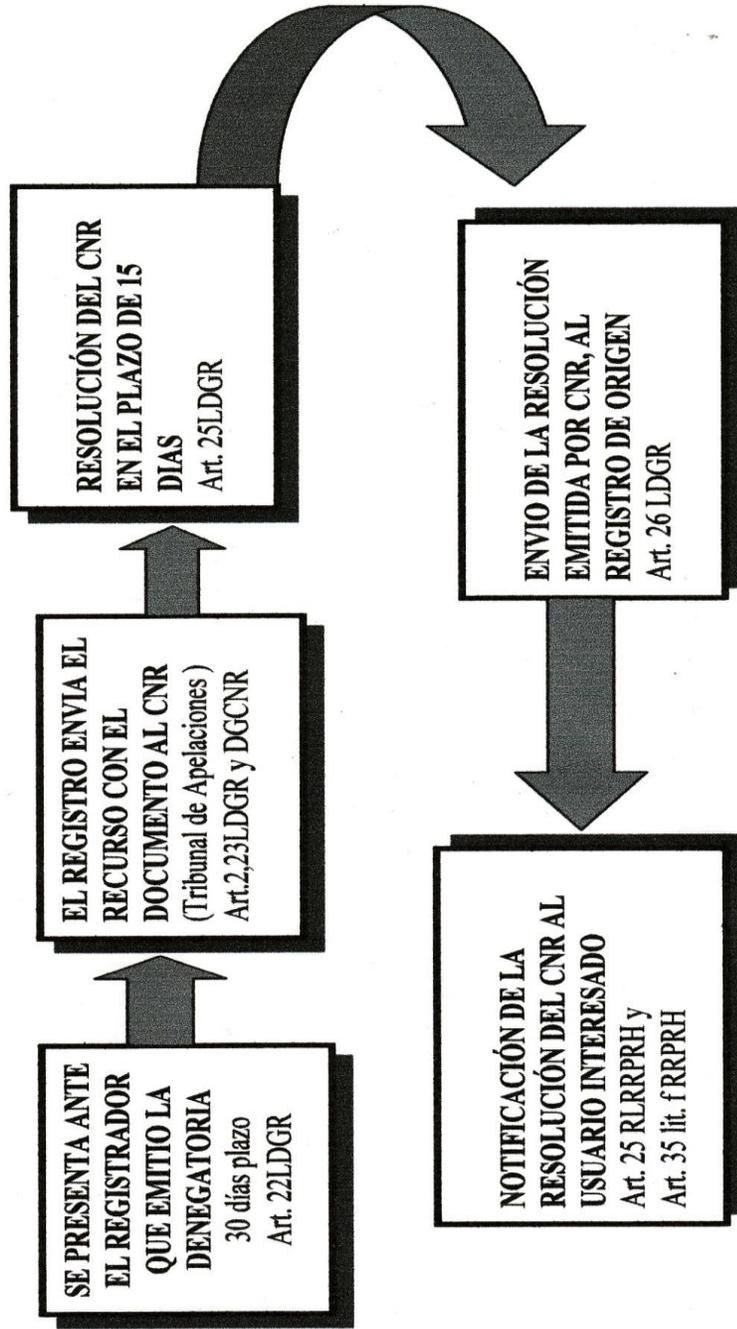
14-¿Ha hecho uso de la vía Contencioso Administrativa?

Si _____ No _____

15-¿Cree usted que las sanciones que se les imponen a los funcionarios y registradores son efectivas?

Si_____ No_____ No Contesta_____

PROCEDIMIENTO DEL RECURSO DE DENEGATORIA DE INSCRIPCIÓN



Nº 3

PROCESO PARA LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL

