

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
SEMINARIO DE GRADUACION EN CIENCIAS JURIDICAS AÑO 2006
PLAN DE ESTUDIO 1993



**“EFECTIVIDAD DE LA APLICACIÓN DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS
UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRÁMITE, REGISTRO O DEPÓSITO DE
INSTRUMENTOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE
LA PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO. AGOSTO 2004 - AGOSTO 2005”**

TRABAJO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR AL TÍTULO DE:

LICENCIADA EN CIENCIAS JURIDICAS

PRESENTAN:

CALDERÓN LOVOS, LUISA MARGARITA
ORANTES RODRIGUEZ, MARTA MARÍA
REYES BARRERA, NANCY VERÓNICA

DOCENTE DIRECTOR DE SEMINARIO
LIC. JOSE MAURICIO COLINDRES

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, JULIO DE 2007

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

RECTORA
DRA. MARÍA ISABEL RODRÍGUEZ

VICERECTOR ACADÉMICO
ING. JOAQUÍN ORLANDO MACHUCA GÓMEZ

VICERRECTORA ADMINISTRATIVO
DRA. CARMEN ELIZABETH RODRÍGUEZ DE RIVAS

SECRETARIA GENERAL
LICDA. ALICIA MARGARITA RIVAS DE RECINOS

FISCAL GENERAL
LIC. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

DECANA
LIC. MORENA ELIZABETH NOCHEZ DE ALDANA

VICEDECANO
LIC. OSCAR MAURICIO DUARTE GRANADOS

SECRETARIO
LIC. FRANCISCO ALBERTO GRANADOS HERNÁNDEZ

COORDINADORA DE LA UNIDAD DE SEMINARIO DE GRADUACIÓN
LICDA. BERTHA ALICIA HERNÁNDEZ AGUILA

DIRECTOR DE SEMINARIO
LIC. JOSÉ MAURICIO COLINDRES

INDICE

	PAGINA
INTRODUCCION	i
CAPITULO I	
MARCO DE REFERENCIA	1
1.1 ANTECEDENTES HISTORICOS	1
1.1.1 Evolución Histórica del Registro de la Propiedad Raíz en El Salvador	5
1.1.2 Análisis de la Situación Problemática	13
1.2 ASPECTO DOCTRINARIO CONCEPTUAL	15
1.2.1 Sistemas Registrales	15
1.2.2 Sistema por Transcripciones o Francés	16
1.2.3 Sistema Alemán	17
1.2.4 Sistema Australiano	19
1.3 SISTEMAS REGISTRALES DE INSCRIPCION EN EL SALVADOR	20
1.3.1 Sistema de Folio Personal (Registro Tradicional)	20
1.3.2 Sistema de Folio Real	22
1.3.3 Regisal I	23
1.3.4 Regisal II	23
1.3.5 Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC)	24
CAPITULO II	
MARCO JURIDICO	26

2.1 LEGISLACION SALVADOREÑA	26
2.1.1 Legislación Primaria	26
2.1.2 Declaración Universal de Derechos Humanos	28
2.1.3 Legislación Secundaria	29
2.2 PRINCIPIOS REGISTRALES	29
2.2.1 Principio de Rogación	29
2.2.2 Principio de Prioridad	31
2.2.3 Principio de Legitimación	34
2.2.4 Principio de Fe Pública o Publicidad	35
2.2.5 Principio de Especialidad	37
2.2.6 Principio de Legalidad	38
2.2.7 Principio de Tracto Sucesivo	39
2.3 RELACIONES DEL DERECHO REGISTRAL CON OTRAS RAMAS	41
2.3.1 Relaciones con el Derecho Civil	41
2.3.2 Relaciones con el Derecho Mercantil	42
2.3.3 Relaciones con el Derecho Notarial	43
2.3.4 Relaciones con el Derecho Tributario	45
2.3.5 Relaciones con el Derecho Administrativo	46
2.3.6 Relaciones con el Derecho Penal	46
2.3.7 Relaciones con el Derecho Procesal	47
2.3.8 Relaciones con el Derecho Agrario	49
2.3.9 Relaciones con el Derecho de Familia	50

2.4 ANALISIS COMPARATIVO DEL SISTEMA REGISTRAL SALVADOREÑO CON OTROS SISTEMAS REGISTRALES	52
2.4.1 Sistema Registral Mexicano	52
2.4.2 Sistema Registral Chileno	56
2.4.3 Sistema Registral Español	59
2.4.4 Análisis Comparativo	67

CAPITULO III

ANALISIS GENERAL SOBRE LA EFECTIVIDAD EN LA APLICACIÓN DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACION, TRAMITE, REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL	73
---	----

CAPITULO IV

PRESENTACION Y ANALISIS DE DATOS RELATIVOS A LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO SOBRE LA EFECTIVIDAD DE LA APLICACIÓN DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRÁMITE, REGISTRO O DEPÓSITO DE INSTRUMENTOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO	87
4.Generalidades	87

4.1	Importancia de la Investigación de Campo	88
4.2	Limitaciones de la Investigación de Campo	88
4.3	Unidades de Análisis	88
4.4	Determinación de la Población y Muestra	89
4.4.1	Determinación de la Población	89
4.4.2	Determinación de la Muestra	89
4.5	Recolección de la Información	89
4.6	Presentación y Análisis del Cuestionario dirigido a los Usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera Sección del Centro	90
4.6.1	Sección de Datos Generales	90
4.6.2	Sección de Datos Específicos	91
4.6.3	Análisis del cuestionario dirigido a los usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera Sección del Centro	98
4.7	Presentación y Análisis de la Entrevista dirigida a los Registradores del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro	100
4.7.1	Sección de Datos Generales	100
4.7.2	Sección de Datos Específicos	101
4.8	Análisis de la entrevista realizada a los Registradores del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro	104

CAPITULO V	
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	111
5.1 Conclusiones	111
5.2 Recomendaciones	115
BIBLIOGRAFIA	118
ANEXOS	122

INTRODUCCION

El Estado tiene como objeto y fin a la persona humana y velar para que los derechos individuales de ellos no le sean violentados, prueba de ello para garantizar su protección posee una herramienta legal que es la que le da la pauta para consagrar dichos derechos; esta es, la Constitución de la República, pero a la vez crea instituciones que cumplen con ese cometido, para el caso el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

La realidad práctica registral del país, constituye en muchos casos un campo poco explorado debido a la problemática que se genera entorno a la propiedad cuando se refiere a los trámites registrales, lo cual ha desembocado una serie de inconvenientes para aquellas personas que con frecuencia hacen uso del Centro Nacional de Registros.

Para dar una idea del problema que origina la ineficiencia de los procedimientos registrales en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, así como también, la responsabilidad de los funcionarios dentro de las oficinas registrales, fue necesario no solo una investigación puramente dirigida a los aspectos legales y doctrinarios, sino también indagar dentro de la actividad realizada por dicha institución en la zona central del país.

La investigación trata de demostrar: como la implementación de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, ha venido a regular y

uniformar los procedimientos que deben observarse por los distintos Registros que administra el Centro Nacional de Registros, y de no ser así los usuarios del Registro pueden sufrir serios inconvenientes a la hora de querer inscribir sus derechos.

Este trabajo de investigación va encaminado más allá de obtener un grado académico, más bien contribuir a que se conozca como la promulgación de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, ha venido a resolver los múltiples problemas existentes en los procedimientos registrales identificados en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro en el periodo comprendido de agosto 2004 a agosto 2005.

El contenido del presente trabajo de investigación, esta estructurado en cuatro capítulos. El capítulo I, contiene los antecedentes históricos del Registro de la Propiedad Raíz en El Salvador, el aspecto doctrinario conceptual dentro del cual se encuentran los sistemas de inscripción francés, alemán y australiano, así como también los sistemas registrales de inscripción en El Salvador.

El Segundo Capítulo comprende el marco jurídico, en donde se destacan las leyes aplicables al derecho registral, los principios registrales que son la base fundamental de la existencia del Registro en El Salvador. Además se plantean las relaciones que existen entre el derecho registral con otras ramas del derecho, así como también el análisis comparativo del sistema registral salvadoreño con otros sistemas registrales.

El Capitulo Tres desarrolla el análisis general sobre la Efectividad en la Aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.

El Capitulo Cuatro plantea la presentación y análisis de datos relativos a la investigación de campo sobre la efectividad de la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.

Finalmente, se presentan las conclusiones que el grupo ha formulado después de haber efectuado la investigación bibliográfica y de campo.

En conclusión como futuras profesionales esperamos aportar un trabajo que sea útil, no sólo a estudiantes con fines didácticos sino también que sirva de apoyo en el nuevo rumbo de la Universidad de El Salvador que busca proyectarse a la sociedad y contribuir a solventar sus problemas.

CAPITULO I.

MARCO DE REFERENCIA.

1.1 ANTECEDENTES HISTORICOS.

Es necesario incursionar en el tiempo para catalogar la forma como en los diferentes estadios de la humanidad y las diferentes culturas y manifestaciones sociales, desde sus orígenes hasta la actualidad, los pueblos civilizados han buscado soluciones satisfactorias frente al desarrollo, la súper población y la implantación de la tecnología, demandando del Estado un sistema de Registro Inmobiliario eficaz, por lo que nos referiremos al inicio, de la existencia de la humanidad con las naciones mas antiguas, en donde se encuentran los elementos característicos que constituyen el Derecho de Propiedad.

Originalmente, el hombre vive en forma comunitaria, en donde todo es de y para todos, donde no hay divisiones de ninguna clase; pero al desintegrarse la comunidad primitiva, como forma de tenencia de la tierra le sucede la propiedad privada donde alguien manifestó ser dueño de algo y esa posesión le es reconocida por los demás, y producto de ello surge el Estado, como ente protector de la Seguridad de la Propiedad Privada, organizándose a la vez para realizar tal fin.

“La necesidad de la organización para la protección de la propiedad inmueble alcanza su mayor relevancia con el desarrollo de la agricultura, y su precedente se registra principalmente en los pueblos Egipcios, Asirios y

Babilonios, quienes pusieron de manifiesto el catastro donde constaba cualquier cambio en la propiedad”.¹

Una forma de inscripción como medio de publicidad, sobre el derecho que podía pertenecerle a alguna persona, sobre bienes, especialmente los inmuebles, siempre fue necesaria, aun en las épocas donde no existía un sistema organizado de registro inmobiliario; así tenemos que en Babilonia, Grecia y Egipto, en su forma mas rudimentaria, se encuentran las primeras inscripciones grabadas en piedras, losas u obeliscos; “éstas piedras o losas situadas en los confines de los predios correspondientes, contenían grabados, generalmente en hueco, inscripciones que exteriorizaban la pertenencia de los mismos a determinada persona y a veces las hipotecas que sobre los mismos pesaba”.² Otra forma de dar a conocer el derecho de propiedad fue mediante pregones y edictos, esto se practicaba en Asiria, pues el pregonero anunciaba el tiempo y lugar del otorgamiento de un acto de enajenación del inmueble, y transcurrido cierto plazo, si no había impugnaciones, el comprador adquiría en firme la finca. Así también, existió el sistema de publicidad, que consistía en la intervención de la autoridad judicial, para el caso, en Atenas, el vendedor declaraba por escrito al Magistrado su intención de vender su propiedad, pasado un plazo sin oposición al respecto, se celebraba y formaba parte del archivo del Magistrado.³

Para referirnos a los antecedentes de la Legislación del Registro de la Propiedad Raíz en El Salvador, es importante remontarse a la forma cómo se legisló en España, ya que fue introducida de igual manera en América,

¹ Vid. **CONCEPCION, Mauricio**: Tesis para obtener el Título de Licenciatura en Ciencias jurídicas, Titulada: “**Formas de Inscripción en el Sistema Registral Salvadoreño**” UES, 1998, Pág. 10.

² Vid. **VALENCIA ZEA, Arturo**. **Derecho Civil. Tomo II**, Derechos Reales, Novena Edición, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990, Pág. 447; citado en la Tesis Titulada: “**Formas de Inscripción en el Sistema Registral Salvadoreño**”, presentada por **CONCEPCION, Mauricio**, UES, 1998, Pág. 10.

³ Vid. **VALENCIA ZEA, Arturo**: **Derecho Civil**...Ob. Cit. Pág. 10.

continente sometido producto de la conquista, habiendo la Corona gobernado por siglos en estas tierras, heredando así, todo tipo de cultura.

“En España antes de la influencia Romana y Germánica no puede hablarse de organización, aun cuando ya se efectuaban transacciones a través de ritos o sacramentos. Con los Romanos y Germánicos se desató una lucha respecto a las solemnidades constitutivas de los primeros y con la publicidad y formas solemnes de los segundos, alcanzando un ligero predominio la influencia Romana o sea la falta de publicidad de los actos y casi el total abandono de las formas solemnes, dando lugar nuevamente a la clandestinidad que tantos problemas había causado antiguamente.

Las consecuencias de la clandestinidad se dejaron sentir a partir del siglo XVI, en el que se intensifican las relaciones jurídico-inmobiliarias y el comercio en general. Era preciso adoptar medios de publicidad adecuados y la necesidad de ellos, dando lugar a una reacción Legislativa en las siguientes pragmáticas:

- a) PRAGMATICA DE 1539: a petición de las Cortes de Madrid de 1528, y mas que todo de las Cortes de Toledo, dictaron Don Carlos y Doña Juana, dicha Pragmática, complementada por la que en su día dictó Felipe II en 1558, a petición de las Cortes de Valladolid, creando lo que se llamó “Registro de Censos y Tributos”.

Dicha pragmática ordenaba que se llevase en cada ciudad, villa o lugar donde hubiese cabeza de jurisdicción, un libro en el que se registrasen o tomasen razón las ventas de inmuebles, hipotecas, o imposición de Censos y Tributos. La falta de toma de razón impedía que dichos asientos hiciesen fe, ni que se juzgara sobre ellos, ni que fuera obligado el tercer poseedor a cosa alguna. El registro era reservado pero el registrador podía certificar sobre la existencia de cargas.

Este intento fracasó en la práctica, al no ser observado por los tribunales de justicia, aferrados todavía al derecho Romano, por lo que Felipe V, conminó a su cumplimiento en la Pragmática de 1713, a la vez que estableció el Registro en todos los lugares aunque no fueran cabeza de Jurisdicción.

b) PRAGMATICA DE 1768: Ante la ineffectividad de las anteriores pragmáticas, Carlos III dictó el 31 de enero de 1766, los llamados “Oficios o Contadurías de Hipoteca Sustitutivos del antiguo registro de censos y tributos y que tuvo plena efectividad. Con estos se instaura un sistema de registro de determinados actos relativos a cargas de escribanos de ayuntamiento; actos tales como: Imposiciones, ventas y redenciones de censos y tributos, ventas de bienes raíces gravados con cargas, fianzas en que se hipotecaban tales bienes, fundaciones de mayorazgos y obras propias, actos que tenían especial y expresa hipoteca o gravamen con expresión de ellos, o su liberación o redención; modo de llevar los oficios, la toma de razón se hacía en el lugar donde se encontraba situada la finca gravada y los datos que se hacían constar estaban sujetos a un encasillado previo en virtud de la copia del instrumento. Estos registros eran públicos, expidiéndose certificaciones de sus asientos; los instrumentos registrados o no, carecían de valor ante los tribunales.

El cumplimiento efectivo de este incipiente sistema registral recibió un fuerte refuerzo con el real decreto del 31 de diciembre de 1829 que implantó el impuesto de hipotecas, precedente directo del actual impuesto de derechos

reales, que se entrelazó con las contadurías, en virtud del Decreto Real del 23 de mayo de 1845.”⁴

1.1.1 EVOLUCION HISTÓRICA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ EN EL SALVADOR.

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

“Después de tantos años, bajo dominio Español, vino la independencia, que trajo algunos cambios en la distribución de la tierra, tales como: derogación de todas aquellas leyes relativas a la propiedad de tierras de la Corona Española; desaparecimiento poco a poco de la propiedad eclesiástica, aumentando la extensión de los latifundios formados por propietarios criollos y españoles; pero manteniendo en gran parte, la forma de distribución de la tierra implantada por los españoles”⁵

Para romper con la indivisión de la propiedad poseída por comunidades, la Cámara de Senadores de la República de El Salvador, el 23 de febrero de 1881, dictó la Ley de Extinción de Comunidades, luego su Reglamento llamado

⁴ Vid. **CHICO-BONILLA, J.**, “Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral”. Madrid, 1967. Pág. 35 y ss. Citado en la Tesis Titulada : “Análisis de las Funciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro en relación al ejercicio del Derecho de Propiedad”, presentado por Urquilla Delgado, Claudia Guadalupe y otros, UES, 1995, Pag. 10-12.

⁵ Vid. **OLMEDO LOPE, Horacio José**, Tesis para obtener el título de Licenciado en Ciencias Jurídicas, titulada “Breves Consideraciones al Régimen de Titulación de Inmuebles en la Legislación Salvadoreña”, UES, pág. 7 y ss.

“Reglamento para la división de Terrenos Comunales” el día 1 de mayo del mismo año. Posteriormente el 2 de marzo de 1882, se dictó la Ley de Extinción de Terrenos Ejidos.

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

En cuanto a la evolución que ha tenido, el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en El Salvador puede señalarse:

El Decreto Legislativo del 24 de octubre de 1830, que fijaba la tarifa de los derechos que debían percibir las personas que están al servicio de las oficinas de tribunales y juzgados, abogados, procuradores, agrimensores, entre otros, en su art. 5 numeral 1, da a entender que los escribanos notarios llevaban el registro de hipotecas otorgadas ante sus oficios.⁶

El numeral 8 del Decreto de Gobierno del 17 de junio de 1835, dictaba providencias para descubrir los terrenos realengos y sobre su venta y composición, expresa la existencia de otro registro, así “Los poseedores de terrenos, sin título de propiedad, porque lo hayan perdido por cualquier evento,

⁶ Vid. **Presbítero y D. MENÉNDEZ, Isidro: “Recopilación de las Leyes de El Salvador en Centroamérica”**. 2ª Edición, Imprenta Nacional, 1956, pág. 159 y ss.

ocurrirán a la Intendencia General solicitándolo con pruebas competentes de su pérdida, para que se registren los originales en el archivo del juzgado extinguido de tierras; y no encontrándose, ni justificando plenamente aquellos que efectivamente tuvieron título de propiedad, serán obligados a entrar en moderada composición sin otros trámites que la medida y valúo por peritos, como queda establecido, dándoles en consecuencia el expresado título”.⁷

El Decreto Legislativo del 1 de marzo de 1847, destinaba los terrenos baldíos para la amortización de la deuda pública y fijaba la manera de denunciarlos y venderlos, reafirma en su art.3 lo dicho respecto al Registro de Hipotecas llevados por los Notarios, al establecer que éstos rindieran información sobre las hipotecas a favor del fisco.⁸

Como oficina, y a cargo de un notario, se encuentra en el Código Civil, declarando Ley de la República por Decreto del Poder Ejecutivo de fecha 23 de agosto de 1859, del cual en la edición de 1860, se destinaba que el registro de hipotecas estaría a cargo de un escribano.⁹

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas tal como lo conocemos, fue creado por la Ley Hipotecaria del 15 de marzo de 1881, esta ley creó y dio nacimiento al actual Registro y se encuentra vigente desde el 21 de mayo de 1881.

⁷ Vid. **Presbítero y D. MENÉNDEZ, Isidro: “Recopilación ...** Ob. Cit. Pág. 159 y ss.

⁸ Vid. **Presbítero y D. MENÉNDEZ, Isidro: “Recopilación ...** Ob. Cit. Pág. 263 y ss.

⁹ Vid. **Art. 2336 Código Civil de 1859** “En cada capital de departamento habrá un registro de hipotecas y estará a cargo de un escribano nombrado por el Presidente de la República”.

No obstante, las regulaciones mencionadas anteriormente, el 11 de marzo de 1873, durante la administración del mariscal Santiago González, fue decretada la primera Ley Hipotecaria, llamada también, dada su extensión de 383 artículos, Código Hipotecario. Esta Ley se dictó al influjo de la Ley Hipotecaria española del 8 de febrero de 1861, publicada en el boletín oficial el 26 de abril de 1873 y en ella se derogó todas las disposiciones relativas al registro, anotación y cancelación de hipoteca contenidas en el Código Civil de 1860.¹⁰

En dicha Ley se estableció un Registro General de la Propiedad Inmueble de toda la República a cargo de tres funcionarios llamados “Registradores con la dotación señalada en la Ley del Presupuesto General, cuyas oficinas operaban en San Salvador, Santa Ana y San Miguel, y sus jurisdicciones eran iguales a las de las Cámaras de 1ª Instancia del Supremo Tribunal de Justicia, esta Ley según la Revista de Justicia, 3ª época, publicada por el Ministerio de Justicia, no tuvo vigencia a pesar de esta derogatoria y nunca tuvo aplicación práctica.

El 15 de marzo de 1881, fue aprobada en la Cámara de Senadores un nuevo decreto dando una Ley Hipotecaria, que fue aprobada por la Cámara de Diputados el 21 del mismo mes y año, y finalmente, la sancionó el Presidente de la República doctor Rafael Zaldívar y su Ministro de Justicia doctor Salvador Gallegos, el 22 de marzo de 1881 Sin embargo, la puesta en marcha de la naciente institución se hace en mayo de 1881, y es hasta en febrero de 1882, que se fija para las oficinas registrales un horario especial que comprendía todos los días no feriados, desde las doce del día hasta las cuatro de la tarde.

¹⁰ Vid. **URQUILLA DELGADO, Claudia Guadalupe y otros:** Tesis para obtener el título de Licenciado en Ciencias Jurídicas, titulada: “**Análisis de las Funciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro en relación al ejercicio del Derecho de Propiedad**”, UES, 1995, Pag. 17.

En el decreto respectivo, se establece que el 15 de febrero de 1881 se tendrá también como punto de partida para el cómputo de los plazos establecidos en la referida Ley, conforme esta ley, se establece el Registro General de la Propiedad Inmueble de toda la República, con tres oficinas ubicadas en San Salvador, Santa Ana y San Miguel, las cuales tenían como demarcación la misma señalada para cada una de las Cámaras de 1ª Instancia del Supremo Tribunal de Justicia.¹¹

En la Revista de Justicia citada, señalan que esta ley es la que realmente estableció en el país el registro inmobiliario, argumentando que el Código Civil actual, establecía que los títulos muy antiguos, no necesitaban tener un precedente para poderse inscribir.¹²

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

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

La sección de la Propiedad comprende todas las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones, nota de todos los títulos sujetos a inscripciones, con excepción de las inscripciones. A cada finca se le abriría un

¹¹ Vid. **URQUILLA DELGADO, Claudia Guadalupe y otros:** “Análisis ... Ob. Cit. Pág. Pág. 18.

¹² Vid. **Art. 695 último inciso, Código Civil** “Los títulos de actos o contratos anteriores al día 28 de mayo de 1881, deben inscribirse sin necesidad de antecedente.”

registro particular, numerándola por orden riguroso de fecha de inscripción, asentado por primera partida del registro particular, la primera inscripción que se pida, siempre que sea la traslación de propiedad. Los asientos relativos a cada finca se numerarían correlativamente y se firmarían por el registrador. La sección de Hipotecas, llevaría dos libros, uno por orden de fechas y otro por orden alfabético del apellido del dueño del inmueble que se hipotecaba. Estas disposiciones evidenciaban que se adoptaba el sistema de Folio Real de una forma incipiente. Esta ley de 1881 fue sustituida por la Ley Reglamentaria de Registro Público, decretada el 28 de febrero de 1884, ésta reflejaba en mejor forma el sentido de la Institución.¹³

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

En la exposición de motivos de los referidos proyectos los autores expresaron: “Para la elaboración de este trabajo, hemos consultado todas las leyes que sobre la materia se han emitido en El Salvador y la Legislación Hipotecaria de otras naciones, especialmente las de México, Italia, España, China y Costa Rica; pero lo que nos ha servido de guía, sobre todo, ha sido la

¹³ Vid. URQUILLA DELGADO, Claudia Guadalupe y otros: “Análisis ... Ob. Cit. Pág. Pág. 19.

experiencia de las dificultades con que se ha tropezado en la aplicación de la ley actual a los casos ocurridos”.¹⁴

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

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

Cabe mencionar que en El Salvador, uno de los fenómenos que contribuyó a la formación del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas fue la introducción del cultivo de café en Centroamérica, especialmente cuando éste se dio en El Salvador. Por su parte, el Estado fomentó la producción cafetalera

¹⁴ Vid. URQUILLA DELGADO, Claudia Guadalupe y otros: “Análisis ... Ob. Cit. Pág. Pág. 20.

y sus políticas económicas liberales. Asimismo, impulsó la privatización de aquellas tierras que fueron utilizadas para producir artículos de exportación, pero no hizo lo mismo por los agricultores y campesinos que no participan directamente en la economía de exportación.¹⁵

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

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

Debe recordarse que El Salvador pasó a la vida independiente con unas leyes de tenencia de la tierra y ocupación del suelo que se habían heredado de tiempos de la colonia. Esta tradición legal, buscaba conciliar los intereses de hacendados y grandes productores como los de las comunidades campesinas indígenas.¹⁶

¹⁵ Vid. URQUILLA DELGADO, Claudia Guadalupe y otros: “Análisis ... Ob. Cit. Pág. Pág. 21.

¹⁶ Vid. URQUILLA DELGADO, Claudia Guadalupe y otros: “Análisis ... Ob. Cit. Pág. Pág. 22.

Al llegar a la década de los 90's, se modernizó el Sistema de Registro a la Propiedad Raíz, dándose cambios dinámicos, con el fin de descongestionar la carga de trabajo que satura el registro tradicional y después de hacer estudios serios, se crea en el año de 1991, la Unidad del Registro Social de Inmuebles, por medio del Decreto Legislativo N° 374 de fecha 5 de abril de dicho año, publicado en el Diario Oficial número 73, tomo 581, del mismo mes y año, asimismo se crea a la vez el Reglamento de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles por Decreto Ejecutivo N° 49, del 20 de mayo de 1991, publicado en el Diario Oficial N° 91, tomo 315 de la misma fecha, en esta Institución se atenderían las solicitudes que califiquen de interés social para poder ser registradas con las mismas características y efectos que el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, desarrollándose como forma única de inscripción el Folio Real computarizado, además, se puede agregar como dato importante que en esta misma época se crea el Centro Nacional de Registros por medio del Decreto Ejecutivo N° 62 del 5 de diciembre de 1994 publicado en el Diario Oficial N° 227, tomo 325 del 7 del mismo mes y año, fusionándose con ello el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el Registro de Comercio y el Instituto Geográfico Nacional, convirtiéndose en un ente descentralizado, adscrito al Ministerio de Justicia, con autonomía administrativa y financiera, con el cual se pretendía el registro y catastro para brindar un servicio ágil, tanto gráfico como jurídicamente y fortalecer la seguridad jurídica plena.¹⁷

1.1.2 ANALISIS DE LA SITUACION PROBLEMÁTICA.

La ineficiencia en los procedimientos para la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, es un problema que se presenta en la sociedad salvadoreña, a pesar de estar en vigencia una serie de

¹⁷ Vid. **CONCEPCIÓN, Mauricio:** Tesis para obtener el título de Licenciado en Ciencias Jurídicas, titulada: "**Formas de Inscripción en el Sistema Registral Salvadoreño** ", UES, 1998, Pág. 22 y 23.

cuerpos normativos aplicables al mencionado registro; estas leyes no alcanzan su aplicación efectiva debido a los factores que influyen en la problemática de la vulneración de los principios fundamentales del Derecho Registral; siendo la protección de ellos importante para garantizar los fines registrales; por consiguiente, debe el Estado erradicar el problema de retardación de la inscripción de los instrumentos, para esto debe buscarse políticas y mecanismos jurídicos más efectivos, rápidos y sencillos permitiendo que la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite, registro o depósito de instrumentos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, cumpla con el fin que generó su promulgación.

A) CAUSAS SOCIO CULTURALES

A nivel socio cultural se encuentra un desconocimiento de la población referente a las leyes que protegen los derechos de los titulares de los instrumentos sometidos a inscripción, a pesar del principio constitucional que dice “Nadie puede alegar ignorancia de la Ley”¹⁸ la mayoría de personas desconocen la existencia de la legislación para la protección de sus documentos y que regulan la realización de trámites más ágiles y sencillos.

B) CAUSAS JURÍDICAS.

Analizando las causas jurídicas que contribuyen a la poca uniformidad en los procedimientos registrales, es que cada ordenamiento legal contempla diferentes normas adjetivas aplicables a cada registro en particular, lo que

¹⁸ Vid. **Art. 8 Código Civil:** “No podrá alegarse ignorancia de la ley por ninguna persona después del plazo común o especial, sino cuando por algún accidente grave hayan estado interrumpidas durante dicho plazo las comunicaciones ordinarias entre el lugar de la residencia del Gobierno y el departamento en que debe regir. En este caso dejará de correr el plazo por todo el tiempo que durare la incomunicación.”

radica en distintos procedimientos para presentar, tramitar, modificar o retirar los instrumentos sujetos a inscripción o depósito.

Otro problema se presenta cuando los principales titulares del instrumento sometido a inscripción se encuentran fuera del país, esto les impide ejercer su facultad de reclamar el respeto a sus derechos; así mismo sus representantes se encuentran limitados a ejercer una acción legal por no tener especificado en un contrato la cláusula especial que los faculte en caso de subsanar una observación al instrumento sometido a calificación.

C) CAUSAS POLÍTICAS.

El Salvador esta obligado a dar políticas de publicación y difusión de las diversas leyes que contemplen disposiciones de diverso contenido, en este caso, de derecho registral, lo cual en la realidad es deficiente ya que la mayoría de la población ignora la existencia de estas leyes, asimismo los titulares no hacen valer sus derechos cuando le son violentados.

Por todo lo anterior, se hace necesario verificar si la implementación de la Ley de Procedimientos Uniformes, ha venido a solventar la ineficiencia de los procedimientos registrales, estableciendo procedimientos y facultades de uniforme aplicación en los distintos registros, especialmente en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

1.2 ASPECTO DOCTRINARIO CONCEPTUAL

1.2.1 SISTEMAS REGISTRALES.

Los sistemas registrales son el conjunto de normas que regulan la función publica registral y su actividad (el acto jurídico registral) desarrollado por el funcionario registral (registrador) así también la forma de cómo se hace el

proceso de inscripción, la manera de llevar los registros y los efectos que pueden tener las inscripciones, en cuanto a ser de naturaleza constitutiva o de naturaleza declarativa.¹⁹

La legislación registral y el Registro como institución en materia Inmobiliaria han evolucionado, debido a la necesidad de los pueblos de contar con un sistema organizado de registro y de contribuir al desarrollo económico y social, dándole a la vez especial protección y seguridad a sus bienes inmuebles, sometiendo así la constitución y transmisión de la propiedad raíz a un régimen especial de solemnidad y publicidad de los actos jurídicos y declarativos de derechos con fuerza probante de los mismos y que están sujetos a inscripción; dentro de los cuales se mencionan:

1.2.2 SISTEMA POR TRANSCRIPCIONES O FRANCES.

El sistema francés se basó en el folio personal donde el elemento básico es el sujeto titular de los derechos reales.

Este Sistema Registral se llama también de transcripciones, porque consiste en transcribir o copiar el documento en los libros que lleva la oficina del Registro, con la finalidad de dar publicidad frente a los demás de la adquisición; es decir, que la inscripción es obligatoria, pero su carácter es meramente declarativo de los derechos y sólo implica una simple condición o registro necesario para oponer el derecho inscrito a los terceros, de lo contrario solo

¹⁹ Vid. **CORNEJO, Américo Atilio**, Derecho Registral, 1ª edición, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo de Palma, Buenos Aires-Argentina, 2001, citado en la Tesis Titulada: "**Análisis y eficacia del soporte jurídico del sistema de integración registro y catastro en el registro de San Salvador**", presentada por **Hernández Parada**, Luis Emilio y otros, UPES, 2005, Pág. 10.

tiene valor entre los contratantes (inscripción voluntaria), por lo que éste es catalogado como un sistema menos pleno de registro, ya que no ofrece una seguridad absoluta a la inscripción.

La unidad básica registral en este sistema, sigue siendo la persona o titular del derecho real inmobiliario, alrededor de la cual se ordena el registro, aunque, como complemento del elemento personal, se llenan ficheros de fincas rústicas y urbanas para los efectos de información, el cual funciona como un índice de amplio contenido que facilita la búsqueda registral.²⁰

1.2.3 SISTEMA ALEMAN.

Surge de la armonización entre el registro predial o territorial y el registro catastral, conteniendo el primero la matricula del inmueble donde constan originalmente los datos específicos del inmueble y los datos generales del propietario, y se van anotando todos los actos que dentro del tráfico del inmueble se realizan. En el segundo se tiene la configuración topográfica del inmueble, conteniendo la descripción técnica del mismo, y también se anotan las transformaciones que sufre el inmueble.

En este sistema el modo de adquirir la tradición prevalece sobre el título, por lo tanto para inscribir cualquier transferencia o gravamen el encargado del registro se limita a comprobar la identidad de las partes y la autenticidad del derecho; obteniéndose así, fuerza probatoria absoluta de que el inmueble

²⁰ Vid. **ESCOBAR, Eduardo Caiceo**, Derecho Inmobiliario Registral, Editorial Temis S.A. Santa Fè de Bogotá-Colombia, 1997, Pág. 76, citado en la Tesis Titulada: "**Análisis y eficacia del soporte jurídico del sistema de integración registro y catastro en el registro de San Salvador**"; presentada por **Hernández Parada**, Luis Emilio y otros, UPES, 2005, Pág. 10.

pertenece a la persona a favor de quien se hace la inscripción y tiene fuerza probatoria absoluta.

En este sistema, cuando se solicita inscribir un inmueble por primera vez, se debe observar un procedimiento específico que consiste en que el interesado debe presentar ante el funcionario registral su solicitud, acompañada de un plano del inmueble, luego el funcionario manda darle publicidad a la solicitud presentada y si no hay oposición, se ordena la inscripción del inmueble; una vez inscrito, el asiento de este, es plena prueba para legitimar la propiedad sobre el inmueble; por lo tanto la inscripción en este sistema es obligatoria.

Por otra parte, para que la transferencia del dominio o para constituir sobre los inmuebles inscritos cualquier otro derecho, es obligatorio: a) la existencia de un acuerdo de voluntades entre el tradente que exprese la voluntad de hacer la tradición y del aceptante que la acepta; y b) inscribir en el correspondiente registro el acto o contrato en que se ha manifestado dicho acuerdo. Por lo tanto una vez inscrito, el adquirente se vuelve legítimo propietario y puede oponer ante el tradente o ante terceros su derecho, aun así se declarara nulo el contrato ya que la inscripción sigue siendo válida. Como se puede observar, en este sistema prevalece la tradición o el modo de adquirir y no el título, por lo que en este sistema para inscribir un derecho sobre inmuebles, basta probar la identidad de las partes y la autenticidad del derecho sobre el inmueble.²¹

²¹ Vid. **MARTINEZ GUZMAN**, Mauricio Roberto: Tesis para obtener el Título de Licenciatura en Ciencias jurídicas, Titulada: "**Las innovaciones al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, sus Mejoras y Deficiencias**" UES, 1994, Págs. 14, 15 y 16.

1.2.4 SISTEMA AUSTRALIANO (Sistema del Acta Torrens).

El sistema australiano, se caracteriza por el riguroso procedimiento de ingreso de la finca en el registro que da lugar a unos tramites muy largos y caros; este procedimiento pretende asegurarse de que quien quiere inmatricular, sea el verdadero propietario, y se trata de hacer indiscutible el derecho de propiedad con la in matriculación; con el procedimiento de in matriculación se crea un nuevo y único titulo de propiedad que sustituye los anteriores y que en ella quede perfectamente identificada la finca, lo cual se hace constar en el titulo de propiedad con un plano topográfico de la finca.

El registro se hace mediante la elaboración de dos títulos idénticos y debe contener un plano de la propiedad, uno de ellos queda archivado en el registro y el otro es entregado al interesado. Tales certificados contienen las transferencias y gravámenes que experimenta el inmueble. La matrícula que se le asigna al inmueble es intachable, no puede ser objeto de reivindicación ni puede reclamársele ninguna carga o gravamen que no aparezca en el certificado del titulo.

En este sistema, basta con llenar formularios impresos para realizar cualquier clase de acto o contrato respecto a los inmuebles, en dichos formularios se identifica el contrato que se realiza, la identidad de los otorgantes y el inmueble sobre el cual recae el contrato.

La importancia en este sistema estriba en que la inscripción no puede ser atacada, ya que su fuerza probatoria es absoluta y el inmueble amparado en la inscripción, no puede ser objeto de reivindicación, ni puede reclamarse ningún derecho que no conste en ambos títulos; y en caso de error el titular tiene acción de indemnización por parte del Estado; y al igual que el sistema alemán,

la inscripción es constitutiva del derecho real, no se adquiere hasta que no se inscriba en el registro.²²

El Sistema Registral Salvadoreño tiene varias similitudes a los sistemas registrales anteriores, en cuanto a la inscripción de los documentos, con la diferencia que no es creador de derechos, solamente se encarga de darles publicidad.

1.3 SISTEMAS REGISTRALES DE INSCRIPCION EN EL SALVADOR.

Para tener una noción clara de la ubicación y extensión del valor de la tierra, en El Salvador se han adoptado, en diferentes normativas y según las necesidades que se han ido presentando, tres sistemas registrales de inscripción de los derechos de la propiedad sobre los bienes inmuebles, tales son:

1.3.1 SISTEMA DE FOLIO PERSONAL (REGISTRO TRADICIONAL).

Lo que prevalecía en este sistema era la inscripción por persona, es decir, que el interesado presentaba, su acto o contrato para su inscripción y se inscribían a mano los datos mas relevantes o los requisitos que la ley le exigía: naturaleza, situación del inmueble, extensión superficial, descripción del inmueble, otorgantes y precio de la venta, este sistema se transcribía y se formaba un libro denominado "De Propiedad", posteriormente este cambió y se fotocopiaba el acto o contrato.²³

²² Vid. MARTINEZ GUZMAN, Mauricio Roberto: "Las innovaciones al Registro de la Propiedad... Ob.cit. Págs.18 y 19.

En este sistema, para inscribir un inmueble o cualquier acto que lo modifique, en cuanto a su dominio o en su conformación, debe presentarse en el registro el documento que contenga dicho contrato sobre el inmueble, y en dicha oficina se debe copiar o transcribir el contenido integro del documento en los libros que para tal efecto lleva el registro.

El objetivo específico que perseguía este sistema era dar seguridad jurídica al titular de un inmueble y el objetivo general era llevar un control del registro inmobiliario, así como de los gravámenes que recaen sobre un inmueble.

Lo primordial de este sistema, es la inscripción de los inmuebles o constitución de derechos sobre ellos, presentando el documento en el cual se constituya o se modifique el derecho, constando así en tal documento la tradición; es decir, que es necesario tener un título para que se pueda inscribir un inmueble; de lo contrario, el propietario debe seguir un procedimiento legal para la obtención de títulos supletorios municipales de dominio, el cual se inscribirá en el registro de la propiedad con la salvedad de que quien alegue y pruebe mejor derecho sobre el inmueble inscrito puede reivindicarlo de quien lo titula a su favor, por lo tanto, en este sistema se admite la reivindicación, así como también se puede oponer la prescripción adquisitiva.

El folio personal, es el primer sistema de inscripción que se utilizó desde el nacimiento del registro de la propiedad y que aún se utiliza en algunos registros del país; sin embargo, a pesar de su efectividad, dicho sistema decayó debido al excesivo crecimiento del inmobiliario, a nivel nacional y

²³ Vid. **HERNANDEZ PARADA**, Luis Emilio y otros, Tesis para obtener el Título de Licenciatura en Ciencias jurídicas, Titulada: **Análisis y Eficacia del Soporte Jurídico del Sistema de Integración Registro y Catastro en el Registro de San Salvador**", UPES, 2005, Pág. 27.

departamental, de acuerdo a la competencia registral; en tal sentido dicho servicio ya no cubría la demanda, por lo que se hizo necesario modernizar dicha institución.

1.3.2 SISTEMA DE FOLIO REAL

En este sistema prevalecía la inscripción por inmueble o fincas, es decir que el interesado presentaba su acto o contrato para su inscripción y se hacía un traslado a un expediente en el que se elaboraba un resumen en concreto por cada uno de los inmuebles inscritos en el folio personal y se inmatriculaba; es decir, que se le daba un número de matrícula a cada inmueble.²⁴

El objetivo específico que se perseguía, además de dar seguridad jurídica, era la agilización de las inscripciones de los títulos y el objetivo general, eliminar la mora registral que se había creado debido al surgimiento de nuevas notificaciones, colonias, condominios, diversidad de actos jurídicos para cada uno de los inmuebles y/o propietarios, y la burocracia del sistema ya obsoleto.

A partir de la vigencia de la Ley de Reestructuración de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se le da vida a este sistema de inscripción, a través de la cual se autorizaba que se hicieran los traslados del folio manual todos aquellos instrumentos presentados a partir del 26 de mayo de 1986 y durante un plazo de seis años en forma progresiva, de manera que se trasladaba manualmente a partir de la ley, pero también se trabaja el sistema tradicional pendiente, por lo que se amplió el decreto legislativo Nº 290 por un período de tres años, pero

²⁴ Vid. **Art. 5 R.L.R.P.R.H. de 1986** " Adoptándose el Sistema de "folio real" para la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Por medio de este sistema, el registro de los instrumentos se realizará en razón de cada inmueble y no de su propietario, debiendo registrarse en forma unitaria todos los negocios jurídicos que se relacionen con una determinada finca. Cada inmueble deberá identificarse de manera inequívoca"

dicho sistema no dió el resultado que se esperaba por carecer de apoyo gubernamental o ante la inexistencia de una política de acción, definida en el área registral.²⁵

1.3.3 REGISAL I.

Es un sistema computarizado que contiene información registral relativa a las personas propietarias de los fundos inscritos así como la historia registral de cada inscripción y su ubicación catastral.

El objetivo específico de este era crear un sistema de registro más ágil y el objetivo general era consolidar la modernización.

Este sistema se utilizó poco, ya que tenía una capacidad limitada en el sistema informático.

1.3.4 REGISAL II.

Este sistema era similar al Regisal I, con la diferencia que proporcionaba una mayor capacidad de producción.

El objetivo específico de este era crear un sistema compatible con la versión final, de manera que los esfuerzos invertidos en su creación no se

²⁵ Vid. **Art 1 R.L.R.P.R.H. de 1986** " La presente ley tiene por objeto regular el registro de los bienes inmuebles y el de los negocios jurídicos que los afecten, aprovechando las técnicas modernas para la conservación y resguardo de la información".

Art 20 R.L.R.P.R.H. de 1986 " Facúltase al Organo Ejecutivo en el Ramo de Justicia para que incorpore al sistema registral, aquellos cambios necesarios orientados a propiciar la reforma, así como lo que permitan los adelantos tecnológicos, siempre que ello proporcione seguridad Jurídica y dé mayor eficiencia a la prestación de los servicios registrales".

perdieron, sino que se agregaron al último sistema de inscripción (SIRYC); el objetivo general era mejorar el sistema Regisal I.

Este es el sistema que más se utiliza en el Registro de la Propiedad por ser el que ha ido superando las dificultades de los otros sistemas en el sentido que, por ejemplo: los libros por ser de acceso público son susceptibles a sustracción de páginas o inscripciones o hasta el libro completo; el deterioro del tiempo; no había orden cronológico en la marginación; no estaba integrado a catastro; el Folio Real no estaba apto para trabajar segregaciones; el Regisal I no tenía suficiente capacidad de producción por ser prácticamente un sistema experimental.

1.3.5 SISTEMA DE INFORMACIÓN DE REGISTRO Y CATASTRO (SIRyC).

Es un sistema de datos multidisciplinarios de carácter jurídico que comprende los aspectos extrínsecos e intrínsecos de los registros y de cada uno de los títulos, incluyendo además la información del titular como todas sus generales, tipo de transacción o la clase de acto jurídico, como venta, hipoteca, embargo, anotación preventiva, imágenes de las escrituras inherentes a su respectivo inmueble relacionado con la parte catastral, imágenes nítidas a través del escaneo de los instrumentos.

Su objetivo es integrar en un solo sistema computarizado los procesos de registro de la propiedad inmobiliaria y el mantenimiento de la información catastral y geográfica del país, así como también los mecanismos para proveer información a los ciudadanos y a las instituciones que lo requieran.

El SIRyC ha sido desarrollado para funcionar en un ambiente Windows, como Word y Excel, y como tal es capaz de soportar la funcionalidad estándar

de dichos paquetes (cortar-copiar-pegar). El sistema consta de dos componentes o partes: la parte alfanumérica o registral totalmente desarrollada con herramientas de ORACLE (software administrador de base de datos relacionales), y la parte gráfica para producción y mantenimiento de mapas desarrollados con Micro Station Geographics (sistema de información geográfica SIG).²⁶

²⁶ **HERNANDEZ PARADA**, Luis Emilio y otros, Tesis para obtener el Título de Licenciatura en Ciencias jurídicas, Titulada: **Análisis y Eficacia del Soporte Jurídico del Sistema de Integración Registro y Catastro en el Registro de San Salvador**”, UPES, 2005, Pág. 33.

CAPITULO II

MARCO JURIDICO

El Derecho Registral, como rama del Derecho Civil, es una institución creada por el Estado, con el fin de dar protección jurídica y publicidad al derecho real de propiedad, sobre bienes inmuebles y los derechos que tenga cualquier persona en los negocios jurídicos concretos, para ser efectiva la protección de estos derechos, el Estado crea las leyes sustantivas y procedimentales, necesarias para cumplir los fines de publicidad, legalidad y seguridad sobre la Propiedad Raíz; como también crea las estructuras físicas en donde se ejercerá la administración.

2.1 LEGISLACION SALVADOREÑA

2.1.1 LEGISLACION PRIMARIA

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

Dentro del principio general del Estado de Derecho Salvadoreño, se reconoce como el origen y el fin de la actividad del Estado a la persona humana,²⁷ por lo que además le asegura la protección de todos sus derechos

²⁷ Vid. **Art. 1 Cn.** “El Salvador reconoce a la persona humana como el origen y el fin de la actividad del Estado, que está organizado para la consecución de la justicia, de la seguridad jurídica y del bien común. Asimismo reconoce como persona humana a todo ser humano desde el instante de la concepción. En consecuencia, es obligación del Estado asegurar a los habitantes de la República, el goce de la libertad, la salud, la cultura, el bienestar económico y la justicia social”.

entre los cuales se encuentra el derecho a la propiedad privada, ya sea en forma individual o colectiva, regulado en el artículo 2, estableciendo que El Salvador reconoce que toda persona tiene derecho de usar, gozar y disponer libremente su propiedad, con las limitaciones que establece la misma Constitución y las leyes secundarias;²⁸ consagrándose además, la garantía de audiencia, según la cual, nadie puede ser privado de sus derechos incluyendo el de propiedad y posesión, sino después de ser vencido en un juicio.²⁹ También se reconoce el derecho a la libre disposición de los bienes, entendiéndose por ésta, como la facultad que se tiene de decidir que hacer con las cosas que son de propiedad privada,³⁰ lo cual es reconocido, fomentado y garantizado por el Estado.³¹

²⁸Vid. **Art. 2 Cn** “Toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, a la propiedad y posesión, y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismo. Se garantiza el derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen. Se establece la indemnización, conforme a la ley, por daños de carácter moral”.

²⁹ Vid. **Art. 11 Cn**. “Ninguna persona puede ser privada del derecho a la vida, a la libertad, a la propiedad y posesión, ni de cualquier otro de sus derechos sin ser previamente oída y vencida en juicio con arreglo a las leyes; ni puede ser enjuiciada dos veces por la misma causa. La persona tiene derecho al hábeas corpus cuando cualquier individuo u autoridad restrinja ilegal o arbitrariamente su libertad. También procederá el hábeas corpus cuando cualquier autoridad atente contra la dignidad o integridad física, psíquica o moral de las personas detenidas”.

³⁰ Vid. **Art. 22 Cn**. “Toda persona tiene derecho a disponer libremente de sus bienes conforme a la ley. La propiedad es transmisible en la forma en que determinen las leyes. Habrá libre testamentifacción”.

³¹ Vid. **Art. 105 Cn**. “El Estado reconoce, fomenta y garantiza el derecho de la propiedad privada sobre la tierra rústica, ya sea individual, cooperativa, comunal o en cualquier otra forma asociativa, y no podrá por ningún concepto reducir la extensión máxima de tierra que como derecho de propiedad establece esta Constitución. La extensión máxima de tierra rústica perteneciente a una misma persona natural o jurídica no podrá exceder de doscientas cuarenta y cinco hectáreas. Esta limitación no será aplicable a las asociaciones cooperativas o comunales campesinas. Los propietarios de tierras a que se refiere el inciso segundo de este artículo, podrán transferirla, enajenarla, partirla, dividirla o arrendarla libremente. La tierra propiedad de las asociaciones cooperativas, comunales campesinas y beneficiarios de la Reforma Agraria estará sujeta a un régimen especial. Los propietarios de tierras rústicas cuya extensión sea mayor de doscientas cuarenta y cinco hectáreas, tendrá derecho a determinar de inmediato la parte de la tierra que deseen conservar, segregándola e inscribiéndola por separado en el correspondiente registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Los inmuebles rústicos que excedan el límite establecido por esta Constitución y se encuentren en proindivisión, podrán ser objeto de partición entre los copropietarios. Las tierras que excedan la extensión establecida por esta Constitución podrán ser transferidas a cualquier título a campesinos, agricultores en pequeño, sociedades y asociaciones cooperativas y comunales campesinas. La transferencias a que se refiere este inciso, deberá realizarse dentro de un plazo de tres años. Una ley especial determinará el destino de las tierras que no hayan sido transferidas, al finalizar el período

2.1.2 DECLARACIÓN UNIVERSAL DE DERECHOS HUMANOS

Los Tratados Internacionales, celebrados o ratificados por El Salvador, son leyes de la República,³² así sean con otros Estados u organismos, siempre y cuando estos no contraríen las disposiciones constitucionales; también se reconoce que el dominio del suelo o superficie de la tierra pertenece a quien lo adquiere, de tal forma que el legítimo propietario puede ejercer sobre el inmueble verdadero dominio, con las restricciones que la misma ley suprema le regula.

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

Dentro de la normativa internacional, también es reconocido universalmente el derecho de propiedad, en **la Declaración Universal de Derechos Humanos**,³³ en donde se establece lo relativo a los derechos civiles y políticos que poseen todos los seres humanos.

anteriormente establecido. En ningún caso las tierras excedentes a que se refiere el inciso anterior podrá ser transferidas a cualquier título a parientes dentro del cuarto grado de consaguinidad o segundo de afinidad. El Estado fomentará el establecimiento, financiación y desarrollo de la agroindustria, en los distintos departamentos de la República, a fin de garantizar el empleo de mano de obra y la transformación de materias primas producidas por el sector agropecuario nacional”.

³² Vid. **Art. 144 Cn.** “Los tratados internacionales celebrados por El Salvador con otros estados o con organismos internacionales, constituyen leyes de la República al entrar en vigencia, conforme a las disposiciones del mismo tratado y de esta Constitución. Le ley no podrá modificar o derogar lo acordado en un tratado vigente para El Salvador. En caso de conflicto entre el tratado y la ley, prevalecerá el tratado”.

³³ Vid. **Art. 17 Declaración Universal de los Derechos Humanos:** “1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.”

2.1.3 LEGISLACIÓN SECUNDARIA

Los principios registrales son las bases o fundamentos prácticos, arraigados en la experiencia de la aplicación del Derecho Registral y consecuentemente, son considerados como presupuestos básicos al ordenamiento legal de esta rama que persigue la legalidad de la inscripción, cuyo fin es el de garantizar el fiel cumplimiento de la función registral.³⁴

2.2 PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios que se aplican al sistema registral Salvadoreño son:

2.2.1 Principio de Rogación

El Principio de Rogación o de instancia es de carácter formal, ya que los asientos del registro se practican a solicitud de parte interesada o por mandato de autoridad judicial o administrativa. La actuación del registrador es rogada, de tal manera que si tiene conocimiento que en la realidad jurídica se ha producido un acto registrable, no podrá actuar de oficio, Los cambios registrales se producen exclusivamente a instancia de parte, o sea que el registrador no puede realizar asientos en los libros si no es a solicitud de quien tenga derecho al asiento.³⁵

El procedimiento Registral se inicia a instancia de parte, con la sola petición de inscripción; es decir, que el registrador no actúa de oficio si no que a petición del interesado. Este Principio tiene su fundamento, en que el Registro

³⁴ Vid. **Art. 39 R.L.R.P.R.H.** "Con el fin de garantizar el fiel cumplimiento de la función registral, el registro deberá observar en sus procedimientos el cumplimiento de los principios generales que rigen el derecho registral"

³⁵ Vid. **Escobar, Caicedo Eduardo**; "Derecho Inmobiliario Registral", Editorial S.A., Santa Fe, Bogotá-Colombia, 1997, pag. 46.

es una institución pública, puesta al servicio de los particulares, siendo éstos quienes desean que sus derechos sean protegidos; esto es así hasta el grado que aún cuando el derecho se ha extinguido por ministerio de ley, se necesita de la solicitud de la parte interesada para proceder a su cancelación, ya que el Registrador no puede de oficio cancelar inscripciones, pues para ello se requiere manifestación de voluntad del interesado.

En cuanto a la Petición de Inscripción, esta va acompañada de documentos que se presentan, como consecuencia, la petición y la presentación generalmente son simultáneas, pero al mismo tiempo bien diferenciales.

De conformidad a este principio, la inscripción podrá pedirse por el interesado o por la persona que autorice, debidamente legitimado para asegurar el derecho que se trate de inscribir.³⁶

Este principio se encuentra regulado en el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas,³⁷ relacionado con algunas disposiciones del Código Civil, donde establece la libertad que el legislador le brinda a la persona, que posee un documento de poder inscribirlo y

³⁶ Vid. **Art. 678 C.C.** “La inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante, mandatario o encargado. Se presume que el que presenta el documento, tiene poder o encargo para este efecto”. **Art. 2 L.P.U.** “En los Registros podrá pedirse la inscripción de instrumentos por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante, mandatario o encargado. Se presume que el Notario ante quien ha sido otorgado, tiene poder o encargo para este efecto, quien podrá presentarlo por sí o por persona autorizada. En la presentación deberá fijarse lugar de la República, fax o dirección electrónica para ser notificados, o si puede notificarse por tablero.”

³⁷ Vid. **Art. 40 R.L.R.R.P.R.H:** “En virtud del principio de rogación, la inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante, mandatario o encargado. Se presume que el presentante del documento tiene poder o encargo para ese efecto. La sola presentación del título dará por iniciado el procedimiento registral, el cual deberá ser impulsado de oficio hasta su conclusión.”

registrarlo; pero cuando por primera vez se inscribe, el procedimiento es a través de la publicación del Diario Oficial por tres veces;³⁸ en el caso de que no exista un tercero opositor, se tienen dos respuestas, se inscribe o se declara sin lugar, dependiendo de las pruebas presentadas;³⁹ pero cuando existe un tercero opositor puede pedir la anotación preventiva en estos casos: cuando el que demandare en juicio la propiedad, en un juicio por quiebra o cuando existen falta de formalidades legales.⁴⁰

2.2.2 Principio de Prioridad

El principio de prioridad tiene base de sustanciación en el apotegma clásico: “El primero en tiempo es el primero en derecho”, se refiere al orden

³⁸ Vid. **Art. 696 C.C.** “Cuando por primera vez se solicite la inscripción del dominio sobre un inmueble, que antes no estaba inscrito, el Registrador hará saber al público la solicitud por cartel que se insertará en el Periódico Oficial por tres veces, salvo que se trate de títulos supletorios o de títulos de dominio expedidos por los Alcaldes Municipales y Jueces de Primera Instancia en que se haya cumplido esta formalidad. En el cartel se expresará la situación, capacidad y linderos del inmueble y el nombre y apellido del solicitante. Si dentro de los treinta días subsiguientes a la última publicación no se presentare opositor, el registrador verificará la inscripción, haciendo constar en ella esta circunstancia. Más si hubiere oposición, suspenderá la inscripción y devolverá los documentos al interesado para los usos que le convengan”.

³⁹ Vid. **Art. 704 C.C.** “Concluida la información, se aprobará, mandándose extender en el Registro la inscripción solicitada, o será declarada sin lugar, según el mérito de las pruebas. La resolución que se dicte será apelable en ambos efectos. La información aprobada servirá de título al poseedor para poder disponer de los bienes; pero sin perjuicio de tercero, de mejor derecho”.

⁴⁰ Vid. **Art. 719 C.C.** “Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos, en el Registro público correspondiente: 1ª El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmueble, la constitución de cualquier derecho real, la declaratoria de nulidad de un instrumento relativo al dominio de bienes raíces, la cancelación de una inscripción en el Registro de la Propiedad, o el que demandare ejecutivamente el otorgamiento de una escritura de traspaso de dominio de bienes inmuebles o de la constitución de un derecho real. El Juez no podrá ordenar la anotación preventiva en cualquiera de los casos anteriores, si no se le presenta instrumento inscrito que se refiera directamente a los inmuebles o derechos demandados, salvo que el instrumento, según el artículo 717, no exija el requisito de la inscripción; 2ª El que en juicio ejecutivo, de quiebra o de concurso, obtuviere el embargo de bienes raíces inscritos a favor del deudor; 3ª El que presentare en el oficio del Registro, algún título cuya inscripción no pueda hacerse definitivamente por falta de formalidades legales; y 4ª El que no pueda obtener inscripción definitiva por opositor de parte en el caso del artículo 696”.

registral y en cuanto a la fecha de presentación del documento, trata de evitar la coexistencia de títulos contradictorios.⁴¹

La prioridad, es una manifestación de la legalidad característica del procedimiento registral y cuya importancia es considerable, debido a los múltiples problemas que en orden al tráfico jurídico de los bienes se presenta cotidianamente.⁴²

Por el principio de derecho registral de Prioridad, de dos instrumentos presentados y sujetos a inscripción, el Registrador debe calificar el instrumento que se presentó primero y sólo que se deniegue su inscripción, podrá calificar el que se presentó después. (Sentencia de Casación Ca. 1194 S. S. de las nueve horas y quince minutos del día veintidós de septiembre de dos mil)⁴³

De acuerdo al principio de prioridad registral formal, los documentos que ingresan primero al Registro deben inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado con posterioridad; este principio es el contenido en la legislación salvadoreña en forma expresa, respecto a las hipotecas. La norma de procedimiento registral está implícita porque al señalar en Código Civil los efectos de las inscripciones frente a terceros; estos se producen desde la presentación del documento, siendo consecuencia obligada del orden registral, que se inscriba el documento que primero ingresa.⁴⁴ Cuando se trata de una

⁴¹ Vid. **COLIN SÁNCHEZ, Guillermo**, Procedimiento Registral de la Propiedad; Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., Av. República Argentina, 15, México, 1985, pág. 83.

⁴² Vid. **COLIN SÁNCHEZ, Guillermo**, Procedimiento Registral de la Propiedad Ob. Cit. Pág. 83 y sig.

⁴³ Vid <http://www.csj.gob.sv/LINEAS%20JURISPRUDENCIALES.nsf>

⁴⁴ Vid. **Art. 41 R.L.R.R.P.R.H.** “De conformidad con la prioridad formal, todo documento registrable que ingrese primero en el registro, deberá inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado posteriormente. Se exceptúan de lo dispuesto en el inciso anterior: a) Los documentos relativos a lotificaciones de inmuebles rústicos o urbanos; y b) Los documentos referentes a inmuebles rústicos o urbanos que se encontraban en proceso de notificación el día 26 de mayo de 1986, siempre que se hubiere inscrito la declaración jurada que prescribe el artículo 17 de la Ley de Reestructuración del Registro de la

anotación preventiva, la inscripción surtirá efectos, desde la fecha de la presentación del documento.⁴⁵

Cuando existen dos títulos excluyentes presentados sobre el mismo inmueble, se inscribirá el que primero ingresó, en cumplimiento del principio de prioridad registral.⁴⁶

Cuando existe diferencia entre la realidad jurídica y la realidad registral del inmueble, ese desequilibrio debe ser restablecido por una sentencia judicial, especialmente si ese resquebrajamiento fue provocado por la violación al principio de prioridad.

La presentación de la escritura pública de compraventa y tradición de inmueble en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas surte efecto contra tercero, mientras no se deniegue su registro, prohibiéndose inscribir otro instrumento relativo al inmueble presentado con posterioridad, en virtud del principio de prioridad. La inscripción de una escritura pública de compraventa y tradición de un inmueble efectuada en contravención a lo dispuesto en las normas que contemplan el principio de prioridad registral produce nulidad absoluta de la inscripción.

Propiedad Raíz e Hipotecas. La prioridad sustantiva se regirá por las disposiciones contenidas en el Código Civil.”**Art. 680 C.C.** “Los títulos sujetos a inscripción no perjudican a terceros, sino mediante la inscripción en el correspondiente Registro, la cual empezará a producir efectos 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.”

⁴⁵ Vid. **Art. 728 C.C.** “La anotación preventiva se convertirá en inscripción, cuando la persona a cuyo favor estuviera constituida, adquiera definitivamente el derecho anotado. En este caso la inscripción surtirá sus efectos desde la fecha de la presentación del documento.”

⁴⁶ Vid. **Art. 712 C.C.** “De varias inscripciones relativas a un mismo inmueble, preferirá la primera, y si fueren de una misma fecha, se atenderá a la hora de la presentación del título respectivo en el Registro. Salvo que se refieran a un mismo inmueble que esté proindiviso y que así conste en las escrituras respectivas, en cuyo caso todas ellas tendrán la misma fuerza y no habrá preferencia alguna.”

2.2.3 Principio de Legitimación

Legitimación en sentido jurídico es el reconocimiento hecho por la norma jurídica de poder realizar un acto jurídico con eficacia. Este principio protege al acto jurídico así como al titular ó poseedor del mismo.⁴⁷

Conocido también como de exactitud es uno de los más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Carral y de Teresa, dice que “lo legitimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuina y verdadera. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica”.⁴⁸ Por su parte Landaris expresa que “la Legitimación es el reconocimiento por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia”.⁴⁹

El contenido de los asientos en cuanto a la vigencia o extinción de los derechos se presume exacto y concordante con la realidad extra-registral, es decir, de aquellos cambios de titularidad que tienen su origen en un documento público no inscrito o en un documento privado formalizado, en ambos casos, con posterioridad al título que figura inscrito en el Registro de la Propiedad.⁵⁰

⁴⁷ Vid. **LUNA CAMPOS, María Elena**: Tesis para obtener el título de Licenciado en Ciencias Jurídicas, titulada: “**Problemática del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Puebla y su necesaria reestructuración**”, México, Pág. 10.

⁴⁸ Vid. **PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO**, Bernardo, “Derecho Registral”, Quinta Edición, Editorial Porrúa S.A., Av. República Argentina, México, 1995, pág. 75.

⁴⁹ . Vid. **PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO**, Bernardo, “Derecho Registral”, Procedimiento Ob. Cit. Pág 76

⁵⁰ Vid. Circular del 23 de Enero de 2003 por la que se modifica la circular número 05/03/2002 del 17 de abril, sobre tratamiento en el Catastro de los distintos modos de adquisición del dominio- España.

Existe una presunción en el sentido que los derechos reales inscritos pertenecen a favor del titular que aparezcan en los asientos, presumiéndose que el Registro coincida con la realidad extra-registral; siendo cierto lo antes expuesto, la doctrina ampara también al tercero que de buena fe contrate, ateniéndose a la fé pública del Registro.

2.2.4 Principio de Fe Pública o Publicidad.

La publicidad desde sus orígenes, tenía por objeto dar a conocer el derecho en cuanto a los bienes inmuebles, para que de ese modo pudiera ser respetado, ya que en general, para que sea respetado, debe darse a conocer a todas las personas.⁵¹

La publicidad tiene como finalidad, impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción permanezcan ocultos, evitando de esa manera que el contratante de buena fe adquiera sin conocimiento, cargas que pudiera soportar la propiedad. El llamado Principio de Publicidad, se funda en el supuesto de que todo titular potencial de derechos reales sobre un determinado bien, está en aptitud de conocer el estatus jurídico del mismo a través de los asientos registrales.⁵²

En éste principio el encargado del Registro, actúa como fedatario, facultad que la Ley le otorga, al Registrador por la expedición de copias certificadas, ó cualquier constancia que figuren en los libros del Registro Público, incluyendo cualquier tipo de certificados, los cuales sirven como medio de prueba ante cualquier institución ó autoridad como una verdad legal, ya que

⁵¹ Vid. COLIN SÁNCHEZ, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad Ob. Cit. Pág. 81

⁵² Vid. COLIN SÁNCHEZ, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad Ob. Cit. Pág. 81

emanan de un asiento legítimo como lo es el Registro Público de la Propiedad. Las declaraciones del Registro son incontrovertibles, para el que ha contratado en determinadas condiciones apoyándose en él. La buena fe del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.⁵³

De la fe pública registral, se deducen los aspectos siguientes:

- El Registro es exacto en beneficio del tercero, lo que el Registro proclama es verdad, cualquiera que sea la realidad jurídica.⁵⁴
- El Registro es íntegro, es decir agota la realidad jurídica.

Al hablar de la fe pública registral, se hace referencia al valor que la inscripción tiene con respecto a terceros. Bajo este principio, el registro no subsana actos o contratos que adolecen de nulidad, únicamente expone a terceros la situación del derecho.⁵⁵

El principio de publicidad, puede examinarse desde los puntos de vista Material y Formal:

- **Publicidad Material:**

Está concebido como los derechos que otorga la inscripción, y estos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito.

⁵³ Vid. **Art. 46 R.L.R.P.R.H.** En beneficio de todo titular de derechos inscritos en el Registro, la fe pública registral protege la apariencia jurídica que muestran sus asientos, contra impugnaciones basadas en la realidad jurídica extra registral. La declaración judicial de nulidad de una inscripción, no perjudicará el derecho que con anterioridad a esa

⁵⁴ Vid. **Art. 47 R.L.R.P.R.H.** La información contenida en los asientos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas es pública y puede ser consultada por cualquier persona; sin embargo, la Dirección General de Registros determinará la forma en que la información podrá ser consultada sin riesgo de alteración, pérdida o deterioro de los expresados asientos.

⁵⁵ Vid. **Art. 683 C.C.** La tradición del dominio de los bienes raíces y su posesión no producirán efectos contra terceros, sino por la inscripción del título en el correspondiente Registro.

- **Publicidad Formal:**

Consiste en la posibilidad de obtener del Registro de la Propiedad, las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como consultar personalmente los libros y los folios.⁵⁶

2.2.5 Principio de Especialidad

El Principio de especialidad, exige para la inscripción una determinación exacta del inmueble, derecho real y titular y de esto se derivan los efectos jurídicos de la inscripción, es decir su validez, presumiéndose así exactitud del contenido con suficiente fuerza probatoria mientras no se demuestre que la realidad jurídica extra registral no está de acuerdo con el contenido del registro. Es un principio riguroso, pues en caso de existir falta de determinación exacta del inmueble, conlleva la oportunidad de una sanción concretada en la nulidad de la inscripción y la cancelación de la misma, por manifestar inseguridad absoluta.⁵⁷

A éste principio también se le denomina de determinación, esto debido a que la publicidad registral exige la precisión del bien objeto de los derechos. Su

⁵⁶ Vid. **PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO**, Bernardo, “Derecho Registral”, Quinta Edición, Editorial Porrúa S.A., Av. República Argentina, México, 1995, pág. 73.

⁵⁷ Vid. **Art. 688 C.C.** Toda inscripción que se haga en el Registro, expresará las circunstancias siguientes: 1ª La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse, y su medida superficial. También expresará su nombre y número si constaren del título. 2ª La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscribe, 3ª La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción, 4ª El nombre, apellido, profesión y domicilio del que trasmita o constituya el derecho que ha de inscribirse y las mismas designaciones de la persona a cuyo favor se haga la inscripción. Si no fueren personas naturales, se hará constar el nombre oficial de la corporación o el colectivo de los interesados, 5ª La clase de título que se inscribe y su fecha, 6ª El nombre y apellido del Notario que autorizó el título que haya de inscribirse; y 7ª La fecha de la presentación del título al Registro, con expresión de la hora. La naturaleza de los inmuebles se determinará expresando si son rústicos o urbanos; y la de los derechos, con el nombre que se les dé en el título.

finalidad consiste en la importancia de la inscripción registral de algún crédito garantizado o la inscripción de algún inmueble gravado con hipoteca, así también al señalamiento de la inscripción de propiedad ó de otros derechos reales recaídos sobre el inmueble, en la que se especifiquen características del inmueble, objeto del derecho real, tales como su valor, la naturaleza del derecho, el acto jurídico que le dio origen, los nombres y generales de los participantes que intervinieron en el acto, también la fecha del título y el funcionario que lo autorizó.⁵⁸

2.2.6 Principio de Legalidad

Este principio es de alta responsabilidad para el encargado del Registro, ya que en esta etapa, el instrumento será valorado en sus formalidades y requisitos que de acuerdo a la ley, debe contener todo documento presentado a la institución Registral para su inscripción, debiendo calificar dicho documento como válido y perfecto en caso de reunir los presupuestos necesarios, y dar una resolución favorable para su inscripción o rechazarlo en caso de adolecer de falta de requisitos. Permite la inscripción de títulos válidos y perfectos, e impide el registro de títulos viciados o imperfectos; como el registrador tiene a su cargo el examen del documento y mediante ese examen se da cuenta si el título reúne todos los requisitos necesarios para su inscripción; a fin de que este principio tenga plena eficacia, ya que la Ley concede al Registrador la función calificadora que consiste en el examen que el Registrador hace de los títulos presentados al Registro para su inscripción y limita sus efectos a ordenar,

⁵⁸ Vid. **Art. 42 R.L.R.P.R.H.** “En virtud del principio de especialidad, los inmuebles y derechos inscritos en el Registro deberán estar definidos y precisados respecto a su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones. A tal efecto, en el sistema de folio real, los instrumentos que se refieran a un mismo inmueble se registrarán en forma unitaria, para establecer su vinculación con la finca respectiva”.

suspender o denegar la inscripción.⁵⁹ Pero nunca dicha función debe exceder a exigir formalidades que las leyes prescriben o requisitos que la Ley no ordena y talvez solo caben en la costumbre, pero los interesados aceptan con el objeto de no retardar la inscripción de los instrumentos.⁶⁰

2.2.7 Principio de Tracto Sucesivo

Este principio tiene por objeto, mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a fin de formar en todos los actos adquisitivos inscritos, una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que en ello se refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculada.⁶¹

Conforme a este Principio, para inscribir un instrumento es indispensable que la persona que en él aparezca como otorgante, conste como el titular en el Registro, de ello se deduce que los asientos del Registro sean continuos, derivados unos de los otros, y cada acto registrable se manifieste por su correspondiente asiento. Es decir que para inscribir un instrumento a favor del adquirente es necesaria la inscripción previa a favor de quien hace derivar el derecho; es de aclarar, que una persona puede disponer aún no siendo titular

⁵⁹ Vid. **Art. 44 R.L.R.P.R.H.** Conforme al principio de legalidad sólo se inscribirán en el Registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la ley. El Registrador será responsable, mediante la calificación de los documentos, del cumplimiento de este principio.

⁶⁰ Vid **Art. 693 C.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 quisiere, subsane la falta o haga uso del recurso que por esta ley se le concede.

⁶¹ Vid. **ROCA RASTRE, Ramón María**, “Derecho Hipotecario”, Octava Edición, Tomo II, Casa Editorial Bosch S.A., Barcelona, España, 1995, pág. 87.

registrar, pero es indispensable que si lo sea al momento de practicarse la inscripción a favor del adquirente.⁶²

Es necesario indicar que cuando se trata de inscribir bienes inmuebles o derechos que nunca habían sido registrados, éste principio excepcionalmente no se cumple, tal es el caso de títulos municipales o supletorios, documentos privados otorgados antes del 23 de mayo de 1881, testamentos, declaratorias de herederos, expropiaciones.

⁶² Vid. **Art. 43 R.L.R.P.R.H.** De acuerdo al principio de tracto sucesivo, en el Registro se inscribirán, salvo las excepciones legales, los documentos en los cuales la persona que constituye, transfiera, modifique o cancele un derecho, sea la misma que aparece como titular en la inscripción antecedente o en documento fehaciente inscrito. De los asientos existentes en el Registro, relativos a un mismo inmueble, deberá resultar una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extinciones.

2.3 RELACIONES DEL DERECHO REGISTRAL CON OTRAS RAMAS

Aunque el Derecho Registral es autónomo en sus efectos, se auxilia de muchas otras leyes o ramas del derecho, las que al armonizarse con los actos que tienen relación con el quehacer Registral, en beneficio de los usuarios del Registro, se obtiene mayor eficacia y entre ellas se pueden mencionar las siguientes:

2.3.1 Relaciones con el Derecho Civil

El Derecho Civil llamado también derecho común, es la matriz de los derechos reales con el cual tiene íntima relación el Derecho Registral, ya que este regula de manera general, la estructura y contenido de los elementos necesarios para establecer relaciones y situaciones jurídicas, entre las que se encuentran los bienes muebles e inmuebles, la hipoteca, obligaciones, contratos, sucesiones y donaciones.

El Código Civil, establece taxativamente cuales son los instrumentos y títulos que podrán inscribirse, regulando así los principios registrales por lo que considera la columna vertebral del Derecho Registral, ya que aporta las reguladoras y sistematizadas del tráfico inmobiliario.⁶³

⁶³ Vid. **Art. 676 C.C.**“ Sólo podrán inscribirse: 1º Los instrumentos públicos; 2º Los instrumentos auténticos; y 3º Los documentos privados registrados en la Alcaldía Municipal, conforme a la ley de 19 de febrero de 1881, o reconocidos judicialmente de la manera que expresa el Código de Procedimientos Civiles, o legalizados por Notario conforme lo autoriza el Art. 52 de la Ley de Notariado” **Art. 686 C.C.**- “En el Registro de la Propiedad se inscribirán: 1º Los títulos o instrumentos en que se reconozca, transfiera, modifique o cancele el dominio o posesión sobre inmuebles; 2º Los títulos o instrumentos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o cancelen derechos de usufructo, herencia, uso, habitación o servidumbre sobre inmuebles; y 3º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, cuando deban hacerse valer contra tercero”.

La relación con el Derecho Civil, se origina porque es requisito elemental del derecho Registral, que exista la voluntad de transferir y aceptar la cosa objeto del contrato;⁶⁴ asimismo, los principios registrales tienen origen en el derecho civil.⁶⁵

2.3.2 Relaciones con el Derecho Mercantil

Para la teoría moderna, el Derecho Mercantil es aquella rama del derecho privado que tiene por objeto, la regulación de las empresas y de los actos realizados en masa por los mismos, así como también de los actos que recaigan sobre cosas típicamente mercantiles, a simple vista se puede observar que este concepto no hace referencia a que existe una relación del derecho

⁶⁴ Vid. **Art. 651 C.C.**- “La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales”. **Art. 652 C.C.**- “Se llama tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él o a su nombre, y adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre. Pueden entregar y recibir a nombre del dueño sus mandatarios, o sus representantes legales. En las ventas forzadas que se hacen por decreto judicial a petición de un acreedor, en pública subasta, la persona cuyo dominio se transfiere es el tradente, y el Juez su representante legal. La tradición hecha por o a un mandatario debidamente autorizado, se entiende hecha por o al respectivo mandante”.

⁶⁵ Vid. **Art. 711 C.C.**-“ Inscrito en el Registro cualquier título traslativo de dominio de inmuebles, no podrá inscribirse ninguno otro de fecha anterior, por el cual se transmita o modifique la propiedad de los mismos inmuebles. Sin embargo, los títulos que sirven de antecedentes, podrán inscribirse si lo solicitare la persona a cuyo favor estuviere la última inscripción”. **Art. 717 C.C.**-“ No se admitirá en los tribunales o juzgados de la República, ni en las oficinas administrativas, ningún título ni documento que no esté registrado, si fuere de los que conforme a este título están sujetos a registro; siempre que el objeto de la presentación fuere hacer valer algún derecho contra tercero. Si no obstante se admitiere, no hará fe. Con todo, deberá admitirse un instrumento sin registro, cuando se presente para pedir la declaración de nulidad o la cancelación de algún asiento que impida verificar la inscripción de aquel instrumento. También podrá admitirse en perjuicio de tercero el instrumento no inscrito y que debió serlo, si el objeto de la presentación fuere únicamente corroborar otro título posterior que hubiere sido inscrito”.

mercantil con el Derecho Registral, pero debido a las diferentes transacciones que se realizan entre particulares, es que se hace necesaria la intervención del Registro para asegurar esas transacciones.

El Código de Comercio, en el título II y Capítulo I, en las disposiciones generales, regula lo relativo al comerciante social.

Según la ley, las sociedades gozan de personalidad jurídica y una vez que entran en la vida jurídica, actúan como sujetos de derecho, esa actuación se extiende al tráfico inmobiliario del derecho Registral, no obstante que su escritura se inscribe en el Registro de Comercio, pero si en su constitución los socios aportan bienes inmuebles, deben inscribirse en el Registro de la Propiedad correspondiente.⁶⁶

2.3.3 Relaciones con el Derecho Notarial

La mayoría de los documentos importantes de derechos inscritos o inscribibles son de naturaleza notarial y recíprocamente la mayor parte del

⁶⁶ **Vid. Art. 17 C. Com.**-“ Son comerciantes sociales todas las sociedades independientemente de los fines que persiguen, sin perjuicio de lo preceptuado en el artículo 20. Sociedad es el ente jurídico resultante de un contrato solemne, celebrado entre dos o más personas, que estipulan poner en común, bienes o industria, con la finalidad de repartir entre sí los beneficios que provengan de los negocios a que van a dedicarse. Tales entidades gozan de personalidad jurídica, dentro de los límites que impone su finalidad, y se consideran independientes de los socios que las integran. No son sociedades las formas de asociación que tengan finalidades transitorias, es decir limitadas a un solo acto o a un corto número de ellos; las que requieran con condición de su existencia, las relaciones de parentesco entre sus miembros, como sería la llamada sociedad conyugal; las que exijan para gozar de personalidad jurídica de un decreto o acuerdo de la autoridad pública o de cualquier acto distinto del contrato social y de su inscripción; y, en general, todas aquéllas que no queden estrictamente comprendidas en las condiciones señaladas en los tres incisos anteriores. A las formas de asociación a que se refiere este inciso, no les serán aplicables las disposiciones de este Código”.

quehacer a cargo del Notario, tiene como destino que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

En el Registro de la Propiedad, se inscriben instrumentos públicos (notariales o judiciales) los que emanan de autoridad judicial o administrativa e instrumentos privados reconocidos ante Notario, o sea que los documentos que se presenten para su inscripción gozan de autenticidad, facilitando la función calificadora al Registrador.⁶⁷

Cualquier deficiencia en el proceso inscriptivo afecta la tarea cotidiana del Notario, por lo tanto, la entrega del título inscrito dentro de términos razonables, constituye una obligación, ya que de lo contrario, se afecta el tracto sucesivo, lo que impide la pronta realización de otras transacciones sobre el mismo bien al cual el instrumento se refiere, pero hay ocasiones que la retardación de la inscripción es por deficiencia ocasionada por el mismo notario, en cuyo caso se hace acreedor de una sanción.⁶⁸

El notario es un profesional del derecho que ejerce una función pública, para robustecer con una presunción de verdad los actos en que intervienen los contratantes, para colaborar en la información correcta de los negocios jurídicos, pero no es responsable de la tardanza de la inscripción de los documentos, cuando ésta obedece a causas administrativas registrales.

⁶⁷ Vid. **Art. 676 C.C.** “ Sólo podrán inscribirse: 1° Los instrumentos públicos; 2° Los instrumentos auténticos; y 3° Los documentos privados registrados en la Alcaldía Municipal, conforme a la ley de 19 de febrero de 1881, o reconocidos judicialmente de la manera que expresa el Código de Procedimientos Civiles, o legalizados por Notario conforme lo autoriza el Art. 52 de la Ley de Notariado”.

⁶⁸ Vid. **Art. 698 C.C.** “Cuando no pueda inscribirse un acto o contrato por omisiones cometidas por el Notario, estará éste obligado a extender a su costa una nueva escritura; sin perjuicio de las otras responsabilidades a que lo sujeta la ley”. **Art. 67 Ley Notariado.** - “Cuando un instrumento no pueda inscribirse en un registro público por falta de formalidades legales debidas a culpa o descuido del notario, subsanará éste la falta a solicitud del interesado y aun extenderá un nuevo instrumento a su costa, si fuere necesario. Si la reposición ya no fuere posible, responderá por los daños y perjuicios ocasionados a los otorgantes”.

La relación existente entre estas ramas del derecho, es tan estrecha que en los primeros albores de los registros, eran los notarios los encargados de los registros; hoy en día para ser registrador, existe una serie de requisitos que se deben observar.⁶⁹

2.3.4 Relaciones con el Derecho Tributario

Las transacciones realizadas entre particulares; se encuentran fiscalizadas por parte del Ministerio de Hacienda y otras instituciones con aspectos de carácter tributario; siendo las oficinas del Registro entes de control y fiscalización.⁷⁰

⁶⁹ Vid. **Art. 30 R.L.R.P.R.H.** "El Registrador Jefe de cada Oficina de Registro será nombrado por el Órgano Ejecutivo en el Ramo de Justicia, a propuesta de la Dirección General de Registros y será responsable de los aspectos jurídicos y administrativos de la oficina a su cargo. Además de las anteriores funciones, tendrá todas aquellas que le señalen la Ley y este Reglamento. Para ser Registrador Jefe se requerirá: a) Ser abogado y notario de la República, de moralidad y competencia notoria y ciudadano en ejercicio de sus derechos. b) Tener, como mínimo, tres años en el ejercicio del notariado. Para ser Registrador Jefe de la Oficina de la Primera Sección del Centro se requerirá además de los requisitos enumerados en el ordinal primero del inciso anterior haber desempeñado el cargo de Registrador durante un período mínimo de tres años o tener, por lo menos seis años en el ejercicio del notariado. Además de las facultades y obligaciones que tiene el Registrador Jefe por la naturaleza de sus funciones, le corresponde: a) Resolver las divergencias de criterio que pudieran existir entre el Registrador Auxiliar y el interesado, en la calificación de los documentos. b) Autorizar con su firma el traslado de documentos entre diferentes Registradores Auxiliares, siempre y cuando estos instrumentos estén relacionados entre sí. c) Atender a las personas en las audiencias que le soliciten. ch) Cuidar en su calidad de Jefe de la Oficina y bajo su responsabilidad, de la correcta actuación de sus subalternos en lo relativo a su trabajo. d) Cuidar de la conservación, seguridad y buen orden de la Oficina. En caso de que los libros y demás documentos que estén a su cargo, corran algún riesgo por guerra, incendio u otra calamidad semejante, tomará las medidas conducentes, a fin de evitar el daño. Al Registrador Jefe le será aplicables, en lo que fuere pertinente, las disposiciones relativas a los Registradores Auxiliares."

⁷⁰ **Vid. Art. 122 inc. 3 Cod. Trib.** "Los Notarios y Jueces que autoricen contratos, remates o adjudicaciones, sujetos al pago del Impuesto a la Transferencia de Bienes Raíces, agregarán en los respectivos casos el recibo original al protocolo, al juicio o diligencias correspondientes, haciéndose constar esta formalidad en el instrumento que se otorgue o en el expediente. El duplicado será firmado y sellado por el Notario o Juez, y agregado, según el caso, al testimonio o certificación que expidan dichos funcionarios al interesado." **Art. 5. L.T.B.R.** "Cuando se trata de la transferencia de bienes inmuebles bastará establecer si el inmueble es urbano o rústico, así como su extensión superficial, haciéndose necesario siempre la presentación de la declaración del valor del inmueble, en la cual se detallará únicamente lo que se establece en este Artículo."

Toda presentación al registro se somete a examen riguroso en lo relativo al pago de impuestos; se llega a la calificación final de los documentos, uno de los objetos principales a examinar es el de los impuestos, por la responsabilidad que acarrearán a los registradores calificadoros.⁷¹

2.3.5 Relaciones con el Derecho Administrativo

El Derecho Administrativo se ocupa de los entes administrativos, y en muchos casos actúan como sujetos de derechos, los cuales son susceptibles de constituir o extinguir derechos sobre bienes inmuebles, es necesario mencionar que el propio Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, es un ente administrativo. Las leyes administrativas por lo general al regular bienes inmuebles, lo hacen de forma disciplinaria, señalando los efectos que produce la no concordancia con lo preceptuado en ellas, las leyes de los entes descentralizados o desconcentrados regulan lo relativo a sus propios bienes; lo cual permite observar la innegable función de la materia Registral que sirve para legitimar los derechos que sobre bienes inmuebles regulan tales disciplinas.

2.3.6 Relaciones con el Derecho Penal

Uno de los motivos principales que dieron origen al nacimiento del Derecho Registral, fue la clandestinidad de los gravámenes; y se hacía necesaria la protección para los acreedores, con el fin de proteger a los titulares de los diferentes derechos que pudiendo darse en el campo de los bienes muebles.

⁷¹ Vid. URQUILLA DELGADO, Claudia Guadalupe y otros: “Análisis ... Ob. Cit. Pág. Pág. 32

En el Código Penal, existen varias figuras cuyo bien jurídico a proteger es la propiedad privada o los derechos sobre bienes inmuebles. El nuevo Código Penal en el título VII sobre delitos contra el Patrimonio de Inmuebles, regula la Perturbación Violenta de la Posesión y la Estafa Agravada.⁷²

Las disposiciones del Código Penal, protegen el Derecho de la Propiedad y si esta propiedad inmueble consta en documentos inscritos en el Registro, contiene una fuerza probante, que difícilmente se le pueda atacar por la calidad de certeza y veracidad que adquieren los actos y contratos al ser inscritos.

2.3.7 Relaciones con el Derecho Procesal

En el desarrollo de las labores de todas las secciones del Registro de la Propiedad, se siguen determinando mecanismos o procedimiento de naturaleza especial, para cumplir con las exigencias de los peticionarios; estos procedimientos algunas veces están determinados en la Ley, otras veces se realizan a base de mecanismos prácticos que llenan los vacíos legales.

La relación ente el derecho procesal tanto penal como civil, mercantil y el Derecho Registral, tiene en el medio, infinidad de puntos de contacto.

Los Jueces de la República, solicitan informes a los distintos registros de la Propiedad Raíz sobre la existencia de bienes inmuebles o derechos inscritos

⁷² Vid. **Artículo 216 C. Pn.-** “El delito de estafa será sancionado con prisión de cinco a ocho años, en los casos siguientes: 1) Si recayere sobre artículos de primera necesidad, viviendas o terrenos destinados a la construcción de viviendas; 2) Cuando se colocale a la víctima o su familia en grave situación económica, o se realizare con abuso de las condiciones personales de la víctima o aprovechándose el autor de su credibilidad empresarial o profesional; 3) Cuando se realizare mediante cheque, medios cambiarios o con abuso de firma en blanco; 4) Cuando se obrare con el propósito de lograr para sí o para otro el cobro indebido de un seguro; y, 5) Cuando se realizare manipulación que interfiera el resultado de un procesamiento o transmisión informática de datos”.

sobre determinadas personas; también expiden certificaciones las cuales son inscritas en los registros correspondientes, dentro de los casos se pueden mencionar, el remate, las adjudicaciones en pago, las declaratorias de Herederos y cualquier otra resolución que según la Ley deba presentarse al Registro para ser inscritos.

El Código Civil, establece que en los Tribunales o Juzgados de la República, no se admitirán títulos o documentos que no estén inscritos en el Registro, para hacerlos valer contra terceros; a no ser que el documento no inscrito se presente al Tribunal para pedir la nulidad o la cancelación de un asiento que impida su inscripción.⁷³

Existen muchos casos de contacto directo entre tribunales judiciales y el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, pero los casos que se dan mas frecuentemente en esa relación son los casos del Código de Procedimientos Civiles, que menciona Juicios Ejecutivos, Incidentes de Falsedad en cualquier clase de Juicios Posesorios y Titulación de predios urbanos.⁷⁴

⁷³ Vid. **Art. 717 C.C.**- “No se admitirá en los tribunales o juzgados de la República, ni en las oficinas administrativas, ningún título ni documento que no esté registrado, si fuere de los que conforme a este título están sujetos a registro; siempre que el objeto de la presentación fuere hacer valer algún derecho contra tercero. Si no obstante se admitiere, no hará fe. Con todo, deberá admitirse un instrumento sin registro, cuando se presente para pedir la declaración de nulidad o la cancelación de algún asiento que impida verificar la inscripción de aquel instrumento. También podrá admitirse en perjuicio de tercero el instrumento no inscrito y que debió serlo, si el objeto de la presentación fuere únicamente corroborar otro título posterior que hubiere sido inscrito”.

⁷⁴ Vid. **Art. 287 C. Pr.**-“El instrumento público o privado puede redargüirse de falso en cualquier estado del pleito antes de la sentencia, salvo la prueba contraria. Art. 586.- Juicio ejecutivo es aquel en que un acreedor con título legal, persigue a su deudor moroso, o el en que se pide el cumplimiento de una obligación por instrumentos que según la ley tienen fuerza bastante para el efecto. Art. 778.- Cualquiera que, poseyendo alguna cosa inmueble por sí o por otro, sea perturbado en la posesión, puede pedir ante el Juez de Primera Instancia competente se le ampare en ella, ofreciendo probar su posesión pacífica y la perturbación”.

2.3.8 Relaciones con el Derecho Agrario

El Derecho Agrario es regulador de la tenencia de la tierra y debe estar en íntima armonía con el contenido del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, pues de la organización inmobiliaria depende en gran medida el éxito de los lineamientos de la producción de la tierra, que es un factor determinante en el desarrollo de los pueblos.⁷⁵

Como se puede observar el plan de reestructuración agraria tiene un reflejo Registral, pues el régimen de la tierra supone una conceptualización específica del Derecho de Propiedad sus demarcaciones y limitaciones; circunstancias de las cuales el Registro debe tomar debida nota, es por ello que los actos o contratos derivados de la materia Registral están sujetos a inscripción entre los cuales encontramos: Actas e Transferencia de FINATA a favor de los beneficiarios del Decreto 207, Actas de Hipotecas a favor de FINATA.

En nuestro país existen leyes como: Ley Agraria, Ley de Titulación de Predios Urbanos, Ley Básica de la Reforma Agraria, Ley Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos, Ley de Arrendamiento de Tierras, Ley de Catastro, que en relación directa con el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, pueden armonizar y establecer una buena organización sobre el patrimonio jurídico inmobiliario en general.⁷⁶

Con lo anterior, se puede decir, que el Derecho Registral, esta íntimamente relacionado con todas las áreas del derecho.

⁷⁵ Castro Marroquín, Derecho de Registro, su Organización y Unificación, Editorial Porrúa S.A. Primera Edición, México, D:F: 1962. Pág. 73 y 77.

⁷⁶ Vid. URQUILLA DELGADO, Claudia Guadalupe y otros: "Análisis ... Ob. Cit. Pág. Pág. 38-39.

2.3.9 Relaciones con el Derecho de Familia.

El derecho de familia es la parte del Derecho Civil que se ocupa de las relaciones jurídicas entre personas unidas por vínculos de parentesco, suele constituir el contenido principal del Libro de las Personas, en principio de los códigos civiles, luego de algunos preceptos generales y otros principios de derecho.

El Código de Familia en el Capítulo II, sección primera, trae aparejada relaciones con el Derecho Registral, en donde las normas que regulan las relaciones económicas de los cónyuges entre sí y con terceros, constituyen el régimen patrimonial del matrimonio.⁷⁷ Lo que puede regularse como garantía entre los cónyuges en materia inmobiliaria, está constituido por los Regímenes Patrimoniales, que como elemento previo al matrimonio, consisten en que todo interesado en formar familia puede antes o en el mismo acto de contraer matrimonio, optar por cualquiera de los regímenes que dicho código establece, como son: a) Separación de Bienes⁷⁸, b) Participación en las Ganancias⁷⁹, y c) Comunidad Diferida⁸⁰.

La constitución del derecho de habitación sobre un inmueble para la vivienda familiar deberá ser otorgada en Escritura Pública o en Acta, ante el Procurador General de la República o alguno de los Procuradores Auxiliares

⁷⁷ Vid. **Art. 40 Cód. Fam.**. “Las normas que regulan las relaciones económicas de los cónyuges entre sí y con terceros, constituyen el régimen patrimonial del matrimonio.”

⁷⁸ **Art. 48 Cód Fam.**. “En el régimen de separación de bienes cada cónyuge conserva la propiedad, la administración y la libre disposición de los bienes que tuviere al contraer matrimonio, de los que adquiriera durante él a cualquier título y de los frutos de unos y otros, salvo lo dispuesto en el artículo 46.”

⁷⁹ Art. 51. En el régimen de participación, cada uno de los cónyuges adquiere derecho a participar en las ganancias obtenidas por su cónyuge, durante el tiempo en que dicho régimen haya estado vigente.

⁸⁰ Art. 62. En la comunidad diferida, los bienes adquiridos a título oneroso, los frutos, rentas e intereses obtenidos por cualquiera de los cónyuges durante la existencia del régimen pertenecen a ambos, y se distribuirán por mitad al disolverse el mismo.

departamentales, instrumentos que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente.⁸¹

⁸¹ **Vid. Art. 46 Cód. Fam.** “Cualquiera que sea el régimen patrimonial del matrimonio, la enajenación y constitución de derechos reales o personales sobre el inmueble que sirve de habitación a la familia necesita del consentimiento de ambos cónyuges, so pena de nulidad. La constitución del derecho de habitación sobre un inmueble para la vivienda familiar, deberá ser otorgada en escritura pública o en acta ante el Procurador General de la República o los procuradores auxiliares departamentales, instrumentos que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca correspondiente”.

2.4 ANALISIS COMPARATIVO DEL SISTEMA REGISTRAL SALVADOREÑO CON OTROS SISTEMAS REGISTRABLES

2.4.1 SISTEMA REGISTRAL MEXICANO

A. PROCEDIMIENTO REGISTRAL:

a) Presentación del Documento.

El Reglamento del Registro Publico de la Propiedad Raíz e Hipotecas establece que para iniciar el procedimiento de inscripción, debe presentarse la solicitud por escrito, más documentos anexos, siguiendo el formato ya establecido.⁸²

Dicha solicitud tiene dos efectos: primero, constituir una prueba de la presentación del documento para conocer el orden de prelación, preferencia y rango; segundo, como medio de entrada que lo acompañaría en todas las fases del procedimiento. La prelación parte del Principio Registral “el primero en registro es primero en derecho”, por esta razón, en la mencionada solicitud se asienta el número de entrada que contiene la fecha, hora y minutos en que el documento ingresó al registro, pues en el caso de que concurren dos inscripciones sobre un mismo objeto y con fines distintos, se inscribirá, salvo algunas excepciones, el documento que se presentó con prioridad.⁸³

⁸² Vid. **Art. 32 R.R.P.P.** “El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos...”

⁸³ Vid. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo: “ Pág. 17

De acuerdo con el Reglamento del Registro Publico, esta solicitud deberá llenar ciertos requisitos: como el nombre de quien solicita el trámite, ubicación del inmueble, naturaleza y observaciones.⁸⁴

Aunque el Reglamento no lo menciona, existe el presupuesto de que se anoten los antecedentes registrales de la propiedad y por ser un sistema de prepago de derechos de registro, la cotización y el comprobante de estos.⁸⁵

b) Distribución de los documentos.

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

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

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

⁸⁴ Vid. **Art. 19 del R.R.P.P.** “ En la solicitud de entrada y trámite, deberán incluirse los siguientes datos: 1 Nombre del solicitante. 2. Ubicación del inmueble, identificación del mueble, o en su caso, denominación o razón social de la persona moral de que se trate. 3. Naturaleza del acto. 4. Observaciones”

⁸⁵ Vid. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo: “.....Ob.cit. Pág. 118.

las exigencias de ley y se verifiquen los datos de los otorgantes y que el solicitante sea una persona autorizada.⁸⁶

c) Inscripción, rechazo, suspensión del documento y recursos.

De la calificación pueden darse dos resultados: a) Que se inscriba el documento y por lo tanto se ponga a disposición del solicitante; o b) Que se suspenda o deniegue la inscripción. Si el documento objeto de la inscripción es suspendido o denegado, se remite al área jurídica del propio registro, movimiento que se publica en la gaceta oficina del Distrito Federal. A partir de esta publicación el interesado cuenta con diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas, o recurrir a la determinación efectuada; en este caso el documento es suspendido si las irregularidades son subsanables, si no lo son, será denegado. Si al término mencionado el interesado incumple con los requisitos exigidos ni interpone recurso de inconformidad, el documento se pone a su disposición y previo al pago de los derechos correspondientes, puede retirarlo, quedando sin efecto, tanto el asiento como la nota de presentación, los documentos que no se retiran dentro de los 30 días naturales siguientes a la notificación en la Gaceta Oficial, se remiten al Archivo General del Distrito Federal.⁸⁷

d) Entrega del Documento al Interesado.

Una vez que la operación quedó inscrita en el folio real, al testimonio se le asienta un sello que contiene los datos del registro y el cual debe ser firmado por el Director del Registro y por el registrador. Luego se envía a la *Oficialía de Partes*, donde se le entrega al interesado; previa la comprobación del pago de los derechos correspondientes.⁸⁸

⁸⁶ Vid. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo: “.....Ob.cit. Págs. 119 y 120.

⁸⁷ Vid. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo: “.....Ob.cit. Pág. 124.

⁸⁸ Vid. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo: “ “...Ob.cit. Pág. 125.

B. Sistemas Registrales.

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

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

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

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

En México, existe el sistema constitutivo, tratándose de asociaciones y sociedades civiles así como de la cesión de créditos hipotecarios, pues éstos no producen efectos frente a terceros, mientras no se inscriban en el Registro Publico de la Propiedad.⁸⁹

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

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

⁸⁹ Vid. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo: “ ...Ob.cit. Pág. 68.

2. En cuanto a la forma de inscripción, existe el sistema de folio personal. En este sistema se abre un folio por cada persona y en él se inscriben las fincas que le pertenecen. También, existe el sistema de folio real, que consiste en una carpeta destinada a inscribir o inmatricular cada una de las fincas, su superficie, linderos y colindancias.⁹⁰

2.4.2 SISTEMA REGISTRAL CHILENO.-

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

En Chile, en el año 1857, entró en vigencia el sistema registral, del folio personal que contempla tres registros de propiedad, de hipotecas, y gravámenes, y de interdicciones y prohibiciones de enajenar; cada uno de dichos registros se abre el 2 de enero y se cierra el último día hábil de cada año, las páginas que lo componen se empastan firmando protocolos de no más de 500 fojas numeradas correlativamente y en las cuales se encuentra las inscripciones de los títulos, luego se anota en el repertorio bajo una serie

⁹⁰ Vid. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo: “ “...Ob.cit. Pág. 69.

particular de números con indicación de la hora de su anotación, pues dicha anotación es la que fija la prioridad registral.

La inscripción del dominio sobre el inmueble acredita que el titular de la inscripción tiene su posesión y por una parte la posesión inscrita habilitada para obtener por prescripción ordinaria de cinco años y extraordinaria de diez años el dominio y por otra parte el titular de la inscripción agrega a su posesión inscrita la de sus predecesores con posesión también inscrita. Para que opere la adquisición por prescripción adquisitiva, si en dichas inscripciones han permanecido inmutables en cuanto a su eficacia jurídica en orden a dar cuenta de tal posesión y cautelar los derechos que el dominio conlleva, bastará que haya transcurrido un segundo desde la anotación del título en el repertorio para que el titular de la inscripción, pueda servirse y alegar en su favor la prescripción adquisitiva si la o las inscripciones precedentes tiene existencia registral superior a 5 o 10 años.

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

Para que un documento pueda inscribirse debe pasar por un procedimiento: se califica el título para determinar si cumple con los requisitos para ser admitido al registro, si los cumple se inscribe y los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha y hora de la anotación del título en el Libro Repertorio; si por el contrario el título no cumple con alguno de los requisitos para su inscripción, éste se devuelve al interesado para que dentro de los dos meses siguientes subsane el o los defectos de que pudiera adolecer, pues transcurrido dicho lapso caduca la anotación y se pierde la prioridad registral que aquella anotación da. Si a juicio del requirente el reparo es improcedente, recurrirá al Juez con competencia en materia Civil, haciendo presente los motivos por los cuales estima debe practicarse la inscripción rehusada; el Juez con el mérito de los expuesto por el requirente y lo informado por el conservador al respecto resolverá lo pertinente; si el Juez ordena la inscripción rehusada dictará al efecto una resolución la cual deberá ser acatada por el conservador, que procederá a practicar la inscripción dejando constancia que procede a efectuarla por resolución judicial, y agregará como cartel al registro respectivo copia de ella; si por el contrario, el Juez acoge los planteamientos que el conservador haga en el informe que debe evacuar, el requirente podrá apelara de la resolución respectiva, facultad ésta que no se la da la Ley al conservador para el efecto de ordenársele practicar la inscripción que hubiere rehusado. Cabe decir, que este procedimiento debe hacerse en el plazo de dos meses pues si excediere el plazo en atención a que la Ley no establece a que dicho plazo se suspenda por existir esta reclamación caducará la anotación practicada en el Libro Repertorio y ello exigirá practicar una nueva anotación y se requiera otra inscripción, deberá el conservador practicarla y si esta se contrapusiera con la reclamada, indudablemente se producirá un conflicto y deberá ser resuelto en el correspondiente Juicio Contradictorio. Para evitar una situación de esta naturaleza, nada impide a que el requirente de una actuación registral rehusada solicite al Juez que conoce de su reclamación que dicte una

orden de no innovar, que notificada al conservador tendrá el efecto de cerrar el registro a toda inscripción que se requiera y mientras que no se resuelva la reclamación o apelación que se deduzca en contra de la resolución del Juez en el caso de no haber sido pronunciada a favor del reclamante.

La orden de no innovar cerraría el registro conservatorio respecto de las instrucciones rehusadas y suspenderá el curso del tiempo para que opere el plazo de caducidad de la anotación en el repertorio, a contar desde la fecha de notificación al conservador de la referida orden de no innovar. Procediendo de la manera señalada se consigue que el registro cumpla a cabalidad con su objetivo de cautelar los derechos desde la anotación en el repertorio del título que da origen a estos.

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

2.4.3 SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL.

En España, se sigue el sistema de folio real, inscripción voluntaria de desarrollo técnico, con fuertes efectos jurídicos extrajudiciales. En consecuencia, la competencia se distribuye con carácter territorial; dentro de cada distrito se inscriben las fincas en él situadas; cada finca da lugar a un folio

real en el Libro-Registro donde consta todo el historial de la finca desde su inscripción: se dota al asiento registral de los efectos de oponibilidad, legitimación y fe pública en virtud de los principios de prioridad y tracto sucesivo, sobre la base única de la calificación del Registrador, que presenta, inscribe y publica, bajo su responsabilidad, los derechos sobre las fincas.⁹¹

El sistema de folio real rige en España con caracteres peculiares provenientes de la Ley Hipotecaria de 1862, y su Reglamento de 1863, que adoptan el criterio de considerar la finca como unidad básica, abriendo un registro particular llamado folio registral para cada una de ellas; en dicho folio registral se anota la historia de la finca; todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos.⁹²

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

En el sistema de folio real la unidad territorial del inmueble se mantiene invariable a través del tiempo, ya que las inscripciones tendrán por base la ficha catastral del mismo, y por ende por mucho que varíen sus dueños la unidad se mantendrá. Si se produce una subdivisión del mismo, cada una de las porciones constituirá en sí misma un nuevo folio, por lo que tal subdivisión dará origen a nuevas inscripciones, bastándose cada una de ellas por sí mismas; no

⁹¹ Vid. www.mju.es/motariado3.htm

⁹² Vid. www.alfa-redi.org

se requiere la historia de la propiedad, no se requiere la continuidad de la propiedad, porque ella se asienta en un catastro general territorial, en el cual se deja constancia de las subdivisiones, y los cambios de propietario carecen de importancia, por cuanto, el dominio se prueba por la escritura pública, que es a la vez título y modo de adquirir o bien, por la sentencia judicial respectiva, por lo que el sentido de la inscripción varía; de *ad solemnitatem* y *ad probationem*, se transforma en inscripción para efectos de publicidad respecto de terceros y generalmente *ad probationem*, es decir, destinada a probar la propiedad del dominio.⁹³

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

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

Este sistema tiene la finalidad de registrar, catastrar, pesquisar y emitir partidas (sin que el usuario necesite dislocarse hasta su ciudad de origen) de

⁹³ Vid. www.alfa-redi.org

todos los actos practicados (nacimiento, casamiento, defunción, separación, divorcio etc.) por los cuatrocientos treinta Oficios Gauchos, permitiendo aún lo siguiente: (i) la formación de una base de datos estadual (Pesquisa Integrada); (ii) la movilidad, donde el registrador puede realizar registros en cualquier lugar que tenga un ordenador a la disposición con acceso a Internet, dentro de su circunscripción; (iii) la generación automática de todas las estadísticas y, (iv) la unificación de procedimientos.

PROCEDIMIENTO.

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

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

real. En el caso de la hipoteca, estando la misma fuera del folio real, dará lugar solamente derechos obligatorios, y sus efectos sólo entre las partes contratantes.

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

España, considera que el principio de la territorialidad es esencial para mantener la independencia y la imparcialidad, que aliado al principio de la calificación, así como al de la justa remuneración por la práctica de los actos, forman un trípede de los atributos del registrador como respetable profesional del derecho, independiente, libre de cualquier presión política, administrativa o económica.

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

Con referencia al registro, establece la ley española que la propiedad tiene por objeto la inscripción (folio – libros foliados y visados judicialmente – art. 238 de la Ley Hipotecaria Española) y la anotación de los actos y contratos (v.g. escrituras públicas, documentos judiciales, administrativos y una excepción de documentos privados) relativos al dominio y demás derechos reales sobre

bienes inmuebles, siendo que la compraventa es facultativa, y los derechos reales son obligatorios, dentro de la circunscripción territorial donde están situados.⁹⁴

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

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

Según la legislación española, el registrador tiene un plazo de quince días útiles (art. 2º, del Decreto Real nº 1039, de 1º de agosto de 2003) para calificar el documento presentado al registro. El plazo empieza a contar a partir del apuntamiento del título en el libro diario de operaciones (protocolo) del registro de la propiedad, o entonces, en caso de escritura pública o título judicial, hay la posibilidad del magistrado y del notario, tras levantar acto competente, remitir vía fax o télex, un pedido resumido en forma de

⁹⁴ Vid. Art.238.Ley Hipotecaria Española." El Registro de la Propiedad se llevará en libros foliados y visados judicialmente. En caso de destrucción de los libros se sustituirán con arreglo a lo dispuesto en las Leyes de 15 de agosto de 1873 y 5 de julio de 1938."

comunicación. En este caso, el registrador apuntará en el libro protocolo, y aguardará el plazo de diez días útiles para que sea presentado el documento original. Presentado éste dentro de los diez días, empezará a contar el plazo para la calificación, bajo pena de caducidad, siendo retroactiva la vigencia del protocolo al día de la remesa del fax o télex.⁹⁵

Como se ve, presentado el documento definitivo para inscripción, tiene el registrador un plazo de quince días útiles para calificar el título. Así, denegando el registro, o no habiendo procedido el registrador competente a la calificación en un plazo establecido, podrá el interesado solicitar al registrador a quien se ha presentado el documento, que intervenga un registrador sustituto, según cuadro de sustitución (art. 18, de la LH). El registrador que no cumplió su deber de calificación tendrá el plazo improrrogable de tres días útiles para remitir el documento al sustituto, para que éste califique el título. En este último caso (no haber existido la calificación dentro del plazo legal), será reducido en un treinta por ciento (30%) de los honorarios (para nosotros emolumentos) a que tendría derecho el registrador substituido en favor de la parte interesada (art. 9, n. 2 del nuevo reglamento). Por otra parte, el registrador sustituto también tiene un plazo máximo de quince días útiles a contar de la fecha de la entrega completa de la documentación correspondiente para la **calificación** (art. 4 de la Ley 24/2001, que cambió la Ley Hipotecaria). No habiendo defecto o cualquier

⁹⁵ art. 2º, del Decreto Real nº 1039: “Artículo 2. Falta de calificación en plazo.1. Cuando el registrador competente no haya calificado el título correspondiente en el plazo de 15 días, cualquiera de los interesados previstos en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria podrá instar del registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones, de conformidad con lo dispuesto con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en los artículos 5 a 9 de este real decreto.2. El plazo máximo de 15 días comenzará a contarse desde a) La fecha del asiento de presentación .b) La fecha de devolución del título, en caso de que hubiese sido retirado, de subsanación de los defectos de que adoleciera, o de despacho del título previamente presentado. En estos casos, el asiento de presentación tendrá la vigencia que establece el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. 3. En el caso de que se produzca calificación desestimatoria del registrador sustituto, podrá el interesado optar por instar otra nueva calificación conforme al cuadro de sustituciones o bien recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado la calificación, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social”.

obstáculo al registro, el registrador sustituto comunicará la autorización de la operación registral al registrador sustituido, juntando el texto minuta del asiento a ser practicado (art. 7 de la Ley 24/2001) y éste deberá practicar el acto registral solicitado en el plazo máximo de tres días útiles, desde el día del recibimiento de la documentación, identificando en el asiento el **registrador sustituto y el registro de que es titular**. Practicado el acto, el registrador sustituido comunicará la circunstancia al registrador sustituto y entregará el título registrado al interesado, percibiendo el registrador sustituto el importe del 50% de los honorarios y el registrador sustituido el 20% del total (art. 9, ítem 2 de la Ley 24/2001), en virtud de la no calificación.

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

Por otra parte, la hipoteca de España podrá ser *voluntaria o convencional* (formalizada sólo por escritura pública), y *legal*, formalizada por un título judicial; la garantía dada al acreedor está asegurada por el registro del título en el Oficio Inmobiliario. Una vez registrada la hipoteca, la misma se vuelve oponible en contra de terceros y queda revestida de juridicidad, de fe pública y de persuasión de veracidad. Esto significa, que el registro también es constitutivo, no posibilitando discusiones, dudas.

El registrador español, al examinar y calificar el título intrínsecamente y con las formalidades especiales, está investido de todos los poderes inherentes

a la función que ejerce, con autonomía plena e independencia, viniendo a responder civilmente por los perjuicios causados en virtud de su oficio. Así, todos confían y creen en la institución registral, estructurada e indicada para la perfectibilización de los derechos a los titulares de inmuebles, principalmente al acreedor, que está seguro con relación a su crédito, el cual no siendo pagado, estará habilitado para ejecutar la deuda en la forma prevista en el registro.⁹⁶

2.4.4 ANÁLISIS COMPARATIVO

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

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

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

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

⁹⁶ Vid. www.registradores.org

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

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

necesidades para las cuales ha sido implementado, salvaguardando los derechos en ellos titulados.

En lo que concierne a ***la celeridad de la inscripción***, en **España**, una vez presentado el documento sometido a inscripción, el registrador cuenta con un plazo de 15 días útiles para realizar la calificación; dicho plazo, empieza a transcurrir desde el momento de la anotación en el libro diario de operaciones (protocolo) del Registro de la Propiedad.

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

En **México**, para realizar la calificación dispone de 5 días hábiles, de la cual pueden obtenerse dos resultados: su inscripción o la suspensión o denegatoria. En este último caso, se conceden 10 días hábiles para que el interesado subsane las observaciones efectuadas y se proceda a su inscripción.

En **Chile**, si de la calificación que realice, el conservador determina que llena los requisitos exigidos legalmente, se admite y se inscribe en el registro; de lo contrario, el documento es devuelto al interesado para que dentro de un plazo de 2 meses, subsane los defectos de los cuales puede adolecer, si transcurre dicho plazo y no hay subsanación, caduca la anotación.

En **El Salvador**, en cuanto al tiempo que se utiliza para realizar el trámite de inscripción el artículo 12 del R.L.P.R.H., establece que el registrador cuenta con 6 días para realizar la calificación del instrumento, de dicha calificación él puede suspender, denegar u ordenar la inscripción. Si la suspensión se debe a defectos subsanables, el interesado cuenta con 30 días hábiles para la

corrección de las observaciones. En caso de la denegatoria, el interesado dispone de la interposición de recursos ante el registrador que ha pronunciado la resolución. La ley establece los recursos de revisión, revocatoria y apelación, para los dos primeros establece el plazo de 3 días posteriores a la resolución para su interposición. Para el recurso de apelación, se aplicará el trámite que señala la Ley de la Dirección General del Registro.

Al referirnos al tiempo con que cuenta el registrador para realizar la calificación de un instrumento, en El Salvador, éste tiene 6 días para realizarla; a diferencia de España que cuenta con 15 días; mientras que en México, el registrador tiene 5 días hábiles para efectuar la referida calificación. En Chile, no se establece plazo para la calificación del instrumento, pero para la subsanación de errores concede un plazo de 2 meses, para que el interesado corrija tales observaciones.

Puede observarse, una marcada diferencia en cuanto a los plazos concedidos para la calificación de los instrumentos, en los diferentes países en estudio; similar situación opera cuando nos encontramos frente a los días concedidos en las legislaciones mencionadas, cuando se trata de subsanar las observaciones efectuadas en la calificación de los instrumentos, contribuyendo unos más que otros a la celeridad del proceso de inscripción, siendo los términos los siguientes: en El Salvador, dicho plazo está fijado en 30 días hábiles, en España el plazo se reduce a 3 días y en México, se establece en 10 días el límite máximo para efectuar correcciones.

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

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

En **México**, el registrador en el ejercicio de sus funciones, puede incurrir en responsabilidad civil, administrativa, fiscal y penal. En cuanto a la responsabilidad *Civil*, responde por los daños y perjuicios que ocasione cuando: rehúse admitir el título, practique algún asiento indebidamente o rehúse practicarlo sin motivo fundado, retarde sin causa justificada, el asiento a que de lugar el documento inscribible, cometa errores, inexactitudes u omisiones en los asientos que practique o en los certificados que expida o cuando no expida los certificados en el término reglamentario.

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

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

Finalmente, en virtud de su cargo, el registrador puede ser penalmente responsable, ya que no goza de ningún fuero ni tratamiento distinto al común de

los servidores públicos, pudiendo cometer delitos tipificados en el ordenamiento penal, tales como: abuso de autoridad, tráfico de influencia, enriquecimiento ilícito, falsificación de documentos, entre otros.

En **El Salvador**, la ley solo establece dos disposiciones en las que regula la responsabilidad del registrador. Así, el Art. 113 del R.L.R.R.P.RH cita “El registrador será responsable de los daños y perjuicios que por negligencia o malicia causare a los interesados”. También la Ley de Procedimientos Uniformes para la para la presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, en el Art. 8 inc. 4 establece “Si hubieren nuevas observaciones, su corrección no exigirá pago alguno de derechos y los costos en que incurran, correrán a cargo del registrador responsable de haber hecho una calificación integral”

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

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

CAPITULO III

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

La Asamblea Legislativa en uso de sus facultades constitucionales decretó la “Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”, por medio de decreto legislativo número 257 del día 28 de enero de 2004. La ley fue oportunamente sancionada por el Presidente de la República y publicada en el Diario Oficial el día 7 de julio del mismo año. A la misma se le concedieron 30 días de vacatio legis, por lo que entró en vigencia el día 9 de agosto del año 2004.

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

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

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

ANALISIS DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES.

La ley cuenta con 26 artículos, distribuidos en **siete** capítulos. El **primero** contiene las disposiciones generales, entre las cuales se encuentra el objeto de la ley, ámbito de calificación de los registradores, reglas de notificaciones y cómputo de plazos; el capítulo **dos** regula las normas sobre observaciones a los documentos presentados, formas de subsanación de las omisiones y procedencia de la sustitución de folios; el capítulo **tres** se refiere a la procedencia y forma de la denegatoria de las inscripciones; el capítulo **cuatro** dispone lo concerniente al retiro y devolución de instrumentos, señalando específicamente quienes son las personas facultadas para retirar documentos inscritos e instrumentos sin inscribir; el capítulo **cinco** presenta la norma aplicable a las resoluciones judiciales, cuando sean presentadas en los registros para su inscripción definitiva o provisional, o para la cancelación de una inscripción; el capítulo **seis** establece los recursos que proceden dentro del trámite administrativo, siendo éstos los de revisión, revocatoria y apelación; finalmente, el capítulo **siete** contiene las disposiciones especiales, entre las cuales se encuentran aquéllas que facultan a los diferentes registros para

denegar las inscripciones de los documentos observados, cuyas omisiones no fueren subsanadas en el periodo de 120 días hábiles, así como la facultad de remitir los documentos inscritos no retirados en el plazo legal de 60 días hábiles al Archivo General de la Nación; también se establece la competencia del Consejo Directivo del CNR, para que luego de un año de vigencia de la ley, se emitan regulaciones sobre los diferentes plazos a que deberán sujetarse los procesos registrales de calificación y las sanciones en caso de incumplimientos a la ley.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

El Art. 3 ordena a los registradores calificar bajo su responsabilidad, en forma integral y unitaria, los instrumentos presentados para su inscripción. Lo anterior, ya estaba contenido en el Art. 12 del Reglamento, aunque no se establecía de manera expresa la responsabilidad del registrador, aunque la misma se desprendía del mismo Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en el art. 40; en todo caso, siempre aplican las reglas del derecho común en cuanto a la responsabilidad civil, por los daños y perjuicios causados por su culpa o dolo. El Art. 5 menciona la forma cómo deben hacerse las notificaciones de las resoluciones de los registradores y de los recursos que se interpongan de las mismas. Primero debe considerarse el lugar señalado para recibir notificaciones; o, también cualquiera de las vías siguientes: notificación por medios electrónicos, fax, por medio del propio interesado en la oficina registral correspondiente o por medio de las publicaciones respectivas. Es de considerar que de las formas de notificar señaladas, la concurrencia del propio interesado en la oficina registral es la que gozará de mayor aplicación, ya que no es común la notificación de resoluciones registrales por los otros medios indicados, pues, el usuario o su representante prefieren darse por notificados y así ahorrar tiempo en el procedimiento. La existencia de una dirección señalada expresamente, será de gran ayuda al registrador, para asegurarse que las resoluciones son finalmente del conocimiento del interesado. Las notificaciones por medios electrónicos y fax son muy buenas alternativas si se efectúan adecuadamente, aunque cada oficina registral deberá actuar con suma cautela

para asegurarse que las partes han recibido efectivamente la notificación, y así evitarse posteriores reclamos.

CAPITULO II

INSTRUMENTOS OBSERVADOS Y SU CORRECCIÓN

El Art. 7 regula los procedimientos a seguir cuando el Registrador advierta observaciones a los instrumentos presentados, las cuales deben especificar y fundamentar con cita de las disposiciones legales pertinentes, en una resolución firmada y sellada. Se les concede a los usuarios afectados el plazo de 30 días hábiles, para subsanar las observaciones o para hacer uso de los recursos pertinentes. Sin embargo, la introducción del plazo para subsanar observaciones no debe verse con recelo, pues la medida es buena y vendrá a contribuir positivamente para la agilización de los trámites registrales, además que será una herramienta de los registradores, para denegar inscripciones de instrumentos que han sido abandonados y así evitar la acumulación de documentos retenidos.

El Art. 8 establece la obligación que tienen los notarios, de subsanar las omisiones que adviertan los registradores en los instrumentos otorgados ante sus oficios, debiendo extender a su costa un nuevo instrumento cuando proceda, sustituir los folios o autorizar una rectificación. Este mismo espíritu de esta disposición se encuentra en el Art. 67 de la Ley del Notariado, por lo que su incorporación no era necesaria en la nueva ley, salvo por la polémica sustitución de folios, que no era contemplada por el artículo últimamente citado. Lo beneficioso de esta disposición, es que prohíbe de manera expresa, que las observaciones de los registradores sean subsanables por medio de minutas, escritos o declaraciones juradas, lo que es acertado pues si el usuario no se encuentra de acuerdo con una decisión de un registrador, el camino correcto es

hacer uso de los recursos correspondientes, o hacer una rectificación del documento público que fue mal elaborado.

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

El Art. 9 contiene las normas relativas a la sustitución de folios para subsanar observaciones de los instrumentos presentados para registro. De la interpretación literal de la disposición se desprende que esta figura procede para modificar elementos extrínsecos e intrínsecos de los documentos y se expresa que, para seguridad de los notarios, dicha sustitución debe hacerse de manera personal y a presencia del registrador. Es importante hacer notar que dicha disposición va en contra de los preceptos contenidos en la Ley del Notariado, así como del concepto mismo del instrumento público, que es otorgado en un momento y lugar determinado, gozando de la fe pública notarial en todo su contenido. Por lo que se considera que, aunque puede ser una medida práctica, la sustitución de folios es jurídicamente incorrecta, pues permite al notario modificar un acto, del cual ya dio fe de su existencia el día y hora de su otorgamiento, no debiendo ser permitido hacer modificaciones después de otorgado el respectivo acto notarial. En el pasado, la práctica de la sustitución de folios ha consistido en una consideración o deferencia de las oficinas registrales hacia el notario, por las omisiones o inexactitudes que contengan los instrumentos que se otorgan ante sus oficios. Tal práctica constituye una liberalidad de los registros que aparte de que no cuenta con respaldo legal, violenta la Ley del Notariado, por lo que resulta inaceptable normativizar la misma, en donde a pesar de que puede presentar alguna facilidad para los notarios y otorgantes, también puede ser objeto de abusos,

puesto que podrían modificarse elementos esenciales de la escritura pública, en perjuicio de los propios otorgantes, quienes estarían totalmente ajenos a tales cambios. Con la actual redacción de la ley es obligatorio que sea el mismo notario quien se presente a verificar la sustitución y que ésta se haga a presencia del registrador. Sin embargo, muchos notarios designan a una persona para que se dirija a la oficina registral a realizar el cambio y dicha sustitución no se verifica a presencia del registrador, sino de otros empleados de las oficinas.

CAPITULO IV

RETIRO Y DEVOLUCION DE INSTRUMENTOS

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

El Art. 13 menciona los requisitos que deben cumplirse para retirar sin inscribir los instrumentos presentados; sus presupuestos son similares a los del retiro de documentos inscritos, salvo que se elimina la facultad al notario de retirar el documento. La razón por la cual el legislador omitió esta potestad de

los notarios no se comprende, pues debería haberse permitido sujeto, en todo caso, a las responsabilidades legales por los daños y perjuicios que el retiro del documento causara a los otorgantes.

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

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

El Art. 15 contempla el caso en que los documentos se retiraren sin inscribir y se presentaren para su registro treinta días después del retiro. La presentación causará el pago de nuevos derechos de registro, lo que es aplicable a todos los registros. Esto constituye una fuente de ingresos al CNR, en concepto de sanción al particular por la expiración del plazo. Las demás leyes registrales no estipulaban plazo para presentar nuevamente el documento retirado sin inscribir, no se pagaba nuevamente la tasa, sólo el monto mínimo en concepto de nueva presentación. En ambos casos debe considerarse que los derechos de registro dentro de la clasificación de los tributos son tasas, y la respectiva contraprestación por su pago es el servicio de registro. Resulta

discutible si es o no justificado cobrar dos veces por el mismo hecho generador del tributo, pues al final se estará cometiendo una doble tributación por el mismo servicio.

El Art. 16 contempla el caso en el cual se presenta a alguna de las oficinas registrales para su inscripción definitiva o provisional, una resolución judicial y dicho registro no fuere posible por contener errores materiales que lo impidan o hagan inaplicable la sentencia; en estos casos, el registrador que se encuentre calificando el instrumento hará saber el impedimento del registro, dentro de tercero día a la autoridad judicial que ha cursado el requerimiento, puntualizando el problema y aportando la solución registral del caso, si la hubiere. Esta disposición surge como respuesta a una serie de situaciones que se han presentado en los distintos registros, puesto que a veces el contenido de la resolución judicial, en especial una sentencia definitiva, es incompleta o no concuerda con la información registral que pretende marginalar, convirtiéndose en casos verdaderamente difíciles de resolver para los registradores, que podrían ser acusados de desobediencia judicial, cuando en realidad existen razones justificadas de tipo registral, para no inscribir el documento. Por lo que una disposición que faculte a los registradores a aportar una solución registral al caso si la hubiere, es muy ventajosa.

CAPITULO VI

RECURSOS

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

hora para que el recurrente se presente a alegar su derecho, asentándose en acta sus alegatos y el resultado de la audiencia. Se percibe una confusión de conceptos procesales entre el Art. 17 y el Art. 18, que contiene el recurso de revocatoria, pues este último se interpone contra resoluciones de los registradores y es resuelto por el jefe inmediato del registrador (implica un conocimiento de grado), lo cual va en contra de los conceptos y terminología académica tradicional en materia de recursos. El legislador comete un error al incorporar un recurso de revisión y la vez un recurso de revocatoria, ya que ambos, según la doctrina, se interponen ante la autoridad que dictó la resolución y ésta misma es quien lo resuelve. En el Código de Procedimientos Civiles se contemplan ambos recursos, los dos se interponen y son resueltos por el juez que dictó la resolución, pero proceden en casos diferentes, el recurso de revisión es pertinente únicamente en los juicios verbales y el de revocatoria en el resto. El recurso que doctrinariamente se interpone para ser resuelto por una instancia superior es el de apelación, y está contemplado dentro de la ley en el Art. 19; éste se interpone en los casos en que se hubiere denegado la inscripción de un instrumento, por escrito que se presenta ante el jefe de la oficina que conoció de la revocatoria, pero lo resuelve la Dirección del Registro respectivo. Lo que significa que la apelación procede después del recurso de revocatoria; y éste después del recurso de revisión. Debe considerarse que para evitar contradicciones y en aras de volver más expedita la vía administrativa, la presente ley debió contemplar sólo el recurso de revocatoria, interpuesto y resuelto por el mismo registrador que dictó la resolución y el recurso de apelación, en los términos previstos en la ley.

En cuanto a los procedimientos para resolver el recurso de revisión o revocatoria, debe valorarse la conveniencia del desarrollo de audiencias, puesto que ante la necesidad de calificar y dar trámite a los documentos presentados para inscripción -lo que constituye el trabajo diario del registrador-, el mismo

puede ser entorpecido, por el hecho de tener que desarrollar una gran cantidad audiencias. Es de suponer, que las audiencias limitarán sustancialmente el tiempo que los registradores destinen a la calificación integral de lo documentos, que a veces demanda el análisis reflexivo de cada caso.

CAPITULO VII

DISPOSICIONES ESPECIALES

No resulta conveniente para el CNR custodiar dentro de los archivos de las diferentes oficinas registrales, un significativo número de documentos observados, cuyas omisiones no han sido subsanadas por los respectivos interesados; así como también de documentos inscritos, los cuales nunca se retiraban de dichas oficinas por sus titulares o personas autorizadas. Con la legislación anterior, este cúmulo de documentos hubiese seguido multiplicándose, por lo que las herramientas con las cuales se dota a los registradores y al Centro Nacional de Registros parecen adecuadas, deben ser efectivamente aplicadas para resolver estos problemas de acumulación de documentos. Dentro de las alternativas novedosas que presenta la ley, se encuentra la posibilidad de disponer y remitir aquellos instrumentos observados antes de la vigencia de la ley al Archivo General de la Nación, siempre que no sean retirados o subsanados en un plazo de 120 días hábiles a partir de la fecha de la publicación que se haga; lo mismo aplica para los documentos que estuvieren inscritos, y que nunca son retirados de las oficinas registrales, con la única diferencia que el plazo para verificar el retiro es de 60 días hábiles a partir de la publicación respectiva. Por otra parte, dentro de los inconvenientes que presentan estos procedimientos, se encuentra la intervención judicial para el caso del retiro de los documentos observados que contempla el Art. 22, en cuyo caso si el titular no se presenta a la oficina registral a retirar el documento observado o a subsanar las omisiones, se denegará la inscripción, lo que es

muy conveniente y acertado. Pero el mismo artículo, en su inciso último, menciona que el CNR o persona legítimamente interesada puede pedir al juez competente que, sumariamente y previa audiencia de partes, ordene la cancelación del asiento correspondiente.

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

CAPITULO IV

PRESENTACION Y ANALISIS DE DATOS RELATIVOS A LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO SOBRE LA EFECTIVIDAD DE LA APLICACIÓN DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRÁMITE, REGISTRO O DEPÓSITO DE INSTRUMENTOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO.

4. GENERALIDADES

El presente capítulo contiene los resultados de la investigación de campo realizada a través de los Registradores que laboran en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro y los Profesionales del Derecho que hacen uso de los servicios que ofrece dicha entidad.

El origen del trabajo de investigación es la insatisfacción de los usuarios del Registro, debido a la tardanza en la inscripción de los documentos. Por esta razón el objetivo fundamental de la investigación de campo fue conocer si la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes, es efectiva en la realización de los trámites registrales.

Para ello fue necesario estructurar una Metodología coherente y sistemática que comprendiera los elementos suficientes y necesarios para recabar datos importantes que permitiesen definir estrategias a fin de erradicar el problema.

Para lograr el propósito establecido, se definieron los objetivos de la investigación de campo tanto en el general como los específicos, seguido de los

métodos, técnicas e instrumentos, unidades de análisis, tipo de investigación, determinación de la población y muestra, recolección y procesamiento de los datos y análisis de los resultados.

4.1. IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO

La importancia de la investigación de campo radica en que a través de ella se pudo discernir si la Ley de Procedimientos Uniformes ha cumplido con las finalidades que impulsaron su promulgación. Asimismo, es importante porque conociendo sus deficiencias es más factible la propuesta de soluciones objetivas.

4.2. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO

Una limitación que se presentó en el desarrollo de la investigación fue la no autorización por parte del Jefe del Registro para realizar las entrevistas dentro de las oficinas de los registradores.

4.3 UNIDADES DE ANÁLISIS

Las unidades de información de donde se obtuvieron los datos de la investigación fueron:

Los profesionales del derecho usuarios de las oficinas registrales de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, y los Registradores de la misma oficina registral.

4.4. DETERMINACION DE LA POBLACION Y MUESTRA

4.4.1. Determinación de la Población.

En el trabajo de investigación, se tomaron en consideración dos tipos de población:

a. Los Profesionales del Derecho:

Según la Corte Suprema de Justicia, existe un aproximado de catorce mil abogados autorizados para ejercer la abogacía.

b. Los Registradores:

Según investigaciones, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, se pudo determinar que el total de los registradores que laboran en dicha Institución ascienden a 28, un Registrador Jefe y 27 Registradores Auxiliares.

4.4.2. Determinación de la Muestra:

El grupo investigador consideró adecuado, establecer una muestra de cien usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, entre ellos, profesionales del derecho, la cual se considera representativa por las características inherentes a cada uno.

Asimismo del total de registradores que laboran en dicho Registro, se tomó una muestra de doce.

4.5. RECOLECCION DE LA INFORMACION.

La información recabada por medio de las entrevistas se efectuó en las instalaciones del Centro Nacional de Registros de San Salvador, lugar donde se encuentran laborando los Registradores; asimismo, las encuestas a los

usuarios se realizaron dentro de las mismas instalaciones del CNR, en el área de ventanillas externas (recepción y despacho de documentos).

4.6. PRESENTACION Y ANÁLISIS DEL CUESTIONARIO DIRIGIDO A LOS USUARIOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO.

4.6.1 SECCION DATOS GENERALES

- **SEXO**

Objetivo:

Conocer el porcentaje de usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de acuerdo a la variable sexo.

Interpretación:

Del 100% de la muestra definida se pudo establecer que 49% son hombres y 51% son mujeres.

- **EDAD**

Objetivo:

Conocer la edad promedio de los usuarios encuestados.

Interpretación:

Del 100% de los usuarios encuestados, un 78% están comprendidos entre los 25 a 40 años, y un 22% oscila entre las edades de 41 a 50 años.

- **PROFESION**

Interpretación:

Del 100% de la muestra encuestada, el 50% son únicamente abogados, el 40% son abogados y notarios y el 10% son simplemente usuarios.

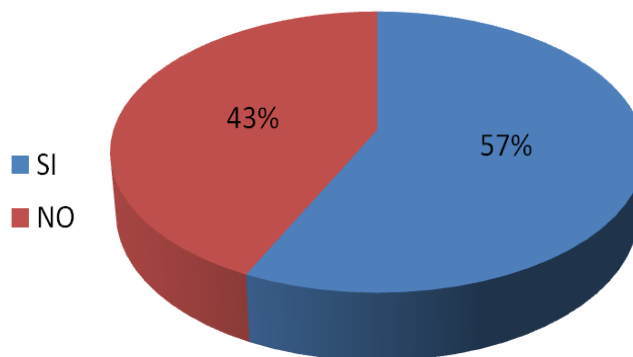
4.6.2 SECCION DATOS ESPECIFICOS.

1. ¿Considera usted que a partir de la vigencia de la “Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”, se han unificado los Criterios de Calificación aplicados por los Registradores, para la inscripción de los diferentes actos o contratos que se inscriben en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas?

Objetivo:

Conocer si a partir de la vigencia de la LPU se han unificado los Criterios de Calificación aplicados por los Registradores.

ALTERNATIVAS	FRECUENCIAS	PORCENTAJE
SI	57	57%
NO	43	43%
TOTAL	100	100%



INTERPRETACION:

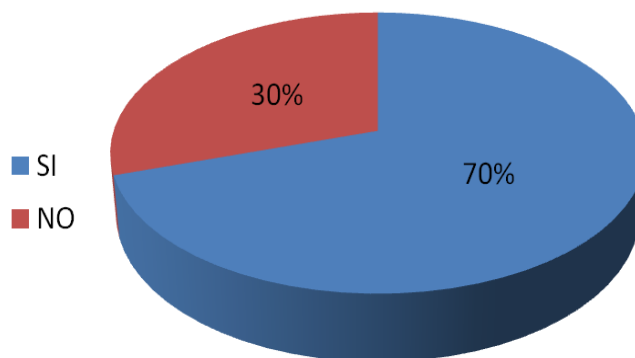
Del 100% de la población de usuarios de las oficinas registrales de San Salvador, el 57% consideran que con la entrada en vigencia de la LPU ha habido unificación en los criterios de calificación aplicados por los Registradores. Mientras que el 43% considera que no ha existido esa unificación de criterios desde la entrada en vigencia de dicha Ley.

2. ¿Cree usted, que la aplicación de la “*Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual*”, ha disminuido el tiempo de respuesta a la petición de inscripción?

Objetivo:

Conocer si con la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes, ha disminuido el tiempo de respuesta a la petición de inscripción.

ALTERNATIVAS	FRECUENCIAS	PORCENTAJE
SI	70	70%
NO	30	30%
TOTAL	100	100%



INTERPRETACION:

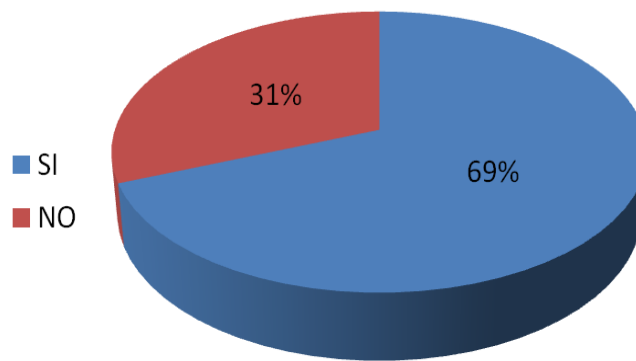
Del 100% de los encuestados, el 70% considera que el tiempo de respuesta a dicha petición si ha disminuido, mientras que un 30% considera que el tiempo de respuesta aún es tardío.

3. ¿Considera que el Registro ha mejorado la forma de dar a conocer al público, la información que requiera sobre los derechos allí inscritos?

Objetivo:

Saber si el Registro ha mejorado la forma de dar a conocer la información requerida por los usuarios.

ALTERNATIVAS	FRECUENCIAS	PORCENTAJE
SI	69	69%
NO	31	31%
TOTAL	100	100%



INTERPRETACION:

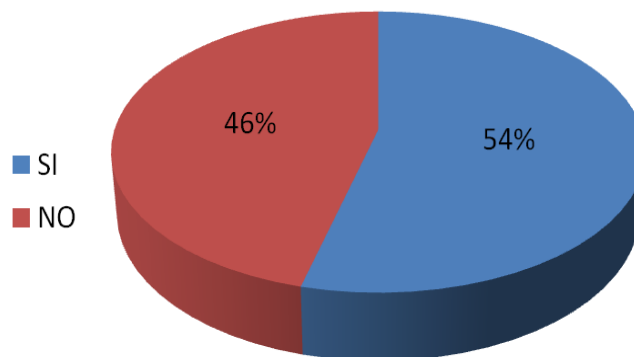
Del 100% de la muestra, el 69% considera que si se ha mejorado la forma de proporcionar la información solicitada por los usuarios, por parte del Registro, y el 31% considera que no.

4. ¿Considera usted que con la aplicación de la nueva “*Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual*”, la calificación que los Registradores efectúan a los instrumentos presentados es integral?

Objetivo:

Conocer si los Registradores califican integralmente los documentos.

ALTERNATIVAS	FRECUENCIAS	PORCENTAJE
SI	54	54%
NO	46	46%
TOTAL	100	100%



INTERPRETACION:

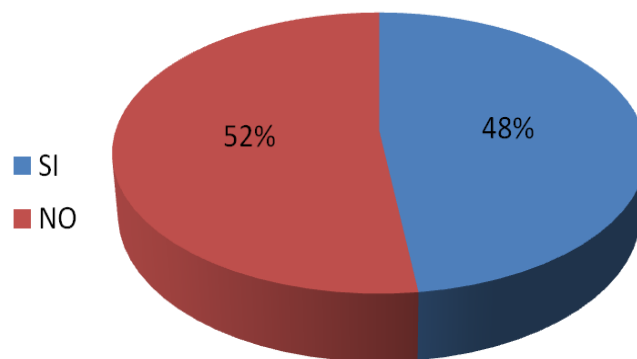
Del 100% de la población encuestada, el 54% considera que los Registradores, efectúan una calificación integral de los documentos. El 46% restante, respondió que la calificación no se realiza de forma integral.

5. **¿Considera que la mora registral, ha reducido a partir de la vigencia de la “Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”?**

Objetivo:

Saber si la mora registral ha reducido a partir de la vigencia de la Ley de Procedimientos Uniformes.

ALTERNATIVAS	FRECUENCIAS	PORCENTAJE
SI	48	48%
NO	52	52%
TOTAL	100	100%



INTERPRETACION:

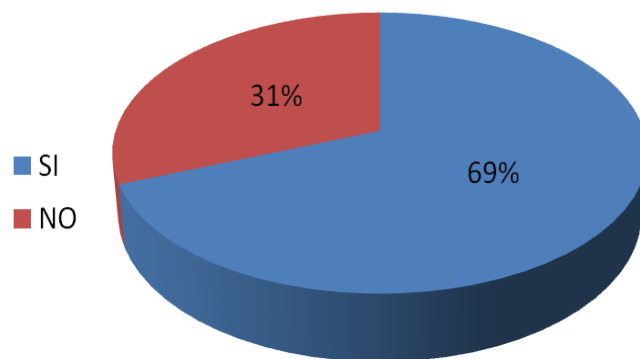
Del 100%, el 48% de los encuestados manifestó que ha habido reducción en la mora registral, mientras que el 52% consideró que no se ha reducido.

6. ¿Cree usted que la aplicación de la “*Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual*”, ha agilizado el trámite de inscripción de los instrumentos presentados en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas?

Objetivo:

Conocer si el trámite de inscripción de los documentos se ha agilizado.

ALTERNATIVAS	FRECUENCIAS	PORCENTAJE
SI	69	69%
NO	31	31%
TOTAL	100	100%



INTERPRETACION:

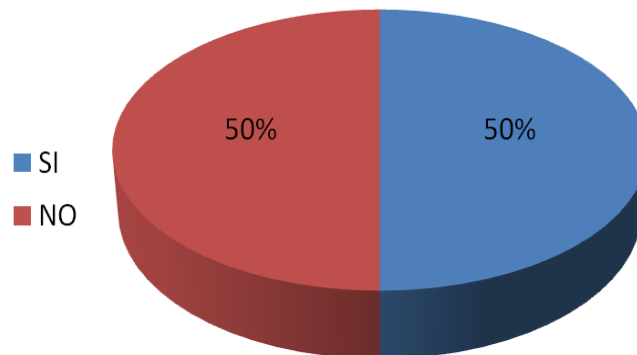
Del 100% de los encuestados, el 69% sostuvo que el trámite de inscripción de los documentos presentados se ha agilizado, y el 31% restante indicaron que no.

7. ¿Considera ágil el procedimiento de los recursos establecidos en la *“Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”*, para subsanar las observaciones formuladas en los instrumentos o cuando se hubiere denegado la inscripción de los mismos?

Objetivo:

Conocer si el procedimiento de interposición de recursos es ágil.

ALTERNATIVAS	FRECUENCIAS	PORCENTAJE
SI	50	50%
NO	50	50%
TOTAL	100	100%



INTERPRETACION:

Del 100%, el 50% de los encuestados, opinaron que tal procedimiento es ágil, mientras que el 50% restante consideró que no.

4.6.3. ANALISIS DEL CUESTIONARIO DIRIGIDO A LOS USUARIOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCION DEL CENTRO.

Con la investigación de campo se concluye que para los usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, los Registradores realizan una calificación unificada de los instrumentos presentados a inscripción, cumpliendo así con lo regulado en la Ley de Procedimientos Uniformes antes citada; que establece los criterios a seguir para una calificación integral y unitaria de los instrumentos.

Se constató que los usuarios del Registro, consideran que el tiempo de respuesta a la solicitud de inscripción de un instrumento, ha reducido, ya que a pesar que existía un plazo de seis días para realizar la calificación de un instrumento, y de ahí de terminar si procede o no su inscripción, este plazo no era respetado, causando un retraso innecesario en la inscripción de los instrumentos, sin embargo, con la implementación de manera expresa de la responsabilidad en la que incurren los registradores, establecida en la Ley de Procedimientos Uniformes, se puede deducir que dicha situación ha mejorado.

En cuanto a la forma de dar a conocer las resoluciones de los Registradores, sobre los documentos sometidos a inscripción por los interesados; la mayoría de ellos ha señalado que ha mejorado, pues la Ley de Procedimientos Uniformes, establece la forma y lugares de realizar las notificaciones, pues con ello se facilita la subsanación de las observaciones y la interposición de los recursos pertinentes.

En relación a la calificación que los Registradores realizan a los instrumentos presentados, se pudo comprobar mediante la respuesta de los

usuarios, que dicha calificación es integral, pues las observaciones que en ese momento contenga el instrumento son puntualizadas de una sola vez.

En cuanto a si ha reducido la mora registral, la mayoría de la población encuestada, determinó que no hubo mayor cambio en la acumulación de documentos dentro de los archivos de las oficinas registrales, pues aunque la Ley de Procedimientos Uniformes ha establecido plazos para el retiro de los documentos, ya sea observados o que ya están inscritos, no han sido tomados en cuenta, pues si estos no son retirados por los interesados, se archivan.

Otro caso es el de la agilización en el trámite de inscripción de documentos. De la información obtenida se pudo constatar que el trámite se ha vuelto más expedito, ya que con la implementación y observación de los plazos establecidos en la Ley de Procedimientos Uniformes, hay mayor control de todas las actividades que el trámite conlleva.

Para finalizar, en lo que se refiere a los procedimientos a seguir para la interposición de los recursos que establece la Ley de Procedimientos Uniformes, ya sea para la subsanación de observaciones o cuando se deniega la inscripción de un instrumento; se percibió que la mitad de la población encuestada manifestó que es un procedimiento ágil, pues unos son resueltos por los mismos Registradores y otros se interponen ante una instancia superior, pero dentro del mismo Registro. La otra mitad, ya sea por desconocimiento de los recursos o porque no han hecho uso de ellos, manifestó lo contrario.

4.7. PRESENTACION Y ANÁLISIS DE LA ENTREVISTA DIRIGIDA A LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO.

4.7.1. SECCION DATOS GENERALES.

- **SEXO**

Objetivo:

Determinar el sexo de los Registradores entrevistados.

Interpretación:

Del 100% de los Registradores entrevistados, el mayor porcentaje fue del sexo masculino, sumando un 95% y un 5% del sexo femenino.

- **EDAD**

Objetivo:

Conocer la edad de los Registradores entrevistados.

Interpretación:

Del 100% de la muestra entrevistada, el 5% son personas de edades comprendidas entre los 25 a 40 años y el 95% de los entrevistados, entre la edades de 41 a 50 años.

- **PROFESION**

Interpretación:

El 100% de la población de Registradores entrevistados, ostentan el grado de Abogado y Notario.

4.7.2 SECCION DE DATOS ESPECIFICOS.

1. ¿Considera usted, que se ha agilizado el tiempo invertido en la calificación de instrumentos, a partir de la aplicación de la “Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”?

Según las respuestas obtenidas de los registradores entrevistados, la aplicación de esta Ley, ha agilizado la calificación de instrumentos, ya que si se compara con años anteriores, el tiempo invertido era de meses.

2. Si la respuesta a la pregunta anterior es afirmativa, diga cuánto tiempo se ha superado, y si es negativa, diga por qué.

Para la totalidad de los registradores entrevistados, el tiempo de respuesta se ha superado entre el lapso de una semana a diez días hábiles.

3. ¿Considera usted que la nueva “Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”, ha unificado o diversificado los criterios de calificación para la inscripción de documentos?

Según manifestaron los entrevistados, el 85% concuerda en que ha habido una unificación de criterios, sin embargo, el otro 15% sostiene que ha generado diversificación.

4. ¿Considera usted, que con la aplicación de la “Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”, se han agilizado los procedimientos registrales?

El total de los Registradores entrevistados consideran que se han agilizado los procedimientos registrales con la aplicación de dicha Ley.

5. ¿Considera usted, que la mora registral se ha reducido a partir de la vigencia de la “Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”?

A criterio de los entrevistados, con la entrada en vigencia de dicha Ley, se ha reducido considerablemente la mora registral.

6. ¿De qué manera se ha mejorado el trámite para la subsanación de errores de los instrumentos sujetos a inscripción?

En relación a esta pregunta, consideran que si ha mejorado el trámite para la subsanación de errores, en el sentido de que al usuario se le notifica la existencia de observaciones, para que dentro del plazo establecido en la Ley, pueda subsanarla, caso contrario se procede a la denegatoria del instrumento.

7. ¿Qué tipo de errores son los que los usuarios subsanan con más frecuencia?

A criterio de los entrevistados, existen errores tanto de fondo como de forma, entre los cuales, los mas frecuentes son los errores en los nombres de los titulares del instrumento, así como también errores al relacionar los antecedentes del inmueble y los datos generales del mismo.

8. ¿Con qué frecuencia, los usuarios hacen uso de los recursos registrales contenidos en la “Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”?

En esta pregunta, los Registradores entrevistados, consideran que el uso de dichos recursos es poco frecuente, ya sea por falta de conocimiento de la existencia de dichos recursos, o porque los usuarios prefieren subsanar las observaciones en el tiempo establecido por la Ley.

9. ¿Qué tan efectivos han sido los recursos contenidos en la “Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, en la subsanación de las observaciones hechas a los instrumentos inscribibles en el mismo?

Los Registradores entrevistados, consideran que aún con la poca frecuencia que se hace uso de dichos recursos, su implementación ha sido efectiva, pues existe más conocimiento de los procedimientos para su interposición.

4.7 ANALISIS DE LA ENTREVISTA REALIZADA A LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCION DEL CENTRO.

Con la implementación de la Ley de Procedimientos Uniformes, las autoridades registrales, han logrado un avance muy importante como Institución encargada de fomentar una mayor seguridad jurídica para los usuarios de los diferentes Registros del país, en cuanto se garantizan sus derechos y se fijan regla claras para lo obtención de sus intereses.

En base a lo anterior, puede deducirse que el tiempo empleado para realizar la calificación de un instrumento sometido a inscripción se ha agilizado, pues dicha calificación está limitada solo a los aspectos de ordenar su inscripción, observar errores o denegar su inscripción.

Para realizar dicha calificación, se requiere que exista uniformidad en los criterios que los Registradores toman como base. Es así, que se emiten lineamientos de carácter general, para la aplicación de una determinada norma jurídica y así dictar una resolución apegada a la Ley.

Con la aplicación de los plazos, la forma de notificar resoluciones y la manera de subsanar observaciones, se ha venido a agilizar los procedimientos registrales que permiten una mayor eficiencia en los trámites y satisface la demanda diaria de usuarios que solicitan la inscripción de un instrumento.

Dentro de las alternativas que presenta la Ley, se encuentra la posibilidad de disponer de los instrumentos que han sido observados o que se encuentran ya inscritos, de manera que el cúmulo de documentos no continúe en aumento. Siendo así, que los usuarios que acatan dichas disposiciones han

dado lugar a que la mora registral en que se encontraba el Registro en años anteriores, haya disminuido.

En caso que un instrumento haya sido objeto de observación, el trámite para su subsanación ha mejorado, pues el interesado ahora cuenta con un plazo prudencial que le permite rectificar las observaciones y agilizar el trámite de inscripción. En relación a lo anterior, los errores que con más frecuencia se rectifican son de contenido general, aunque los funcionarios registrales consideran que existen observaciones tanto de forma como de fondo.

En caso de que un interesado no esté de acuerdo con una resolución emitida por un Registrador, la Ley lo faculta para que pueda hacer valer sus derechos mediante la interposición de recursos, ya sea de Revisión, Revocatoria o Apelación, según sea el caso. En base a esto, los Registradores sostienen que el uso de ellos es poco frecuente, ya sea, porque los usuarios desconocen su forma de interposición o su existencia misma, o porque para ellos es más factible subsanar las observaciones en tiempo y no extender el trámite.

Es de considerar que aún con la poca frecuencia que se hace uso de ellos, los recursos son efectivos, pues la Ley ha provisto de procedimientos breves para su resolución, no dando lugar al entorpecimiento del trámite de inscripción.

De la investigación realizada sobre la EFECTIVIDAD EN LA APLICACIÓN DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACION, TRAMITE, Y REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL, puede expresarse lo siguiente:

Puede inferirse que la hipótesis general planteada en el Anteproyecto de la investigación que establece que: **“Ante la adecuada aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes, habrá eficiencia y eficacia al momento de realizar los procedimientos registrales”**, se ha comprobado, primeramente con la información obtenida de los informantes clave en la investigación de campo, como con la implementación de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, en vista de que, con las opiniones de los Registradores y Usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, se confirma lo planteado en la misma. Tomando en consideración que del 100% de los registradores entrevistados, el 80% opinó que existe uniformidad en los criterios que se toman como base para realizar la Calificación de un instrumento sometido a inscripción, la cual está limitada solo a los aspectos de ordenar su inscripción, observar errores o denegar su inscripción; mientras que el 20% consideró que no, pues los lineamientos de carácter general que se establecen para que se realice una calificación integral y unitaria de los instrumentos, no son observados en su totalidad. En relación a los usuarios encuestados, el 57 % afirmó que se realiza una calificación unificada e integral de los instrumentos, pues las observaciones que en ese momento pueda contener el documento, son puntualizados de una sola vez; no

así el 43% restante, que sostuvo que no existe uniformidad en los criterios de calificación.

En virtud de lo anteriormente expuesto, queda comprobada la hipótesis específica: **“La aplicación efectiva de la Ley de Procedimientos Uniformes, unificará los criterios para la calificación de documentos”**, tomando en consideración los resultados obtenidos en la muestra.

Para el Centro Nacional de Registros, no resulta conveniente custodiar dentro de los archivos de las diferentes oficinas registrales, específicamente en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, un significativo número de documentos observados, cuyas omisiones no habían sido subsanadas por los interesados o documentos que ya estando inscritos, no eran retirados de dichas oficinas registrales.

De los registradores entrevistados, el 100% consideró que los usuarios que acatan las alternativas que presenta la Ley de Procedimientos Uniformes, entre estas, la de disponer de un tiempo establecido, para retirar los instrumentos que han sido observados o que se encuentran ya inscritos, han dado lugar a que la mora registral en que se encontraba el Registro en años anteriores, haya disminuido.

En relación a los usuarios encuestados, el 52% determinó que no ha habido mayor cambio en la acumulación de documentos, pues aunque la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, ha establecido los términos a seguir, no han sido tomados en cuenta; en cambio, el 48% consideró que si se ha reducido la mora registral por tanto tiempo acumulada.

En base a lo anterior, puede decirse que la hipótesis específica: **“Una aplicación efectiva de la Ley de Procedimientos Uniformes generará una reducción en la mora registral”**, se cumple, ya que con la implementación de dicha Ley, se ha facultado al Centro Nacional de Registros, para devolver los instrumentos que por diversas razones no han sido retirados por los interesados, o para disponer de los mismos, evitando prolongar su injustificada o innecesaria custodia en el Registro de la Propiedad Raíz.

En cuanto a la agilización en el trámite de inscripción de documentos, se ha podido constatar, según lo planteado por los registradores entrevistados, que con la aplicación de los plazos, la forma de notificar las resoluciones y la manera de subsanar las observaciones, se han agilizado los procedimientos registrales que permiten una mayor eficiencia en los trámites y satisfacer la demanda diaria de los usuarios que solicitan la inscripción de un instrumento, de dicha información, también se deduce lo relativo a la subsanación de observaciones, pues el interesado ahora cuenta con un plazo prudencial que le permite rectificar las observaciones y agilizar el proceso de inscripción.

Por su parte, de los usuarios del Registro encuestados, consideraron un 67%, que el tiempo de respuesta a la solicitud de inscripción ha disminuido, ya que a pesar que existía un plazo de seis días para realizar la calificación de un instrumento y determinar si procede o no su inscripción, este plazo no era respetado, causando retraso en la inscripción de instrumentos, sin embargo, con la implementación de manera expresa de la responsabilidad en la que incurren los registradores, establecida en la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, se puede decir que dicha situación ha mejorado. Además, consideran que la forma de dar a conocer las resoluciones de los

registradores sobre los documentos sometidos a inscripción ha mejorado, pues la Ley en comento, establece la forma y lugares para realizar las notificaciones, facilitando así la subsanación de observaciones y la interposición de recursos pertinentes, lo que lleva a que el procedimiento de inscripción se vuelva más expedito. En cuanto a los trámites de inscripción siempre se ven afectados por retrasos, ya sea por la falta de cooperación de los mismos usuarios o por la inobservancia de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.

En base a lo expuesto, la hipótesis específica: ***“La aplicación efectiva de los plazos registrales establecidos en la Ley de Procedimientos Uniformes, agilizará los tramites registrales.”***, queda comprobada.

En cuanto al caso de que un interesado no esté de acuerdo con la resolución emitida por un registrador, la Ley de Procedimientos Uniformes lo faculta para que pueda hacer valer sus derechos mediante la interposición de Recursos, ya sea de Revisión, Revocatoria o Apelación, según sea el caso. De los registradores entrevistados, el 100% considera que aunque el uso de ellos es poco frecuente, ya sea porque los usuarios desconocen su forma de interposición o su existencia, los Recursos son efectivos, pues la Ley ha provisto de procedimientos breves para su resolución, no dando lugar al entorpecimiento del trámite de interposición.

Por otra parte, para los usuarios encuestados, el 50% manifestó que la interposición de los Recursos es un procedimiento ágil, pues unos son resueltos por los mismos registradores y otros se interponen ante una instancia superior pero dentro del mismo Registro. Sin embargo, el otro 50% consideró que no es un procedimiento ágil, ya sea por desconocimiento de los Recursos o porque no

han considerado necesario hacer uso de ellos, pero coinciden en que es más factible subsanar las observaciones en tiempo y no extender el trámite de inscripción.

En virtud de lo anterior, se comprueba la hipótesis específica: ***“La eficiente implementación de los recursos registrales generará mayores oportunidades para el usuario”***.

CAPITULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

5.1 CONCLUSIONES.

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

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

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

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

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

En cuanto a los sistemas registrales, El Salvador ha evolucionado de acuerdo a la necesidad de llevar un control del registro inmobiliario en aumento, adoptando diferentes sistemas que con el tiempo y con el avance de la tecnología se han modernizado, dando lugar a la incorporación del Sistema de Información Registral y Catastral (SIRyC), el cual contiene tanto datos del Registro como de contenido Catastral, sin embargo, a pesar de contar con tecnología avanzada, al no disponer de un soporte técnico adecuado que mantenga su funcionalidad, su capacidad de registro se ve restringida, ya que en la actualidad los servicios prestados por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas son desarrollados de una manera tardía y a pesar de que dicho sistema esta siendo aplicado, es necesario evaluar la eficacia de este proceso y su soporte técnico y jurídico, con el objeto de exponer posibles mejoras a dicho proceso y ofrecer un mejor servicio e información adecuada, segura y oportuna a varios usuarios simultáneamente.

La seguridad jurídica en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, depende de la Función Calificadora ejercida por los Registradores, ésta constituye un filtro en virtud del cual no debe entrar al Registro aquellos documentos que no reúnan los requisitos exigidos por la ley, por lo cual en la

medida que dicha función sea ejercida correcta y uniformemente por parte de aquellos funcionarios, el Registro será eficaz en cuanto estará cumplimiento con su finalidad la cual es dotar de seguridad jurídica a los titulares de derechos y a los terceros.

La variabilidad de criterios es producida principalmente de la facultad que posee el Registrador de ejercer su función de una forma subjetiva, ya que se le permite poseer una apertura de criterios, lo cual depende de los conocimientos de Ley y Lógica jurídica de cada registrador y de su capacidad al aplicarlos.

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

Han existido múltiples críticas en contra de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual por parte de los sectores involucrados diariamente en los trámites registrales (Registradores del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y usuarios), muchas acertadas y otras infundadas, pero la gran deficiencia al aprobar esta ley y en la que todos los sectores coinciden, consiste en la escasa discusión que se tuvo sobre la misma. Esta ley debió consultarse y concertarse con todos los grupos pertinentes, de esta forma

se hubiesen evitado muchas inconsistencias que actualmente contiene, además debió concedérsele un plazo más amplio de *vacatio legis*, para que hubiese existido un amplio programa de divulgación y explicación de la misma.

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

De la lectura del Art. 1 de la ley se desprende su amplio ámbito de aplicación, por lo que la misma debió limitar claramente las competencias de cada registro, puesto que la ley tal como se encuentra redactada actualmente ha generado una variedad de interpretaciones, propiciando gran confusión entre los usuarios. Anteriormente se encontraban criterios de aplicación diferentes entre las distintas oficinas a cargo del CNR y aún entre distintos registradores en un mismo registro, por lo que para cumplir los fines de esta ley, se delimitaron claramente las competencias de todos los funcionarios involucrados. Debe considerarse que la promulgación de este cuerpo legal ha sido un buen esfuerzo para fomentar el orden y agilidad dentro de los procedimientos registrales, lo cual debería contribuir significativamente en la seguridad jurídica de los bienes y derechos de los usuarios. Con esta ley se dio inicio al archivo de documentos retenidos y no retirados que tanto perjuicio causó al Centro Nacional de Registros. Sin embargo, debe hacerse énfasis en que existe incertidumbre en cuanto a qué normas de otras leyes secundarias y reglamentos se encuentran derogadas, y sobre cuáles disposiciones aplican a cada registro en particular, tal como fue expresado en su oportunidad.

5.2 RECOMENDACIONES.

Al finalizar la investigación documental y de campo, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se ha podido determinar a través de las mismas que tal institución ha experimentado cambios, tanto a nivel estructural como logístico; cambios que al ser analizados permiten efectuar las recomendaciones siguientes:

En primer lugar, que se revise constantemente el equipo computarizado, ya que es necesario para el buen funcionamiento del sistema de la oficina registral, para cumplir satisfactoriamente la inscripción de los documentos y tener un mejor control de los instrumentos presentados para su inscripción.

Que se implementen medios de información, que permitan a los usuarios potenciales adquirir los conocimientos básicos o ampliar los ya existentes en el área de derecho registral, específicamente sobre la existencia de cuerpos legales relacionados con los procedimientos registrales, adaptándose a la realidad inmobiliaria y jurídica y a las transformaciones que trae consigo la modernización de los servicios registrales.

Que se establezca un verdadero control por parte del Centro Nacional de Registros a los Registradores, en cuanto a los criterios que tratan de unificar en las Mesas Redondas realizadas para tal efecto, ya que en la práctica, se sujeta a la potestad del funcionario el aplicar o no un criterio establecido en ellas, es decir ejercen su función de una forma subjetiva, ya que no existe un control eficiente para ello pues no son de obligatorio cumplimiento.

Que se le de cumplimiento a los plazos establecidos en la Ley de Procedimientos Uniformes, a efecto de garantizar a los usuarios el derecho de subsanar en tiempo las observaciones formuladas por los Registradores en el trámite de inscripción de documentos, verificando que los medios utilizados para la notificación de las observaciones sean los idóneos.

Que se le amplíen facultades a los registradores, de manera que se resuelvan los problemas de acumulación de documentos, pudiendo aquellos, cancelar asientos de presentación sin necesidad de recurrir al Órgano Judicial para que los autorice, es decir, que se viabilice dicho procedimiento.

Que se genere un marco jurídico regulatorio con miras a establecer las sanciones de forma explícita y rigurosa ya sea en la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, o en la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y/o en su Reglamento para los Registradores que ejercen su función de forma deficiente e irregular, ya que a dichos funcionarios se les aplica la Ley del Servicio Civil, en cuanto a los deberes y prohibiciones que dicha Ley establece, en la cual, las sanciones establecidas no son rigurosas.

Que se capacite periódicamente al personal encargado de la digitación y confrontación de documentos, a fin de que posean un amplio conocimiento en el uso de las diferentes herramientas disponibles en el Sistema Automatizado, para tener una mejor certeza jurídica de los antecedentes de los inmuebles objeto del contrato sujeto a confrontación, y así mantener la información actualizada facilitando al usuario la consulta de los tramites.

Que el legislador establezca un capítulo destinado a enunciar todas las disposiciones que se derogan con la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, ya que dicha Ley no contiene régimen de derogatorias y no se conoce con exactitud qué disposiciones de las aun vigentes leyes Registrales se encuentran derogadas o que deberán considerarse derogadas tácitamente.

BIBLIOGRAFIA

LIBROS

ROJAS SORIANO, RAUL. **Guía para realizar investigaciones sociales.** México. Vigésima Primera Edición, Plaza y Valdéz. 1998

VALENCIA ZEA, ARTURO. **Derecho Civil. Tomo II.** Bogotá, Colombia. Novena Edición. Editorial Temis. 1990.

PRESBITERO Y D. MENÉNDEZ, ISIDRO. **Recopilación de las Leyes de El Salvador en Centroamérica.** Segunda Edición. Imprenta Nacional. 1956

CORNEJO, AMERICO ATILIO. **Derecho Registral,** Primera Edición, Editorial Astrea de Alfredo Y Ricardo de Palma. Argentina. 2001

DICCIONARIOS

CABANELAS DE TORRES, GUILLERMO. **Diccionario Jurídico Elemental.** Imprenta Quebecor Word Sao Paulo S.A. Agosto 2001.

OSORIO, MANUEL. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales.** Editorial Heliasta. 26ª Edición actualizada, corregida y aumentada por Guillermo Cabanelas de las Cuevas. 1999

TESIS

POLANCO CRUZ, CANDIDA ROSA. **Efectividad de los Recursos y Mecanismos que la normativa registral concede a los usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.** Tesis de Grado para optar al Título de Licenciado en Ciencias Jurídicas. Universidad de El Salvador, 2000.

BRAN VALENCIA, TRANSITO YANETH. **La problemática del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, en el período comprendido entre el año de 1986-1996.** Tesis de grado para optar al Título de Licenciado en Ciencias Jurídicas. Universidad de El Salvador, 1997.

MOLINA MORALES, CARLOS ANTONIO. **De las resoluciones registrales y la interposición de recursos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.** Tesis de Grado para optar al Título de Licenciatura en Ciencias Jurídicas. Universidad de El Salvador. 2004

CENTENO, SANTANA LIDUVINA. **Causas que inciden en la retardación de la inscripción de los documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro.** Tesis de Grado para optar al título de Licenciado en Ciencias Jurídicas. Universidad Politécnica de El Salvador. 2004.

CONCEPCION, MAURICIO. **Formas de Inscripción en el Sistema Registral Salvadoreño.** Tesis para obtener el Título de Licenciatura en Ciencias jurídicas, Universidad de El Salvador. 1998.

OLMEDO LOPE, HORACIO JOSE. **Breves Consideraciones al Régimen de Titulación de Inmuebles en la Legislación Salvadoreña.** Tesis para obtener el título de Licenciado en Ciencias Jurídicas. Universidad de El Salvador.1992

URQUILLA DELGADO, CLAUDIA GUADALUPE Y OTROS. **Análisis de las Funciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro en relación al ejercicio del Derecho de Propiedad.** Tesis para obtener el título de Licenciado en Ciencias Jurídicas. Universidad de El Salvador. 1995.

HERNANDEZ PARADA, LUIS EMILIO Y OTROS. **Análisis y Eficacia del Soporte Jurídico del Sistema de Integración Registro y Catastro en el Registro de San Salvador** Tesis para obtener el Título de Licenciatura en Ciencias Jurídicas. Universidad Politécnica de El Salvador. 2005

LUNA CAMPOS, MARÍA ELENA: **Problemática del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Puebla y su necesaria reestructuración.** Tesis para obtener el título de Licenciado en Ciencias Jurídicas. México.

INSTRUMENTOS JURIDICOS

LEGISLACION PRIMARIA:

CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR CON SUS REFORMAS. Diciembre de 1983. DC s/n 15 de diciembre de 1983. D.O. N° 234, tomo 281, del 16 de diciembre de 1983.

LEGISLACION INTERNACIONAL:

“Declaración Universal de Derechos Humanos”, 10 de diciembre de 1948.

LEGISLACION SECUNDARIA:

LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACION, TRAMITE, REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL. Decreto N° 257 del 17 de junio de 2004, publicado en D.O. N° 126, tomo 364 del 7 de julio de 2004.

LEY DE REESTRUCTURACION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS. Decreto N° 292 del 13 de Febrero de 1986, publicado en D.O. N° 40 bis del 28 de febrero de 1986.

REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS. Decreto N° 24 del 29 de Abril de 1986, D.O. N° 76, tomo 291 del 29 de Abril de 1986.

REGLAMENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS.
Decreto D.L. s/n del 14 de Mayo de 1897, D.O. N° 143 tomo 42 del 25 de
Junio de 1897.

CODIGO CIVIL. Gaceta Oficial N° 85, tomo 8 del 14 de Abril de 1860.

ANEXOS



**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

El presente cuestionario está dirigido a los usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro.

Objetivo: Conocer la Efectividad de la Aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes, en los Procedimientos Registrales, realizados en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro.

Indicaciones: Por favor completar de forma integral cada una de las siguientes preguntas.

LA INFORMACION PROPORCIONADA SERA UTILIZADA PARA FINES DIDÁCTICOS, POR LO TANTO SERA MANEJADA DE FORMA CONFIDENCIAL.

SECCION DATOS GENERALES

SEXO	FEMENINO	<input type="checkbox"/>	MASCULINO	<input type="checkbox"/>	RESERVADO AL INVESTIGADOR
EDAD	25-40 años	<input type="checkbox"/>	41-50 años	<input type="checkbox"/>	ENCUESTA Nº _____
PROFESION	ABOGADO	<input type="checkbox"/>	ABOGADO Y NOTARIO	<input type="checkbox"/>	FECHA _____
					ENCUESTADOR _____

SECCION DATOS ESPECIFICOS

1. ¿Considera usted, que a partir de la vigencia de la “Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual” se han unificado los Criterios de Calificación aplicados por los Registradores, para la inscripción de los diferentes actos o contratos que se inscriben en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas?

SI NO

2. ¿Cree usted, que la aplicación de la “Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”, ha disminuido el tiempo de respuesta a la petición de inscripción?

SI NO

3. ¿Considera que el Registro ha mejorado la forma de dar a conocer al público, la información que requiera sobre los derechos allí inscritos?

SI NO

4. ¿Considera Usted que con la aplicación de la nueva *“Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”* la calificación que los Registradores efectúan a los instrumentos presentados, es integral?

SI NO

5. ¿Considera que la mora registral, ha reducido a partir de la vigencia de la *“Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”*?

SI NO

6. ¿Cree usted que la aplicación de la *“Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”* ha agilizado el trámite de inscripción de los instrumentos presentados en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas?

SI NO

7. ¿Considera ágil el procedimiento de los recursos establecidos en la *“Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”* para subsanar las observaciones formuladas en los instrumentos o cuando se hubiere denegado la inscripción de los mismos?

SI NO



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

**CEDULA DE ENTREVISTA DIRIGIDA A LOS REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ
E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCION DEL CENTRO.**

Objetivo: Conocer la Efectividad de la Aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes, en los Procedimientos Registrales, realizados en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro.

Indicaciones: Por favor completar de forma integral cada una de las siguientes preguntas.

**LA INFORMACION PROPORCIONADA SERA UTILIZADA PARA FINES DIDÁCTICOS,
POR LO TANTO SERA MANEJADA DE FORMA CONFIDENCIAL.**

SECCION DATOS GENERALES

<table style="width: 100%;"><tr><td style="width: 30%;">SEXO</td><td style="width: 30%;">FEMENINO</td><td style="width: 10%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td style="width: 30%;">MASCULINO</td><td style="width: 10%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>EDAD</td><td>25-40 años</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td>41-50 años</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>PROFESION</td><td>ABOGADO</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td>ABOGADO Y NOTARIO</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>TIEMPO DE LABORAR EN EL REGISTRO</td><td colspan="4">_____ AÑOS</td></tr></table>	SEXO	FEMENINO	<input type="checkbox"/>	MASCULINO	<input type="checkbox"/>	EDAD	25-40 años	<input type="checkbox"/>	41-50 años	<input type="checkbox"/>	PROFESION	ABOGADO	<input type="checkbox"/>	ABOGADO Y NOTARIO	<input type="checkbox"/>	TIEMPO DE LABORAR EN EL REGISTRO	_____ AÑOS				RESERVADO AL INVESTIGADOR ENCUESTA N° _____ FECHA _____ ENCUESTADOR _____
SEXO	FEMENINO	<input type="checkbox"/>	MASCULINO	<input type="checkbox"/>																	
EDAD	25-40 años	<input type="checkbox"/>	41-50 años	<input type="checkbox"/>																	
PROFESION	ABOGADO	<input type="checkbox"/>	ABOGADO Y NOTARIO	<input type="checkbox"/>																	
TIEMPO DE LABORAR EN EL REGISTRO	_____ AÑOS																				

SECCION DATOS ESPECIFICOS

1. ¿Considera usted, que se ha agilizado el tiempo invertido en la calificación de instrumentos, a partir de la aplicación de la “*Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual*”?

SI NO

2. Si la respuesta a la pregunta anterior es afirmativa, diga cuánto tiempo se ha superado, y si es negativa, diga por qué.

3. ¿Considera usted que la nueva “*Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual*”, ha unificado o diversificado los criterios de calificación para la inscripción de documentos?

SI NO

4. ¿Considera usted, que con la aplicación de la *“Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”*, se han agilizado los procedimientos registrales?

SI NO

5. ¿Considera usted, que la mora registral se ha reducido a partir de la vigencia de la *“Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”*?

SI NO

6. ¿De qué manera se ha mejorado el trámite para la subsanación de errores de los instrumentos sujetos a inscripción?

EXPLIQUE_____

7. ¿Qué tipo de errores son los que los usuarios subsanan con más frecuencia?

EXPLIQUE_____

8. ¿Con qué frecuencia, los usuarios hacen uso de los recursos registrales contenidos en la *“Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”*?

EXPLIQUE_____

9. ¿Qué tan efectivos han sido los recursos contenidos en la *“Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”*, en la subsanación de las observaciones hechas a los instrumentos inscribibles en el mismo?

EXPLIQUE_____



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

Materia: Derecho Registral Categoría: Derecho Registral

Origen: **ORGANO LEGISLATIVO** Estado: **VIGENTE**

Naturaleza : **Decreto Legislativo**

Nº: **257**

Fecha: **17/06/2004**

D. Oficial: **126**

Tomo: **364**

Publicación DO: **07/07/2004**

Reformas:

Comentarios: **La presente legislación secundaria regula los procedimientos aplicables a los instrumentos inscribibles en los distintos Registros Públicos, los cuales no se han retirado por el interesado. De tal manera que se determina el destino de esos instrumentos bajo custodia actualmente.**

Contenido;

DECRETO No. 257.-

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

I. Que el Centro Nacional de Registros de Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, conforme a las facultades que le señalan su Ley de Creación, Código Civil, Código de Comercio y demás legislación aplicable a tales Registros.

II. Que dichos ordenamientos legales contemplan disposiciones de diverso contenido, relativas a los procedimientos utilizados para presentar, tramitar, modificar o retirar los instrumentos sujetos a inscripción o depósito, siendo necesario dictar disposiciones que establezcan procedimientos y facultades de uniforme aplicación en los distintos Registros.

III. Que no obstante su legal inscripción o depósito, según el caso, en dichos Registros se encuentran numerosos instrumentos que por diversas razones no han sido retirados por sus titulares, o cuyo depósito en el Registro correspondiente ya no es legalmente requerido, por lo cual el Centro Nacional de Registros necesita de regulaciones legales, que lo faculden para devolverlos a los legítimos interesados, o para disponer de los mismos, evitando prolongar aún más su injustificada o innecesaria custodia.

IV. Que asimismo, en los referidos Registros se encuentran presentados instrumentos que han sido objeto de observaciones que impiden su inscripción, los cuales no son subsanados por los legítimos interesados, por lo que es igualmente necesario emitir normas que determinen los procedimientos y plazos aplicables para solucionar dicha situación.

POR TANTO:

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa de los Diputados Gerardo Antonio Suvillaga, Walter Eduardo Durán Martínez, Dolores Alberto Rivas Echeverría, Ricardo Bladimir González, Gabino Ricardo Hernández Alvarado, Guillermo Antonio Gallegos Navarrete, Víctor Manuel Melgar, José Mauricio Quinteros, José Antonio Almendáriz, Luis Roberto Angulo Samayo, Oscar Karttán y Mauricio Hernández Pérez,

DECRETA la siguiente:

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

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

OBJETO Y DENOMINACIONES

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

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

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

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

SOLICITUD DE INSCRIPCION

Art. 2.- En los Registros podrá pedirse la inscripción de instrumentos por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante, mandatario o encargado. Se presume que el Notario ante quien ha sido otorgado, tiene poder o encargo para este efecto, quien podrá presentarlo por sí o por persona autorizada.

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

AMBITO DE CALIFICACION

Art. 3.- Los registradores calificarán bajo su responsabilidad, en forma integral y unitaria, los instrumentos presentados para su inscripción, y de conformidad con la presente ley y las aplicables a cada uno de los Registros.

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

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

PUBLICACIONES

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

de circulación nacional, por dos veces alternas en cada uno.

NOTIFICACIONES

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

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

COMPUTO DE PLAZOS

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

CAPITULO II INSTRUMENTOS OBSERVADOS Y SU CORRECCION

FORMULACION DE OBSERVACIONES

Art. 7.- Cuando los registradores formularen observaciones a los instrumentos presentados, las especificarán y fundamentarán citando las disposiciones legales pertinentes, mediante razón que autorizarán con su firma y sello, la cual notificarán al interesado, o a su representante, mandatario o encargado, para que sean subsanadas en el plazo de treinta días hábiles, o hagan uso de los recursos que esta ley les concede.

SUBSANACION DE OBSERVACIONES

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

Los titulares de los derechos amparados en los instrumentos observados, podrán, sin embargo, solicitar los servicios profesionales de otro notario, a efecto de otorgar los nuevos instrumentos o los de aclaración o rectificación, en su caso.

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

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

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

SUSTITUCION DE FOLIOS

Art. 9.- Los notarios y demás funcionarios autorizados podrán optar por subsanar observaciones sobre las formas extrínsecas de sus instrumentos mediante la sustitución de folios, lo que para su seguridad profesional deberá hacerse siempre de manera personal, a presencia del registrador.

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

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

CAPITULO III DENEGATORIA DE LAS INSCRIPCIONES

PROCEDENCIA DE LA DENEGATORIA

Art. 10.- Cuando el instrumento presentado a inscripción contuviere vicios, errores, inexactitudes u omisiones que hagan imposible su inscripción, el registrador la denegará. También será denegada la inscripción de los instrumentos que hayan sufrido observaciones, cuando éstas no sean subsanadas dentro del plazo señalado para tal efecto y el recurso de ley no haya sido interpuesto por legítimo interesado.

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

FORMA DE LA DENEGATORIA

Art. 11.- Siempre que un registrador deniegue la inscripción de un instrumento, lo hará por medio de resolución en la que expresará las razones y fundamentos legales, la cual autorizará con su firma y sello, y notificará al interesado, o a su representante, mandatario o encargado. El legítimo interesado, su mandatario o encargado autorizado al efecto, deberá retirar el instrumento dentro del plazo señalado en esta ley, o hacer uso de los recursos correspondientes.

CAPITULO IV RETIRO Y DEVOLUCION DE INSTRUMENTOS

RETIRO DE INSTRUMENTOS

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

También podrán ser devueltos los instrumentos inscritos:

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

DEVOLUCION DE INSTRUMENTOS ESPECIALES

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

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

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

CONSTANCIA DE RETIRO

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

NUEVA PRESENTACION

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

CAPITULO V RESOLUCIONES JUDICIALES

REQUERIMIENTO DE INSCRIPCION O CANCELACION

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

CAPITULO VI RECURSOS

REVISION

Art. 17.- En los casos en los que un instrumento haya motivado observaciones, o se hubiere denegado su inscripción, los legítimos interesados podrán interponer por escrito, dentro del plazo de tres días hábiles, recurso de revisión ante el registrador que ha pronunciado la resolución, exponiendo las causas que motivan el recurso y su fundamento legal. El registrador, con la sola vista de la solicitud, la admitirá, señalando día y hora para que el recurrente se presente a alegar su derecho, asentándose en acta sus alegatos y el resultado de la audiencia.

REVOCATORIA

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

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

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

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

APELACION

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.

DEFINITIVIDAD

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

CAPITULO VII DISPOSICIONES ESPECIALES

DEVOLUCION DE DOCUMENTOS DE CONTABILIDAD

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

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

RETIRO DE INSTRUMENTOS OBSERVADOS

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

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

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

RETIRO DE INSTRUMENTOS INSCRITOS

Art. 23.- Se concede un plazo de sesenta días hábiles, a partir de la publicación respectiva, a fin de que las personas a las que este Decreto autoriza para ello, se presenten a efectuar el retiro de los actos, contratos, documentos e instrumentos públicos inscritos y no retirados por los interesados, antes de la vigencia de la presente ley.

REMISION DE DOCUMENTOS

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

FACULTAD PARA EMITIR REGULACIONES

Art. 25.- El presente Decreto entrará en vigencia treinta días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los veintiocho días del mes de enero del año dos mil cuatro.

CIRO CRUZ ZEPEDA PEÑA,
PRESIDENTE.

JOSE MANUEL MELGAR HENRIQUEZ,
PRIMER VICEPRESIDENTE.

JOSE FRANCISCO MERINO LOPEZ,
TERCER VICEPRESIDENTE.

MARTA LILIAN COTO VDA. DE CUELLAR,
PRIMERA SECRETARIA.

ELIZARDO GONZALEZ LOVO,
TERCER SECRETARIO.

ELVIA VIOLETA MENJIVAR,
CUARTA SECRETARIA.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, San Salvador, a los diecisiete días del mes de junio del
año dos mil cuatro

PUBLIQUESE,

ELIAS ANTONIO SACA GONZALEZ,
PRESIDENTE DE LA REPUBLICA.

YOLANDA EUGENIA MAYORGA DE GAVIDIA,
MINISTRA DE ECONOMIA.