

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
SEMINARIO DE GRADUACIÓN EN CIENCIAS JURÍDICAS AÑO 2005.
PLAN DE ESTUDIOS 1993.



LA EFICACIA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCION DEL CENTRO 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.

TRABAJO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR AL TITULO DE:
LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS

PRESENTAN:

SAMUEL ROBERTO APARICIO PEÑATE
BONNER FRANCISCO JIMÉNEZ BELLOSO
OSCAR MAURICIO LEMUS GUERRA

DOCENTE DIRECTOR DE SEMINARIO
LIC. ALFREDO RIGOBERTO ESTRADA GARCIA

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, SEPTIEMBRE DE 2006.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

RECTORA
DRA. MARIA ISABEL RODRIGUEZ

VICERRECTOR ACADEMICO
ING. JOAQUIN ORLANDO MACHUCA GOMEZ

VICERRECTORA ADMINISTRATIVO
DRA. CARMEN ELIZABETH RODRIGUEZ DE RIVAS

SECRETARIA GENERAL
LICDA. ALICIA MARGARITA RIVAS DE RECINOS

FISCAL GENERAL
LIC. PEDRO ROSALIO 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 HERNANDEZ

COORDINADORA DE LA UNIDAD DE SEMINARIO DE GRADUACION
LIC. BERTHA ALICIA HERNANDEZ AGUILA

DIRECTOR DE SEMINARIO
LIC. ALFREDO RIGOBERTO ESTRADA GARCIA

INDICE

	Pág.
Introducción.....	i
CAPITULO I: PRESENTACION Y DELIMITACION DEL PROBLEMA.....	1
1. Situación problemática del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.....	2
1.1 El problema	3
1.2 La Relación Problemática.	4
1.3 Los Alcances de la Investigación	5
1.3.1 Alcances Conceptuales	5
1.3.1.1 Conceptos que se utilizan en el Registro Inmobiliario	6
1.3.2 Alcances Espaciales	8
1.3.3 Alcances Temporales	8
1.4 Planteamiento del Problema	10
1.4.1 Aspectos Coyunturales	10
1.4.2 Aspectos Históricos	11
1.4.2.1 Evolución del Registro	13
1.4.3 Aspectos Doctrinarios	17
1.4.4 Aspectos Jurídicos	20
1.5 Criterio del Grupo	21
CAPITULO II: MARCO TEORICO CONCEPTUAL	23
2. Marco Histórico	24
2.1 Antecedentes del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas	24
2.1.1 Antecedentes Mediatos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.....	26
2.1.1.1 Antecedente Españoles	26
2.1.2 Antecedentes Inmediatos de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.....	27

2.1.2.1 El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en El Salvador .	27
2.2 Antecedentes Jurídicos	34
2.2.1 Código Civil	34
2.2.2 Primera Ley hipotecaria	35
2.2.3 Segunda Ley Hipotecaria	35
2.2.4 Ley Reglamentaria del Registro Público	36
2.2.5 Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas	36
2.2.6 Ley de Catastro	36
2.2.7 Primera Reforma al Sistema de Inscripción	36
2.2.8 Ley de creación de la unidad del Registro Social de Inmuebles...	37
2.2.9 Los Acuerdos de Paz	37
2.2.10 Creación del Centro Nacional de Registros	37
2.3 Marco Coyuntural	38
2.3.1 Las Manifestaciones actuales de la eficacia o ineficacia de la aplicación de Ley de Procedimientos Uniformes	38
2.3.1.1 Como una Ley Eficaz	38
2.3.1.2 Como una Ley Ineficaz	39
2.3.2 Relaciones de la Eficacia o ineficacia de la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes	40
2.3.3 Relaciones Causales	42
2.3.4 Obligaciones que nace para los sujetos de la relación registal ..	45
2.4 Marco Doctrinario	47
2.4.1 Evolución doctrinaria de los procedimientos para presentar, tramitar, registrar o depositar instrumentos	47
2.4.1.1 Sistema Alemán	47
2.4.1.2 Sistema Australiano o Sistema Torrens o Acta de Torrens	50
2.4.1.3 Sistema de Transcripciones o Sistema Francés	51
2.4.1.4 Sistema Salvadoreño	52

2.4.1.4.1 Sistema de Folio Personal (Manual)	53
2.4.1.4.2 Sistema de Folio Real	55
2.4.1.4.3 Sistema de Folio Real Automatizado	57
2.4.1.4.4 Sistema de Información de Registro y Catastro (Siryc).....	60
2.4.2 Ley de Procedimientos Uniformes	65
2.4.3 Objeto de la Ley de Procedimientos Uniformes	73
2.4.4 Sujetos de la Ley	74
2.4.5 Relación Problemática	75
2.4.5.1 Sujeto Activo	75
2.4.5.2 Objeto Específico.....	75
2.4.5.3 Sujeto	
2.4.5.4 Pasivo.....	75

CAPITULO III: EFECTOS JURIDICOS DE LA APLICACIÓN DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES	76
3.1 Causas de la eficacia o ineficacia en la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes.....	77
3.2 Factores que inciden en la relación causal	79
3.2.1 Principio de Rogación	79
3.2.2 Principio de prioridad	81
3.2.3 Principio de Especificidad	81
3.2.4 Principio de Tracto Sucesivo	82
3.2.5 Principio de Legalidad	83
3.2.6 Principio de Publicidad	84
3.3 Las consecuencias jurídicas de la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes.....	84

3.4 Marco Jurídico de la Ley de Procedimientos Uniformes	86
3.4.1 La Base Constitucional	86
3.4.2 Legislación secundaria que se refiere a procedimientos para presentar, tramitar, registrar o depositar instrumentos.....	88
3.4.2.1 Código Civil	89
3.4.2.2 Código de Familia	89
3.4.2.3 Ley de la Propiedad Inmobiliaria por pisos y apartamentos	89
3.4.2.4 Ley sobre títulos predios urbanos	89
3.4.2.5 Ley del Registro de Comercio.	89
3.4.2.6 Ley de la Protección de la Propiedad Intelectual	89
3.5 Derecho Comparado	90
3.5.1 Bolivia	90
3.5.2 El Salvador	90
3.5.3 Guatemala	92
3.5.4 Chile	93
3.5.5 Brasil	93
3.5.6 España	96
3.5.7 Panamá	111

CAPITULO IV: PROCEDIMIENTO PRACTO PARA INSCRIBIR UN INSTRUMENTO Y PRESENTACION DE LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACION..... 117

4.1 Procedimiento práctico para inscribir un instrumento en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro	117
4.1.1 Proceso de Calificación de los Instrumentos	119
4.1.2 Formas de Subsanción	119

4.1.3	Criterios para la calificación de instrumentos	120
4.1.4	Beneficios de la aplicación de la Ley de Procedimientos	
	Uniformes, desde El punto de vista de los registradores	122
4.2.	Presentación de la Hipótesis	123
4.2.1	Formulación y Explicación de la Hipótesis	125
	4.2.1.1 Formulación de la Hipótesis General	125
	4.2.1.2 Formulación de las Hipótesis Específicas	125
4.2.2	Explicación de la Hipótesis	126
4.2.3	Explicación de la Hipótesis Específicas	126
4.2.4	Fundamentación de la Hipótesis	127
4.2.5	Contexto de la Hipótesis	128
	4.2.5.1 Las Relaciones con Factores Precedentes	128
	4.2.5.2 Las Relaciones con Factores Intervinientes	129
	4.2.5.3 Las Relaciones con Factores Coexistentes	129
	4.2.5.4 Las Relaciones con Factores Subsecuentes	129
	4.2.5.5 Las Relaciones con Factores Consecuentes	130
4.2.6	Criterio del grupo sobre la formulación de la hipótesis	130
4.2.7	Operativización de la Hipótesis	131
4.2.8	Preguntas Derivadas	133
4.2.9	Presentación de los resultados	136
4.2.10	Presentación gráfica de los resultados	140

CAPITULO V:

5.1.	Conclusiones	148
5.2.	Recomendaciones	152

Bibliografía.

INTRODUCCION

El presente trabajo de graduación se realizó en virtud de determinar la eficacia y la utilidad que implica la creación de la “Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual.”, que fue promulgada por medio de decreto Legislativo No. 257. El 28 de Enero de 2004. Entrando en vigencia la misma, a fin uniformar los procedimientos del registro, en aras de una mayor eficacia en los trámites registrales, en razón de la existencia de diferentes normas adjetivas aplicables a cada Registro en particular por ende la existencia de distintos procedimientos para presentar, tramitar, modificar o retirar instrumentos sujetos a inscripción o depósito. Además por el cúmulo de documentos inscritos que no han sido retirados de las distintas oficinas registrales.

Por ello que nuestro trabajo destaca la aplicabilidad, utilidad, ventajas y desventajas de la misma a fin de determinar la eficacia de la ley en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, considerando 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 deberá contribuir significativamente en la seguridad jurídica de los bienes y derechos de los usuarios. Destacando la opinión del usuario o legalmente interesado en el proceso que implica el trámite y posterior inscripción de un determinado instrumento presentado en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, y determinar la eficacia de la misma.

CAPITULO I



CAPITULO I: PRESENTACION Y DELIMITACION DEL PROBLEMA

1.- SITUACION PROBLEMÁTICA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS.

Con el surgimiento del Registro ante la necesidad de dar Seguridad Jurídica al derecho de Propiedad frente a terceros, es que se han establecido procedimientos y requisitos atendiendo al tipo de instrumento a inscribir, es así que por la diversidad de procedimientos para tramitar, registrar, o depositar instrumentos, en un principio dicho trámite era engorroso y difícil, produciendo demora en las inscripciones, y acrecentando la mora registral.

Son diversas las relaciones de la problemática que se aborda, como por ejemplo, en el aspecto económico, la problemática se ve relacionada con el pago de derechos registrales que generan las modificaciones o correcciones que se hacen por las observaciones que a veces se hacen a los instrumentos presentados, y que impiden su inscripción inmediata, no existiendo (hasta antes de la Aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes) una disposición que estableciera un tiempo límite para descartar los instrumentos no retirados del registro.

Pero la Problemática Registral no radica solo en la diversidad de procedimientos que existen para inscribir instrumentos, ni en los gastos en que incurren los usuarios por los derechos registrales, sino también en que el conjunto de instrumentos observados y no subsanados por parte del interesado sino en otros aspectos, como lo es el de la Mora Registral, constituida por el conjunto de instrumentos observados y no subsanadas las observaciones por

parte del interesado, y que conllevan a que este se encuentre detenido en el Registro respectivo.

Como será analizado posteriormente, a través de los tiempos, el Registro ha venido evolucionando de manera técnica, y como consecuencia de esa evolución el Sistema Registral ha contribuido con la Seguridad Jurídica del derecho de Propiedad, y la eliminación o disminución de la mora registral.

Con la llamada Modernización del registro surge 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.

El problema que se presenta con la aplicación y creación de esta ley, es si la misma es, eficaz y responde a las finalidades para las cuales fue creada, y si con la uniformidad en los procedimientos a seguir para presentar, tramitar y registrar o depositar instrumentos se soluciona la problemática registral existente.

1.1.EL PROBLEMA.

De la problemática anterior, se puede formular la interrogante siguiente:

¿En que medida la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes, para la Presentación, Trámite o Depósito de Instrumentos en los Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual; garantiza la eficacia en los Procesos de Inscripción de Instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, y que factores son los que determinantes para ello?

1.2. LA RELACION PROBLEMÁTICA.

Del Problema enunciado se puede establecer que la relación problemática que se da es la siguiente:

SUJETO ACTIVO	OBJETO ESPECIFICO	SUJETO PASIVO
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> La Eficacia de los Procesos de Inscripción de Instrumentos.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> El Usuario del Registro

1.3. LOS ALCANCES DE LA INVESTIGACIÓN

1.3.1.ALCANCES CONCEPTUALES

Se debe establecer los términos conceptuales que nos permitan entender de una mejor manera la relación que existe en la aplicación, o utilización de dichos conceptos en nuestra investigación.

EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

El derecho registral inmobiliario como el conjunto de normas y preceptos legales que regulan los actos inscribibles y demás derechos constituidos sobre los mismos, con efectos de publicidad y garantizar la propiedad contra terceros.

El derecho registral tiene por objeto regular la inscripción, en libros especiales, de los derechos absolutos o relativos derivados de hechos o actos jurídicos concretos, determinados en la ley como inscribibles e identificados de una manera cierta, con efectos hacia los demás que no son sus autores o terceros y si la publicidad de estos actos produzcan efectos contra terceros que resulten tener algún derecho o interés jurídico opuesto a lo inscrito. Siendo el fin del registro la certeza, seguridad y protección jurídica de los derechos inscribibles e inscritos, frente a los terceros interesados.

En el Registro de la propiedad se inscriben los actos que constituyen, declaran, transmiten, modifican o extinguen, en forma directa, los derechos reales sobre los inmuebles de tráfico jurídico.

1.3.1.1. CONCEPTOS QUE SE UTILIZAN EN EL REGISTRO INMOBILIARIO

Hipoteca: derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles para garantizar con ellos la efectividad de un crédito en dinero.¹

Registro : oficina donde se registran actos, contratos de los particulares u autoridades.²

Presentación: manifestación o muestra de algo, primer asiento en algunos registros públicos inmobiliarios.³

Propiedad: facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión de arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro.⁴

Inscripción: acción y efecto de inscribirse, tomar razón de algún registro, de los documentos o las declaraciones que han de asentarse en el, según las leyes.⁵

¹ Osorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliastas. S.R.L. Viamonte. 1730. Buenos Aires República de Argentina.

² Osorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliastas. S.R.L. Viamonte. 1730. Buenos Aires República de Argentina.

³ Osorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliastas. S.R.L. Viamonte. 1730. Buenos Aires República de Argentina.

⁴ Osorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliastas. S.R.L. Viamonte. 1730. Buenos Aires República de Argentina.

⁵ Osorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliastas. S.R.L. Viamonte. 1730. Buenos Aires República de Argentina.

Subsanación: enmienda de error, rectificar, corrección de defecto. Reparación de daño y resarcimiento de perjuicio.⁶

DOCUMENTO, INSTRUMENTO Y TITULO

Documento es todo escrito, escritura, instrumento con que se prueba alguna cosa.⁷

Instrumento significa escritura, papel o documento con que se justifica alguna cosa.⁸

Titulo se refiere al objeto de la inscripción, es decir, al acto o contrato inscribible, que se la causa o razón jurídica de la adquisición, modificación o extinción del derecho real; concepción que hace hipótesis al documento inscribible, significado formal o instrumental.⁹

SISTEMA DE FOLIO REAL AUTOMATIZADO

El sistema del folio real computarizado implementado como un proyecto de modernización del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; integrando los datos recopilados en el levantamiento catastral con la información del Registro de la Propiedad; relacionando siempre el sistema de información geográfica.

⁶ Osorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliastas. S.R.L. Viamonte. 1730. Buenos Aires República de Argentina.

⁷ Osorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliastas. S.R.L. Viamonte. 1730. Buenos Aires República de Argentina.

⁸ Osorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliastas. S.R.L. Viamonte. 1730. Buenos Aires República de Argentina.

⁹ Osorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliastas. S.R.L. Viamonte. 1730. Buenos Aires República de Argentina.

EL SISTEMA DE INFORMACIÓN DE REGISTRO Y CATASTRO (SIRYC).

Es el proceso de almacenamiento de la información e imágenes donde, todo el legajo es decir las escrituras, plasmadas en libros, se procesa y se transforma a calidad digital a través de escáner los textos y dibujos de la propiedad en sistemas computarizados.

1.3.2 .ALCANCES ESPACIALES

Nuestra investigación acerca de “la eficacia 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 en el periodo agosto 2004 – 2005” se realiza en el área Metropolitana, del Departamento de San Salvador ya que en dicho lugar se encuentra la mencionada oficina en la que se concentrará nuestra investigación.

1.3.3.ALCANCES TEMPORALES

El procedimiento para la presentación, trámite, registro o depósito de instrumentos en el CENTRO NACIONAL DE REGISTROS, desde hace algún tiempo se efectúa mediante el sistema computarizado SIRYC, el cual fue implementado en el año de 1997 con el fin de modernizar el sistema y el mismo procedimiento de inscripción de los instrumentos presentados en el mismo, sin embargo los procedimientos para la presentación, trámite, registro o depósito de instrumentos no se encontraba uniformado en un solo instrumento legal sino que en varias leyes y reglamentos.

Por ello con la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad intelectual, decretada por la Asamblea Legislativa por medio de decreto legislativo numero

257 de 28 de enero de 2004. la cual fue oportunamente sancionada por el Presidente de la República y publicada en el Diario Oficial de fecha 7 de julio del año retropróximo, 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. Por ello nuestra investigación se realizará a partir de, la entrada en vigencia de dicha ley hasta Agosto de 2005, haciendo una investigación sobre los documentos presentados a partir del 9 de agosto de 2004.

1.4. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.4.1.ASPECTOS COYUNTURALES

Nuestro esfuerzo de investigación se realizará en el funcionamiento, aplicación y proyección 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”, la cual tiene como finalidad regular y uniformar los procedimientos que deberán observarse por los distintos registros que administra el Centro Nacional de Registros para la presentación, depósito y retiro de instrumentos sujetos a inscripción o depósito en tales dependencias, es por ello que nuestra investigación está enfocada a probar la eficacia que se ha obtenido con la implementación de dicha ley en el Registro de la Propiedad Raíz E Hipotecas de la Primera Sección del Centro, pero no de manera limitada a sus ventajas y desventajas, sino analizando sus alcances y limitantes tanto legales como prácticos, además de sus efectos jurídicos, y el tipo de relaciones que ampara, protege o regula.

A manera de ejemplo y de la simple apreciación de su contenido se determina que una de las desventajas que presenta es la poca accesibilidad que existe para con los interesados al momento de realizar los trámites registrales, ya que según el nuevo procedimiento no cualquier persona puede presentar instrumentos al registro ya que es un requisito indispensable presentar una autorización del Notario suscriptor, requisito que anteriormente no era necesario cumplirlo, cuestión que debe cumplirse de igual forma al retirar un instrumento.

Otro caso es cuando las escrituras al tener algunos errores de forma o de fondo y son observadas por el registrador, el trámite para subsanar se ve mas limitado ya que solo podrá subsanar las observaciones de forma, a través del cambio de folio o si fuese de fondo o se haya vencido el protocolo se hará a través de una escritura de rectificación, la cual incrementa los costos, tanto para el notario como para los interesados, caso contrario antes de la aplicación de la ley mencionada, solo se presentaban escritos simples que permitían subsanar algún error o aclaración.

No obstante la duración que tiene el realizar cualquier trámite ya sea de presentar, tramitar, registro o deposito de Instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz de la Primera Sección del Centro es mucho mas rápido ya que antes se tardaba aproximadamente un mes o más para la inscripción de un instrumento, caso que en la actualidad se tardan cinco ocho días o menos. Siendo directamente beneficiados los usuarios legalmente interesados ya que les permite obtener de una manea mas rápida y un procedimiento mas ágil al presentar, inscribir y retirar cualquier instrumento.

La aplicación de dicha ley, desde luego produce efectos jurídicos, regula relaciones, pero además, como todo cuerpo normativo tiene vacíos que son los aspectos que vuelven relevante su estudio y que a medida que la presente investigación se desarrolla, se irán mostrando las bondades y defectos de aquella.

1.4.2. ASPECTOS HISTORICOS

El Registro de la Propiedad surge a raíz de una serie de factores económicos, sociales y políticos, que fortalecieron el derecho de propiedad, influenciado principalmente por el capitalismo mundial donde la clase económicamente fuerte, es la mas interesada en consolidar una institución, que

lleve un registro de su riqueza inmobiliaria que sentaría las bases para implementar un sistema financiero fuerte, es por ello que en esta primera etapa de la Historia del Registro de la Propiedad, que se inicia con las llamadas NOTARIAS, creadas en el título tercero de libro cuarto del Código Civil decretado el 23 de agosto de 1859, y que entró en vigencia en mayo de 1860, encontramos que era el Notario quien llevaba su propio registro personal de documentos que se otorgaban ante sus oficios.

Posterior a ello, el 26 de Mayo de 1881, nace a la vida Jurídica el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas como una institución novedosa, protectora y coadyuvante de los intereses del gran capital, estableciendo así el Registro Inmobiliario, tanto así que el artículo 655 del Código Civil establece en su último inciso, que los títulos de los actos o contratos anteriores al día 16 de mayo de 1881 deben inscribirse sin necesidad de antecedente, ya que es la fecha en que se inicia el Registro en El Salvador, promulgándose la Ley de Registro Hipotecario, que constaba de trece títulos, éstos contenían toda la parte sustantiva y la parte organizativa del Registro y los Procedimientos de inscripción. Esta ley se llamó: Ley Hipotecaria, cuyo modelo era la Ley Hipotecaria Española, y el Registro Español. Era novedoso, pues se observaba como innovación el registro de Folio Real que se encontraba en libros y en cada hoja se anotaba la firma del titular del inmueble.

En 1884, se promulgó la que se llamó Ley Reglamentaria del Registro, que tenía 15 títulos; promulgándose una nueva ley del registro en 1897, que se llamaba Ley del Registro de la Propiedad Raíz, cambiándose el sistema de folio real por el registro de folio personal que se copia del sistema francés con todos sus defectos y virtudes.

Se hizo una ley reglamentaria que se llamó de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que fue incorporada al Código Civil por disposición de la misma ley, en la edición de 1904 ya aparece como parte del Código Civil, creándose en nuestro país varias oficinas del Registro.

Haciendo un estudio histórico, nos encontramos que nuestro sistema registral está íntimamente relacionado con la tradición, como modo de adquirir, que se perfecciona por la inscripción para que esta surta efectos contra tercero. Según los datos históricos presentados desde el año de creación del registro en 1881, se han visto cambios significativos que han ayudado al desarrollo, actualización y agilidad de los procedimientos registrales. Sin embargo en el año de 1947 se observaron problemas de atraso y mora en la inscripción de documentos presentados a las oficinas registrales, provocando inseguridad jurídica material e incerteza registral, generada por factores de indiferencia gubernamental, por la gran demanda, iniciándose en el año de 1986 en un estudio de políticas y proyecciones futuras del CENTRO NACIONAL DE REGISTROS, como un órgano director y rector del que hacer registral.

1.4.2.1 EVOLUCION DEL REGISTRO

Queriendo actualizar, agilizar y modernizar el Registro de la Propiedad a nivel nacional, el Gobierno encabezado por el Ingeniero José Napoleón Duarte, decide implementar un cambio en esa oficina, promulgándose el decreto legislativo 292 de fecha 13 de febrero de 1986 que contenía la “Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas”, tomando como modelo el Registro de la Propiedad Raíz de Costa Rica, adoptándose con esa ley un nuevo sistema de inscripción de documentos, llamado SISTEMA DE FOLIO REAL, creándose el INSTITUTO AUTONOMO REGISTRAL – INARE – que gozaría de autonomía administrativa y financiera, pero que nunca tuvo

aplicación, quedándose nada mas en un proyecto que sirvió de base para la creación del actual CENTRO NACIONAL DEL REGISTROS.

La reestructuración del Registro se llevó a cabo, como un proyecto implementado en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, del cual se obtendrían resultados satisfactorios, extendiéndose a los demás registros del país.

Durante el gobierno dirigido por el Doctor José Armando Calderón Sol, mediante decreto ejecutivo 62 de fecha 5 de Diciembre de 1994, se crea el Centro Nacional de Registros, como un ente rector, desvinculando al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del dominio gubernamental, para convertirlo en un ente auto-financiable autónomo, que nació a la vida jurídica a través del decreto legislativo N° 462 de fecha 5 de Octubre de 1995.

Este nuevo ente se crea por las necesidades que implica la política de Globalización en que se encuentra inmerso el país, como parte de la modernización del Estado.

En 1997 el Centro Nacional de Registros desarrolló un moderno y novedoso proyecto de medición y localización de inmuebles, el cual se inicia con un programa piloto, en el departamento de Sonsonate, donde se mide, ubica y localiza en forma correcta y técnica todos lo predios rústicos y urbanos de ese Departamento a través de fotos de Satélite y brigadas de personal, lo que ha dado lugar a que ahora se lleve un sistema de folio computarizado (SIRYC) el cual agiliza y hace más efectivo el trámite registral.

Mediante decreto legislativo número 257 de fecha 28 de enero de 2004, publicada en el Diario Oficial de fecha 7 de julio de 2004, se promulgó 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”, la cual entró en vigencia el día 9 de agosto del citado año.

Algunos de los aspectos que se destacan de dicha ley, los encontramos en principio, en los considerandos de la misma, ya que se señala que el Centro Nacional de Registros, 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, lo que hace que nos encontremos con distintos procedimientos para presentar, tramitar, modificar o retirar los instrumentos sujetos a inscripción o depósito. 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.

En consideración con lo anterior es que en el presente trabajo se pretende determinar que ante la existencia de cambios significativos en la inscripción de instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, es necesario analizar: **¿ En que medida 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”,**

resulta un instrumento eficaz para solventar los problemas presentados en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, ocasionados por la desconcentración o falta de uniformidad de las disposiciones legales de los procedimientos utilizados al presentar, tramitar, modificar o retirar instrumentos y al mismo tiempo subsanar observaciones hechas por el registrador en cumplimiento de los principios registrales?

1.4.3.ASPECTOS DOCTRINARIOS

Concepto:

El derecho registral inmobiliario se concibe como el conjunto de normas y preceptos legales que regulan los actos inscribibles y demás derechos constituidos sobre los mismos con efectos de publicidad y garantizar la propiedad contra terceros.¹⁰

El derecho registral tiene por objeto regular los procedimientos para, presentar, tramitar, depositar o inscribir instrumentos o actos que son inscribibles, detallados e identificados por el mismo, los cuales se asientan en libros especiales, siendo que dichos derechos absolutos o relativos derivados de hechos o actos jurídicos concretos, determinados en la ley como inscribibles e identificados de una manera cierta, con efectos hacia los demás que no son sus autores o terceros y la publicidad de estos actos produzcan efectos contra terceros que resulten tener algún derecho o interés jurídico opuesto a lo inscrito. Siendo el fin del registro la certeza, seguridad y protección jurídica de los derechos inscribibles e inscritos, frente a los terceros interesados.

Es en ese orden de ideas que en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas se inscriben los actos que constituyen, declaran, transmiten, modifican o extinguen, en forma directa, los derechos reales sobre los inmuebles de tráfico jurídico.

De lo anterior debe aclararse, que los instrumentos, entre otras cosas, significa escritura, papel o documento con que se justifica o prueba alguna cosa y un Título se emplea en un doble sentido algunas veces haciendo referencia al

¹⁰ El Salvador, Recopilación de leyes en materia registral; con todas sus reformas.. 1ª. Edición. El Salvador – 1999.

objeto de la inscripción acto o contrato inscribible, que es la causa o razón jurídica de la adquisición, modificación o extinción del derecho real, y otras veces hace referencia al documento inscribible; existiendo una confusión entre los dos términos: Título e Instrumento donde el primero suele tomarse como sinónimo del segundo, aunque jurídicamente el segundo, es contenido del primero. Sin embargo el instrumento equivale a documento y título es la causa por a cual se adquiere una cosa, hecha la aclaración, es oportuno mencionar, que entre los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas se encuentran:

- Los Instrumentos Públicos

Instrumentos que según el Art. 255 Pr. C., son aquellos que extendidos por la persona autorizada por la ley, para cartular y en forma que la misma ley prescribe.

La elaboración de escritura Matriz, la cual se asienta en su protocolo y al firmar este documento las partes expresan su consentimiento, así mismo la elaboración de actas notariales documento que no se asienta en un Protocolo, pero tiene valor de instrumento público.

- Los Instrumentos Auténticos

Según el Art. 260 Pr.C. Nos dice que son aquellos expedidos por los funcionarios que ejercen un cargo por autoridad pública en el que se refiere en el ejercicio de sus funciones. Por ejemplo las certificaciones de los asientos de libros de actas, catastros y registros que se hayan en los archivos públicos expedidos por funcionarios como certificaciones de partidas de nacimientos, defunciones y matrimonios.

- Los Documentos Privados

Aquellos documentos elaborados por personas particulares y que pueden llegar a convertirse en instrumentos Públicos sino son reconocidos judicial o notarialmente.

- a) Registrados en la Alcaldía
- b) Reconocido judicialmente de la manera que expresa el Código de Procedimientos Civiles.
- c) Legalizados por Notario conforme al Art. 52 de la Ley de Notariado.

El Centro Nacional de Registros con la obligación del Estado de garantizar el derecho de propiedad inmobiliaria y posesión de bienes raíces de los habitantes del país; así como la de velar porque de todos los inmuebles del país se tenga la correcta legalización de los mismos, objeto importante dentro de nuestra investigación, ya que es la base de la misma así mismo el usuario al cual se dirige la aplicación, beneficios y la puesta en práctica de la Ley de Procedimientos Uniformes.

El procedimiento para la presentación de instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, es mediante una autorización por el notario subscriptor al legalmente interesado para presentar, retirar, o subsanar el instrumento a inscribir, y establecer la forma por la cual se desea ser notificado al resultar observada una escritura, asignando un código de presentante. Además cumplir con los requisitos de fondo y de forma de los instrumentos a presentar en el Registro, proceso que, se enmarca en el Art. 2 de la Ley de Procedimientos Uniformes.

1.4.4. ASPECTOS JURIDICOS

El Estado garantiza el derecho de propiedad inmobiliaria y la posesión de todos los habitantes del país; así como la de velar porque de todos los inmuebles del país se tenga la correcta legalización de los mismos, en ese sentido en uso de sus funciones de regular las relaciones jurídico registrales, a través del órgano correspondiente, emite la legislación necesaria.

El ordenamiento Legal del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas se da en un primer momento de forma incipiente. Para efectos de publicidad surge en El Salvador en el Código Civil de 1860. La primera Ley Hipotecaria llamada Código Hipotecario, tenía 383 artículos, que derogaban las disposiciones del Código Civil. La segunda Ley Hipotecaria se dio el 21 de marzo de 1881, la cual establecía un Registro General de la Propiedad Inmueble de toda la República, estableciendo tres zonas en el país. Así mismo surge una Ley Reglamentaria del Registro Público y una Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y su reglamento decretado el 14 de mayo de 1897, la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, bajo Decreto Legislativo No. 734, de 5 de abril de 1991. Posterior a ello surge la nueva Ley en estudio, la cual pretende mejorar el procedimiento registral para la inscripción de instrumentos, acelerar los mismos y reducir los problemas en los Registros.

Pero la aplicación de un cuerpo normativo, técnicamente nuevo que regula los procedimientos para presentar, tramitar, depositar, registrar, y retirar instrumentos, presenta vacíos, ventajas, y desventajas para los usuarios y demás sujetos partícipes de dicha relación. Investigando al interior del Registro se pueden vislumbrar que las ventajas más relevantes que se pueden citar, son:

- La facilidad, agilidad y rapidez del proceso de inscripción de los instrumentos presentados para ser inscritos es efectivo e cierta medida.

- Vuelve más diligente al notario autorizante de los instrumentos que se van a inscribir.

Y dentro de las desventajas que se pueden citar son:

- El incremento de gastos para los usuarios en cuanto al pago de derechos registrales para poder subsanar instrumentos observados.

- Se vuelve mas engorroso, el procedimiento para el retiro de instrumentos inscritos o no inscritos ya que la ley establece de manera taxativa las personas y la forma de cómo debe hacerse.

1.5 CRITERIO DEL GRUPO DE TRABAJO.

A consideración del grupo, la ley objeto de la presente investigación, por ser un cuerpo normativo nuevo dentro de nuestra esfera jurídica, merece ser estudiada a fin de determinar en que medida la creación y aplicación de la misma cumple con los objetivos para los cuales fue creada y si en verdad logra erradicar la diversidad de problemas generados en los registros, es en ese orden de ideas que el grupo reconoce lo novedoso de la Ley de Procedimientos Uniformes, pero al mismo tiempo los vacíos legales, que su aplicación genera en virtud de ser demasiado escueta en cuanto a diversos aspectos, que son considerados al momento de inscribir un instrumento determinado, o al momento de calificar el mismo por parte de los registradores, a quienes no se ha establecido más límites que los legales para resolver si un instrumento es inscribible o bien si se observa o se deniega su inscripción, ello solo por mencionar algunos de los defectos jurídicos que la aplicación de la ley en comento genera.

Pero también notamos que a pesar de poseer diversas desventajas la aplicación del cuerpo normativo en comento, en gran medida se estima que atenúa los diversos problemas que se dan en los diversos registros y sus sedes, cuestión que será determinada por medio de la presente investigación.

CAPITULO II



CAPITULO II: MARCO TEORICO CONCEPTUAL

2. MARCO HISTORICO.

Para poder analizar la eficacia o ineficacia del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro en los procesos registrales con la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes, es necesario remontarse a su creación, en virtud de que es el punto de partida para establecer de manera precisa la problemática existente, siendo de esta manera que los datos históricos del nacimiento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, son de vital importancia, por constituir el fundamento lógico de la investigación.

2.1.ANTECEDENTES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS.

Al entrar a una etapa de la historia y de manera específica en nuestro país, a partir del año 1864 la dinámica de la fase imperialista del Capitalismo Mundial es impulsada y obligada a cumplir un papel dentro de la división internacional del trabajo impuesto por las necesidades de los países capitalistas dominantes, para suplir productos agrícolas y materias primas a esos países imperialistas.

Es por este camino, que comienza a destruirse sistemáticamente la organización económica y social previamente existente, o sea, precapitalista, tal destrucción se da por la introducción de mecanismos e instrumentos capitalistas como la generalización del sistema monetario, la destrucción de formas tradicionales de mercadeo, o intercambio de mercancías, pero sobre todo por

el establecimiento de lazos orgánicos con el capitalismo mundial. De esta manera, el mercado Salvadoreño se convierte en un mercado gobernado por las leyes de dicho capitalismo mundial, y surge el sector capitalista salvadoreño que, aliado con los sectores capitalistas de los países dominantes, es decir el imperialismo, destruyen la organización económica y social anterior, para reorganizarla dentro de las leyes del Funcionamiento Capitalista.

Para lograr esto, se hace necesario un nuevo despojo de los medios de producción a los productores directos, destruyendo la propiedad comunal, ejidal y realenga, expulsando los ejidatarios y comuneros, además de ir despojando y desplazando los pequeños propietarios campesinos. Con este hecho se propicia la liberación de mano de obra barata, el ejército de desocupados y sub ocupados, dándose la formación de los grandes terratenientes, hacendados o latifundistas, que en su afán de mantener su dominio y posesión, y el control político y social propician gran cantidad de leyes e instituciones que legitimen su actuar.

Es en esta etapa de la historia nace a la vida jurídica el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Apartándonos de un estudio histórico de despojo y explotación de capital; centraremos nuestro esfuerzo en un análisis histórico jurídico de esta institución, creada para legitimar la tenencia, posesión y dominio de la tierra, institución que a pesar de algunos problemas, en sus primeros años de existencia se puede decir que cumplió con el fin para el que fue creado.

Pero aún así se considera que, el verdadero antecedente del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, es que las transmisiones inmobiliarias y la constitución de gravámenes se hacían en forma solemne y simbólica, acostumbrándose a tomar nota del acto de la transferencia en los archivos

judiciales y más tarde en un libro de registros. Estos libros pasan a ser prueba, después a declarar y por último a constituir los derechos a que se refieren.

2.1.1.ANTECEDENTES MEDIATOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS.

2.1.1.1 ANTECEDENTES ESPAÑOLES.

Fue en el año 1528, , que dictó la Corte de Madrid la Pragmática de 1539, que fue complementada por la de la Felipe II, en 1558, a petición de la Corte de Valladolid, que creó el “Registro de Censos y Tributos”, ordenando, que se llevase en cada ciudad o Villa donde hubiese cabeza de jurisdicción, un libro en el que se registrasen o tomasen razón las ventas de inmuebles, hipotecas, imposiciones de censos y tributos.

La pragmática llamada “Oficios o Contadurías de Hipotecas sustituidas del antiguo registro de censos y tributos” dictada en 1876 por Carlos III, por la cual se instaura un sistema de registración de determinados actos relativos a cargas y gravámenes, siendo su contenido relativo u organización a cargo de escribanos de ayuntamiento, con actos tales como: Imposición, ventas y retenciones de censos y tributos, venta de bienes raíces basados en cargas, fianzas en que se hipotecan tales bienes, modo de llevar los oficios. La toma de razón se hacia en el lugar de situación de la finca gravada y los datos sujetos a un encasillado previo en virtud de la copia del instrumento.

Fue hasta el 8 de febrero de 1861 con la vigencia de la Ley Hipotecaria Española que se crea un Registro de la Propiedad bajo, los principios de publicidad y especialidad, no siendo ya un registro parcial sino que abarcaba el dominio y demás derechos reales sobre fincas. Posteriormente se trató de

incluir esta Ley Hipotecaria al Código Civil Español, situación que no se logró ya que fue el Código Civil Español y no la Ley Hipotecaria, el que conceptualizó al registro como una institución de publicidad. Esto pasó a la Ley Española del 21 de abril de 1909 y a otra Ley Española de fecha 16 de diciembre del mismo año.

En los países hispanoamericanos, la evolución del Derecho Registral, ha sido influenciada profundamente por las reales pragmáticas españolas, antes citadas, por la Ley Hipotecaria de España de 1861 y por los Códigos Civiles de Francia, España, Chile, así como por los diversos sistemas registrales, es decir que con la Ley Hipotecaria de España de 1861 se constituye el precedente básico de los principios que rigen el derecho registral, y al cual están sujetas todas las instituciones que se encargan de realizar la actividad registral, y los Códigos a los que se ha hecho referencia, por que históricamente es conocido que son la base de la legislación civil en Latinoamérica, ordenamiento que anteriormente regulaba el derecho registral.

2.1.2 ANTECEDENTES INMEDIATOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS.

2.1.2.1 EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS EN EL SALVADOR.

El día 26 de mayo de 1881 nace a la vida jurídica El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas como una Institución novedosa, protectora y coadyuvante de los intereses del gran capital.

En esta etapa, la clase económicamente fuerte, es la más interesada en consolidar una institución, que lleve un Registro de sus riquezas inmobiliarias,

que sentaría las bases para implementar un sistema financiero fuerte. A pesar de algunos problemas como inexperiencia, falta de legislación y la destrucción causada por un terremoto, e incendio, el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en sus primeros años de existencia se puede decir que cumple con el fin para el que fue creado, siendo hasta el año de 1947 que se inician los problemas de atraso y mora en la inscripción de documentos presentados, y sus consecuencias de inseguridad jurídica, material y de incerteza registral, generada por factores de indiferencia gubernamental.

La creación del Registro de la Propiedad Raíz Hipotecas, viene a resolver un grave problema de la época, ya que la historia nos recuerda que antes de darse éste, existían las llamadas Notarías Privadas, donde era el Notario que llevaba su propio registro personal de documentos que se otorgaban ante sus oficinas, práctica que terminó por ser un caos, ya que dicho sistema no ofrecía ninguna seguridad jurídica, para la incipiente actividad bancaria de la época y especialmente para particulares que necesitaban asegurar su inversión.

Así, la Ley Hipotecaria viene a ordenar jurídicamente la inscripción de documentos de la propiedad y de obligaciones hipotecarias, poniendo paro a la anarquía de tales registros privados significando así un gran avance en la historia, poniéndose en práctica principios universales aceptados, iniciándose también el inventario de riqueza inmobiliaria y el historial de esa.

Aunque existen evidencias que desde sus inicios el Registro, adoptaría en forma incipiente el sistema de Folio Real para la inscripción de documentos, ése no se llegó a ensayar, optándose por el SISTEMA DE FOLIO PERSONAL, que hasta hace muy poco tenía vigencia.

Posterior mente, la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, decretada en febrero de 1986, además de implantar el sistema de Folio Real, crea la unidad de MICROFILME que ha procesado casi en su totalidad la información contenida en todos esos libros y expedientes de inscripción, para mantener custodiada y protegida toda esa información e historial inmobiliaria.

Según datos históricos, desde el año de creación del Registro, allá por 1881 hasta el año de 1946, este ente cumplió su cometido sin grandes problemas, pudiéndose afirmar que fue una institución eficiente. Pero es a partir de ese año, que comienza a declinar como una institución con vida propia, dejando relegada cada vez más su autosuficiencia a un segundo plano, y sin ser escuchadas en sus gritos de auxilio por el Gobierno. Pero existiendo grandes intereses sobre todo los económicos de la Banca Privada, esta decide intervenir y envía sus propios empleados a esa oficina, para lograr llevar adelante sus propias operaciones relacionadas con préstamos hipotecarios.

Por otro lado, con el crecimiento de la Población Salvadoreña, y sobre todo en el área metropolitana de San Salvador, se va generando una mayor demanda de los servicios que presta el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; pues todas las personas buscan seguridad jurídica de los bienes que poseen, convirtiéndose en una institución saturada de trabajo, que aún con todos los esfuerzos que se hacen, continúa con el atraso de inscripción de documentos, de manera que no brinda una verdadera certeza jurídica. Esto se volvió frustrante, pues no había sido posible sacar adelante el atraso registral, o sea el darle inscripción rápida y oportuna a los documentos presentados.

Así, hasta antes del inicio del año 1986, el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, como una oficina dependiente

del Ministerio de Justicia, aplicaba el Sistema de Inscripción, adoptado desde el siglo pasado, del SISTEMA DE FOLIO PERSONAL, o sistema tradicional como otras personas le llaman, existiendo en forma diferenciada la Sección de PROPIEDAD y de HIPOTECAS, pero por lo obsoleto del sistema, los métodos y técnicas empleadas y sus escaso personal. Para esa fecha ya tenía en sus archivos una voluminosa cantidad de documentos detenidos, muchos por situaciones y observaciones irrelevantes propiciándose también un gran atraso en la confrontación de documentos de aquellos que se recibían a Diario.

Queriendo actualizar, agilizar y modernizar el Registro de la Propiedad a nivel Nacional, el gobierno decide implementar un cambio con la emisión del Decreto Legislativo número 292 de fecha 13 de febrero de 1986, que contenía la “Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas”, que tomando como modelo el registro de la Propiedad Raíz de la República de Costa Rica, pretendían asemejarla a ése; adoptándose con esa ley, un nuevo sistema de inscripción de documentos llamado SISTEMA DE FOLIO REAL, el cual requería además de adiestramiento y capacitación técnica al personal, un nuevo equipo y mobiliario, reestructuración que requería además de la creación del INSTITUTO AUTONOMO REGISTRAL – INARE que gozaría de autonomía administrativa y financiera, pero que nunca tuvo vida, quedando nada más en proyecto, pero como se puede apreciar, sirvió de base para la creación del actual CENTRO NACIONAL DE REGISTROS.

Aún con toda la gama de problemas existentes, la Reestructuración del Registro se llevó a cabo, pero solamente como un proyecto implementado en el Registro del la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, que se logran resultados satisfactorios, se expandería a todos los registro del país.

Pero ante el retraso de la implementación de ese sistema, provocó que la cantidad de expedientes formados con la inscripción en el folio real creciera, y por lo tedioso y complicado de ese sistema, no se lograba un buen rendimiento ni mayor agilidad, lo que provocaba también ir acumulando mora registral. Además aquellos documentos que tenían algún error u omisión detectado u observado podía subsanarse con el concurso del interesado, para lo cual pasaban a engrosar las gavetas de los archivos.

En octubre de 1986, un terremoto de gran magnitud arrasó con gran parte de la infraestructura de la capital, ocasionándole graves daños al edificio que está oficina ocupaba, lo que obviamente vino a complicar aún más las cosas, pues por estar destinados casi en su totalidad los fondos del erario público al financiamiento de los gastos de guerra, no era posible construir un nuevo edificio en el corto plazo, ni tampoco existían fondos para alquilar un local apropiado, por lo que esa oficina estuvo inactiva alrededor de seis meses, trasladándose luego a Soyapango, a un edificio que no fue suficiente para darle acogida a las diversas secciones de esa oficina, aumentando así una vez mas la mora registral, pero al cabo de unos seis meses tuvo que trasladarse nuevamente.

Entre los esfuerzos coadyuvantes para sacar a flote el registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera sección del centro, es de señalar que una buena cantidad de empleados contratados por los bancos más fuertes del sistema financiero, destacaron a muchos de ellos en el registro para colaborar en la confrontación de sus propios documentos. Luego la creación de varias células registrales financiadas por la Liga de Asociaciones Financieras, además de otras células registrales financiadas por el Fondo Social para la Vivienda y las células financiadas por el INPEP. No bastando ello, también se generó la creación de las llamadas “células móviles registrales” entendidas como una

unidad funcional estructurada por un registrado auxiliar, una secretaria, y una auxiliar de secretaria, y tres confrontadores, independientes del Registro pero dependiendo del Ministerio de Justicia, creadas con el fin de colaborar para desvanecer la mora en cualquier registro del país, como consecuencia de lo anterior, se hicieron sub divisiones, como la Unidad del Registro Social de Inmuebles, creada específicamente para proyectos de interés social.

Aún con la puesta en marcha de todos estos esfuerzos, la mora registral no se desvanece, pero siempre con la idea puesta en tratar de solventar ese problema, y, el gobierno del Doctor Armando Calderón Sol, mediante decreto ejecutivo número sesenta y dos, de fecha 5 de diciembre de 1994 creó EL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS, como un ente rector, sacando el Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas del dominio gubernamental para entregarlo o convertirlo en un ente autofinanciable y autónomo, y darle un empuje de empresa privada bajo el sistema de cumplimiento de metas excediendo el horario de trabajo, que según investigaciones era remunerado hacia el empleado. El mencionado decreto sacó al Instituto Geográfico Nacional del dominio del Ministerio de Obras Públicas para unirlo al mencionado centro, siendo hasta un año después que ese decreto es confirmado por el decreto legislativo número cuatrocientos sesenta y dos de fecha cinco de octubre de mil novecientos noventa y cinco que consolida esa nueva institución.

Este nuevo ente se crea enmarcado en la política de Globalización a que ha iniciado el país, y como parte de la estrategia de reducción y modernización del Estado. Con ello pudo apreciarse un cambio significativo en la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera sección del centro, notándose mayor celeridad en la inscripción de documentos;

se han evitado los cobros indebidos, la pérdida de tiempo de los empleados, propiciando una pequeña capacitación y adiestramiento a éstos.

Cabe indicar que ahora es necesaria la presencia de los interesados, representantes o Notarios autorizantes para que subsanen aquellos documentos detenidos en archivo y se pueda desvanecer la mora registral

2.2.ANTECEDENTES JURIDICOS.

A la Ley de Procedimientos Uniformes, le preceden otros ordenamientos jurídicos, que a través de los tiempos han regulado el procedimiento y requisitos del proceso de inscripción y de los diversos instrumentos que deben inscribirse, entre estos cuerpos normativos se mencionan:

2.2.1 CODIGO CIVIL:

La institución registral en forma incipiente y surge en El Salvador con la vigencia del Código Civil de 1860, respecto a la regulación del Derecho Real de Hipoteca, en cuanto a la forma de su anotación y publicidad.

En el Título 39 del Libro IV se crearon las llamadas “Notarías de Hipoteca” en donde tal registro quedaba encarado a un “Escribano Público”, según mencionaba el artículo 2336, ya derogado del Código Civil que prescribía: “En cada capital de departamento habrá un Registro de Hipotecas y estará a cargo de algún escribano público nombrado por el Presidente de la República”.

La preocupación en aquel tiempo fue la de no permitir hipotecas ocultas.

Los escribanos llevaban un libro en donde tomaban razón de todos los instrumentos públicos que contenían expresa hipoteca, el cual debía foliarse del mismo modo que los protocolos. La inscripción del acreedor y las mismas generales del deudor, la fecha con expresión de hora, día, mes y año de la inscripción y la firma del anotador, generales del apoderado o representante legal que se había designado; la fecha, con expresión de hora, día, mes y año de la inscripción y la firma del anotador.

El procedimiento era el siguiente:

Se tomaban los datos de los documentos que contenían hipotecas, en el orden en que estos le eran entregados, poniendo una nota tras otra y sin ningún blanco intermedio. En ellas no podían usarse abreviaturas, fechas con números, ni nombres con iniciales o cifras. Los escribanos tenían la obligación de pasar al Gobernador del Departamento al fin de cada mes de enero, una matrícula circunstanciada de todas las anotaciones no canceladas en el Registro del año anterior, para su publicación en el Diario Oficial, en un apartado bajo el título “Sección Judicial”.

2.2.2 PRIMERA LEY HIPOTECARIA:

Pero esta regulación establecida por el Código Civil estuvo vigente hasta el 11 de marzo de 1873, en tiempos de la administración del Mariscal Santiago González, en que se promulgó la PRIMERA LEY HIPOTECARIA, que fue llamada “Código Hipotecario”, tenía 383 artículos; que derogaban todas las disposiciones relativas a anotación y cancelación de Hipotecas contenidas en el Código Civil de 1860. Pero aunque esta ley pretendió derogar la “Notaría de Hipotecas”, éstas continuaron funcionando, no teniendo aplicación práctica.

2.2.3 SEGUNDA LEY HIPOTECARIA:

Esta fue promulgada el 15 de marzo de 1881, emitida por Decreto de la Cámara de Senadores y aprobada por la Cámara de Diputados el día 21 de marzo de 1881, la cual establecía en su artículo primero un REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE en toda la República, estableciendo oficinas en las tres zonas del país; una en la sede de la Capital de la República, otra en Santa Ana y otra en San Miguel; así como también se estableció, que los Registro 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; señalándose también que el

Registro se dividiría en dos secciones; una que se titulará de la Propiedad y otra de las Hipotecas, cada una con libros diferentes.

2.2.4 LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PUBLICO:

Sustituyó a la ley de 1881, fue decretada el 28 de febrero de 1884 bajo la administración del Doctor Rafael Zaldivar, lo trascendental de esta Ley es que adoptó en forma clara el Sistema de Folio Personal, que subsiste hasta la fecha.

2.2.5 LEY DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS:

Esta Ley y su Reglamento decretados el 14 de mayo de 1897, publicada en el Diario Oficial el 25 de junio de 1897) el proyecto de esta ley fue elaborado por una Comisión de Juristas integrada por los doctores Ricardo Moreira y Teodosio Carranza quienes reformaron varios artículos del Código Civil y recomendaron la inclusión de esta ley como parte del mismo Código Civil. Es por esta razón que aparece incorporada en el Código Civil de 1904 en su Capítulo IV del Libro Segundo. Luego, por ello, tiene plena vigencia legal el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y sus posteriores reformas.

2.2.6 LEY DE CATASTRO:

Ley que se dio el 21 de Mayo de 1974.

2.2.7 PRIMERA REFORMA AL SISTEMA DE INSCRIPCION:

Llamada también Sistema de Folio Real, en el año de 1976.

2.2.8 LEY DE CREACION DE LA UNIDAD DEL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES:

El Estado, mediante Decreto Legislativo No. 734, de 5 de abril de 1991, creó la Unidad del Registro Social de Inmuebles, cuya misión en un primer momento fue la inscripción de proyectos de interés social. En su etapa inicial la institución tuvo que implantar nuevos procedimientos administrativos, registrales relacionados con el sistema computarizado. Mediante reformas posteriores se amplía la competencia en razón de la materia a esta unidad y muchos actos jurídicos que reúnen requisitos técnicos, serán presentados e inscritos únicamente en el Registro Social de Inmuebles sin necesidad de declaratoria de interés social.

2.2.9 LOS ACUERDOS DE PAZ:

Estos vienen a dar un giro y una modificación importante al Derecho Registral, por lo que siendo el registro obsoleto, se crea el Instituto de Libertad y Progreso como parte de la iniciativa de modernización del Registro, al igual que otras leyes aun vigentes como . Ley de Bancos, Ley de Creación del Registro Social de Inmuebles, etc.

2.2.10 CREACION DEL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS:

En el año de 1994, y en el año de 1995 se le declara como institución pública con autonomía administrativa y financiera, constituido por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro de Comercio, Registro Social de Inmuebles, Cartografía, Catastro; regula el Régimen de Personas Naturales.

2.3 MARCO COYUNTURAL.

2.3.1 LAS MANIFESTACIONES ACTUALES DE LA EFICIENCIA O INEFICIENCIA EN LA APLICACIÓN DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES.

Dichas manifestaciones no es mas que las formas en que se ha presentado ya sea beneficiando o no al proceso registral con la implementación de la ley en cuestión, tomando en cuenta que es una ley efectivamente nueva no se puede declarar de manera definitiva si la aplicación de la misma para el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas es efectiva o no, siendo necesario dividir en dos apartados las respectivas manifestaciones:

2.3.1.1 COMO UNA LEY EFICAZ:

Esto porque se atribuyen algunas ventajas prácticas que devienen de la aplicación de la misma y entre las cuales se mencionan:

- Se reduce el tiempo para la calificación de los instrumentos presentados, estableciéndose plazos a que deberán sujetarse los procesos registrales de calificación y las sanciones en caso de incumplimiento. Art. 25 de L.Pr.U.
- Se establecen medios o lugares para oír notificaciones tales como: fax, dirección electrónica y tablero judicial. Art. 2 de L.Pr.U.
- Se extienden los medios para recurrir ante las observaciones que puedan hacer los registradores como lo son: Recurso de Revisión. Art. 17 L.Pr.U.

Recurso de Revocatoria. Art. 18 L.Pr.U

Recurso de Apelación. Art. 19 L.Pr.U.

- La existencia de plazos para la subsanación de las observaciones el cual serán de treinta días.

2.3.1.2 COMO UNA LEY INEFICAZ:

Por que acrecenta algunos problemas para los usuarios del registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, entre los cuales se mencionan:

- Denegatoria, figura que la nueva ley autoriza, para que un registrador determine si un instrumento es o no inscribible. Ejemplo: Venta de padre a hijo, cuando el primero tenga la autoridad parental del segundo.
- Plazos Fatales, 30 días después de observado un instrumento sin ser subsanado, se podrá denegar el asiento registral.
- La existencia de nuevos medios para subsanar las observaciones hechas por los registradores, las cuales acarrearán nuevos costos ante las partes interesadas.
- Existe una preevaluación del antecedente contra el instrumento, esto al momento de presentarlo, y en caso de existir problema no se recibe.

2.3.2 RELACIONES DE LA EFICACIA O INEFICACIA DE LA APLICACIÓN DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES CON FACTORES EXTERNOS.

Existe diversidad de factores que se ven involucrados con la eficacia o ineficacia en la aplicación en un cuerpo normativo, y mas aún cuando este refiere a un procedimiento que de manera directa afecta o beneficia a los usuarios de los servicios registrales, considerándose así como factores externos todos aquellos que rodean el ambiente del usuario y del Registro en sí, siendo pertinente hacer referencia a los siguientes factores: SOCIAL, ECONOMICO, JURIDICO, CULTURAL, volviéndose necesario un análisis comparativo de los mismos teniendo como punto de partida la eficacia o ineficacia de la aplicación de la Ley en comento, como se muestra en el siguiente esquema:

FACTOR	EFICACIA EN LA APLICACIÓN O INEFICACIA EN LA APLICACIÓN DE LA LEY
SOCIAL	El factor social se ve fielmente involucrado con la aplicación de la Ley es eficaz o ineficaz en virtud que ello crea confianza o desconfianza en los usuarios del sistema registral, volviéndose un incentivo o una barrera jurídico, a través del cual los individuos hacen valer su derecho de propiedad o restringirlo al no poder hacerlo valer frente a terceros, ya sea por problemas internos del registro o por mal servicio a los usuarios del mismo.
ECONOMICO	En el sentido que la aplicación de la ley de procedimientos uniformes, elimina sistemas engorrosos y desgastantes para poder inscribir un instrumento, reduce los gastos tanto de los usuarios como de la inversión estatal para los

ECONOMICO	<p>mismos. El problema se presenta al momento de referirse la mencionada ley a la figura de la Denegatoria de la inscripción, generando un desembolso mayor para los usuarios del sistema registral al no poder inscribir y tener que cancelar nuevamente los derechos registrales así como otros gastos como son notariales o de dirección, dependiendo de cual sea el caso.</p>
JURIDICO	<p>Tomando en cuenta que la aplicación de la Ley pretende agilizar los procesos registrales, otorga de manera pronta Seguridad Jurídica al Derecho de Propiedad sobre los inmuebles que se inscriben y de otros gravámenes que son inscribibles en este registro como son Las Hipotecas, Los Embargos, etc. Por otro lado la aplicación del mencionado cuerpo normativo deja entrever algunos vacíos como es la total ausencia de seguridad jurídica del derecho de propiedad cuando se ha denegado la inscripción, facultando al registrador para que tome la decisión de si un instrumento es inscribible o no, detallando la ley de manera muy escueta los casos en que un registrador debe o no denegar la inscripción y otorgando a los interesados plazos perentorios que de no ser cumplidos dejan sin efecto su derecho en la sede registral y por tanto mientras no se cumplen con los requisitos exigidos el derecho de propiedad del interesado queda suspendido y sujeto a posibles afectaciones por terceros, no pudiendo oponerlo o reclamarlo frente a estos.</p>
	<p>Si la aplicación de dicho cuerpo normativo efectivamente beneficia los procesos registrales, se genera un hábito de</p>

CULTURAL	<p>hacer uso de los servicios registrales, generando confianza en el usuario y aportando al territorio en general seguridad respecto de uno de los derechos reales mas importantes en toda comunidad y es el de Dominio o Propiedad, caso contrario y siendo que la aplicación de la ley genera únicamente desgaste del sistema y perdida de tiempo, es lógico pensar que el hábito de registrar independiente de las consecuencias jurídicas del mismo se perdería ya que el interés de los usuarios decaería afectándose a si mismos pero en el peor de los casos dando continuidad a la problemática registral que se ha venido dando siendo la principal característica de la misma LA MORA REGISTRAL.-</p>
-----------------	---

2.3.3 RELACIONES CAUSALES

Son las que devienen de la relación jurídica registral, o dicho de otra manera, es la coincidencia entre lo sucedido en la realidad y el supuesto en la ley registral que reglamenta, bajo el principio jurídico de publicidad del registro, la actividad de los órganos del Estado como autoridad, llamados registradores, y la conducta que deben observar determinadas personas como sujetos de derechos concretos de interés público y permanente, expresamente designados en la ley como inscribibles e identificables, ya sean estos sujetos titulares o acreedores de los derechos o terceros interesados en los mínimos, imponiéndose a dichas personas ciertos deberes y concediéndoles los correlativos derechos, a fin de obtener la certeza y seguridad jurídica de los derechos concretos que inscriban.

De la anterior explicación se infiere que la actividad de los registradores como órganos de autoridad, es incitada por los supuestos de derechos concretos coincidentes con la hipótesis genérica de la ley registral respectiva, quienes tienen el deber legal de acudir al Registro correspondiente ya sea a inscribir su derecho o cerciorarse de aquello inscrito que les importa o incumba como terceros, bajo la pena de resultar perjudicados si no aceptan lo ordenado en las normas legales respectivas.

La Ley que ordena el registro de tales o cuales derechos derivados, de hechos o actos jurídicos referentes a personas y bienes expresamente determinados, es imperativo – atributiva. Al gobernado le impone el deber jurídico de solicitar el registro o inscripción correspondiente si está dentro del supuesto legal, y le concede al mismo tiempo la facultad o derecho de exigir del registrador competente la realización de ese acto registral, si así procede; al registrador competente le impone la ley el deber de realizar el registro, una vez comprobada la legalidad del acto inscribible, y también le concede la facultad o derecho de exigir del gobernado obligado la solicitud verbal o escrita de registro, a efecto de poder cumplir con su deber.

Siendo de esta manera que la relación que causa la inscripción o negativa de inscripción del acto inscribible es en primer lugar los sujetos, sentado por el registrador competente, y la otra parte es el gobernado como sujeto de caso concreto coincidente con el supuesto legal que ordena el registro; el objeto es una actividad estatal determinada, en forma de función administrativa, para la prestación de un servicio público. Por ese servicio se cobran derechos como contraprestación, requeridos por el Poder Público, en pago del servicio administrativo prestado por el Estado a favor del sujeto acreedor del derecho inscribible inscrito, no del tercero.

La relación jurídica registral es de Derecho Público tanto por los sujetos que intervienen, como por el objeto: inscripción y publicidad de ciertos derechos originados de hechos o actos jurídicos concretos que son de interés público y permanente en cuanto a sus efectos, y por el fin del Registro: certeza y seguridad jurídica respecto de lo inscrito con la protección oficial del Estado.

Los contratos, como actos jurídicos celebrados entre particulares, no solo interesan a éstos en sus efectos, porque dichos actos también interesan al Estado en cuanto hace al ejercicio de su atribución que tiende a la reglamentación, fomento, limitación y vigilancia de la actividad de los particulares como gobernados. Además, el objeto de la relación jurídica registral es de orden público porque existe el interés general o la necesidad colectiva de conocer el estado o situación jurídica que guarden las personas y los bienes, individual y concretamente identificadas y determinados, toda vez que las personas son constantes sujetos de derecho y los bienes registrados pueden llegar a ser objeto de nuevas relaciones jurídicas.

De esta manera, por la relación jurídica registral las personas que estén comprendidas dentro de los supuestos de la Ley de Procedimientos Uniformes, están obligados incondicionalmente, so pena de resultar perjudicados, a acudir a las oficinas del Registro correspondiente: ya sea para inscribir los derechos de los bienes o actos jurídicos, ordenados en la ley como inscribibles, en el que hayan sido partes otorgantes o declarantes, o para cerciorarse de lo inscrito que les pueda perjudicar como terceros si tienen algún derecho o interés, protegido por la ley, en el caso registrado de que se trate. La ley presume el conocimiento de referencia de estos terceros, en atención a que el registro es público y sus efectos son contra terceros, en bien de la certeza y seguridad jurídica de los derechos, para poder mantener el orden jurídico preestablecido.

La ley ordena que se inscriban en los registros correspondientes tales o cuales derechos o actos jurídicos auténticos, referentes a persona o cosas concretamente señaladas, que no solamente interesan a sus autores sino al público en general (Situación que es discutible con la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes), por el interés social de conocer el estado o situación jurídica que guarden las personas y los bienes, y a los terceros en lo especial, por el interés particular que estos terceros tengan en el caso registrado; de esta manera los derechos derivados de los hechos o actos inscritos producen efectos a favor de la seguridad de lo registrado y de las relaciones sociales, jurídicas y económicas (Factores Externos de la Relación Causal).

2.3.4 OBLIGACIONES QUE NACEN PARA LOS SUJETOS DE LA RELACION REGISTRAL.

Los sujetos de derechos concretos inscribibles tienen la obligación legal de acudir al Registro correspondiente, a solicitar el registro de esos derechos otorgados a su favor de los que sean titulares o acreedores interesados y que la ley ordena su inscripción. Si esos autores o sujetos acreedores no acatan la ley, deberán sufrir las consecuencias de su negligencias u omisión al resultar perjudicados frente a otros sujetos de mejor derecho.

También los terceros interesados tienen la obligación legal de acudir al Registro correspondiente, a cerciorarse de aquello inscrito que les incumbe o importa, ya que lo inscrito legitimado se considera como exacto e integro o como verdad legal registral para todo el mundo. Si esos terceros interesados no cumplen con lo ordenado en la ley, deberán aguantar los perjuicios que les cause el registro, mientras no se nulifique y cancele, sin poder alegar ignorancia que les valga, desde luego que los terceros interesados tengan conocimiento de que lo inscrito les perjudique, pueden demandar judicialmente la nulidad del

acto registrable y la cancelación de la inscripción correspondiente, la cual por error o por alguna otra causa haga imposible el acto en su determinación. Las inscripciones anulables de manera relativa, susceptibles de valer por ratificación o por prescripción.

La relación jurídica registral es, pues, el enlace que coincida o corresponda entre lo abstracto de la ley y lo concreto de lo sucedido, entre lo general de la hipótesis legal y lo especial o individual de lo acontecido en la vida jurídica, en lo que respecta al registro. Ese supuesto realizado es el hecho o acto jurídico concreto del cual se deriva el derecho que esté determinado en la ley como inscribible; en la ley se considera inscribible lo que es de interés público y permanente, susceptible de determinarse e identificarse individualmente y de producir consecuencias o efectos de derecho en contra de los terceros que resulten interesados, como son los derechos absolutos privados y algunos relativos tanto públicos como privados.

2.4 MARCO DOCTRINARIO

2.4.1 EVOLUCIÓN DOCTRINARIA DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA PRESENTAR, TRAMITAR, REGISTRAR O DEPOSITAR INSTRUMENTOS.

La organización de un registro de la propiedad raíz o inmobiliaria es muy importante, ya que tiene fines de publicidad de los actos jurídicos y declarativos de derechos, por ello es indispensable que su adecuada organización contenga normas que garanticen la constitución, la autenticidad y la prueba de los derechos sujetos a inscripción.

Por ello en razón de la organización del registro y de los procedimientos adoptados para la inscripción de instrumentos se estable una clasificación de los sistemas registrales.

- SISTEMA ALEMAN O GERMANICO-SUIZO
- SISTEMA FRANCES
- SISTEMA AUSTRALIANO O ACTA DE TORRENS.

2.4.1.1 SISTEMA ALEMAN

En el sistema Alemán existen dos clases de registros que deben guardar relación entre sí:

- Registro Predial o Territorial
- Registro Catastral.

En el Registro Predial en la matricula del inmueble se anotan los actos por los cuales se transfiere o grave el terreno.

En el Registro Catastral, se presenta la configuración topográfica del inmueble, con indicación de su naturaleza, situación, extensión superficial y forma; en el que se anotan todas las disposiciones materiales, de que el inmueble sea objeto. Toda modificación que sufra el inmueble debe anotarse en ambos registros, y que dada la garantía de este sistema da a la inscripción, la primera matrícula que se hace del inmueble requiere de un procedimiento previo, que realiza el funcionamiento encargado del registro, ante quien se presentan los documentos que comprueban el dominio del solicitante; asimismo ha de presentarse un plano del inmueble, autorizado por un ingeniero. A la solicitud se le da publicidad y si existiere oposición, la cuestión se vuelve contenciosa y volviéndose el registrador con facultades jurisdiccionales para resolver si procede o no la inscripción.¹¹

En cuanto a la transferencia del dominio o la constitución de cualquier derecho real sobre el inmueble, se requiere obligatoriamente de los siguientes requisitos:

El acuerdo o contrato abstracto de enajenar, en el que se expresa la voluntad de transferir y de adquirir el dominio de cualquier otro derecho real. La obligatoriedad de la inscripción en el Registro.

La característica del sistema alemán radica en que el acuerdo de las partes vale por sí mismo, independientemente de su causa, esto es el título por el cual se transfiere, ya que se trata de un acto abstracto. En tal virtud si el contrato se ha efectuado y se ha hecho una inscripción, el adquirente es propietario, aun en el caso de que el contrato sea declarado nulo. Aquí radica la importancia que tiene este sistema, ya que mantiene la confianza de la tradición protege efectivamente a terceros, aun en el caso de nulidad del acto.

¹¹ Vázquez López, Luis, Derecho y Práctica Registral., 1ª Edición. Editorial LIZ. El Salvador – 2001, Pag. 37-39.

En el sistema alemán el modo de adquirir, “tradicción” tiene prioridad sobre el título y por consiguiente para inscribir cualquier transferencia o gravamen, el encargado del registro se limita a probar la identidad de las partes y la autenticidad del derecho, en este sistema la inscripción tiene fuerza probatoria absoluta de que el inmueble pertenece a la persona a cuyo favor se ha hecho la inscripción. Presentando las siguientes características:

- Sobre bienes inmuebles; separado de los bienes muebles.
- Los asientos están contenidos en folios que forman el libro territorial (por distritos).
- Las inscripciones se originan por un procedimiento judicial en donde se declara dueño el adquirente (procedimiento parecido a la in jure cesio)o por inscripción directa en el libro territorial con carácter constitutivo.
- Esta ligado al catastro; se da una descripción física del inmueble, se mencionan aspectos fiscales que pasan sobre los bienes.
- Análisis abstracto; no se requieren antecedentes, ni continuidad cronológica.
- Es constitutivo, esto es, el registro es un elemento más de existencia del acto jurídico.
- Folios reales constituidos, propiedad, limitaciones de dominio e hipotecas y demás gravámenes.
- La posesión es inscribible.
- Se exige un plano oficial que concuerde con la realidad de los bienes.

2.4.1.2 SISTEMA AUSTRALIANO O SISTEMA TORRENS O ACTA DE TORRENS.

En este sistema el solicitante de la inscripción debe presentar su título y un plano del inmueble al encargado del registro. Este funcionario tiene facultades jurisdiccionales y después de dar publicidad al acto resuelve todas las cuestiones que se le plantean, a fin de que el inmueble quede saneado.

En este sistema se hacen dos certificaciones de títulos, los cuales deben ser idénticos y deben de contener un plano de propiedad, en los que se hacen constar la transferencia y los gravámenes que experimenta el inmueble, entregándose uno de esos certificados al propietario y otro queda en la oficina del registro; y en caso de una desmembración, se hace un nuevo certificado de la porción desmembrada.

La inscripción se vuelve inatacable y en consecuencia aquel no puede ser objeto de reivindicación, ni tampoco, puede declararse ninguna carga o gravamen que no aparezca en el certificado del título; de ahí que, en caso de error el titular tiene acción de indemnización de perjuicios contra el Estado, lo que representa una de las ventajas de este sistema registral.

Este sistema simplifica la transferencia de dominio que constituye en ellos, ya que permite su realización por medio de formulas impresas, en las cuales llenan los espacios en blanco, estas se presentan junto con el certificado del título y con ellas se hace la inscripción. Dentro de las principales características tenemos:

Inatacable; no prospera ninguna acción contra el documento inscrito.

Efecto sanatorio pleno; el documento se hace inatacable con fuerza probatoria plena cuando se registra.

Fondo de perjuicios(seguro de títulos). El segundo indemniza a quien sea privado de su propiedad por causa imputable al registro.

Constitutivo.

Registro por in matriculación (asignación de asiento registral a un inmueble por primera vez).

Libro-registro. Constituido por un ejemplar de cada titulo de propiedad.

Admite la venta por endoso por memorando.

Admite la subdivisión directa de inmuebles.

2.4.1.3 SISTEMA DE TRANSCRIPCIONES O SISTEMA FRANCES

Este sistema se caracteriza por los siguientes puntos:

- Es declarativo, solo es oponible frente a terceros el acto inscrito, pero valido de por si.
- A cargo del órgano ejecutivo.
- Inmobiliario y mobiliario.
- Catastro ligado a registro
- Sistema de libros con documentos incorporados.
- Cronología, cada inscripción lleva a lo anterior sucesivamente.
- Sigue el sistema de incorporación, se encuaderna a la inscripción uno de los ejemplares del contrato, el otro es devuelto al solicitante.
- Permite hipotecas generales, pero prohíbe las tácitas.
- Cédula hipotecaria inscribible.
- Los contratos privados son inscribibles.
- Conserva los principios de prioridad o prelación, rogación y consentimiento y calificación o legalidad.

Consiste este sistema en transcribir o copiar el documento en los libros que lleva la oficina del registro. Los países de América Latina particularmente han

adoptado los sistemas de transcripción, cuya forma regulatoria varia de un país a otro; por los riesgos que presenta la transcripción, a este sistema se le señala la desventaja de no ofrecer una absoluta seguridad. Sin embargo, muchos países adoptan un sistema denominado Mixto, el cual resulta ser confiable y que también, adopta el SISTEMA SALVADOREÑO.

2.4.1.4 SISTEMA SALVADOREÑO

En el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de nuestro país se sigue el sistema de transcripciones FRANCES. Se ha rodeado la inscripción de un sin número de garantías que vuelven tal sistema lo suficientemente efectivo. De allí que las inscripciones que se hacen merecen la confianza de quienes tratan de adquirir algún derecho. Nuestro derecho registral descansa en un precepto básico que es total para la institución, como es el artículo 695 inc. Primero del Código Civil **“Ninguna inscripción se hará en el Registro, sin que conste por instrumento fehaciente inscrito, o por el mismo registro, que la persona que lo constituye o transfiere el derecho tiene facultad para ello”**.

12

La ley concede a los Registradores no solo la facultad de calificar las formalidades extrínsecas de las escrituras, sino también la capacidad de los otorgantes, pudiendo también denegar la inscripción por causas legales, lo cual viene a confirmar hasta donde el sistema lo permite, la legalidad y veracidad de la inscripción. También constituye una garantía de la inscripción lo preceptuado en el artículo 34 del Reglamento del Registro, según el cual los registradores antes de inscribir un instrumento, deben examinar cuidadosamente los libros

12

Luis Vasquez López, Código Civil, 1860 , Art. 695 Inc. 1º

de la oficina para averiguar si hay alguna inscripción anterior que se oponga a la solicitada, y si encontraren, deniegan la nueva inscripción.

En nuestro sistema, la inscripción revela el estado real del derecho inscrito, ya que de conformidad con el artículo 21 del Reglamento del Registro, siempre que se extienda una inscripción que de cualquier manera afecte a otra anterior, se podrá al margen de ésta una nota en que se exprese el traspaso, modificación, gravamen o cancelación del derecho inscrito, indicando el tomo, número y folio del nuevo asiento. Se sigue la práctica de anotar inmediatamente en las inscripciones afectadas, el número de asiento de presentación de aquellos documentos que de alguna manera tienen relación con dichas inscripciones.

En nuestro país, en diferentes normativas y según las necesidades que se han ido presentado, se han adoptado tres sistemas registrales de inscripción de los derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles, para tener una noción clara de la ubicación, extensión valor de la tierra.

- FOLIO PERSONAL
- FOLIO REAL
- FOLIO REAL AUTOMATIZADO.

2.4.1.4.1 SISTEMA DE FOLIO PERSONAL (MANUAL)

Las inscripciones se hacen en razón del propietario **Art. 10 Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.**

- Libro Diario de Asientos de presentación de la Propiedad
- Libro Diario de Asientos de presentación de hipotecas
- Libros de Propiedad General, Manuscritos, Inscripción, Finata, Propiedad Bis

- Libros de Hipotecas
- Libros de Anotaciones Preventivas
- Libros de Crédito a la Producción
- Libros de Sentencias.

Este sistema requiere, para inscribir un inmueble o cualquier acto que lo modifique, en cuanto a su dominio o en su conformación, la presentación en el Registro del documento que contenga dicho contrato sobre el inmueble, y en dicha oficina se debe copiar o transcribir el contenido íntegro del documento que contenga dicho contrato en los libros que para tal efecto lleva el Registro.

Este sistema al inscribir los inmuebles o constituir derechos sobre ellos, basta la presentación del documento en el cual se constituye o se modifique el derecho, en dicho documento debe constar la tradición; es decir, que para que puede inscribir un inmueble es necesario tener un título, lo cual constituye el documento y un modo de adquirir, que es la tradición que debe constar en el documento.

Cuando el propietario no tiene título traslativo de dominio inscribible, debe seguir un procedimiento legal para la obtención de títulos supletorios o municipales del 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 pueda reivindicarlo de quien lo titula a su favor, por lo tanto en este sistema se admite la reivindicación, así como oponer la prescripción adquisitiva.

Asimismo en este sistema la inscripción es voluntaria, o sea, que para que surta efectos contra terceros el título debe inscribirse, no así para las partes contratantes, es decir, que si no se inscribe, el contrato o acto contenido en el instrumento es válido para los otorgantes y no para terceros.

En este sistema, la inscripción no tiene fuerza absoluta, o sea, el modo de adquirir no es virtud de la inscripción sino, que ésta es una fuerza que convalida los derechos que ampara el título inscrito basado en la fe pública del Registro.

2.4.1.4.2 SISTEMA FOLIO REAL

Por medio de este sistema, el registro de los instrumentos se realiza 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.

Identificación del inmueble:

MATRICULA: cada inmueble deberá identificarse de manera inequívoca, la matrícula se formará así: los dos primeros dígitos corresponderán al Departamento donde esté ubicado el inmueble, seguidamente se le asigna un número correlativo en estricto orden ascendente, que no podrá repetirse en el mismo Departamento. La numeración se irá asignando de conformidad con el orden en que los inmuebles vayan siendo inscritos en el sistema de folio real.

SUB MATRICULA: servirá para determinar e identificar tanto los derechos pro indivisos como aquellos otros que no abarquen la totalidad del dominio o recaigan sobre una porción del inmueble.

FORMACIÓN DEL FOLIO REAL: una vez asignada la matrícula a un inmueble, se formará un expediente que constituirá su folio real, en el cual se practicarán todas las inscripciones posteriores que con aquel se relacionen.

EL EXPEDIENTE ESTARA FORMADO DE LAS SIGUIENTES PARTES:

Hoja de Anotación Presentaciones

Hoja de Resumen de inscripciones

Transcripción de los títulos inscritos que conforman los distintos asientos

Los folios auxiliares.

FOLIOS AUXILIARES: Se practicarán las inscripciones que se relacionan con el derecho que les a favor origen y estarán formados por las siguientes partes.

Hoja de Anotación de Prestaciones

Hoja de Resumen de Inscripciones

Transcripción de los títulos inscritos que conforman los distintos asientos.

Hoja de Anotación de Prestaciones es aquella parte del expediente, en el cual se hará constar la presencia al Registro de los Documentos que afecten al inmueble y deberá contener: el número del tomo y asiento del Diario que le correspondió, la naturaleza del acto que se consigna en el documento y el nombre de los otorgantes, el nombre del notario o la autoridad que lo expidió, la fecha de anotación y media firma del registrador que la efectuó.

Hoja de Resumen de Inscripciones de cada folio real, se asentará un extracto de todas las inscripciones que se relacionen con el inmueble. También se asentaran en esta hoja, todas las anotaciones referentes a la finca y que en el sistema de folio personal se realizaran al margen de las inscripciones.

Este sistema requiere de dos registros, el Territorial y el Catastral; en el primero se registran todos los inmuebles o predios por medio de una matricula en el cual se anotan originalmente los datos específicos del inmueble y los datos generales del propietario, y en ella se van anotando todos los actos que dentro del trafico del inmueble que se realizan, sus agregaciones, sus gravámenes o su transferencia definitiva.

Otra de sus características es que para los asientos de inscripción de las modificaciones que sufra el inmueble inscrito, no será necesaria el asiento de la literalidad del documento a inscribirse sino que en los expedientes de cada inmueble se anotará resumiendo su contenido.

En otros países que han adoptado 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 levantado por un ingeniero autorizado para ello, el funcionario manda darle publicidad a la solicitud presentada y si no hay oposición ordena la inscripción del inmueble concediéndole el derecho de propiedad sobre el mismo solicitante; si hay oposición, el mismo funcionario tiene facultades jurisdiccionales y de competencia para resolver la posición presentada y si esta es válida conforme a las pruebas que se le presentale opositor, puede resolver rechazando la solicitud de inscripción del inmueble que se pretende inscribir. Pero una vez inscrito el inmueble, el asiento de éste es plena prueba para legitimar la propiedad sobre el inmueble inscrito.

2.4.1.4.3 SISTEMA DEL FOLIO REAL AUTOMATIZADO

El sistema de folio real computarizado, es implementado en El Salvador, como un proyecto de modernización del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; integrando los datos recopilados en el levantamiento catastral con la información del Registro de la Propiedad; luego se trasfiere a un sistema computarizado, relacionando siempre el sistema de información geográfica.

Este sistema registral va enmarcado a convertirse en un medio de garantía para el titular del derecho de dominio o de propiedad, o para el

poseedor legal de los inmuebles, sin dejar a un lado los principios registrales; dotando este sistema las herramientas necesarias para proporcionar la debida seguridad jurídica a través del establecimiento de la existencia real de los inmuebles, de sus propietarios o poseedores y garantizar la pureza del tráfico de los inmuebles.

Los mecanismos requeridos al implantar el sistema de folio real computarizado tenemos los siguientes:

- Integrar la información del registro de la propiedad raíz e hipotecas y del catastro para implantar un nuevo sistema acorde con la realidad de nuestro territorio, por medio de la creación de un sistema computarizado que integre la identificación de la parcelas a través de medios gráficos, así como la de sus titulares.
- Proporcionar seguridad jurídica, a través de la identificación técnica de los inmuebles, de sus propietarios o poseedores, a fin de garantizar la pureza en la tenencia y agilidad en el trafico de los mismos.
- Cumplir con los principios de publicidad y legalidad, respecto a la correcta localización de los inmuebles, estableciendo sus medidas, superficie, naturaleza, nomenclatura y demás características con mayor precisión y que consten públicamente los actos y contratos que lo afecten.
 - la existencia de un acuerdo de voluntades entre el tratante que exprese la voluntad de hacer la tradición y del aceptante que la acepta; e
 - inscribir en el correspondiente registro el acto o contrato en que se ha manifestado dicho acuerdo.

REGISAL I

Es un folio real computarizado. Comienza con este sistema la era del uso de las computadoras y se inicia en el Registro de Inmuebles.

Decreto Legislativo 734 de fecha 5 de abril 1991 publicado en el Diario Oficial 73 Tomo 311, del 23 de abril de 1991.

En cuanto a la creación del Registro Social de Inmuebles es para responder de forma inmediata y atender la necesidad de seguridad jurídica de los sectores de pobreza crítica, y se requiere de una organización capaz de promover y sostener un cambio tanto en sus medios de inscripción como en su parte administrativa, aspectos que se logran únicamente a través de la creación de una Unidad dentro del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de carácter social, con funciones específicas y dotadas de medios y procedimientos que le permitan incorporar a la legalidad los derechos de propiedad de estos sectores en forma rápida, eficiente y segura.

REGISAL II

Las inscripciones se efectúan bajo el sistema de Folio Real y se procesarán mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

En este sistema está la base que corresponde al Registro Social de inmuebles y se encuentran los de datos que corresponden al Registro de la Propiedad en San Salvador y la base de datos de la célula de Fondo Social para la Vivienda.

Este sistema está diseñado en programa fox pro este sistema tenía más capacidad, desventaja al migrar información de Registral I a Registral II se tuvo problemas con los gravámenes, hipotecas de porción, por lo que fue necesario trasladar y digitar de nuevo toda la información.

2.4.1.4.4 SISTEMA DE INFORMACIÓN DE REGISTRO Y CATASTRO (SIRYC)

Ha sido diseñado y desarrollado en el marco del proceso de modernización de los Registros de la Propiedad y servicios de catastro que actualmente impulsa el CENTRO NACIONAL DE REGISTROS en todo el país. Su objetivo es integrar en un solo sistema computarizado los procesos de registro de la propiedad inmobiliaria y el mantenimiento de los mapas catastrales del país, así como también los mecanismos para proveer información a los ciudadanos y a las instituciones que lo requirieran.

El Siryc ha sido desarrollado para funcionar en un ambiente Windows, como Word, Excel, y como tal es capaz de soportar la funcionalidad estándar de dichos paquetes (cortar-copiar-pegar etc.), 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 relacionados y la parte grafica para producción y mantenimiento de mapas desarrollada con MicroStation Geographics es decir Sistema de Información geográfica SIG.

Actualmente el sistema Siryc se encuentra implementado en todos los Registros, excepto, el Registro de Chalatenango que trabaja con el sistema de Folio Personal y Folio Real.

Ventanilla: Recepción de documentos, editar presentación, revisar presentaciones, ingresar documento.¹³

¹³ Vásquez López, Luis, Derecho y Práctica Registral., 1ª Edición. Editorial LIZ. El Salvador – 2001

Registro: Distribución de documentos, calificación, retiro sin inscribir, rectificación, revertir inscripciones, traslados, despacho de documentos, despacho de varios documentos, boleta de documentos presentados.¹⁴

Consulta: Matricula/Folio Real, inmuebles por titular, presentaciones, carencia de bienes, consulta combinada Siryc-Geo.¹⁵

Mantenimiento: Catastro, matriculas generadas de condominio.¹⁶

PROCESO DE INSCRIPCIÓN

Inicia con Recepción de documentos, se da ingreso en ventanilla y el sistema automáticamente genera un asiento de presentación con día y hora, que no pueden ser alterados y se digita la siguiente información: Presentante, derechos de registro, número de recibo, impuesto de transferencia, notario o funcionario, servicio registral y se tiene antecedentes en Siryc, se margina en inmuebles afectados.

Además se digita a favor de quien se otorgó el documento y el asiento de presentación anterior. Si se trata de un notario que no está en la base de datos por su primer protocolo, debe informar al usuario para que traiga al registro su acuerdo y comunicarlo a la Gerencia de Tecnología de la información.

Art. 123 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

¹⁴ Vásquez López, Luis, Derecho y Práctica Registral., 1ª Edición. Editorial LIZ. El Salvador – 2001

¹⁵ Vásquez López, Luis, Derecho y Práctica Registral., 1ª Edición. Editorial LIZ. El Salvador – 2001

¹⁶ Vásquez López, Luis, Derecho y Práctica Registral., 1ª Edición. Editorial LIZ. El Salvador – 2001

Requisitos de los documentos para ser recibidos:

- Que el inmueble a que se refiera esté ubicado dentro de la jurisdicción de la oficina
- Que esté escrito en castellano
- Pago de derechos registrales
- En las tradiciones del dominio, se adjunte el duplicado del pago del impuesto sobre transferencia de bienes raíces.
- Que su impresión sea lo suficiente nítida para garantizar una buena calidad de microfilmación, fotocopiado y actualmente escaneado.

MARGINACION

Si el antecedente es de folio personal, se margina directamente en el libro y si es de folio real el expediente en la hoja de anotación de presentaciones. Además debe de actualizar la marginaciones en la Web y debe marginarse en libros escaneados.

Escaneo 1

Todos los documentos que ingresan en los registros, deben escanearse, la boleta del asiento de presentación, recibo del pago de derechos de registro y el documento.

Si hay sustitución de folios debe escanearse nuevamente los folios.

Distribución

Con base a la carga de trabajo se distribuye documentos.

Codificación

La persona que codifica titulares es su obligación, que previo a crear un código de titular, tiene que buscar en la base de datos si ya está crea un código de titular, y si ya esta creado verifica y agrega datos que faltaren.

Confrontación digitación

Antecedente matricula de Siryc , debe confrontar con antecedente matrícula, naturaleza, situación, titulares y digitar en preevaluación la siguiente información:

Documento otorgado en, el día y hora ingresa a datos del acto/contrato, selecciona inmueble o inmuebles a afectar y dependiendo del servicio digita la información.

Antecedente de folio personal

Trasladar a Siryc y generar matricula, digitando la información de conformidad a antecedente área, si es apartamento de condominio volumen, selecciona naturaleza, digita antecedente seleccionado tipo de libro, inscripción y numero de libro, situación, ubicación geográfica, nombre del inmueble y acto contrato. El servicio será siempre inscripción por traslado y debe digitarse en texto la razón de el cual registro se esta trasladando, número de inscripción, libro, tipo de libro, fecha de inscripción y si existiera un advertencia en auto, deberá hacerse constar en el traslado.

Antecedente de folio real

Trasladar a Siryc generando matrícula y trasladar la información antes explicada con la variante de antecedente y en texto será matriculado de folio real y Rif que es resumen, inscripción y folio, fecha de inscripción que será la del auto de inscripción y sino está el documento en el expediente la fecha del resumen.

Antecedente Regisal I o Regisal II.

Trasladar a Siryc digitando la información en pre-matricula y en el traslado se especifica si la matricula de Regisal I o si matrícula de Regisal II es del Registro Social de Inmuebles o del Registro de la Propiedad ya que están en base de datos diferentes.

CALIFICACIÓN

Art.11 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. La unidad de calificación es responsable de que se cumpla el principio de legalidad.

Conforme al principio de legalidad: solo 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. Recibidos los documentos, los registradores, guardando estricto orden de presentación, procederán a su examen y verán si cumplen con los requisitos legales, generales y especiales; si coinciden con sus respectivos antecedentes y si contienen los datos necesarios para la práctica del asiento respectivo. El registrador ordenara la inscripción, si no encontrare defecto alguno que la impida.

ESCANEO 2

Es la encargada de escanear la constancia de inscripción debidamente firmada y sellada por el Registrador.

DESPACHO

Art. 22 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

La unidad de despacho de documentos es responsable de la entrega de los títulos a las personas autorizadas para el retiro del registro. De ello se llevará un control estricto, que deberá ser firmado por la persona a quien se entrega el documento. Dejándose constancia en el correspondiente asiento del Diario de la devolución que de ellos haga a los interesados.

ARCHIVO

Art. 20 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

La unidad de archivo de documentos tiene bajo su responsabilidad la guarda de los títulos cuya inscripción sea suspendida por adolecer de efectos subsanables.

Esta diversidad de sistemas registrales que se han desarrollado, nos sirven como precedente en la evolución que ha tenido el procedimiento de presentar, tramitar, registrar o depositar instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

2.4.2 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.

El procedimiento para la inscripción de instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro a grandes rasgos es mediante la presentación del documento a inscribir en la ventanilla de presentación a través de la persona interesada ya sea el notario, el dueño del inmueble o persona legalmente autorizada por el notario subscriptor, para

presentar, retirar, o subsanar el instrumento a inscribir, y establecer la forma por la cual se desea ser notificado al resultar observada una escritura, asignando un código de presentante. Además cumplir con los requisitos de fondo y de forma de los instrumentos a presentar en el Registro, proceso que se enmarca en el Art. 2 de la Ley de Procedimientos Uniformes.

Los temas importantes de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, trámite y registro o deposito de instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas son:

- CALIFICACIÓN INTEGRAL
- RECURSOS DE NOTIFICACIÓN
- PUBLICACIONES

La ley no es retroactiva. El único aspecto retroactivo que tiene es, cuando habla de los documentos detenidos con anterioridad a la presente ley.

DISPOSICIONES GENERALES:

Art. 1 OBJETO

Art. 2 Principio de Rogación, art.15 de Comercio y 40 del Reglamento de Reestructuración.

Se aplica las reglas generales del Código Civil, en cuanto al encargo o encomienda sin poder ni carta de autorización. El notario no tiene legitimo interés en el documento, solo las partes, pues el solo formaliza el documento y por presunción legal, su responsabilidad llega hasta la inscripción del documento, esto no se aplica a los empleados del notario, estos deberán ser debidamente autorizados por la vía escrita, no procedente en forma verbal, la autorización puede ser genérica o específica.

La novedad de este artículo se encuentra en su último inciso, que establece que debe señalarse lugar para oír notificaciones, en relación con el art. 5 de la misma ley y se debe llenar una boleta que proporciona el registro y que contiene entre otros datos el nombre, número de DUI, mecanismo de notificación.

Art. 3 CALIFICACION

Aunque ya la ley anterior lo contempla aquí se relaciona que la calificación debe ser integral o sea que debe hacerse la totalidad de las observaciones y unitaria, en un solo acto.

Resultas:

- Inscripción
- Observar
- Denegar.

Antes no se hablaba de las observaciones, sino de suspender la inscripción hasta que se subsanaran.

Se habla de aparente nulidad, porque nunca la puede declarar el registrador sino solo el juez, pero el registrador puede determinar que tiene vicios y que puede adolecer de nulidad, que es insuperable y por eso debe denegar, los registradores por temor a perjudicar las partes solicitaban que fuera solicitada a instancia de parte interesada, cuando siempre ha procedido de oficio.

Art. 4 PUBLICACIONES.

Las publicaciones son a costa del CNR: 1 en el Diario Oficial y 2 en dos diarios de mayor circulación por días alternos.

Art. 5 NOTIFICACIONES.

Relacionado con el Art. 95 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

- Medios electrónicos, no importa que este fuera del país, siempre que pueda asistir a la audiencia
- FAX
- Al propio interesado en la oficina registral
- Publicaciones del Art. 22 y 23.

El notario debe decir quien es su delegado para ese determinado documento. El es el responsable de mandar a alguien que conozca de la materia, pues se allana a lo que el disponga en la audiencia y no puede oponer ningún recurso al respecto por que el hizo la delegación y es responsable de corregir las observaciones, por lo que debe actuar lo que su delegado haya acordado.

Art. 6 PLAZOS.

La Ley siempre especifica los días hábiles, no cuenta los días sábados ni domingos ni feriados, sigue las reglas del código Civil, así que no dice hábiles se entiende que son días calendario.

Art. 7 OBSERVACIONES A LOS INSTRUMENTOS.

Debe de haber una resolución razonada, que exprese las deficiencias, debe ser sustentada legalmente, esto se garantiza con los documentos e hipótesis que el registrador tendrá que utilizar para que tenga todos los requisitos necesarios, esta obligado a notificar en un plazo máximo de ocho días a quien se anoto

para tal efectos. La ley no puso plazo para la notificación pero son ordenamientos administrativos internos los que establecieron dicho plazo.

La ley dice que el registrador es quien debe notificar pero en la practica se ha formado un equipo que lo hace en su nombre por ello deben dedicar su tiempo, mas a su función de calificar.

Cuando se notifica un observación se tiene dos opciones:

- Subsanar dentro del plazo de 30 días siguientes a la notificación las observaciones que le hubieren hecho al instrumento.
- Presentar el recurso de Revisión

Art. 8 SUJETO ACTIVO.

Notarios o funcionarios autorizados, el notario es un asesor de las partes y debe ser responsable de sus errores, si el instrumento por dichos errores no se inscribe, por lo tanto no puede trasladar al cliente el costo de tiempo y dinero que invierta en corregirlos por que son de su responsabilidad y porque no es error de las partes.

FORMAS DE SUBSANAR

- **NUEVO INSTRUMENTO;** en los casos de que el documento sea nulo de nacimiento Ej. Donación sin testigos, aquí el error es de fondo y no puede ser subsanada ni con rectificación.
- **RECTIFICACIÓN;** cuando los errores son subsanables y de forma.
- **ACLARACIÓN;** las formalidades de la misma son: en acta notarial cuando el error es del Notario y que en forma unilateral puedan ser subsanados; y en escritura Pública cuando, el error deba ser subsanado con manifestación y conocimiento de las partes; la ley no estipulo estas formalidades pero el CNR tuvo que poner dichas reglas para ordenar, basándose en el principio de legalidad. Art. 44 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

La ley permite que se pueda optar por otro notario diferente al autorizante para corregir las observaciones, por los motivos que sean.

El arancel que deberá pagar lo establece el Art. 8 inc. 3 y como resabio histórico del arancel anterior, establece que será como si fuera instrumento de valor indeterminado, cuando con la reforma se exige que se determine el valor, pero lo que quiere decir es que pagara el mínimo o sea \$ 8.86, salvo excepciones.

Así mismo se establece, que los documentos de aclaración o rectificación se someterán a nueva calificación y se ordenara la inscripción de ambos en un solo asiento, y en la resolución que la ordena se hará constar la existencia de los dos y la circunstancia de inscribirse en un solo asiento.

Cabe aclarar; que aunque guarden un solo espacio en la inscripción, si deben constar ambos documentos, por el hecho que el primero, aunque adolezca de algún error, contiene todas las generalidades del acto, y el de rectificación es específico en subsanar el error cometido sin que consten las demás cláusulas del primer instrumento, esto no aplica a instrumentos que hayan sido retirados sin inscribir y presentados nuevamente para su inscripción ya que son figuras jurídicas diferentes.

En caso de que posterior a la subsanación por parte del notario, el registrador hiciere otras observaciones que ya existía con anterioridad a la subsanación, a su corrección no se le exigiría pago alguno de derechos y los costos en que incurran, serán a cargo del registrador responsable de no hacer una calificación integral.

La ley determina que las formas de corregir anteriores a la ley, como escritos, minutas o declaraciones juradas ya no serán permitidas, por lo que existe derogación tácita al respecto.

Es importante aclarar que la ley no es retroactiva, por lo tanto estos se admiten en documentos que hayan sido observados con anterioridad a la vigencia de esta ley.

Art.9 SUSTITUCION DE FOLIOS

En el proyecto que se presentó a la asamblea contenía solo el primer inciso, y ella le agregó el resto, lo cual no se admite en los registros porque viola el principio de legalidad, al permitir que por medio de un cambio de folios y sin conocimiento de las partes se corrija elementos intrínsecos del instrumento, el espíritu del legislador fue dirigido mas a la parte pecuniaria que a la legal.

Art.10 DENEGATORIA

Relacionado con el Art. 13 la Ley de Reestructuración, en este aspecto ha habido una sustancial modificación en el sentido de que se amplía su procedencia.

- Cuando el documento contiene vicios, errores, inexactitudes u omisiones que hagan imposible su inscripción.
- Cuando el notario no subsana las observaciones dentro del plazo señalado o sea 30 días hábiles.

Para denegar el registrador, debe poner una resolución razonada y sustentada en base legal.

Art. 12 RETIRO DE LOS DOCUMENTOS

Precisamente, este artículo fue el que motivó decretar esta ley, por una consulta que hiciera un notario en virtud de tener problemas con los retiros de

los documentos cuando ellos no eran los presentantes, y aprovecharon esta circunstancia se contemplaron las demás disposiciones para solventar situaciones que se daban en la práctica registral por lo que se reguló expresamente quienes pueden retirar los documentos inscritos.

Art. 14 CONSTANCIA DE RETIRO

Con los controles, se evitan fraudes en los retiros, ya que en caso de retiros con autorización autenticada el registro acepta la fé notarial. En caso de fraude, quien responde es el notario, que autentico la firma; por lo que se traslada al registrador la obligación de dejar constancia de la causa de entrega, identificación y facultades de quien retira el documento.

ART. 15 NUEVA PRESENTACIÓN

Cuando el instrumento se retire sin inscribir y se presentan 30 días después de su retiro. Al presentarlo nuevamente causará pago de nuevos derechos de registro, de conformidad a la tasa que para ello señala el arancel del registro de la propiedad, y será aplicable para todos los registros.

Art. 16 RESOLUCIONES JUDICIALES

Se regula los problemas de requerimientos de los jueces que con anterioridad se deban en la práctica que contenían muchos u omisiones por mala información o desconocimiento de las reformas legales en materia registral. Esta disposición, establece la obligación de notificar al juez, dentro de tercero día puntualizando porque no es inscribible y deberá aportarle la solución registral del caso si la hubiere.

RECUSOS:

En este aspecto también se ha introducido grandes cambios, en el sentido de que el único recurso que existía anteriormente era el de apelación, y en la actualidad se incluyeron los siguientes:

- REVISIÓN
- REVOCATORIA
- APELACION

DISPOSICIONES ESPECIALES.

RETIRO DE INSTRUMENTOS OBSERVADO Art. 22

Los actos contratos, documentos, e instrumentos públicos, presentados a inscripción en los registros, y que se encuentran observados, se da la facultad de subsanarlos o retirarlos en un periodo de ciento veinte días hábiles, contados a partir de la publicación.

RETIRO DE DOCUMENTOS INSCRITOS ART. 23

Se establece un plazo de sesenta días hábiles, a fin de que las personas legalmente autorizadas, se presenten a efectuar el retiro de los documentos, actos, contrato o documentos inscritos.

2.4.3 OBJETO DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES

Regular y uniformar los procedimientos de los diferentes registros del CNR, para la presentación, trámite, inscripción, depósito y retiro de los instrumentos a inscripción o depósito, es decir estandarizar los procedimientos de los registros.

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 proceso 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 tramites que se siguen en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y Registro Social de Inmuebles de San Salvador.

Dicha regulación y uniformidad de los procedimientos se dan en razón de leyes registrales dispersas que establecían diversos procedimientos para la presentación, trámite, modificación o retiro de instrumentos sujetos a inscripción o depósito den los diferentes registros y mas de 60,000 documentos inscritos o denegados no retirados por los interesados que se encuentran en los archivos del CNR. Así mismo de 250,000 documentos inscritos o denegados no retirados por los interesados que se encuentran en el CNR. Lo cual motivó la aprobación de la nueva ley.

2.4.4 SUJETOS DE LA LEY

- Interesados en asegurar el derecho (o su representante legal, mandatario encargado).
- Estas personas pueden ser: el dueño del inmueble o los legalmente autorizados por el notario subscriptor, el cual realizará todos los trámites correspondientes para la presentación, subsanación en caso de resultar observado el instrumento o retirar el instrumento al ser inscrito.

- Notario del instrumento o funcionario autorizado para el ejercicio del notariado (o su delegado autorizado).
- Registradores (auxiliares, jefes)
- Directores del registro.

2.4.5 RELACION PROBLEMÁTICA

2.4.5.1 SUJETO ACTIVO

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro.

2.4.5.2 OBJETO ESPECIFICO

La eficacia de los procesos de inscripción de instrumentos.

2.4.5.3 SUJETO PASIVO

El usuario del Registro.

CAPITULO III



CAPITULO III: EFECTOS JURIDICOS DE LA APLICACIÓN DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES

3.1 CAUSAS DE LA EFICACIA O INEFICACIA EN LA APLICACIÓN DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES.

- La diligencia del notario

La diligencia del notario al momento de elaborar los instrumentos notariales que serán sujetos de inscripción en el registro de la propiedad raíz e hipotecas, elaboración que estará enfocada al cumplimiento de todos los requisitos de fondo y de forma. Según Art. 62 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y Art. 688 C.

Siendo que la diligencia del notario debe estar encaminada a que todo instrumento que ante sus oficios se otorgue, cumpla con todos los requisitos establecidos por el Art. 32 de la Ley del Notariado.

- La agilidad en el procedimiento de inscripción

Procedimiento que se ve reflejado en la pronta inscripción de los instrumentos presentados, ya que con la incorporación o puesta en práctica la nueva Ley de Procedimientos Uniformes , se vuelve mas practico y efectivo el procedimiento de inscripción de los instrumentos ya que en menos de ocho días se encuentra inscrito u observado dependiendo del caso.

- La obtención de la seguridad jurídica

Seguridad jurídica que se obtiene a través de la inscripción del documento que tendrá efectos contra terceros, es decir que dará confiabilidad y seguridad de que el inmueble que se encuentra inscrito a favor del interesado efectivamente le pertenece y que nadie podrá alegar lo contrario.

- La dispersión de procedimientos anteriores (uniformidad).

Con anterioridad se encontraban una diversidad de leyes registrales dispersas que establecían diversos procedimientos para la presentación, tramite, modificación o retiro de instrumentos sujetos a inscripción o depósito en los diferentes registros del CNR. Por lo que con la puesta en práctica de la Ley de Procedimientos Uniformes, se viene a uniformar como la misma ley lo dice todos los procedimientos para la inscripción de los instrumentos.

Así mismo desde el punto de vista de la eficacia y valor jurídico de los asientos registrales, se pueden clasificar los sistemas inmobiliarios.

- Sistema que reduce el Registro a fines de simple publicidad o que adoptan el Registro con efectos de requisitos de oponibilidad.
 - La constitución o adquisición del dominio y demás derechos reales inmobiliarios se rigen por el derecho común, careciendo el registro de efectos constitutivos.
 - Los actos y contratos registrales que no hayan sido registrados no pueden hacerse valer contra terceros, no son oponibles.
 - Es un régimen de trascipción, y es propio de aquellos ordenamientos jurídicos en que la adquisición del dominio y demás derechos reales se verifica por la conclusión del simple contrato, sin que se precise ningún modo o requisito que venga a sumarse, o a complementar, al título adquisitivo.
- Sistemas que atribuyen a los asientos registrales efectos convalidantes, presumen la exactitud del registro y protegen plenamente a los terceros.
 - La publicidad registral de los derechos reales inmobiliarios, cuyo nacimiento y eficacia se rigen por el derecho civil, es y esta es la regla general, voluntaria, si bien, en algún supuesto, el derecho real no es

eficaz hasta que se haya practicado el asiento registral correspondiente.
Régimen de hipotecas.

- No limitan la efectividad del registro a la mera publicidad y a la oponibilidad frente a terceros de los actos registrados, sino que producen efectos convalidantes.
 - Se establece la presunción de exactitud del Registro; lo que el registro expresa es verdad, es decir, coincide con la situación jurídica en que el inmueble se encuentre en la realidad, los derechos reales inscritos existen y disfrutan de completa eficacia jurídica.
- Sistemas que atribuyen al registro eficacia constitutiva.
- Las formas registrales de publicidad pueden estar establecidas de manera tal, que las mismas sean necesarias para que el derecho real se constituya y nazca.
 - Los asientos registrales tienen la función principal de dotar de existencia a los derechos reales, eficacia constitutiva y la subsidiaria de realizar por si mismos la función de publicidad.

3.2 FACTORES QUE INCIDEN EN LA RELACION CAUSAL

Factores que dan una orientación básica del sistema registral y son el resultado de la sinterización del ordenamiento jurídico registral como son los principios registrales.

3.2.1 PRINCIPIO DE ROGACIÓN

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

La petición de inscripción es el primer trámite del procedimiento registral. El carácter rogado se refiere únicamente al momento de iniciación del procedimiento, pues una vez hecha la presentación los trámites ulteriores se efectúan de oficio.

El principio de rogación recogido en todas las legislaciones, se le denomina también de instancia, petición o solicitud.

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 representante del documento tiene poder o encargo para efecto. La sola presentación del título dará por iniciado el procedimiento registral, el cual deberá ser impulsado de oficio hasta su conclusión.

El asiento de presentación es la expresión formal en el registro del principio de rogación. Consiste en un breve asiento que se extiende en el libro diario, en el momento de entrada en el registro de un título que ocasione alguna inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal.

La finalidad del asiento es hacer constar el momento de la presentación del título en el registro. Para determinar ese momento se consignará la fecha, hora y minuto que se produce. Arts. 678 C. Y 40 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad e Hipotecas.

3.2.2 PRINCIPIO DE PRIORIDAD

Todo documento registrable que ingrese al registro, deberá inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado posteriormente y que se refiere al mismo bien.

Este principio consiste en que el quien es primero en tiempo es primero en derecho, es una prioridad formal que da la presentación del instrumento. Por lo tanto, cuando hay varios documentos presentados sobre un mismo inmueble, se inscribirá el primero que haya presentado aunque el otorgamiento de los posteriores sea anterior al presentado e inscrito, y si fueran de una misma fecha se atenderá a la hora de presentación del título respectivo en el registro, obliga a ordenar los derechos sometidos a un orden de prelación regidos por la cronológica entrada de los instrumentos.

Este principio impone al registrador la obligación de despachar los títulos referentes a un inmueble o derecho real en el orden cronológico presentado, esto hace que el título primeramente presentado sea calificado e inscrito. Aplicación legal Arts. 712, 728, 739 C. 41 del Reglamento De la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad e Hipotecas.

3.2.3 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

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

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

de acuerdo con el contenido del Registro. Para que un documento sea inscrito debe tener todos los requisitos de inscripción. Art. 62 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el Art. 688 C.

3.2.4 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

El principio de tracto sucesivo exige que los sucesivos titulares del dominio o del derecho real registrado aparezcan en el registro íntimamente eslabonados, enlazando el causante con el sucesor.

El tracto sucesivo obedece, a la finalidad de organizar los asientos de manera que expresen, con toda exactitud, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre una misma finca, determinando el enlace del titular de cada uno de ellos con su causante inmediato. Este principio es de existencia inexcusable en los sistemas de registracion por fincas, siendo el medio adecuado para conseguir el paralelismo entre los asientos del registro y la realidad jurídica.

El principio de trato sucesivo se cumple en dos formas posibles:

- Destinando un asiento independientemente a cada acto registrable. Por eso, no permitirá la inscripción del derecho a favor de persona alguna, si no aparece inscrito el del transferente en su asiento correspondiente. Actúa como requisito la previa inscripción y recibe el nombre de tracto sucesivo.
- Consignando en un mismo asiento, siempre ordenadamente, varios actos registrables. Actuando en esta forma, que sólo permite en casos excepcionales, recibe el nombre de tracto sucesivo abreviado o comprimido.

Es decir que para poder inscribir un instrumento a favor del adquirente es necesario la inscripción previa a favor de quien se deriva el derecho. Su aplicación legal radica en los Arts. 695 C. Y 43 del Reglamento De la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad e Hipotecas.

3.2.5 PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Solamente 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.

Conforme a este principio, el registrador solo debe dar cabida para su inscripción, a los títulos que sean validos y perfectos y rechazar los que sean defectuosos, o los que aún siendo validos, contienen derechos que por su naturaleza no sean registrables. La función calificadora es el examen que el registrador hace de los títulos presentados para su inscripción.

La función calificadora, permite al Registrador actuar con cierta facultad discrecional de apreciación para ordenar la inscripción de documentos, sin incurrir en responsabilidad y la denegación de la inscripción de un instrumento lo hará por medo de una resolución puesta el pie del documento presentado, en la que se debe indicar las razones en que se funda dicha negativa, autorizándola con su firma y el sello de la oficina respectiva. Esta resolución se notifica al interesado para que si lo requiere subsane la falta o haga uso del recurso que señala el art. 22 de la Ley de la Dirección General de Registros.

3.2.6 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

Es el beneficio de todo titular de derecho inscrito en el Registro, la fe publica registral proteja la apariencia jurídica que muestra sus asientos, contra impugnaciones basadas en la realidad jurídica extra registral.

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 no conocía la exactitud del registro. Aplicación legal Art. 683 C. Y Art. 46 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad e Hipotecas.

De la fe pública se deduce los aspectos:

- a) El registro es exacto en beneficio del tercero; lo que el registro proclama es verdad, cualquiera que sea la realidad jurídica.

- b) El registro es íntegro, es decir, agota la realidad jurídica al hablar de la fe publica registral, se hace referencia al valor que la inscripción tiene con respecto a terceros.

3.3 LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LA APLICACIÓN DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES.

Dentro de las principales consecuencias jurídicas que podemos identificar a través de la aplicación de la ley procedimientos uniformes tenemos la inscripción, la observación de los documentos o la denegatoria de la misma.

La calificación registral será integral y unitaria. En un solo acto, haciendo una revisión completa de los requisitos de forma y fondo del instrumento, cumpliendo con el Principio de legalidad.

De los cuales se obtienen los efectos:

- Ordenar su inscripción

La inscripción de los instrumentos presentados en el registro de la propiedad raíz e hipotecas, que cumplan con los requisitos de fondo y forma.

- Observar los vicios, inexactitudes u omisiones de los que adolezcan

El registrador especificará las observaciones, detallando los vicios, errores etc. Que adolezca el instrumento, en una razón firmada y sellada la cual será notificada.

Dichas observaciones se subsanan por medio de:

- Un nuevo instrumento
- Sustitución de folios
- Rectificación de instrumentos
- Aclaración del instrumento

- Denegar su inscripción

Casos cuando el instrumento contuviere vicios, errores, inexactitudes u omisiones que hagan imposible su inscripción.

Cuando las observaciones no hayan sido subsanados dentro de los 30 días hábiles desde el día siguiente de la notificación y no se haya interpuesto recurso correspondiente. El registrador expresará razones y fundamentos legales para denegar, es una resolución que firma y sella y luego se notificará al interesado, representante, mandatario o encargado. Arts. 10, 11 de la Ley de procedimientos Uniformes.

3.4 MARCO JURÍDICO

3.4.1 LA BASE CONSTITUCIONAL:

Como bien lo establece la constitución en su artículo 2: “ **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 defensa y conservación de los mismos**”.¹⁷

Dicho artículo habla del reconocimiento al derecho a la Propiedad. Se reconoce que todo salvadoreño tiene derecho a la propiedad, lo cual tiene relación con el derecho registral porque es el derecho que puede registrarse, con la finalidad de hacerlo valer ante terceros. La propiedad es un derecho humano, una garantía constitucional y un derecho real de naturaleza civil.

El artículo 11 Inc. 1º Cn., habla del reconocimiento a la no privación de la Propiedad, de esa manera es que en el Registro debe tomar muy en cuenta muchos aspectos, antes e inscribir algún derecho; ya sea por que esta inscripción afecte a una persona o a su derecho de propiedad. La no privación de la propiedad lo hace una garantía constitucional.

El artículo 22 reconoce la libre transmisión de la propiedad, la cual puede efectuarse en cualquier manera que no contravenga ninguna ley, ya sea de manera onerosa o gratuita, a título singular o universal, etc.

El artículo 103 Cn., se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social.

¹⁷ Constitución de la República de El Salvador, Art. 2

El artículo 104 Cn., hace mención a los bienes inmuebles propiedad del Estado, los cuales se transfieren en las formas que establece la ley.

El artículo 105 Cn., relaciona la propiedad privada sobre tierra rústica, y es que esta se encuentra limitada por la ley, ya que individualmente el derecho de propiedad sobre la misma no puede exceder de las doscientas cuarenta y cinco hectáreas. Es decir que una persona no puede poseer más tierra rústica que la permitida por nuestra constitución.

El artículo 109 Cn., prohíbe que los extranjeros puedan adquirir propiedad rústica, esto por la limitación misma que se hace a los salvadoreños para adquirir esta clase de tierras.

El artículo 116 Cn., habla del fomento a la pequeña propiedad rural, ello con el fin de facilitar el desarrollo de las áreas rurales y poder brindarle a los habitantes de estas zonas un mejor aprovechamiento de las tierras con el fin de hacerlas productivas, el facilitamiento implica la simplificación de procesos de inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

El artículo 266 Cn., reconoce la expropiación de la tierra, y es que el Estado puede expropiar la tierra en el caso de uso público de la misma, es decir con el objetivo de satisfacer necesidades generales, (interés público), el cual prevalece sobre el interés privado. La expropiación constituye la más grave afectación a que puede ser sometido el derecho de propiedad, ya que al entrar en conflicto el interés privado y el interés general, por encontrarse de por medio una razón de utilidad pública o de interés social, va a prevalecer esta finalidad, que es la que en definitiva, va a justificar y legitimar el uso de la potestad expropiatoria del Estado.

De todo lo anterior se deduce que es obligación del Estado garantizar el derecho de propiedad inmobiliaria y la posesión a todos los habitantes del país, siendo que para lograr ello debe velar porque de los inmuebles tengan la correcta localización, estableciendo sus medidas lineales, y áreas exactas, pero sobre todo brindando certeza, seguridad y protección jurídica de los derechos inscribibles e inscritos, frente a todo el mundo y en consecuencia de los terceros interesados, así como la facilitación de las relaciones jurídicas, sociales y económicas, especialmente las del tráfico jurídico, para la paz y el bienestar social.

Es decir el Estado, al tener dentro de sus fines la protección del derecho de propiedad, tiene como principal objeto regular las relaciones, efectos y procedimientos que permitan asegurar un derecho para el caso el de propiedad, frente a terceros.

Es decir que el Estado para garantizar el derecho de propiedad, lo hace por medio de el registro del mismo, para hacerlo efectivo frente a terceros, en otras palabras para brindar la seguridad jurídica necesaria.

3.4.2 LEGISLACIÓN SECUNDARIA QUE SE REFIERE A LOS PROCEDIMIENTOS PARA PRESENTAR, TRAMITAR, REGISTRAR O DEPOSITAR INSTRUMENTOS.

Es ante la dispersión de procedimientos existentes, para tramitar, presentar o registrar instrumentos que se decide uniformarlos a través de la creación de la ley en comento, y siendo que hasta antes de la vigencia de la misma, algunos cuerpos normativos que se refieren al mencionado procedimiento son:

3.4.2.1 El Código Civil: Que en su Título sexto, hace referencia a la Tradición y del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en este título y específicamente en los artículos 686 y siguientes, se habla de la forma de cómo se debe inscribir la Propiedad Raíz.

3.4.2.2 El Código de familia: En lo que respecta la constitución del derecho de habitación sobre un inmueble para la vivienda familiar, estableciéndose el registro del mismo según el artículo 46 del mismo código.

3.4.2.3 La Ley de la Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos: Que en su artículo 3 y siguientes hace referencia al procedimiento y requisitos que se exigen en el registro para construir o integrar un edificio bajo este régimen.

3.4.2.4 La Ley Sobre Títulos Predios Urbanos: su artículo 9° se refiere a la forma en que se inscriben los títulos sobre predios Urbanos.

3.4.2.5 Ley del Registro de Comercio: que como su nombre lo indica, establece los procedimientos, requisitos y forma en que se inscriben los instrumentos y otros como son las marcas, las patentes, las empresas, entre otros que son susceptibles de inscripción en dicho registro.

3.4.2.6 Ley de la Protección de la Propiedad Intelectual: que establece los procedimientos, requisitos, forma y tiempo en que deben inscribirse las obras literarias, las obras de invención, entre

otros que son susceptibles de la protección a la propiedad intelectual, aunado a ello el Convenio Centroamericano sobre la Protección de la Propiedad Intelectual.

3.5 DERECHO COMPARADO.

Habiéndose establecido un marco de referencia de cómo opera la Ley de Procedimientos uniformes en nuestro país es menester hacer mención de la forma en como se inscribe, los procedimientos para tramitar, presentar o registrar la propiedad raíz en otros países, con el objeto de tener una mayor visión de lo que significa el Registro de Propiedad inmobiliaria.

3.5.1 BOLIVIA

Artículo 165.- Las tierras son del dominio originario de la nación y corresponde al Estado la distribución, reagrupamiento y redistribución de la propiedad agraria conforme a las necesidades económico-sociales y de desarrollo rural.

Artículo 166.- El trabajo es la fuente fundamental para la adquisición y conservación de la propiedad agraria, y se establece el derecho del campesino a la dotación de tierras.

Artículo 167.- El Estado no reconoce el latifundio. Se garantiza la existencia de las propiedades comunarias, cooperativas privadas. La ley fijará sus normas y regulará sus transformaciones.

3.5.2 EL SALVADOR

Artículo 105.- El Estado reconoce, fomenta y garantiza el derecho de 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 tierra 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, tendrán 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 transferencia 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 anteriormente establecido.

En ningún caso las tierras excedentes a que se refiere el inciso anterior podrán ser transferidas a cualquier título a parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad 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.

3.5.3 GUATEMALA

Artículo 39.- Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

Artículo 67.- Protección a las tierras y las cooperativas agrícolas indígenas. Las tierras de las cooperativas, comunidades indígenas o cualesquiera otras formas de tenencia comunal o colectiva de propiedad agraria, así como el patrimonio familiar y vivienda popular, gozarán de protección especial del Estado, asistencia crediticia y de técnica preferencial, que garanticen su posesión y desarrollo, a fin de asegurar a todos los habitantes una mejor calidad de vida.

Las comunidades indígenas y otras que tengan tierras que históricamente les pertenecen y que tradicionalmente han administrado en forma especial, mantendrán ese sistema.

3.5.4 CHILE

Dirigido a personas naturales o jurídicas, que posean un bien raíz en donde vivan y hayan efectuado mejoras y/o construcciones Regularización de una Propiedad Particular: Solicitud El Ministerio de Bienes Nacionales tiene la facultad de regularizar la situación del poseedor material de un bien raíz

Es importante recalcar que desde el momento en que se reconoce el derecho de la Propiedad Inmobiliaria, este se protege a través del registro siendo relevante analizar algunas legislaciones sobre el registro en otros países, entre ellos:

3.5.5 EN BRASIL.

En Brasil, el sistema registral es descentralizado, siendo el Registrador un profesional del Derecho, dotado de Fe Pública y con responsabilidad civil y criminal por todos los daños que cause a terceros, remunerado por la parte interesada en el registro (sistema privatizado) y su ingreso se dará a los licenciados en Derecho o a aquellos que durante más de diez (10) años ejercieron servicios en las áreas notarial o de registro, por oposiciones promovidas por el Poder Judicial – que fiscaliza sus actos en los términos de la Ley n.º 8.935/94.

Por otra parte, el registro de la propiedad inmueble es eficiente porque es único, armónico, estando montada su estructura de la misma forma que una máquina que controla el tráfico jurídico e inmobiliario de los negocios (entrada de títulos, calificación etc) y actúa como instrumento de vigilancia a favor de los

ciudadanos. Segundo Lola Galán, en artículo publicado en el Boletín Electrónico del Irib-Anoreg nº 992, “sobre la base del Registro Mercantil y de la Propiedad, aparentemente una fría y burocrática entidad, dirigida por un millar de funcionarios de élite, se desarrollan los mercados, crece la economía y se prolonga lo que se solió llamar el bienestar social de los países.”

Función social del registrador de inmuebles.

El registrador, “actuando como guardián jurídico de la propiedad privada y, así, como garante mediato de las libertades concretas del pueblo –inclusive frente al Estado- ejerce una función social esencialmente ordenada a la seguridad jurídica”.

No hay, por cierto, mayor originalidad en esa afirmación. En efecto, referencias al menos implícitas, a la función social del registrador siempre visitaron la doctrina a este propósito, se podría ilustrar el tema, invocando aquí, por ejemplo, una gráfica expresión de MONASTERIO GALLI, que con ella más directamente, es verdad, designaba a los notarios y no los registradores, a los últimos de los cuales, con todo, es perfectamente pertinente la extensión de la referencia, asignándoles ese autor funciones jurídico-preventivas tan extraordinariamente relevantes que no hesitaba en agruparlas en una institución singular y transpersonal: la de la Magistratura de la Paz Jurídica. De no menos relieve, aún a título ejemplificativo, son las seguidas referencias de la doctrina a la naturaleza institucional del registro de inmuebles y, pues, en el plano subjetivo, también a la de aquellos que tienen la misión de dirigirlos: los registradores-, menciones de que se destacan predicados de estabilización y de continuidad social .

También aparecen en nuestros días repetidas alusiones a la tarea de los registradores de inmuebles en el punto en que se ordenan a auxiliar trabajos

urbanísticos y agrarios, así como a apoyar el control de los intereses tributarios y, tendencia creciente, convocar inscripciones relativas a inmuebles de propiedad no particular y a limitaciones y restricciones de Derecho público. Sin rechazar la importancia de la inclusión de los registradores prediales en el camino de la colaboración con el Estado en materia de uso regular del suelo particularmente en la esfera de las parcelaciones y reconcentraciones de parcelas, en la de las edificaciones, en la del derecho de superficie, en la de los cultivos, en la del pago regular de los tributos, etc., es preciso reconducir la armonización de ese papel social del registrador al núcleo de la propia institución del registro –no restringiéndola a la tarea de secundar al Estado, si queremos comprender esencialmente en qué consiste la función del registro. En efecto, esas funciones secundarias del registro predial que acabamos de enumerar puntualmente, son atributos de carácter accidental, son predicados adjuntos que se dirigen al subsidio de servicios propios y primeros de funciones del Gobierno político, funciones esas que remitidas, de algún modo a la colaboración registral, son realmente discutibles en cuanto a su valor social, en muchos aspectos: así, por ejemplo la imposición de obstáculos tributarios al registro del tráfico de inmuebles es conocidamente un factor que impulsa a la clandestinidad y, por lo tanto, de maltrato a la seguridad jurídica. Delante de la eventualidad y de lo accidental de esas funciones hasta aquí indicadas de colaboración registral, la posibilidad de supresión de las mismas, con la recuperación de su ejercicio pleno y directo por el propio Estado, pone en evidencia el inconveniente de reducir la consideración del papel social del registro –y del registrador a esas diversas contribuciones que, por más que sean importantes, son secundarias de todos modos.

Si es así, corresponde investigar mas adecuadamente por cual razón de ser, por todo aquello a que se ordena y justifica su esencia, la institución del registro inmobiliario habrá de poseer como, para confirmarlo, se recoge mucho

de su historia una función sustancial en beneficio de la sociedad, es decir: que sea un supuesto de las demás funciones, algo permanente, esencial, a cuya negación se tenga, en verdad, forzosamente y en buena lógica, de concluir abolida la propia institución del registro de inmuebles y refutada su historia y contemporánea importancia para la vida regular de la Sociedad política.

Tal función definida de esta manera es Reconocida en El Salvador también al registrador en virtud que se convierte en el guardián jurídico de la propiedad privada, siendo a través de el que se materializa el acto de otorgar la seguridad jurídica necesaria de la propiedad inmobiliaria.

3.5.6 ESPAÑA :

DE LA VINCULACIÓN, DEL FUNCIONAMIENTO Y DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA ACTIVIDAD REGISTRAL ESPAÑOLA

Primeramente, cabe resaltar que los registradores españoles ejercen sus funciones por intermedio de la vinculación que tienen, por que son funcionarios públicos, con el Ministerio de la Justicia. Son miembros del Estado, pero con carácter profesional liberal, estando, sin embargo, sometidos al control de la Dirección-General de los Registros y del Notariado, órgano censor de la administración.

Los registradores son obligatoriamente asociados al Colegio de los Registradores de España, entidad que congrega, orienta y fiscaliza sus socios. Como se ve, hay obligatoriedad de la inscripción en aquel País, fortaleciendo la institución, lo que no ocurre, infelizmente, en Brasil. Aquí, tenemos más de tres mil Registradores Inmobiliarios, pero sólo mil doscientos son asociados del noble Instituto de Registro Inmobiliario de Brasil – IRIB – entidad que ha contribuido no sólo para con sus filiados, como también para toda la comunidad jurídica nacional e internacional. Si vigorase la misma regla en Brasil, seguro

que tendríamos si no la mayor, tal vez una de las más fuertes e importantes instituciones de registros del mundo, pudiendo ayudar aún más a la colectividad. Para ser registrador en aquel país, el candidato tiene que tener nacionalidad española, formado en Derecho, someterse a unas oposiciones, siendo considerado, por lo tanto, un jurista. El sistema es privado, con autonomía plena e independencia plena, respondiendo civilmente por la calificación documental y por todos los daños y perjuicios que causen a terceros; en primer lugar, por medio de la garantía de fianza y, en segundo, con sus bienes particulares (arts. 296 y siguientes, de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946). Como se puede ver, no están sometidos a la jerarquía administrativa y son independientes en el estricto ejercicio de su profesión.

En la ciudad de Barcelona, existen veintiséis Registros de la Propiedad Inmobiliaria, que están situados en un único local, centralizando, así, los registros. El horario de atención al público es de lunes a viernes, de las 9 horas a las 18 horas, con intervalo de dos horas, incluso los sábados, en régimen especial. Recientemente, en 2001, la Dirección-General de los Registros y del Notariado, órgano máximo de la categoría, ha determinado que los registradores obligatoriamente deberán reservar tres horas diarias de su horario de trabajo para atención a las partes interesadas. Cabe recordar que los actos registrales son firmados exclusivamente por los titulares.

La naturaleza jurídica de la actividad registral es considerada como de jurisdicción voluntaria, donde el Estado interviene en una relación típicamente privada, para atribuir la garantía y la seguridad jurídica necesaria a las relaciones particulares.

Por lo tanto, el registrador español, en el ejercicio de sus atribuciones, es considerado “casi un magistrado”, pues es libre para desempeñar su actividad

que sirve al “derecho de la vida de los ciudadanos”, a las relaciones insertadas dentro de la normalidad.

DE LOS PRINCIPIOS Y DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

Por la influencia que ha tenido España en nuestro ordenamiento jurídico se considerado necesario hacer alusión al sistema registral de la Península Iberica, y así tenemos, que el Sistema Registral Español es movido por principios, iguales a los adoptados en Brasil, y en El Salvador destacándose, entre ellos, el de la prioridad, el de la calificación y el de la publicidad, que adoptan procedimientos específicos, todavía no estudiados en nuestro País. Con relación al principio de la prioridad, que vale por sesenta (60) días útiles, fue previsto un procedimiento que se presta a la anticipación de la 98ipótesis98n, 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.

Con relación a la calificación registral, relevante mencionar que la actual Ley nº 24, previó la más nueva forma de calificación, que es la del Registrador Sustituto, él que no se confunde con los sustitutos de los servicios registrales y notariales brasileños (oficial ayudante, ayudante, sustituto etc.), según exposición abajo mencionada en el ítem “De la calificación y del Registrador Sustituto”.

Ya al principio de la publicidad formal es restringido a las personas legitimadas, una vez que no se podrá proveer informaciones registrales a terceros, solamente a las partes interesadas: propietario, acreedor, usufructuario etc, diferente de la brasileña, que es muy amplia, o sea, hay que probar el legítimo interés del solicitante, para poder acceder a las informaciones del registro de inmuebles, pero muy parecida a la nuestra, que con la aplicación de la ley de procedimientos Uniformes, la publicidad formal es restringida.

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). Como ejemplo traemos la hipoteca, bajo mencionada, que se constituye con el registro, generando el derecho real. En el caso de la hipoteca, estando la misma fuera del Folio Real, generará solamente derechos obligativos, generando efectos sólo entre las partes contratantes.

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, 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.

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 trípode de los atributos del registrador como respetable profesional

del derecho, independiente, libre de cualquier presión política, administrativa o económica.

Así como allá, en nuestro país también vigora el principio de la territorialidad para fines de registro, donde en cada zona habrá, como mínimo, un Registro Inmobiliario, órgano aislado, sin conexión con los demás, siendo la competencia para la práctica de los actos registrales absoluta, bajo pena de ser considerado inexistente caso procedido en circunscripción diversa.

Con referencia al registro, establece la ley española que la propiedad tiene por objeto la inscripción (folio – libros foliados y visados judicialmente – art. 238 LH) 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.

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 etc. Actualmente, no se admite el registro de la posesión, situación que ocurrió hasta el año de 1945.

DE LA CALIFICACIÓN Y DEL REGISTRADOR SUSTITUTO

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 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.

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 teniendo el registrador competente procedido 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 a que tendría derecho el registrador substituido a 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 obstáculo al registro, el registrador sustituto comunicará la autorización de la operación registral al registrador substituido, 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 substituido 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 substituido el 20% del total (art. 9, ítem 2 de la Ley 24/2001), en virtud de la no calificación.

Otro sí, ocurriendo la calificación en el plazo legal, pero siendo ella impeditiva del registro (negativa), la parte que no está de acuerdo con las exigencias del registrador podrá pedir la calificación de un registrador sustituto, según cuadro de substituciones organizado por el colegio de registradores, el cual en un plazo de quince días útiles someterá el título a nueva calificación. Caso la primera calificación sea mantenida, podrá el interesado interponer recurso a la Dirección-General de Registros y del Notariado, quedando prorrogado el plazo de prioridad indefinidamente (este recurso se asemeja con la duda registral que vigora en Brasil). En la hipótesis del registrador sustituto calificar positivamente el título, será hecho el mismo procedimiento arriba descrito. En este caso, los honorarios (100%) serán divididos igualmente entre los registradores sustituto y substituido.

En complemento al asunto, ante su relevancia y a los avances implementados en la legislación española, fue publicado en el Boletín

Electrónico del IRIB-Anoreg número 910, el 28 de octubre de 2003, un análisis de la moderna legislación hecha por el célebre Decano Fernando P. Méndez González, informando acerca de la no apreciación del recurso interpuesto por el interesado a la Dirección-General, en un plazo de tres meses, posibilitando recurso al juez de la primera instancia correspondiente.

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 más 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.

DE LA HIPOTECA

La hipoteca precedió el Código Civil y el Registro de Inmuebles, no sólo en España como también en Brasil. Aquí el instituto se originó de la Ley presupuestaria nº 317, de 21/10/1843, reglamentada por el Decreto nº 482, de 14/11/1846; y en aquel país, con la Ley Hipotecaria de 1861 y, posteriormente, con el Código Civil de 1889. Dichas legislaciones surgieron en una época de desarrollo de las relaciones de crédito, que exigían la previsión de garantías suficientes para la seguridad de los negocios y, consecuentemente, del sistema económico implementado, además de la disminución del costo del dinero, ante la disminución del riesgo de derechos contradictorios precedentes.

Como se ve, el instituto de la hipoteca es muy antiguo, pero siempre eficiente, concebido para garantizar el crédito y terminando con las hipotecas

ocultas (sin publicidad), que generaban incertidumbres y dispendiosos conflictos, pues no había el control sobre lo que estaba o no ¹⁰⁴ipótes.

Conviene resaltar, en este momento, la importancia que el brillante magisterio del mayor hipotecarista español, José Manuel Garcia de Garcia, tuvo para el estudio del Derecho Comparado referente al instituto, incluso por el enfoque a los principios de la fe pública y de la oponibilidad. El Sistema Hipotecario sufrió cambios con el transcurrir del tiempo (las últimas leyes fechan de 1944 y 1946) en función del progreso económico de los países, principalmente los desarrollados, como por ejemplo, el sistema español, uno de los más eficientes del mundo.

La ley española tiene más de ciento cuarenta (140) años y es importantísima para la sociedad y para la economía, desarrollando la industria de la construcción civil (mano de obra) y la de materiales e insumos para fabricación de viviendas, incentivando la producción y la realización de nuevos negocios inmobiliarios.

La hipoteca es revestida de todas las formalidades legales que el ciudadano merece, frente a la perfección del sistema adoptado por medio del registro destinado al principio de la especialidad formal registral, donde el registrador establece los requisitos que deben contener, así como las cláusulas del instrumento que servirán de base para el efectivo pagamiento de la ejecución, que es célere y ágil. Así como en Brasil, el registrador tiene la atribución de realizar el control de las cláusulas negociables, impidiendo que cláusulas abusivas y que hieran derechos de los consumidores puedan surtir efectos jurídicos.

En aquel país, la hipoteca es un derecho real de garantía de la propiedad inmueble y también de la propiedad mueble, pudiendo, aún, ser dado en hipoteca el derecho de usufructo convencional (art. 107, de la LH). Conviene realzar que, entre otros, también podrán ser hipotecados los derechos de hipoteca voluntaria y los derechos de superficie. De otra parte, no se podrán hipotecar las servidumbres, el usufructo legal, el uso y la habitación.

Cabe realzar que en Brasil vigora la premisa de que ostenta la facultad de ¹⁰⁵hipótesis sólo a quien puede enajenar (art. 1.420, del CC), y frente a la norma del artículo 1.393, del mismo diploma legal, no es posible la constitución de hipoteca sobre usufructo.

Además, por ser la propiedad un derecho real, para ser dada en garantía tiene que estar inscrita (registrada) al nombre del deudor, bajo pena de romper el principio del trato sucesivo (continuidad⁰), lo que no podrá ocurrir, porque el sistema no acepta el registro de la hipoteca si el inmueble no está al nombre del deudor, del avalista o de tercero hipotecante.

Por otra parte, la hipoteca de España podrá ser voluntaria o convencional (formalizada sólo por escritura pública), y legal, formalizada por un título judicial. Difiere la referida ley del ordenamiento jurídico nacional, una vez que el legislador brasileño tiene, cada vez más, atribuido fuerza de escritura pública a instrumentos privados, que, por regla general, se presentan precarios y defectuosos.

La hipoteca puede garantizar una obligación determinada (ej. Compraventa de un inmueble) o indeterminada (obligación de dar, hacer y no-hacer), así como podrá ser pactada por un valor determinado o indeterminado

(abertura de crédito), presentando las siguientes características: a) accesoria de un contrato principal; b) indivisible; c) oponible “erga omnes”; d) ausencia del desmembramiento de la posesión; e) de carácter económico (valor); f) incompatible con el pacto comisorio.

En aquel país, 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 etc.

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.

Cuanto al grado de la hipoteca, que representa la preferencia, el deudor solamente pagará lo que sea pactado y, si existir varias hipotecas, él que ejecuta recibirá su crédito y las posteriores dejarán de existir, salvo se hubiese saldo. Las anteriores permanecerán intocables.

Hay, también, la posibilidad de permutar grados entre los acreedores y, aún, la reserva de grado, que valdrá por un plazo de sesenta (60) días.

Se informa que la acción hipotecaria prescribe en veinte (20) años, diferentemente del plazo de validez de la inscripción hipotecaria, que es de treinta (30) años.

Con relación a la responsabilidad patrimonial del deudor, el artículo 105, de la LH, prevé como regla general de responsabilidad personal ilimitada. Sin embargo, en las hipotecas voluntarias, podrá ser ajustado que sólo los bienes hipotecados responderán por la deuda (art. 140).

Ya en lo que se refiere a la ejecución de la hipoteca, se puede notar aspectos interesantes en la legislación española. Así como en Brasil, hay la ejecución judicial y la extrajudicial, siendo ésta diferente del sistema brasileño, pues allá el procedimiento de ejecución es realizado por el notario del local del registro de la hipoteca, desde que previsto expresamente en el título que originó el gravamen (arts. 129 y siguientes., de la LH y arts. 234 al 236, del Reglamento Hipotecario).

En la escritura pública constará, también, el valor de apreciación para fines de enajenación, así como el domicilio del deudor, que fijará la competencia para el inicio del procedimiento ejecutivo. En este caso, el deudor buscando transferir su domicilio para otra ciudad, deberá buscar la concordancia del acreedor, quedando dispensada si la mudanza de domicilio ocurrir dentro de la circunscripción donde se sitúen los bienes hipotecados. Se denota la preocupación con el domicilio de las personas – naturales y jurídicas, lo que no se verifica en Brasil, donde el deudor queda libre de cualquier comunicación o registro en la mudanza de domicilio. Se entiende que el legislador brasileño deberá reflexionar acerca del comprometimiento de las personas cuando de su alteración de dirección.

Finalmente, se percibe que la hipoteca española es más avanzada que la brasileña, y no mas que la salvadoreña siendo un proceso célere y ágil, tardando aproximadamente seis meses para la satisfacción del acreedor, al contrario de Brasil, donde una ejecución se extiende por años, mitigando la adopción de esta modalidad de garantía y haciendo con que sean previstas nuevas modalidades de garantía, que también solucionan el impasse, a ejemplo de lo que ocurre con la ajenación fiduciaria de bien inmueble (Ley nº 9.514/97).

De todo, se verifica que aquel avanzado sistema hipotecario reconoce acertadamente la función de la actividad notarial, confiriéndole mayores poderes para atender al interés de la sociedad en general, lo que no ocurre, infelizmente, en Brasil, donde, el Gobierno no detiene el control de las negociaciones entre los particulares, lo que podría ser alcanzado por la utilización de la escritura pública, elaborada por notario – digno representante del Poder Público en cada comunidad brasileña, donde, por su conocimiento, da fe pública y representa la imparcialidad entre los contratantes, saneando los negocios que son llevados a cabo.

DE LA INTEGRACIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL

Se Puede observar, aún, la presentación de nuevas tecnologías relativas al sistema registral español, tales como la integración entre los ochocientos ochenta y ocho (888) servicios de registro de inmuebles de aquel país, una verdadera interconexión, para facilitar el acceso a las informaciones, dando agilidad y seguridad con las nuevas modalidad 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.

Ya para el usuario, las ventajas se darán por la mayor rapidez en el acceso a la información, oferta de servicios, disponibilidad de las informaciones actualizadas, seguridad y confiabilidad de los datos.

El sistema cuenta con la participación aproximada de 15.000 operadores en los 888 Registros de la Propiedad, en 500 localidades geográficas diferentes, y hace disponible informaciones de 512.045 libros antiguos y de 362.892 nuevos, correspondiendo al lanzamiento del 60% del total de los actos registrales españoles, mediante la inversión de 30.726.621,15 de Euros, costado por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

Hasta el presente momento, en Brasil no hay esta preocupación con la interconexión de los oficios registrales inmobiliarios. Sin embargo, cabe informar que en el Estado de Rio Grande do Sul, ya está en funcionamiento el proyecto denominado “Notaría Online” – El Sitio de los Registradores Civiles en Internet, que reúne todas las aplicaciones necesarias para su completa informatización, interconexión y agilidad en la atención al ciudadano.

Este sistema tiene la finalidad de registrar, catastrar, pesquisar y emitir partidas (sin que el usuario necesite dislocarse hasta su ciudad de origen) de todos los actos practicados (nacimiento, casamiento, defunción, separación, divorcio etc.) por los cuatrocientos treinta (430) 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 (SUS, INSS, IBGE etc.); y, (iv) la unificación de procedimientos.

El sistema se encuentra en funcionamiento solamente en algunos oficinas de la capital gaucha y región metropolitana, por su costo de implantación, imposibilitando a los Registradores Civiles de las Personas Naturales la adopción del sistema, en virtud de la gratuidad a ellos impuesta a partir de 1998, sin resarcimiento/indemnización, por los asientos de nacimiento y de óbito y por la expedición de la primera partida. El Siglo XXI, la globalización, la fantástica integración del mundo de la información traído por Internet, todo exige que los registradores de inmuebles creen un sistema integrado, formando una gran conexión.

DEL CATASTRO Y DEL REGISTRO

En España, donde el Sistema Registral se presenta bien estructurado, se encuentra en vigor disposiciones (art. 9º, de la Ley Hipotecaria y arts. 51 y 398, del Reglamento Hipotecario) que pretenden insertar en el registro del inmueble su base gráfica. En algunas ciudades de aquel País, ya se puede verificar que la real situación física del inmueble consta del Registro Inmobiliario, así como en el Catastro.

Según el Profesor y Registrador Jorge Requejo Liberal, en su exposición en el Curso de Especialización y en el trabajo titulado “Las Bases Gráficas de los Edificios Registrales”, publicado en el Boletín Electrónico del Irib-Anoregsp nº 978, de 12 de enero de 2004, “el Registrador no interviene en la

configuración urbanística, medio ambiental o agraria de los edificios, ni es su misión la de calificarla. Sin embargo, lo que seguramente haremos será tomar los datos de los que legal y tecnológicamente pueden hacerlo, y una vez que los hayamos tomado nos limitamos a publicarlos, y en ellos nos apoyaremos para calificar lo que seguramente podemos, y para lo que fundamentalmente se ha creado el Registro de la Propiedad, y que no es otra sino la protección de la legalidad de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos sobre bienes inmuebles.”

Con eso, se percibe que ambos los Países (Brasil, con la Ley nº 10.267/01 y España, a través de la Ley Hipotecaria y de su Reglamento) están en el camino de alcanzar la perfecta integración Catastro-Registro. Así, es posible la cooperación entre el Catastro (a cargo de los ayuntamientos para los inmuebles urbanos y bajo el análisis del INCRA para los rurales) y el Registro Inmobiliario, los cuales deben operar como sistemas interactivos.

Aunque la seguridad existente con el desarrollo ya alcanzado, el sistema registral tendrá seguridad plena cuanto más completa sea la realidad de los hechos con la constante del Folio Real. Vale decir que es de vital importancia que el Catastro y el Registro se refieran al mismo objeto, precisamente.

3.5.6 PANAMÁ:

El Registro Público Panameño tiene su origen en la Ley 13 de 27 de enero de 1913, con la cual se establece el sistema registral, esta Ley está basada en la legislación costarricense sobre esta materia y que a su vez se fundamenta en la Ley Torrens de Australia.

Tiene como principio establecer de modo público y fehaciente, bajo la fe del Estado todo lo relativo a la propiedad de los bienes inmuebles, ofreciendo garantías de una seguridad completa y absoluta en cuanto a los derechos que adquieren de quién según las constancias registrales aparezca como propietario o dueño de dicho inmueble.

Desde 1913 hasta 1976 durante 63 , el sistema de inscripción utilizado por el Registro Público era el de la transcripción manuscrita del documento, de manera extractada para el caso de los inmuebles y transcrita textualmente para el caso de los actos mercantiles de personas , naves, hipoteca , y los de la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal, en los tomos formalmente ordenados para este fin.

Aquí solo se registraban los actos determinados por la ley de acuerdo al contenido en los Artículos 60 a 73 del Decreto 9 de 1920 reglamentario del Registro Público , modificado por los Artículo 28 a 42 del Decreto 106 de 30 de agosto de 1999.

De 1976 hasta el año 1999, 23 años , el sistema de inscripción en tomos sufre cambios en cuanto al medio en donde se registran los documentos, ahora se efectúan las inscripciones en los programas diseñados con los mismos requerimientos del sistema de tomos , en el Sistema de procesamiento electrónico de datos, complementado con el Sistema de microfilmación directa de los documentos.

Este sistema permite la descentralización de la inscripción, y se extiende ahora a las 7 oficinas regionales en el interior de la República.

Se establece que la inscripción de los inmuebles ,se efectuará destinando a cada inmueble, mediante el sistema de procesamiento electrónico de datos un folio o formulario con una numeración que servirá para designarlo, el cual es expedido electrónicamente . Luego este formulario que es firmado por el Registrador Jefe es microfilmado conjuntamente con el documento presentado, que a su vez contenía un sello con todos los datos de inscripción y la correspondiente firma del Registrador jefe.

De noviembre de 1999, hasta la fecha, el sistema en cuanto al contenido de los asientos se mantiene igual, el medio de inscripción de microfilmación directa de los documentos y el folio o formulario de inscripción son los que han cambiado, se utiliza ahora la técnica de inscripción en el Sistema de imágenes en medio óptico, el cual se implementa por medio del Decreto Ejecutivo No. 106 del 30 de agosto de 1999.

RELACIÓN ENTRE CELERIDAD Y SEGURIDAD.

No se encuentra establecido en las normas que rigen el Registro Público, los tiempos de respuesta para los documentos que ingresan al Diario, lo que si se establece es que el trámite se debe efectuar en el menor tiempo posible, así está contenido en el artículo 37 del Decreto 106 citado, cuando se refiere a que el Jefe /a de sección distribuirá los documentos para que dentro del mas breve término posible y guardando el estricto orden de presentación, se proceda a su calificación e inscripción.

Quedan aquí contenidos ambos aspectos en vista de que es responsabilidad del Jefe y de los calificadores la de verificar si el documento cuenta con todos los aspectos formales para su inscripción.

VOLUMEN Y TIEMPO DE INSCRIPCIÓN.

Actualmente el promedio de documentos ingresados al Diario, se encuentra entre los 800 y 1200, de los cuales aproximadamente 350 documentos corresponden al Departamento Mercantil , que incluyen la constitución de nuevas sociedades y modificaciones o reformas al pacto social , y de este último total hay un porcentaje importante que corresponde a inmuebles.

PUBLICIDAD FORMAL: Formatos. Medios de consulta y expedición en cada país. Efectos de la publicidad en cada país. Índices.

En nuestro sistema de inscripción no existen el requisito del formato, de acuerdo al contenido del artículo 1756 del Código Civil que citamos , las formalidades para los documentos inscribibles son:

“Artículo 1756: Solo pueden inscribirse en el Registro los títulos que consten de escrituras publicas , de sentencias o auto ejecutoriado o de otro documento auténtico, expresamente determinado por la ley para este efecto.”

Los medios de consulta , actualmente quedan establecidos dentro de la sede del Registro Público, y de algunas oficinas regionales que se mantienen comunicadas con el Sistema de Imágenes, en la sede central en las 15 estaciones de trabajo ubicadas en la sede central en el área del público, pueden los usuarios acceder a la información contenida tanto en datos como en

imágenes, así como consultar la situación de los asientos presentados, si se reflejan como inscritos o como defectuosos.

Además, se cuenta con más de 300 usuarios autorizados por la Dirección General, para la consulta de datos vía Internet por ahora sin costo alguno, entre los que se cuentan funcionarios, bancos locales, abogados, instituciones del gobierno y público en general, que hipótesis la base de datos que mantiene almacenada más de 20 millones de registros.

Los efectos de la publicidad en nuestro sistema es que el derecho inscrito es oponible ante terceros, lo que hace que en todo caso la inscripción sea constitutiva del derecho que contiene dicho documento.

En materia de índices, tenemos que los mismos se forman con lo nombres y apellidos para el caso de la persona natural y si se trata de una Persona Jurídica, con el nombre de la Sociedad Anónima , Sociedad Extranjera, Asociación sin fines de lucro, Fundación de Interés Privado según sea el caso.

Existen diversas opciones de investigar en los índices, ya sea por nombre del dueño o propietario del inmueble, por su número de cédula o identificación personal así como por el número de finca o inmueble.

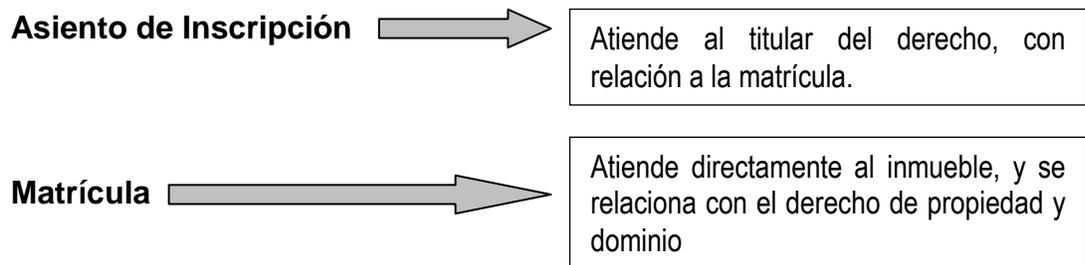
CAPITULO IV



4. PROCEDIMIENTO PRACTICO PARA INSCRIBIR UN INSTRUMENTO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCION DEL CENTRO.

1.- Desde que se presenta el documento en aplicación de la Ley de Procedimientos uniformes, se le asigna un número de identificación del documentos y la matrícula del inmueble objeto del acto, si no tiene número de matrícula, se le asigna con posterioridad obligadamente, ingresándose el mismo al SIRIC.

Tomando en cuenta tal consideración es que se dice que:



2.- Desde el momento en que el documento se ingresa al sistema, su recorrido, se identifica a través un sistema llamado CONTROL DOC., mediante el cual se hace la distribución del mismo.

La distribución de los documentos, consta de tres momentos los cuales son:

- a) **Enviado.**
- b) **Recibido.**
- c) **Aceptado:** lo cual significa que materialmente la persona tiene la responsabilidad del documento presentado.

3.- Se escanea, y la persona que lo hace, lo recibe, luego lo acepta.

4.- Posteriormente al escaneo del documento, este regresa a distribución y luego a confrontación, que es donde se verifican los datos del mismo, y si estos coinciden con los del antecedente.

5.- Habiéndose confrontado el documento, pasa a manos del registrador, quien lo recibe y acepta para su análisis.

El registrador lleva a cabo un proceso de confrontación, esto es en cuanto a la identificación del inmueble y su titular, se verifican las formalidades del otorgamiento del instrumento y si cumple con todos los requisitos de legalidad del mismo.

Un ejemplo de un instrumento que no cumpla con los requisitos de legalidad sería:

Un padre que le vende a su hijo menor de edad un inmueble, aunque el instrumento haya sido otorgado bajo todas las formalidades que se exigen, incumple la legalidad del mismo, porque la ley prohíbe, Art. 1600 C. C.

Pero puede darse el caso que el instrumento presentado adolezca de alguna formalidad que por no afectarlo de nulidad, decida el registrador inscribirlo.

5.- Si el documento a criterio del registrador es inscribible, se imprime la hoja en la cual deja constancia de la inscripción del mismo, y al ser revisado por la persona encargada de imprimir, se devuelve materialmente al registrador para que lo firme.

6.- El registrador los envía al encargado para que sea escaneado nuevamente y luego se transfieren a despacho.

4.1 PROCESO DE CALIFICACION DE LOS INSTRUMENTOS:

El registrador puede encontrar defectos en el instrumento, y como la calificación es integrada el registrador los señala, y se le hacen los señalamientos de todas las disposiciones legales que han sido infringidas, y en la medida de lo posible se le sugiere que es lo que puede y debe hacer.

Con una resolución de este tipo, el instrumento presentado, queda en el estado de observado, y su efecto solo es la suspensión del proceso, y lo novedoso con la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes, es la notificación, a tal grado que la misma se puede hacer por cualquiera de los medios reconocidos por la ley, y en cualquier lugar del territorio nacional

En caso de que el instrumento ha sido observado, posterior a haber sido notificado el interesado, tiene 30 días para subsanar, pero si en alguno de los casos el interesado estima que el registrador no tiene razón, tiene que hacer uso de sus recursos; si, el interesado no recurre o no subsana los errores, entonces al instrumento le es denegada su inscripción, y esta resolución es recurrible dentro de los 30 días hábiles, posteriores a la notificación de la misma, sino se recurre, la presentación de pleno derecho se cancela y se desvincula de la matrícula, lo cual no impide que se vuelva a presentar, cancelándose los derechos registrales, ello como sanción.

4.2 FORMAS DE SUBSANACION.

El funcionario autorizante del instrumento observado, puede hacer una escritura de rectificación o aclaración, para que sea presentada por el interesado, pero nunca un escrito, ello porque con la presentación de un escrito se considera que los instrumentos que han sido presentados, quedan mutilados, en cuanto al defecto que en ellos consta.

4.3 CRITERIO PARA LA CALIFICACION DE INSTRUMENTOS.

Estos funcionan en los casos en que los requisitos no generan nulidad del instrumento, es decir que el defecto no es tan trascendente, de ahí que un registrador pueda observar el instrumento que posee esa clase de defectos, y otro registrador por considerar que el defecto no produce la nulidad del instrumento, puede impulsar el procedimiento hasta la inscripción del mismo, solo en casos como este es que puede existir la diversidad de criterios de registrador a registrador.

El registrador debe tener sumo cuidado por su vinculación con la interpretación y aplicación de la Ley.

Ejemplo:

De conformidad con el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro, en una escritura de desmembración debe detallarse la ubicación del inmueble, el área original, el área que se desmembra, el rumbo en el cual se desmembra, y la descripción del área restante.

Con la aplicación del criterio para calificar instrumentos, por parte de los Registradores, es que si la escritura no expresa el área a la cual ha quedado reducido el inmueble general del cual se desmembra el otro, un registrador, podría observar dicho instrumento; pero, como se dijo antes como la falta de ese requisito no produce la nulidad del instrumento, otro registrador bien podría impulsar el proceso de inscripción, en virtud que considera que en términos generales se entiende que es el inmueble del cual se hizo la desmembración, y ambos aunque resolviendo con criterio distinto, estarían en lo correcto, porque lo harían apegados al derecho.

Tomando en cuenta lo anterior es que se ha establecido que por la interpretación del derecho, el responsable es el registrador, y el criterio propio no se puede aplicar por la interpretación y aplicación de la ley en instrumento que son nulos.

Pero la implementación de los criterios no es solo a nivel de cada una de las sedes del Registro sino que se transmiten, consultan y se realizan consensos de Registro a Registro, de ahí que los Registradores de San Salvador, discutan dichos criterios de con los del interior del país.

Pero además de los registradores, en el proceso de inscripción intervienen también el llamado GRUPO DE ASESORES, quienes son los encargados de interpretar las observaciones que los Registradores hayan hecho a los instrumentos que hayan sido presentados, siendo ellos capacitados constantemente por el Registro, y lo por ellos expresado no debe diferir de lo considerado por los Registradores, ya que si se da el caso, la proveído por los registradores es lo que prevalece.

En términos generales el Asesor se considera un excelente auxiliar del registrador, ya que transmite al interesado de manera más sencilla la información emitida por los registradores.

Pero el criterio de los registradores, también esta determinado, por la ley en algunos casos como el siguiente:

Los planos se exigen en todos los casos de jurisdicción voluntaria, por la integración del Registro Catastral, y así se lleva un inventario de los inmuebles con relación a su real ubicación y geografía.

Los planos se exigen cuando la segregación pasa de los 2350 m² , ya que sin el plano no ha sido presentado, la escritura en la cual ha sido establecida la segregación, no se puede inscribir.

El plano debe ser presentado en Catastro, para su aprobación, y luego se detallan los datos en la escritura, pero si Catastro no esta de acuerdo con dicho documento, puede citar al Arquitecto o Ingeniero responsable de la elaboración de los planos para que aclare los mismos, siendo que con tal aclaración se puede determinar si el error es del presentante o de Catastro, o hasta del registrador.

4.4 BENEFICIOS DE LA APLICACIÓN DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES, DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LOS REGISTRADORES.

- a) Consideran que la mora registral se ha reducido.
- b) Se cumple en un 85% el término para inscribir, establecido por la Ley.
- c) Beneficia al usuario y al registrador por la celeridad de los procedimientos.
- d) La Función del notario ya no es Pasiva, ya que debe estar presto a la consulta y a la subsanación.

Los registradores consideran que la Ley de Procedimientos Uniformes, es completa y que la misma no necesita Reglamento de Aplicación.

5. PRESENTACION DE LA HIPOTESIS.

8. HIPOTESIS:

Es una respuesta tentativa y general al problema planteado, la cual esta sujeta a comprobación, y cuyo resultado comprueba o desvirtúa la teoría presentada.

CLASES DE HIPOTESIS

a) HIPOTESIS GENERAL:

Son las que expresan proposiciones de apoyo técnico, de mayor nivel de abstracción.

b) HIPOTESIS ESPECIFICAS:

Expresan relaciones entre conceptos de menor nivel de abstracción, los cuales se denominan indicadores.

TIPO DE HIPOTESIS.

Aunque no exista una clasificación universal sobre los tipos de hipótesis en el presente trabajo se adopta un tipo de hipótesis que es de las mas conocidas:

Hipótesis que relacionan dos o más variables en términos de dependencia, esta por que son las de mayor significación para la investigación social ya que establecen una relación causal de dependencia, prediciendo así explicar y predecir los fenómenos.

Dicho lo anterior, es que la hipótesis en el presente trabajo, se compone de tres elementos básicos, los cuales son:

- Las unidades de análisis.
- Las variables.
- Los elementos Lógicos.

5.1 FORMULACION Y EXPLICACION DE LA HIPOTESIS

5.1.1 FORMULACION DE LA HIPOTESIS GENERAL:

Cuanto mayor sea el cumplimiento que se de a las disposiciones establecidas en la Ley de Procedimientos Uniformes, menores serán los problemas de los usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro y de la institución misma, en cuanto a los procesos de inscripción

5.1.2 FORMULACION DE LAS HIPOTESIS ESPECIFICAS:

- Cuanto mayor sea la diligencia de los notarios en la elaboración de Instrumentos, menor será la posibilidad de que el registrador observe el instrumento.
- Si los procedimientos aplicables por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, son menos dispersos, mayor será la eficacia en los procesos para presentar, registrar y / o depositar instrumentos.
- Cuanto menor sea la mora registral, mayor será la seguridad jurídica del derecho de propiedad.
- Con el establecimiento de las personas legalmente autorizadas para retirar los instrumentos que han sido presentados en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; se garantiza que los mismos sirvan a los legítimos interesados, para ser oponibles a terceros.
- Cuanto mayor sea el cumplimiento que el registrador de a los términos para inscribir instrumentos, mayor será la cantidad de instrumentos inscritos.
- Cuanto mayor sea el número de recursos contemplados por la Ley de Procedimientos Uniformes, menos expedita será la vía administrativa.

5.2 EXPLICACION DE LA HIPOTESIS GENERAL.

En virtud de que la Ley de Procedimientos Uniformes surge ante la inminente necesidad de uniformar los procedimientos de registro, en aras de una mayor eficacia en los trámites registrales y evitar el cúmulo de documentos inscritos que no han sido retirados del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas por diversas razones, situación que se ha pretendido comprobar a través de la ejecución de la investigación, a fin de establecer la eficacia con la cual la aplicación taxativa del cuerpo legal en comento, soluciona o resuelve los diversos problemas que ha enfrentado el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, y los de los usuarios, o bien si agrava los mismos, o si los transforma en otros de menor relevancia.

Siendo así que la hipótesis esta compuesta por diferentes unidades de análisis generales relacionados entre sí, en función de los actos registrales que cada uno realiza, los cuales producen efectos jurídicos entre sí o para terceros.

5.3 EXPLICACION DE LAS HIPOTESIS ESPECIFICAS.

Cada una constituye unidades de análisis específicas que al relacionarse de manera indirecta o directa con la unidades de análisis planteada en la hipótesis general, las que al verificarse o enriquecen los resultados obtenidos, expresando las relaciones entre los conceptos que componen la teoría a comprobarse, y que se expresan así:

A través de las hipótesis específicas, se ha pretendido comprobar que con la reducción de la existencia de diversos cuerpos normativos que contienen procedimientos para los trámites registrales, se volverá más eficaz el registro de la Propiedad Raíz e hipotecas, sobre todo con relación a la mora registral existente, la que es provocada a su vez, por el conjunto de instrumentos observados y no retirados cuyo defecto ya sea de fondo o de forma ,puede

haber sido provocado por la falta de diligencia de los notarios al momento de dar fe de los actos y contratos que ellos autorizan, y que al no poseer la debida diligencia, provocan un incremento en los gastos de los interesados, y en el caso de que no sean los interesados quienes intervienen en el proceso, dichas personas designadas, deben estar legítimamente autorizadas ya sea por el notario autorizante del acto o contrato presentado, o por la parte interesada, a fin de obtener el servicio solicitado dentro los términos y plazos que la ley exige, pero no solo los términos y plazos que son de obligatorio cumplimiento para el registrador sino aquellos que deben ser cumplidos por los usuarios, al momento de existir algún tipo de inconformidad por la cual se vuelva necesario la interposición de los recursos permitidos y con los cuales se pretende volver menos expedita la vía administrativa – registral, con la primordial finalidad de otorgar mayor seguridad jurídica al derecho de propiedad y dominio.

5.4 FUNDAMENTACION DE LA HIPOTESIS

Se encuentra determinada en función de comprobar la eficacia de la Ley de Procedimientos Uniformes al momento de solicitar un determinado servicio en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro. Asimismo, el fundamento esta es establecer, si la aplicación de dicha ley es en eficaz en cuanto a su contenido, objetivos y fines, para los cuales fue creada. Por ello es que con la creación y puesta en práctica de la Ley de Procedimientos Uniformes se pretende reducir o solucionar la mayoría de inconvenientes que se presentan al momento de solicitar un servicio como lo es la inscripción de un instrumento, siendo un procedimiento sujeto en su mayoría al criterio del registrador que bien puede actuar según el Art. 3 L. Pr. U., al realizar la calificación del instrumento presentado, y que puede

desembocar en: una inscripción, observación o denegación, y con ello todos los medios y procedimientos para subsanar los inconvenientes que puedan presentar la inscripción de un instrumento, es decir que se pretende agilizar y mejorar el servicio al usuario, y volver más diligente al notario en sus actuaciones, así también facilitar el trabajo a los registradores a fin de obtener resultados que vayan en beneficio del usuario y del Registro mismo, todo ello pretendiendo eliminar la mora y acumulación de procesos en el Registro, son todas estas y cada una de las razones por las cuales se ha establecido que con la aplicación de las disposiciones contenidas por la Ley de Procedimientos Uniformes, se reducirán los problemas registrales existentes hasta ahora.

5.5 CONTEXTO DE LA HIPOTESIS.

La hipótesis como una respuesta sujeta a comprobación del problema que se ha planteado, se desenvuelve o debe analizarse rodeada de diversos factores, ya que es dentro de la realidad que la misma se comprueba se ve afectada por diversas circunstancias externas que de manera indirecta ó directa la influyen, siendo dichos factores, los que pueden ser estudiados en diversos niveles, de la siguiente manera:

5.5.1 LAS RELACIONES CON FACTORES PRECEDENTES:

En este nivel, puede citarse como uno de los factores que precede a la variable causal que compone la hipótesis, la dispersión de los procedimientos establecidos para la presentación, trámite, registro y o depósito de instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera Sección del Centro, lo que provocó que se creara un cuerpo normativo que uniformara dichos procedimientos.

5.5.2 LAS RELACIONES CON FACTORES INTERVINIENTES:

Con la variable establecida como el efecto, planteado en la hipótesis, inciden diversos factores, como son: la falta de unificación de criterios por los registradores, el incumplimiento de los plazos y términos establecidos por la Ley de Procedimientos Uniformes, estos entre otros influyen en la reducción, o empeoramiento de los problemas registrales provocados o reducidos por la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes.

5.5.3 LAS RELACIONES CON FACTORES COEXISTENTES:

Estos son conocidos también como causa del efecto. Es decir, que si se ha planteado que entre mayor sea el cumplimiento que se de a las disposiciones establecidas por la Ley de Procedimientos Uniformes, menores serán los problemas registrales en general, como consecuencia de ello se obtendrá mayor seguridad jurídica a corto plazo sobre el derecho de propiedad, por tanto genera confianza en los usuarios al momento de solicitar los servicios registrales, por ser un procedimiento, ágil, legítimo y eficaz.

5.5.4 LAS RELACIONES CON FACTORES SUBSECUENTES:

Los efectos secundarios sobre la causa principal, pueden enfocarse en dos sentidos: ya sea aminorando los problemas en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, o agravando los mismos, es decir, que bien puede reducirse la mora registral y convertir al Centro Nacional de Registros en una Institución ágil en el desempeño de sus servicios, o bien causar pérdidas y daños económicos, y materiales al Registro y a los usuarios del mismo, si la aplicación del cuerpo normativo en comento fuese completamente ineficaz.

5.5.5 LAS RELACIONES CON FACTORES CONSECUENTES:

Conocidos también como el efecto del efecto, y si ya se dijo que el efecto en general son que menores serán los problemas registrales, entonces el efecto de tal situación es que es completamente eficaz la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes y que la misma al aplicarse es suficiente como normativa para regular los procesos registrales, sin necesidad de reglamentos ni demás interpretaciones que la amplíen cumpliéndose así con la finalidad para la cual fue creada.

5.6 CRITERIO DEL GRUPO SOBRE LA FORMULACION DE LA HIPOTESIS.

El Grupo de trabajo considera que se ha pretendido establecer que a través de la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes, se reducen los problemas para la inscripción de un acto o contrato, en cuanto al procedimiento administrativo que se aplica, no con relación a las formalidades del instrumento del cual se espera obtener la inscripción del mismo, por ello se ha formulado la hipótesis en los términos presentados ya que pretendemos comprobar la eficacia del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, con la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes, y si se han eliminado, disminuido o eliminado los problemas registrales diversos.

5.7 OPERATIVIZACION DE LA HIPOTESIS

HIPOTESIS GENERAL		
VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES (Hipótesis específicas)
<p>1. Aplicación de las Disposiciones contenidas en el Ley de Procedimientos uniformes</p> <p>VARIABLE INDEPENDIENTE</p>	<p>8.10 Jurídica.</p> <p>1.2 Económica</p>	<p>1.1.1 Seguridad del Derecho de Propiedad y dominio.</p> <p>1.1.2 Procedimiento de Registro</p> <p>1.1.3 Legalidad de los procedimientos</p> <p>1.1.4 Principios Registrales</p> <p>1.1.5 Recursos</p> <p>1.1.6 Términos</p> <p>1.1.7 Plazos</p> <p>1.1.8 Inscripción</p> <p>1.1.9 Denegatoria</p> <p>1.2.1 Sanciones económicas</p> <p>1.2.2 Derechos Registrales</p>
<p>2. Menores problemas Registrales.</p> <p>VARIABLE DEPENDIENTE</p>	<p>2.1 Administrativo</p> <p>2.2 Usuarios</p>	<p>2.1.1 Mora registral</p> <p>2.1.2 Servicio Eficaz</p> <p>2.1.3 Unificación de criterios</p> <p>2.1.4 Procedimientos</p> <p>2.1.6 Etapas</p> <p>2.1.7 Observaciones</p> <p>2.1.8 Cantidad de Instrumentos Inscritos.</p> <p>2.2.1 Abogados</p> <p>2.2.2 Notarios</p> <p>2.2.3 Particulares</p> <p>2.2.4 Interesados</p> <p>2.2.5 Participación en el Proceso.</p>

	2.3 Registradores	2.3.1 Criterios 2.3.2 Aplicación de la ley 2.3.3 Interpretación de la Ley.
--	-------------------	--

5.8 PREGUNTAS DERIVADAS

1.- ¿ Como calificaría la Seguridad del derecho de propiedad con la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes?

- a) Buena
- b) Insuficiente
- c) Ausente totalmente.

2.- ¿ Como considera que es el procedimiento para inscribir, presentar, tramitar, depositar y registrar instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, con la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes son?

- a) Eficaces.
- b) Ineficaces.
- c) Dan Lugar a confusión.

3.- ¿Cómo considera el desarrollo legal del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas?

- a) Adecuado
- b) Fuera del contexto de nuestra realidad.
- c) Ineficiente
- d) Con vacíos legales.

4.- ¿ Considera que la Ley de Procedimientos respeta todos los principios registrales?

- a) Si
- b) No

5.-¿ Cumple el Registrador con los plazos y términos establecidos por la Ley de Procedimientos Uniformes?

- a) Siempre.
- b) Nunca
- c) En la mayoría de los casos.

6.- ¿ Considera que los recursos administrativos contemplados por la Ley de Procedimientos Uniformes cumplen sus objetivos?

- a) Son insuficientes.
- b) Vuelven más expedita la vía administrativa registral.
- c) Dilatan la vía administrativa registral.

7.-¿Considera que con la Aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes, al subsanar observaciones, se incrementan los gastos por derechos registrales?

- a) Si
- b) No

8.- ¿Cómo considera la denegatoria del asiento de inscripción, el pago de derechos registrales, desde su punto de vista ¿

- a) Una Sanción.
- b) Un cobro justificado.

9.- ¿Con la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes, según su conocimiento la mora registral?

- a) Se ha incrementado.
- b) Se ha reducido.
- c) Se ha extinguido.

5.9 PRESENTACION DE RESULTADOS.

Al aplicar la preguntas basadas en los indicadores de las hipótesis, considerando una muestra poblacional compuesta por 40 personas, entre ellas, 10 notarios, 10 registradores, 10 asesores y 10 usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se obtuvieron los siguientes resultados:

1.- ¿ Como calificaría la Seguridad del derecho de propiedad con la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes?		
RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Buena	32	80%
Insuficiente	8	20%
Ausente Totalmente	0	0%
TOTAL	40	100%

2.- ¿ Como considera que es procedimiento para inscribir, presentar, tramitar, depositar y registrar instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, con la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes son?		
RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Eficaces	20	50%
Ineficaces	6	15%
Dan Lugar a Confusión	14	35%
TOTAL	40	100%

3.- ¿Cómo considera el desarrollo legal del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas?		
RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Adecuado	15	37.5%
Fuera del Contexto de nuestra realidad	3	7.5%
Ineficiente	3	7.5%
Con vacíos legales	19	47.5%
TOTAL	40	100%

4.- ¿ Considera que la Ley de Procedimientos respeta todos los principios registrales?		
RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	27	67.5%
No	13	32.5%
TOTAL	40	100%

5.-¿ Cumple el Registrador con los plazos y términos establecidos por la Ley de Procedimientos Uniformes?		
RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Siempre	5	12.5%
Nunca	6	15%
En la Mayoría de Casos	29	72.5%
TOTAL	40	100%

6.- ¿ Considera que los recursos administrativos contemplados por la Ley de Procedimientos Uniformes cumple su objetivo?		
RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Son Insuficientes	20	50%
Vuelven más expedita la vía administrativa registral.	8	20%
Dilatan la vía administrativa registral	12	30%
TOTAL	40	100%

7.-¿Considera que con la Aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes, al subsanar observaciones, se incrementan los gastos por derechos registrales?		
RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	27	67.5%
No	13	32.5%
TOTAL	40	100%

8.- ¿Cómo considera la denegatoria del asiento de inscripción, el pago de derechos registrales, desde su punto de vista?

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Una Sanción	30	75%
Un cobro justificado	10	25%
TOTAL	40	100%

9.- ¿Con la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes, según su conocimiento la mora registral?

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Se ha incrementado	6	15%
Se ha reducido	34	85%
Se ha extinguido	0	0%
TOTAL	40	100%

10.- ¿Es uniforme el criterio de los Registradores en la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes?

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	4	10%
No	15	37.5%
En la mayoría de casos	21	52.5%
TOTAL	40	100%

11.- ¿Se cumplen todas las etapas del proceso de inscripción, exigidas por la Ley?

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	32	80%
No	8	20%
TOTAL	40	100%

12.- ¿Quién tiene mayor responsabilidad para lograr la inscripción de un instrumento?

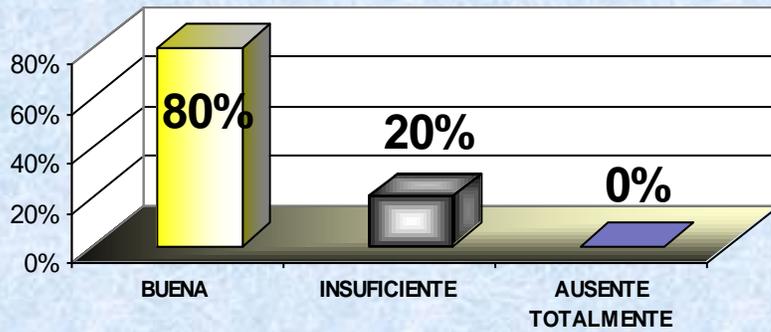
RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Los Notarios	32	80%
Los Interesados	8	20%
TOTAL	40	100%

13.- ¿ La Aplicación e Interpretación de la Ley de Procedimientos Uniformes por parte de los Registradores es?		
RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Integra y Uniforme	5	12.5%
Contradictoria entre registradores	17	42.5%
Complementaria entre Registradores	8	45%
TOTAL	40	100%

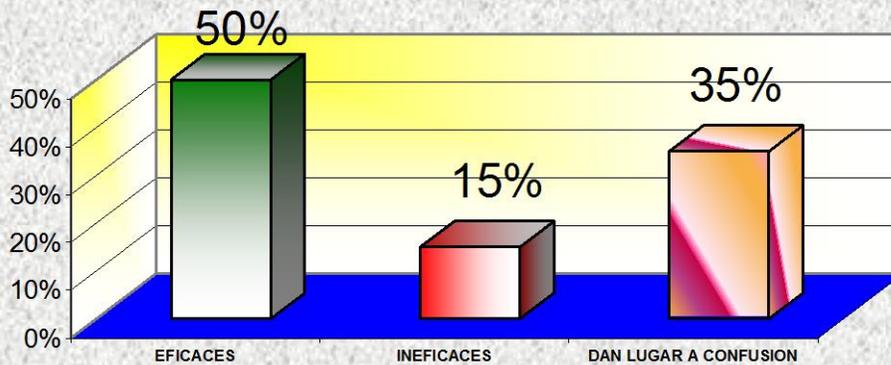
14.- ¿Considera que con la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes, el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, se ha vuelto?		
RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Es Eficaz	23	57.5%
Es Ineficaz	3	7.5%
Es Deficiente	14	3.5%
TOTAL	40	100%

5.10 PRESENTACION GRAFICA DE LOS RESULTADOS.

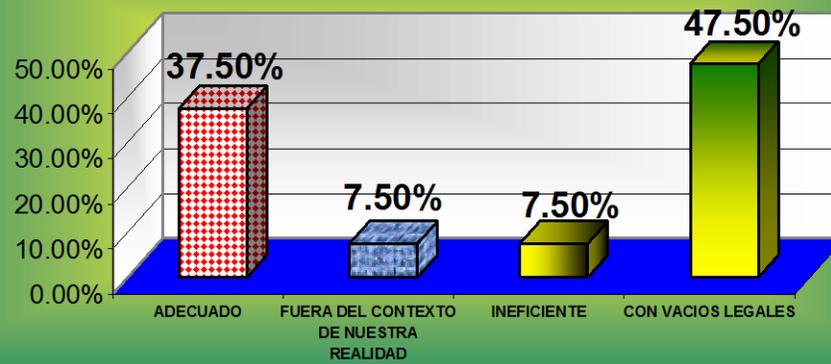
1. ¿Como calificaría la seguridad del derecho de propiedad con la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes?



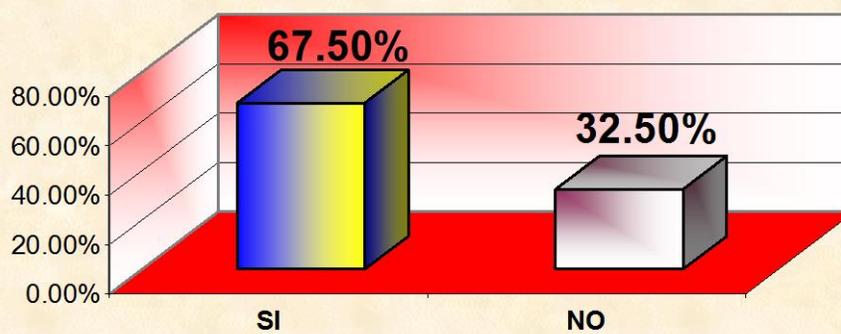
2. ¿Considera que los procedimientos para inscribir, presentar, tramitar, depositar, y registrar instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, con la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes son?



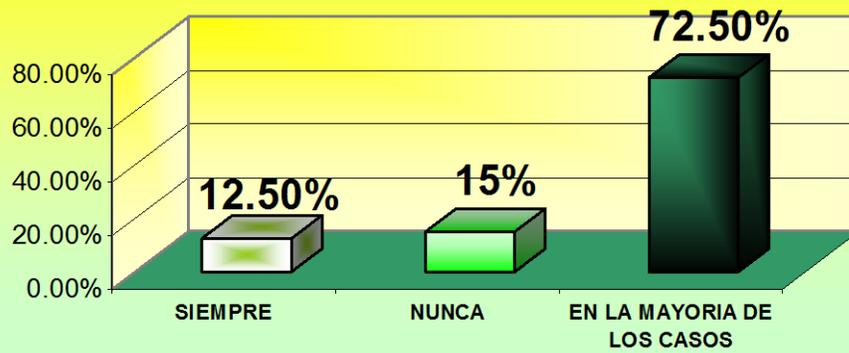
3. ¿Como considera el desarrollo legislativo del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas?



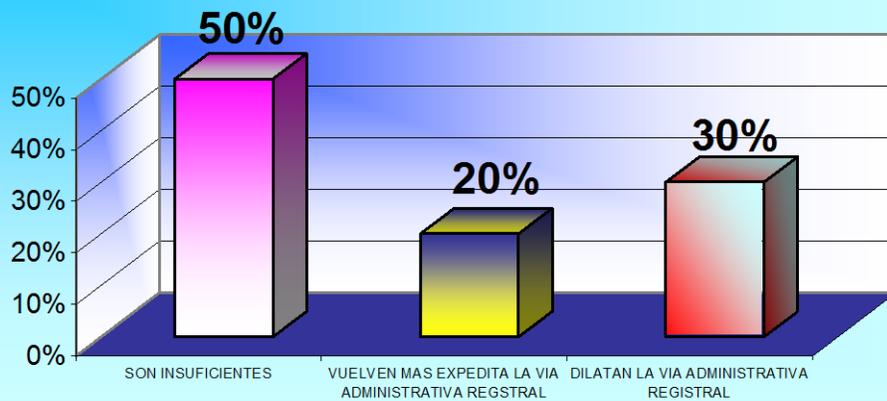
4. ¿Considera que la Ley de Procedimientos Uniformes respeta todos los principios registrales?



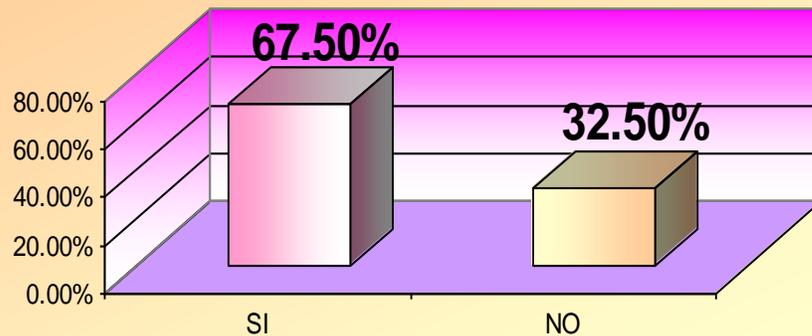
5. ¿ Cumple el Registrador con los plazos y términos establecidos por la Ley de Procedimientos Uniformes?



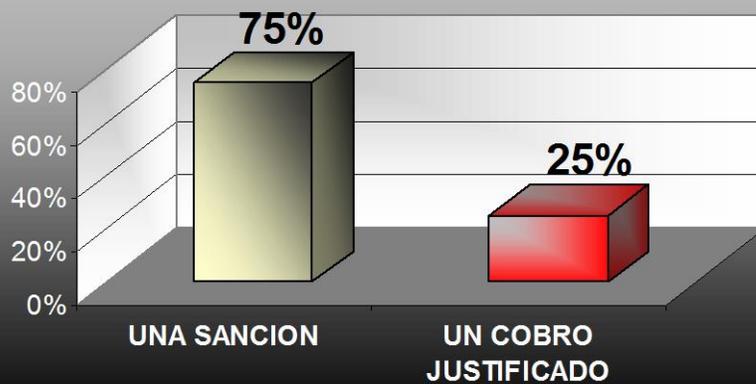
6. ¿cONSIDERA QUE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS CONTEMPLADOS POR LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES?



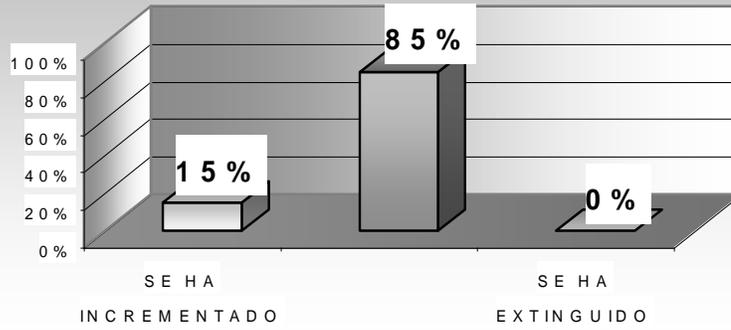
7. ¿Considera que con la aplicación de la Ley de Procedimientos uniformes, al subsanar observaciones, se incrementan los gastos por derechos registrales?



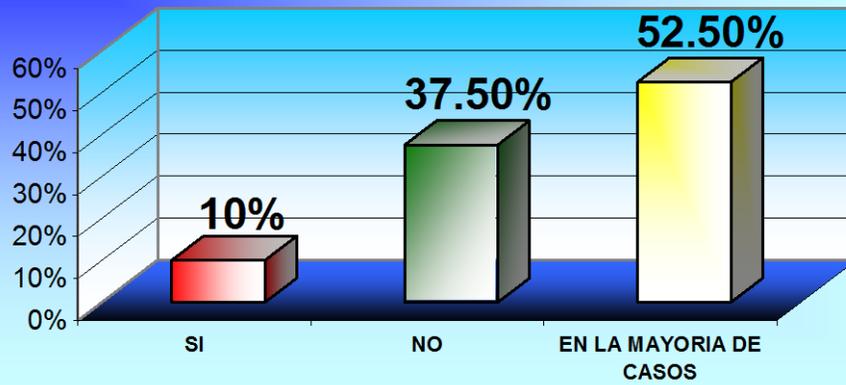
8. ¿Ante la denegatoria del asiento de inscripción, el pago de derechos registrales, desde su punto de vista es?



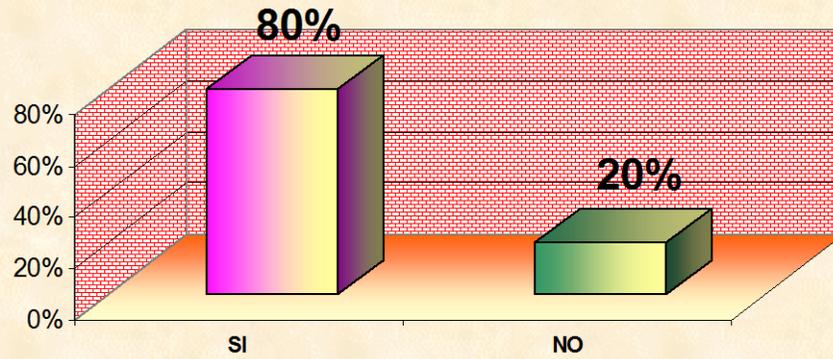
9.¿Con la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes, la mora registral?



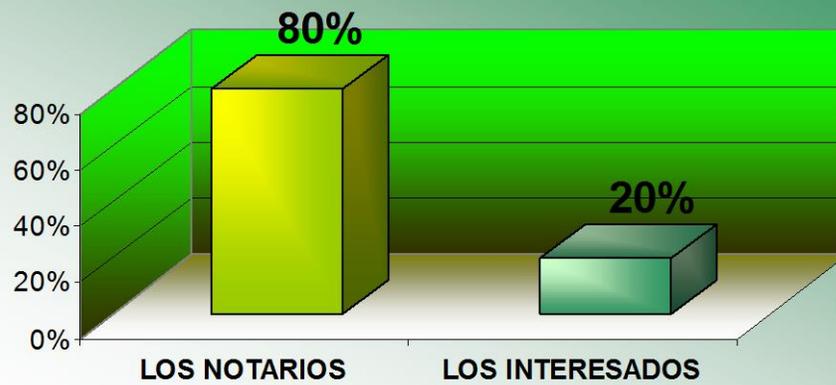
10.¿Es uniforme el criterio de los Registradores en la aplicación de la Ley de Proedimientos Uniformes?

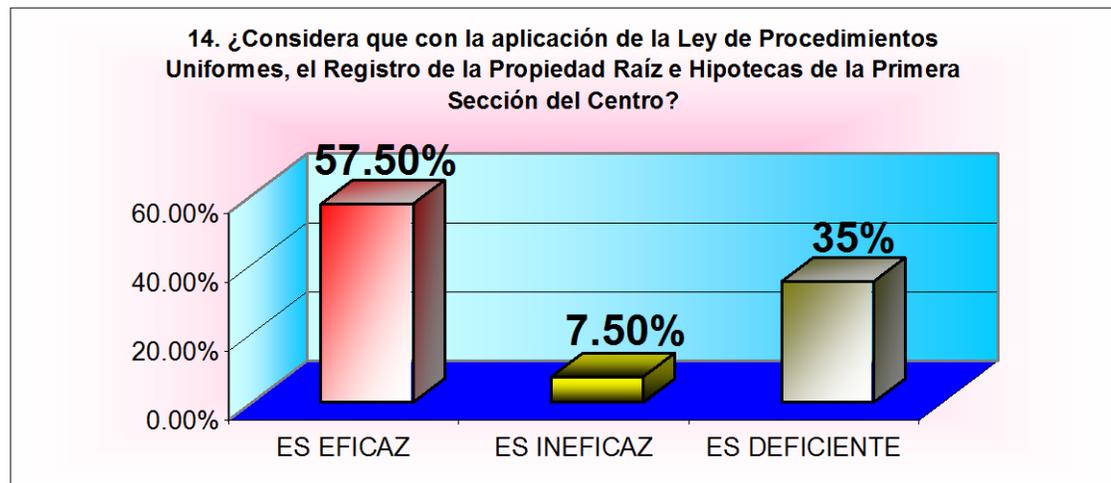
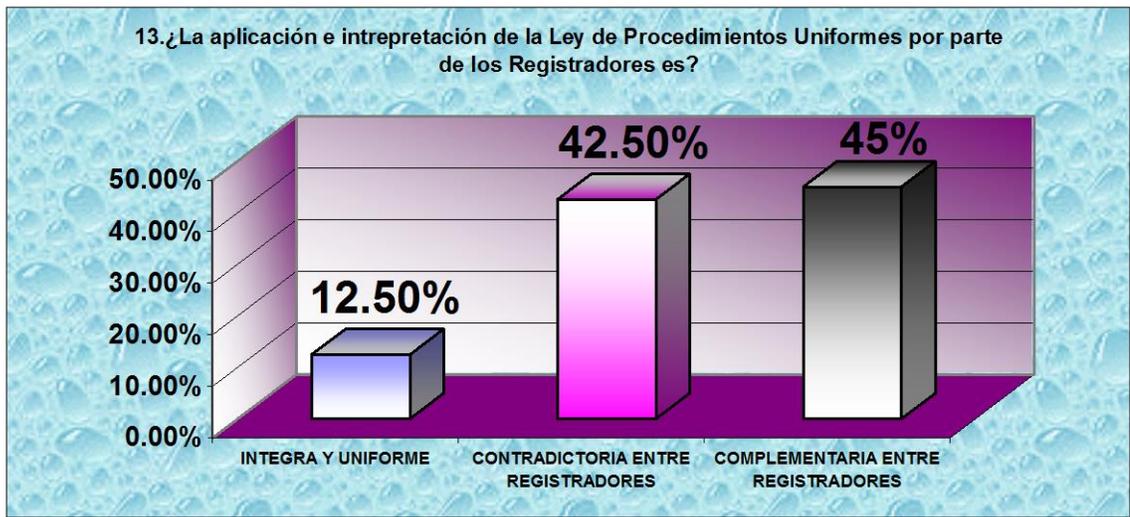


11. ¿Se cumplen todas las etapas del proceso de inscripción, exigidas por la Ley?



12. ¿Quién tiene mayor responsabilidad para lograr la inscripción de un instrumento?





CAPITULO V



5.1. CONCLUSIONES

Del trabajo de investigación, realizado sobre la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, en cuanto a los procesos registrales, se concluye lo siguiente:

Desde la perspectiva de la población encuestada, la seguridad jurídica del Derecho de Propiedad a través de la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes es buena, ya que cumple con todos los principios registrales. Asimismo la investigación realizada determinó que con la aplicación de la ley en comento, los procedimientos para presentar, tramitar, registrar o depositar instrumentos son eficaces, considerándose de esta manera que el desarrollo o evolución del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro es adecuado, en virtud de que las diferentes normativas que han sido promulgadas y aplicadas, responden a las necesidades de los interesados.

Así también, con la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes, la mora registral se ha reducido considerablemente, tal y como se comprobó con la investigación realizada, ello en virtud del establecimiento de plazos fatales para subsanar las observaciones realizadas por el Registrador, pero no solamente en ese sentido es efectiva la aplicación del cuerpo legal al que se he hecho referencia, y es que este contiene elementos que son nuevos en materia de registros entre los cuales se citan la extensión de los medios para recurrir ya que se vuelve más expedita la vía administrativa y el procedimiento para inscribir los instrumentos que contienen actos y contratos inscribibles, se considera más ágil, pero cuando se relaciona el proceso de inscripción es necesario considerar los términos y plazos dentro del cual debe desarrollarse el

mismo, a los cuales no ha hecho referencia la ley de manera taxativa, pero que en virtud de lo dispuesto en su Art. 25, corresponde al Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, emitir regulaciones sobre los diferentes plazos a que deberán sujetarse los procesos registrales de calificación y las sanciones en caso de incumplimiento.

De lo anterior es que se ha acreditado que la aplicación de la Ley en comento, es eficaz con relación a las novedades jurídicas que establece y en general a los procedimientos que la misma determina, pero sobre todo porque beneficia en gran medida a los usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, para el caso en estudio, y al registro mismo en el sentido que este se vuelve eficaz respecto de los servicios que presta, capacidad de atención y minimización de los diversos problemas que le han aquejado en el transcurso de la historia desde su nacimiento a la vida jurídica del país.

Así también se ha logrado identificar, que la responsabilidad, en cuanto a los instrumentos con relación a los requisitos de fondo y forma, recae en gran medida sobre el notario autorizante del mismo, ya que como se estableció al inicio de este trabajo, una de las finalidades de la Ley es volver más diligente al notario, reduciendo así el margen de denegatorias de inscripción, u observaciones que pudiese realizar un Registrador.

Sin embargo la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes genera ciertos inconvenientes, que si bien es cierto, no extinguen la eficacia de la misma, la limitan, y a la vez afectan la eficacia del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, en el sentido que el cuerpo normativo antes citado no cumple al cien por ciento con los objetivos para los cuales fue creada, y es que el problema se enfoca en la aplicación

práctica de ella, ya que aunque se ha logrado establecer que la mora registral se ha reducido considerablemente, y que los términos para inscribir un instrumento se han reducido, se suscitan problemas generados por su aplicación. Y es que en virtud de existir libertad para los aplicadores e intérpretes de la misma (Registradores), quienes desde su punto de vista solo se deben a la Constitución de la República, y a las demás leyes secundarias, hacen uso del criterio para calificar instrumentos, del cual han sido investidos por mandato de ley, de manera contradictoria en algunos casos, y en otros de manera complementaria, al concluir criterios a partir de la concentración de los razonamientos contradictorios entre registradores, afectando directamente los intereses de los usuarios, pero ello se debe principalmente a lo rígido de la Ley en cuanto establece los límites dentro de los cuales los criterios de calificación de un instrumento, deben desarrollarse, siendo dicho límite el sistema de valoración de la Prueba Tasada. En otras palabras, los Registradores no deben calificar conforme a la convicción propia sino como ya se dijo conforme a lo establecido en la ley, sin excederse de sus límites, como hasta ahora lo hacen según ha quedado demostrado por medio del trabajo de campo realizado. Y es que aunque el Art. 3 de dicha ley ordene a los Registradores calificar en forma integral y unitaria los instrumentos presentados para su inscripción, esa uniformidad en los criterios de calificación se pone en duda, por cuanto se comprobó que lo que para un registrador es inscribible, para otro no lo es.

También ha quedado claramente demostrado que con la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes, se ha vuelto más eficaz el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera Sección del Centro. No obstante los defectos que la normativa posee y los efectos negativos que produce, ya dicha eficacia ha tenido su costo y esto en cuanto a derechos registrales, y otros anexos que son producto de las disposiciones de la misma, ello por la forma en que deben subsanarse las observaciones que un Registrador haga, generando

un costo extra, tanto para los usuarios y en ocasiones hasta para los notarios, amparándose tal medida en la tesis de que es una forma de evitar que los instrumentos queden mutilados en cuanto a su forma o fondo, dependiendo de la observación realizada; o como el caso de que se deniegue la inscripción, que exige el pago nuevamente de los derechos que ya han sido cancelados, lo cual es considerado desde el punto de vista de los usuarios como una sanción impuesta por el Registro.

En ese orden de ideas es de reconocer, que la promulgación y aplicación de este cuerpo legal ha sido un buen esfuerzo para fomentar el orden y agilidad dentro de los procedimientos registrales, lo cual contribuye significativamente a la seguridad jurídica de los bienes y derechos de los usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro.

Dicho lo anterior y aunque han sido identificadas diversas fallas o desventajas ocasionados por la aplicación de la Ley, si se ha comprobado la eficacia del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, en cuanto a los procesos registrales, con la aplicación de dicha ley.

5.2. RECOMENDACIONES.

Ante los resultados obtenidos de la investigación realizada, es oportuno hacer mención de algunas observaciones que desde nuestro punto de vista son necesarias para que la aplicación de la Ley de Procedimientos Uniformes, cumpla a plenitud con todas las finalidades para las cuales fue creada, pero principalmente para reducir o extinguir por completo los vacíos y deficiencias que en ella se identifican, siendo las observaciones que se han logrado identificar, las siguientes:

Se debe hacer énfasis en que se necesitan reglas claras dentro de una normativa de este tipo, lo cual no se cumple de forma satisfactoria como fue comprobado en la investigación, ya que existe incertidumbre en cuanto a qué normas de otras leyes secundarias se encuentran derogadas, y sobre cuales disposiciones aplican a cada registro en particular. Y es que algunas personas han manifestado que la totalidad de las disposiciones establecidas por esta ley no pueden ser aplicadas íntegramente a cada registro, haciendo referencia al principio *mutatis mutandis*, (“cambiando lo que ha de ser cambiado”); 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.

Hacemos énfasis, en que aunque para algunos, con el fin de evitar contradicciones y en aras de volver más expedita la vía administrativa, la ley debió contemplar sólo el recurso de revocatoria. Por los resultados obtenidos en la investigación, nos vemos en la necesidad de considerar que sería errónea tal situación, en virtud de que para la mayoría de usuarios del registro, aunque la vía administrativa sea más expedita, son insuficientes los recursos de los cuales pueden hacer uso, y los cuales han sido autorizados por la ley. De ahí, que existe una necesidad de ampliar los mismos con la finalidad de satisfacer las

necesidades planteadas por los usuarios del Registro, estableciendo un sistema que impida que estos sean utilizados para dilatar el procedimiento a seguir.

Con fundamento en los resultados obtenidos en la investigación realizada, consideramos que es necesaria una reforma a la Ley de Procedimientos Uniformes, encaminada a establecer claramente las líneas bajo las cuales debe desarrollarse el criterio de los registradores al momento de la calificación para la cual han sido facultados, ello a fin de cumplir con lo hasta ahora exigido por el cuerpo normativo, ya que hasta la fecha es discutible la situación de los criterios para calificar un instrumento, tal y como fue comprobado con la ejecución del presente trabajo, ya que a la luz de los resultados obtenidos los registradores actúan fuera del margen de la ley al calificar un instrumentos susceptible de registro, no con fundamento en la forma establecida por la ley sino con fundamento en la convicción propia de si el acto o contrato es susceptible de inscripción o de observación.

Asimismo es indispensable un reglamento que desarrolle la Ley de Procedimientos Uniformes, ya que aunque para los registradores es un cuerpo normativo completo que no necesita mayor desarrollo, se discute tal aseveración, ya que la aplicación y cumplimiento de la misma, no es íntegra de parte de los registradores.

Con relación a la forma en la cual se puede subsanar una observación determinada, consideramos que aunque puede ser un 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 instrumento mediante una acta notarial o modificación de un instrumento que han sido leído a los otorgantes y firmado por éstos

Un aspecto más, y que es de vital importancia, es la atención que amerita el pago de derechos en calidad de sanción, ya que debe considerarse que los mismos 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 entonces cobrar dos veces por el mismo hecho generador del tributo, pues al final lo que se tiene es una doble tributación por el mismo servicio, situación que deberá ser superada ya sea mediante una reforma o mediante el establecimiento de reglas más claras en un reglamento de aplicación de dicho cuerpo normativo.

Para que la ley sea efectiva al cien por ciento y cumpla con todos los objetivos para los cuales fue creada, al hacerse la reforma de la misma debe ser taxativa en el sentido de establecerse lo que va a prevalecer en caso de existir contradicción entre la aplicación de la ley y el criterio del Registrador, asimismo si existirá controversia por la aplicación de la ley con relación a otras leyes que también son especiales.

Para que surta los efectos esperados la reforma propuesta, es necesario capacitar a los aplicadores de la Ley de Procedimientos Uniformes con el fin de evitar contradicciones entre los criterios de calificación de los Registradores, y las interpretaciones y recomendaciones que de sus resoluciones hacen los asesores, al momento de evacuar las dudas, e inconvenientes que se susciten para los usuarios.

BIBLIOGRAFIA.

LIBROS:

VASQUEZ LOPÈZ, LUIS “ Derecho y Practica Registral”. Editorial Lis. Primera Edición, El Salvador. 2001.

VASQUEZ LOPÈZ, LUIS “ Recopilación de Leyes en materia Registral” Editorial Lis. Primera Edición, El Salvador. 1999.

TESIS:

Dr. BARRIRRE, JORGE ALBERTO “ Comentarios al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas”, Universidad de El Salvador, Facultad de Jurisprudencia Ciencias Sociales.1953.

CARRANZA RODRIGUEZ, RUTH SONAY “ El Nuevo Folio Real en el Registro de la Propiedad, Universidad Dr. Jose Matias Delgado. 1994.

GARCIA MONTERROSA, AMANDA MERCEDES Y OTRO, “ La Eficacia de la Unidad del Registro de Social de Inmuebles”, Universidad de El Salvador, Facultad de Jurisprudencia y ciencias Sociales. 1995.

CLIMACO CAMPOS, MIGUEL ANGEL, “El Derecho Registral y su Aplicación Practica a Nuestra Legislación”, Universidad de El Salvador, Facultad de Jurisprudencia y ciencias Sociales. 1995.

FUNDACION SALVADOREÑA PARA EL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL (FUSADES). Boletín de Estudios Legales “Comentarios a la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, tramite y registro o deposito de

instrumentos en los registros de la propiedad raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio Y de Propiedad Intelectual”. El Salvador, Septiembre 2004.

LEGISLACION

CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR DE 1983. Diario Oficial No. 234, Decreto No. 38. El salvador 2001.

LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRAMITE Y REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL. Centro Nacional de Registros. El Salvador. Diario Oficial del 7 de Junio de 2004. Decreto no. 257. 2004.

DIRECCIONES ELECTRONICAS:

www.monografias.com , Derecho Registral, 10 de diciembre de 2005.

<http://pdba.georgetown.edu/comp/agrario/propiedad.html>, Derecho de Propiedad, 25 de enero de 2006.

www.corpme.es, Registros, 28 de enero de 2006.

www.irib.org.bn, Propiedad Raiz e Hipotecas, 15 de Diciembre de 2005.

www.landnetamericas.org/index.asp?documentID=3480, Legislación Registral, 03 de Marzo de 2006.

www.cnr.gob.sv/Regitro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, 05 de Abril de 2006.

www.cinder.registradores.org/fr/registral_subject.asp, Legislación en materia registral, 07 de marzo de 2006.

