

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
SEMINARIO DE GRADUACION EN CIENCIAS JURÍDICAS
Décimo Segundo Seminario de Graduación en Ciencias Jurídicas.



Plan 1980

Tema:

**EFFECTOS JURIDICOS, INCIDENCIAS Y DIFERENCIAS ENTRE LOS
SISTEMAS DEL REGISTRO INMOBILIARIO DE FOLIO REAL DE LA
PRIMERA SECCION DEL CENTRO Y PERSONAL DE LA QUINTA
SECCION DEL CENTRO DE CHALATENANGO**

**Trabajo de Graduación para obtener el título de Licenciado en
Ciencias Jurídicas.**

Presentado por:

HAYDEE GUADALUPE RIVERA CEREN
JOSE LUIS GUEVARA FUNES
MAX ARNULFO CASTANEDA SANCHEZ

Director de Seminario

Licenciado

WILMER HUMBERTO MARIN SANCHEZ

Asesor de Seminario

Ciudad Universitaria, San Salvador, 04 de Abril del 2002.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

RECTORA:

DOCTORA MARÍA ISABEL RODRÍGUEZ

VICE-RECTOR ACADÉMICO:

INGENIERO JOSÉ FRANCISCO MARROQUÍN

VICE-RECTORA ADMINISTRATIVA:

LIC. MARÍA HORTENSIA DUEÑAS DE GARCÍA

SECRETARIA GENERAL:

LIC. LIDIA MARGARITA MUÑOZ

FISCAL GENERAL:

LIC. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

DECANO:

LIC. FRANCISCO ALBERTO GRANADOS HERNÁNDEZ

VICE-DECANO:

LIC. EDGAR HERRERA MEDRANO

SECRETARIO:

LIC. JORGE ALONSO BELTRÁN

UNIDAD DE INVESTIGACIÓN JURÍDICA:

LIC. WILMER HUMBERTO MARÍN SÁNCHEZ

DIRECTOR DE SEMINARIO:

LIC. WILMER HUMBERTO MARÍN SÁNCHEZ

AGRADECIMIENTOS

Especialmente a Dios, por ser el pilar que me sostuvo mientras avanzaba hacia una de las metas más importantes de mi vida, como era coronar la carrera universitaria, que sin la sabiduría, discernimiento, paciencia y prudencia que me brindó no lo hubiera logrado; y mi Director de Seminario Wilmer Humberto Marín Sánchez, por ser muy profesional en su desempeño.

A mi esposo Carlos Alfredo Avelar Hidalgo, por darme su apoyo, comprensión y paciencia en todo momento, a quien dedico este triunfo obtenido.

A mis hijas: Tania María y Alexia Maciel, por entenderme cuando les limite los momentos que necesitaban de mi compañía.

A mis compañeros de estudio y en especial a mi compañero de tesis José Luis por la paciencia y comprensión que me tuvo durante la realización de esta tesis.

A mis familiares y amigos, que nunca me defraudaron y siempre recibí de ellos palabras alentadoras y que hoy celebran conmigo este triunfo.

A todos con cariño,

Haydeé Guadalupe Rivera Cerén.

AGRADECIMIENTOS

Al Padre Celestial, por haberme permitido una vez más el logro de mis metas, por ser mi guía, mi protector, en todos mis pasos en la vida.

A mi Director de Seminario por el apoyo brindado y comprensión en la realización de la tesis.

A mi esposa Juana Guadalupe Retona de Guevara, por todo el apoyo, amor y comprensión para poder realizar y coronar mi carrera. A mi madre por haberme dado la vida.

A mis hijos, Elías Alexis y José Lisandro que por muchos años estuvieron esperando este día y a mi suegra por el apoyo brindado.

A mis compañeros de estudio, de seminario Haydeé y Max y su familia por todo el apoyo que me brindaron para la elaboración de este informe.

A mis familiares, amigos, compañeros, que siempre estuvieron conmigo y que se alegran de este triunfo.

A todos con cariño,

José Luis Guevara Funes.

AGRADECIMIENTOS

A Dios Todopoderoso, por haberme permitido una vez más el cumplimiento de mis metas, por ser mi guía, mi protector, en todos mis pasos en la vida.

A mi Director de Seminario, licenciado Wilmer Marín Sánchez por brindarme su comprensión en la realización de la tesis.

A mi esposa Lorena Guadalupe, por el apoyo, amor y comprensión para poder realizar y culminar mi carrera.

A mis hijas, Hazel y Marcela que por muchos años estuvieron esperando este día y tuvieron la paciencia en todo momento.

A mis compañeros de estudio y de seminario Haydeé y Max y su familia por todo el apoyo que me brindaron para la elaboración de esta tesis.

A mis familiares, amigos, compañeros, que siempre estuvieron conmigo y que se alegran de este triunfo.

A todos con cariño,

Max Arnulfo Castaneda Sánchez.

INDICE

	<i>Página</i>
INTRODUCCIÓN	i
 <u>CAPITULO I</u>	
1.1. Marco Teórico	1
1.2. Antecedentes Históricos	1
1.3. Marco Doctrinario Conceptual	13
1.4. Marco Coyuntural	20
1.5. Marco Doctrinario Legal	22
 <u>CAPITULO II</u>	
2. Sistemas Regístrales en el Salvador	30
2.1. Antecedentes Históricos	31
2.2. Acepciones del Término Sistema Registral Inmobiliario de Folio Automatizado y Tradicional.....	33
2.3 Sistema Registral Inmobiliario de Folio Real o Automatizado y Tradicional en el Salvador	34
 <u>CAPITULO III</u>	
3.1. Efectos del Sistema Registral Inmobiliario Frente a Terceros	37
3.2. Incidencias del Sistema Registral de Folio Automatizado y Tradicional	43
3.3. Diferencias en el Sistema Tradicional y Folio Automatizado	43

CAPITULO IV

4.1. Análisis y Comentarios de los Efectos Jurídicos, económicos y sociales del Sistema Registral Inmobiliario de Folio Automatizado y Tradicional.....	45
4.2. Evaluar las Incidencias y Diferencias del Sistema Registral Inmobiliario de Folio Automatizado y tradicional	50
4.3. Evaluar la Eficacia del Sistema Registral Inmobiliario de Folio Automatizado y Tradicional	52

CAPITULO V

5.1. Conclusiones	55
5.2. Recomendaciones	56
 Bibliografía	 57

Anexos.

INTRODUCCION

La presente investigación tiene como objeto determinar objetivamente los “Efectos Jurídicos, Incidencias y Diferencias entre los Sistemas o Modalidades de Inscripción a Folio Automatizado y Tradicional en El Salvador” especialmente en la primera y quinta sección del Centro del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Se pretende tener un acercamiento a la problemática referida, conocer los diversos componentes que interactúan en la misma, tanto a nivel económico, político y social, en este contexto se hace énfasis en las incidencias y diferencias en las modalidades de inscripción a Folio Real y Tradicional, con la finalidad de hacer notar que opción registral es la más viable a los intereses de los beneficiarios y del Estado en general. Resulta de capital interés, denotar que la materia registral es imprescindible para la seguridad jurídica inmobiliaria, la que trae inherente la confianza en el que hacer para acceder al crédito y con ello impulsar el desarrollo económico social de los beneficiarios.

Se hace denotar, en el primer capítulo el procedimiento que regula la inscripción de documentos como medio de publicidad sobre la propiedad raíz, desde sus formas remotas hasta su evolución en forma organizada y sistemática del registro inmobiliario, en la búsqueda de dar una identidad y seguridad registral al interesado. Se muestra la influencia que han tenido las grandes civilizaciones en los pueblos del sur, que ha servido de modelo para implementar un régimen jurídico propio, desde la regulación- protección de la propiedad como garantía hipotecaria, hasta el reconocimiento de la propiedad inmueble como bien jurídico tutelado por el Estado.

Se hace una perspectiva histórica de la forma de introducción de la legislación registral en El Salvador, así como su evolución jurídica desde sus orígenes hasta la

actualidad. Además se hace un efímero acercamiento doctrinario de la fundamentación teórica registral, así mismo se conforma una serie de definiciones que conforman la base del problema en desarrollo.

Se hace alusión de manera rápida de la novación registral en la primera sección del centro; conteniendo su marco doctrinario legal.

En el capítulo segundo, se hace referencia, en forma exhaustiva de los antecedentes históricos de las modalidades registrales de Folio Automatizado y Tradicional, habiendo diferentes acepciones del término Sistema Registral Inmobiliario; así como ahondamiento de los mecanismos de inscripción en ambos folios.

En el capítulo tercero se enfatiza sobre los efectos jurídicos de la inscripción inmobiliaria de Folio Real y Personal, se plantea los ámbitos de incidencia y diferencias que se suceden en ambos sistemas tanto en el quehacer económico, jurídico y social.

El capítulo cuarto contiene el trabajo de campo donde se deja de manifiesto las incidencias y diferencias de las modalidades registrales en mención, tanto en lo relativo a la mora registral, certeza jurídica, beneficios, así como la eficacia en el servicio social de dichas modalidades de inscripción.

El capítulo quinto, sostiene el aporte personal del equipo de trabajo en lo referente a sus observaciones y recomendaciones, con el fin de optar a una sola modalidad registral, así como considerar algunos mecanismos que hagan más viable y eficaz el servicio registral inmobiliario salvadoreño.

CAPITULO I

MARCO TEORICO

ANTECEDENTES HISTORICOS

Previo a referirnos a los Efectos Jurídicos Incidencias y Diferencias entre los Sistema Regístrales de Folio Real y Personal aplicables a los Registros de la Primera y Cuarta Sección del Centro, es necesario incursionar en el tiempo para catalogar la formas como los diferentes estadios de la humanidad y las diferentes culturas y manifestaciones sociales, desde sus orígenes hasta la actualidad los pueblos en busca de dar soluciones satisfactorias frente al desarrollo, la superpoblación y la implantación de la tecnología demandado del Estado para un Sistema de Registro Inmobiliario eficaz, por lo que nos referiremos a los datos mas relevantes y afines con el trabajo que hoy nos ocupa.

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

La necesidad de la organización para la protección de la propiedad inmueble alcanza su mayor relevancia con el desarrollo de la agricultura y su precedente lo

registra la historia principalmente en los pueblos Egipcios, Asirios, y Babilonio quienes pusieron de manifiesto el catastro donde constaba cualquier cambio en la propiedad.

La historia misma muestra que, aún en la época donde existía un Sistema Organizado de Registro Inmobiliario siempre fue necesario una forma de inscripción como medio de publicidad, sobre el derecho que podía pertenecerle a alguna persona sobre bienes, especialmente los inmuebles; así tenemos que en Babilonia, Grecia y Egipto; en su forma más rudimentaria se encuentran las primeras inscripciones gravadas en piedras, losas u obeliscos.

“Estas piedras o losas situadas en los confines de los predios correspondientes, contenían gravados, generalmente en hueco, inscripciones que exteriorizaban la pertenencia de los mismos a determinada persona y a veces las hipotecas que sobre los mismos pesaban”¹. Otra forma de dar a conocer el derecho de propiedad fue mediante pregones y edictos, esto se practicaba en Asiria “pues el pregonero anunciaba el tiempo y lugar del otorgamiento de un acto de enajenación del inmueble y transcurrido cierto plazo, no había impugnaciones el comprador adquiría en firme a finca.”² Igualmente conoció el Sistema de Publicidad que consistió en “la intervención de la autoridad judicial, para el caso; en Atenas, el vendedor declaraba por escrito al magistrado su intención de vender su propiedad, pasado un plazo sin oposición al respecto, se celebraba y formaba parte del archivo del Magistrado.”³

Además PUGLIATTI, considera que “la influencia del Derecho Egipcio en su contenido fue de gran importancia al expandirse a las otras regiones desde la antigüedad, pues acá se definió la rigurosa necesidad de publicidad para los bienes inmuebles, poniéndose de manifiesto la Función Pública, consecuencia de la

¹ Valencia Zea, Arturo. Derecho Civil, Tomo II, Derechos Reales, novena edición, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990, pag. 447

² Ibid, pag. 448

recaudación de los impuestos pagados, que implicaba en primer lugar la elaboración del título de la transmisión inmobiliaria entre los contratantes, lo cual se llevaba a cabo ante el encargado del Registro Fiscal y posteriormente se inscribía en dicho Registro Fiscal, llamado también TAMIAI, dicha inscripción surtía efectos iguales a los fines registrales modernos”.⁴

Por otra parte, la transculturación que se ha practicado desde la antigüedad ha mostrado que Grecia a través de la historia se ha considerado el lugar donde se asentaron los orígenes de los principios fundamentales que han sido la base del Derecho, en servicio de la Legislación Universal, pues acá nacen las Instituciones de Donación, el Seguro Marítimo, el Préstamo a la Gruesa y el Mutuo, llegándose hasta la Hipoteca.

La Hipoteca ha sido una institución jurídica primaria de protección semejante al de la Propiedad Raíz, en el contexto del crédito territorial, pues al darse en garantía un bien inmueble generó el problema de dejarse en desprotección al acreedor, ya que sin dificultad eran defraudados por el deudor, porque originalmente los actos eran celebrados en privado, sin embargo, posteriormente para evitar las hipotecas ocultas se le incorporó la característica de publicidad, a la institución descrita (Propiedad Raíz).

Para referirnos a los efectos producidos por la Legislación atinente al Registro de la Propiedad Raíz en nuestro país, es necesario remontarnos a la forma cómo se legisló en España, pues la normativa existente en el país ibérico fue introducida de igual manera en América, continente sometido producto de la conquista, habiendo sido gobernado por siglos por la Corona, heredando todo tipo de cultura.

³ Ibid, pag. 448

⁴ C. Fr. Hernández Gil, Francisco, Introducción al Derecho Hipotecario. Pag. 35

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

Las consecuencias de la clandestinidad que se han descrito se dejaron sentir a partir del siglo XVI, en el cual se intensifican las relaciones jurídico- inmobiliarias y el comercio en general. Ante lo cual, se hizo preciso adoptar medios de publicidad adecuados y la necesidad de ellos, dando lugar a una reacción legislativa en las siguientes fases:

a) La PRAGMATICA DE 1539: que surge a petición de las Cortes de Madrid de 1528, y más que todo de las Cortes de Toledo que en su oportunidad dictaron los Reyes españoles Don Carlos y Doña Juana complementada por la que en su día dictó Felipe II en 1558 a petición de las Cortes de Valladolid, creando lo que se llamó “Registros de Censos y Tributos”.

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

Fracasó este intento en la practica al no ser observado por los tribunales de justicia, aferrados todavía al derecho Romano, por lo que Felipe V, culminó a su cumplimiento en la pragmática de 1713, a la vez que estableció el Registro en todos los lugares aunque no fueran cabeza de jurisdicción.⁵

b) PRAGMATICA DE 1768: Ante la ineffectividad de las anteriores pragmáticas, Carlos III dictó el 31 de enero de 1768, los llamados Oficios o Contadurías de Hipotecas sustitutivos del antiguo registro de Censos y Tributos que tuvo plena efectividad.

Con estos se instaura un Sistema de Registración de determinados actos relativos a cargas de escribanos de ayuntamiento; actos tales, como: Imposiciones ventas y rendiciones de censos y tributos, ventas de bienes raíces gravados con cargas, fianzas en que se hipotecaban tales bienes, fundaciones de mayorazgos y obras propias, actos que tenían especial y expresa hipoteca o gravamen con expresión de ellos, o su liberación o rendición; modo de llevar los oficios, la toma de razón se hacía en el lugar de situación de la finca gravada y los datos que se hacían constar estaban sujetos a un encasillado previo en virtud de la copia del instrumento.

Estos registros eran públicos, expidiéndose certificaciones de sus asientos; los instrumentos registrados o no, carecían de valor ante los tribunales.

El cumplimiento efectivo de este incipiente Sistema Registral recibió un fuerte refuerzo con el real decreto del 31 de Diciembre de 1829, que implantó el impuesto de hipotecas precedente directo del actual impuesto de derechos reales, que se entrelazó con las contadurías en virtud del Decreto Real del 23 de mayo de 1845.⁶

⁵ Tesis Doctoral presentada por Rivera Argueta, Rene Rolando “Derecho Registral”, contenido Doctrinario y Práctico en la Legislación Salvadoreña, UES, 1976.

⁶ Ibid, pag. 41

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

En lo que hoy es América continente al cual pertenece El Salvador, tiene su propia historia pues sabemos que antes de la conquista española, la forma de tenencia de la tierra era la propiedad colectiva; por lo que a partir de esta injerencia extranjera, hubo una forma particular de distribución y tenencia de la tierra, así tenemos: las tierras de la corona, tierras de propiedad divididas en tierras adjudicadas a los conquistadores o tierras de repartimiento, las tierras de composición que comprendían una extensión mayor que el título pagándose lo respectivo a la corona y las tierras realengas que eran las que no tenían dueño. Asimismo, encontramos las tierras de propiedad colectiva divididas en Fundo Legal y los Ejidos, lo cual durante su existencia, fue controlado por los cabildos y ayuntamientos que eran los encargados de la Dirección de los Municipios y estaban sometidos a la autoridad de los magistrados en el Consejo de Indias y del representante personal del Monarca, en su calidad de Virrey o Capitán General.

En cuanto al antecedente propio sobre el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se debe reconocer la influencia determinante de la Legislación Española que se introdujo en nuestro país con las mismas características que en aquella, así por medio de la Real Cédula de Mayo de 1778 y abril de 1787, se hacen llegar las pragmáticas Españolas de 1539 y 1778 que se implantaron conforme las necesidades de las tierras patrias tal como se registra en las leyes que fueron el precedente, de la legislación actual.

Posterior al dominio Español y reconocida la independencia, surgen muchas leyes encaminadas a la reorganización y forma de tenencia de tierra, las cuales se van creando conforme a las situaciones propias de aquella realidad.

Originalmente se crea la regulación registral con el esquema de un Sistema organizado para la protección del propiedad inmueble como hoy en día, surgiendo este sistema encaminado a proteger la propiedad inmueble como garantía, ya que la Historia registra antecedentes primeramente de la creación de leyes Hipotecarias o Derecho Hipotecario no así de leyes que sirvieran para proteger el derecho de la propiedad raíz.

En nuestro medio el Derecho Registral surge como sistema, con las llamadas Notarías de Hipotecas, contenidas en el Código Civil, decretado el 23 de Agosto de 1859, puesto en vigencia a partir de Mayo de 1860, en el cual se reguló la Jurisdicción territorial pues decía que en cada Departamento existiría un Registro de Hipotecas, y además que estaría a cargo de un Escribano público, a quien le designaba su nombramiento el Presidente de la República; este Escribano, llevaba un libro en el que se contenía la toma de razón de los Instrumentos Públicos que estipulaban hipoteca, teniendo como característica formal dicho libro la de ser foliado al igual que los protocolos de otros Escribanos. Dicho funcionario o Escribano de Hipotecas debía caracterizarse por ser de honradez y probidad reconocidas, ser poseedor de una propiedad raíz ubicada en algún punto del respectivo departamento donde por falta de Escribano de las calidades dichas y no podían establecerse los registros, se harían las inscripciones en la materia del departamento más inmediato.

El Juez de Primera Instancia del departamento respectivo, era el encargado de autorizar los Libros Registrales al poner firma entera al principio de la primera página del Libro, y media al final de la última, rubricando todas las otras. La inscripción de la hipoteca contenía: el nombre, apellido y domicilio del acreedor y las mismas generales del deudor, y a los que como apoderados o representantes legales de cada uno se había

designado; la fecha, con expresión de hora, días, mes y año de la inscripción y la firma del anotador. Se tomaban los datos de los documentos que contenían hipotecas, en el orden en que estos le eran entregados, poniendo una tras otra y sin ningún espacio en blanco intermedio.

Como medida de seguridad en las inscripciones 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 final de enero de cada año, una memoria circunstanciada de todas las anotaciones no canceladas en el protocolo del año anterior, para su publicación en el Diario Oficial, en un apartado bajo el Título de “Sección Judicial”. Siendo la primera Ley Hipotecaria con que contó nuestro país, la decretada en el año de 1873, el día 11 de marzo, lo cual no obtuvo vigencia; pero ocho años más o menos después se promulga la Ley Hipotecaria que alcanzó vigencia, por Decreto Legislativo del 21 de marzo de 1881 publicado el uno de mayo del año precitado.

Dicha ley fue derogada por otra Ley Hipotecaria, dictada por la Cámara de Diputados, el 23 de Febrero de 1884 y por la Cámara de Senadores, el 28 de los mismos mes y año, la cual se publicó el 6 de abril de 1884.⁷

La ley que se cita en el párrafo anterior generó un cambio sustancial en la tutela jurídica que debe dar el Estado a la Propiedad Inmueble y cualquier derecho real, sujeto a inscripción para darle publicidad real como fin primordial del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, mediante Decreto Legislativo de fecha 14 de Mayo de 1897, publicado el 25 de junio del mismo mes y año; así mismo se promulgó el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

⁷ Libro Sociedad de Abogados de Nueva San Salvador, Régimen Jurídico del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas para los sistemas de Folio Real.

Con los dos cuerpos legales que se mencionan se puso en marcha la organización y funcionamiento del Sistema Registral Salvadoreño, para dar seguridad a la Constitución, autenticidad y prueba de los derechos que esta institución se gobierna ampara. Posteriormente dicha ley se incorporó al Código Civil de 1904, en el Capítulo IV del Título VI.

En cuanto al Sistema Registral como ente sistematizado y regulador de la Propiedad inmueble y los derechos reales que de ella se pueden derivar en el tráfico de la misma, ha sido objeto de estudio y análisis de diferentes doctrinarios en el devenir del presente siglo, entre los cuales se pueden mencionar:

El ilustre Jurista Salvadoreño, Doctor JORGE ALBERTO BARRIERE, quien en el año de 1953, en su tesis “Comentario al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas” hace un estudio pormenorizado y explicativo del contenido a que se refiere el Capítulo del Código Civil del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, además proporciona un aporte especial con la comparación del Código de 1926 y 1942, expresando su opinión personal al respecto y agrega un estudio en relación a la Legislación de otros países y citando Jurisprudencia en algunos casos.

El Doctor RENE ROLANDO RIVERA ARGUETA, en 1976, escribe su tesis “Derecho Registral, Contenido Doctrinario y Práctico en la Legislación Salvadoreña”, y hace una exposición detallada del contenido doctrinario y práctico del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, así como también de la debida aplicación de las Leyes Regístrales nuestras para obtener mejores resultados prácticos.

Por su parte el Doctor ENRIQUE E. CAMPOS, escribe en su tesis “Somera consideración al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas” en 1935, explicando de buena forma el propósito de los Sistemas Regístrales en todo el mundo, el cual es darle

mayor publicidad y máxima garantía a la propiedad privada como objeto de Derecho Real, dentro de un acto jurídico.

Asimismo la Doctora ISABEL VAQUERANO, en su tesis denominada “Implantación del Acta de Torrens en el Salvador”, realizada en el año de 1918, analiza la conveniencia de la implantación del Sistema Torrens en nuestro país, como forma de inscripción, pues ofrece máxima ventaja en la Seguridad Jurídica y la Publicidad, que brinda el Registro Inmobiliario. Con este Sistema se debe acompañar a la solicitud de inscripción en el Registro un plano que contenga la descripción física del inmueble objeto del contrato.

Pero en nuestro país aunque haya existido un Sistema Organizado de Registro desde finales del siglo pasado, eso no ha sido suficiente para satisfacer la demanda que ha ido en crecimiento día con día, pues también se ha visto en la necesidad como institución estatal de dar soluciones a través del quehacer Legislativo especialmente en la búsqueda de mejorar el servicio registral por medio de un sistema de inscripción ágil garante de los fines y principios registrales, es así que en el devenir histórico se pueden catalogar momentos o décadas que si bien ha sido importante en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que dicho sea de paso siempre se han puesto en marcha inicialmente en la Primera Sección del Centro, o sea, en la Oficina de San Salvador, como se apreciará dichas Reformas han tenido por finalidad tecnificar especialmente los modos de inscripción primeramente al Folio Personal y luego al Folio Real lo que ha acontecido en diferentes décadas que se pueden identificar así:

En la década de los 50’s se puede observar que por medio de la emisión del Decreto Legislativo número 1873 se estipula el procedimiento técnico de la inscripción a través del Sistema de Fotocopia, para superar el ya existente por medio de transcripción en donde en este último se realizaban los asientos en los libros respectivos, pero en forma manuscrita; sin cambiarse la forma de inscripción adoptada

por la Ley de Creación de Registro de la Propiedad raíz e Hipotecas que es el Folio Personal, continuándose sin menoscabo de la Seguridad Jurídica y Material, pero ello implicaba esperar formarse un libro que debía contener quinientos folios y luego empastarlo, previa razón de cierre del mismo; así tenemos que con ello se intentó para esta época un nuevo instrumento o medio técnico de la publicidad. Este importante decreto se puso en vigencia el 28 de Febrero de 1955, con la finalidad de superar los problemas de retraso que había generado en la institución registral la forma de inscripción existente desde el siglo pasado y que para la demanda actual durante la época había dejado de cumplir a cabalidad, su cometido, volviéndose imperante para la época.

Posteriormente, en la década de los 80's, a treinta y un años de haberse buscado una solución a la demora en la inscripción, el problema se ha repetido generando consecuencias negativas dentro del contexto socio- económico y jurídico en lo que la Seguridad Jurídica y Material de la Propiedad Inmueble se refiere y al tráfico producido con aquella.

Ante tan grave problema, el Estado en busca de una solución que responda a la magnitud del mismo y con la creación de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en el artículo 5 se estipula que la inscripción se hará por "Folio Real", con esto se define un cambio sustancial por lo menos formalmente hablando ya que se pretendía un registro catastral diferente, para lo cual era necesario que se utilizarán máquinas computadoras, y no fue posible que se desarrollara a plenitud, pues a poco tiempo de su implantación sucedió el terremoto que no sólo destruyó la estructura física, sino también implicó la utilización de fondos para solventar otras problemáticas se tuvo que llevar a cabo como el sistema que sustituía al Folio Personal, es decir, por medio de Libros y en base al nombre del titular del derecho a inscribirse.

Con el fin de descongestionar, la carga de trabajo del Registro de la Propiedad Raíz, además de hacer surgir el Registro por Folio Real, aparece el Registro Social de Inmuebles.

El Reglamento de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles creado por Decreto Ejecutivo Número 49 del 20 de Mayo de 1991 publicado en el Diario Oficial Número 91, Tomo 315, de la misma fecha, describe cuál será el papel de dicha institución, en el que también se atenderán solicitudes que califiquen de interés social para poder ser registradas con las mismas características y efectos que el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, desarrollándose como forma única de inscripción el Folio Real computarizado; además, se puede agregar como dato importante que en esta misma época, se crea el Centro Nacional de Registros, por medio del Decreto Ejecutivo Número 62 del 5 de Diciembre de 1994, publicado en el Diario Oficial Número 227, Tomo 325 del 7 del mismo mes y año fusionándose con ello el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el Registro de Comercio y el Instituto Geográfico Nacional, convirtiéndose en un ente descentralizado, adscrito al Ministerio de Justicia, ahora Ministerio de Gobernación, con autonomía administrativa y financiera, con el cual se pretendía conformar el registro catastral para brindar un servicio ágil tanto gráfica como jurídicamente y fortalecer así la seguridad jurídica generada.

Sin embargo es de hacer notar, que el Sistema de Registro de Folio Real computarizado, solo se lleva en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, estando en proyecto desarrollarlo en el resto de las demás secciones; por lo que aun esta vigente el Registro por Folio Personal, tal es el caso de Chalatenango.

MARCO DOCTRINARIO CONCEPTUAL.

Las teorías que han dado forma al Derecho Registral, son: la Escuela Espiritualista y la Formalista.

La Escuela Formalista se fundamenta en Grecia y Roma, quienes adoptaron la diferencia entre el Título y Modo de Adquirir. Establecieron que el título únicamente produciría acción personal, pero la propiedad y demás derechos en la cosa y consecuentemente las acciones reales que se dan para reivindicar los mismos solo nacieron de la tradición.

En su defecto, la teoría de la Escuela Espiritualista radica en el principio de confianza, suficiente para dar eficacia a los contratos de venta de bienes o de constitución de derechos reales, formalizados en Escritura Pública o Privada, o como otros lo han llamado Carta, sin necesidad de tradición o entrega material de la cosa.

Se puede sostener que para el caso del Sistema Registral Salvadoreño, por las solemnidades y garantías que persigue la institución y legalización registral, se adecua al contenido doctrinal de la Teoría Espiritualista, en virtud de que se requiere que el consentimiento sea expreso y conste por escritura pública o documento privado según el caso, y para hacerlo del conocimiento público se les dio publicidad a través del acto de inscripción.

Para mejor comprensión del contenido de la presente investigación, es necesario hacer referencia a algunos conceptos y sus respectivas definiciones, los que servirán de apoyo, en el contexto teórico del tema que nos ocupa; entre ellos mencionaremos:

DERECHO INMOBILIARIO: Según Manuel Osorio, “Son las normas positivas que rigen el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de la propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre los inmuebles, en especial la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos sobre los derechos anteriores”⁸. A diferencia de lo anterior, Cossio, manifiesta que el “Derecho Inmobiliario, es el derecho regular, de la forma, modificación, transmisión y extinción de las relaciones jurídicas, que tiene por objeto un bien inmueble, una finca”.⁹ Ambas definiciones sostienen que es el reglamentación jurídica que tiene que ver con cualquier mutación que sufra la propiedad inmueble en el contexto de las relaciones jurídicas.

En conclusión, se debe entender por **DERECHO INMOBILIARIO**, una rama del Derecho Civil, que rige la adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos reales constituidos sobre la propiedad inmueble.

DERECHO REGISTRAL: hay varias acepciones y entre las más acertadas están: lo sostenido por el señor Jerónimo González, “Es un conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos que las acciones personales adquieren contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de la prohibición para adquirir”¹⁰.

Bienvenido Oliver, sostiene que el Derecho Registral es, “Conjunto Sistematizado de reglas o preceptos legales acerca de los Derechos constituidos sobre cosa raíz o inmueble”.¹¹

⁸ Osorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, políticas, y Sociales. Editorial Heliasta. S. R. L. Buenos Aires, 1730; pag. 236.

⁹ Rivera Argueta, Rene Rolando. Derecho Registral, Contenido Doctrinario y Práctico en la Legislación Salvadoreña, Tesis(UES) San Salvador, 1876, pag. 17.

¹⁰ Barriere, Jorge Alberto, Guía de Estudio área Civil. Derecho Registral, s. e., 1986, Pag. 1.

Es importante agregar, que la doctrina, ha definido el Derecho Registral desde dos ópticas o puntos de vistas, los cuales son: el Sentido Objetivo y el Subjetivo. El primero comprende “El conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a aquellos bienes aptos para hacer surgir titularidad, mediante la publicidad del Registro; y el segundo sostiene que es el conjunto de facultades derivadas de una relación jurídica en contacto con el Registro y por tal razón, dotado de efectos”.

En síntesis se entenderá por Derecho Registral al conjunto de normas sistematizadas, sustantivas y procedimentales, creadas para regular el tráfico inmobiliario.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD; para Garrone, “Es la oficina pública donde se organiza y se lleva el catastro de los inmuebles. Se escriben las condiciones del dominio (titularidad, embargos, etc.) de los bienes inmuebles y la transcripción de todo contrato vinculado al mismo (venta, hipoteca) es indispensable a efecto de que haya mayor eficacia”¹². Por su parte Cabanellas, sostiene que “es la institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales a cargo de la oficina de igual nombre, y reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos, para constancia, defensa y eficacia entre terceros”.¹³ Estas definiciones, ponen de manifiesto el porqué de la existencia del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de nuestro país, como ente Estatal, dependiente del Ministerio de Justicia, hoy Ministerio de Gobernación, Ramo del Organismo Ejecutivo, que se encarga del Registro de cualquier documento o título que ampara un derecho real, siempre que

¹¹ Ibid. Pag. 1

¹² Garrone, José Alberto. Diccionario Jurídico. Abelado Perrot, Buenos Aires, Tomo III, 1716, pag. 269.

¹³ Cabanellas, Guillermo, Diccionario Enciclopedia de Derecho Usual, 29 Edición, Revista actualizada y ampliada, Editorial Heliasta S. R. L. Buenos Aires, Argentina, Doceava edición, 1979. Tomo V, pag. 655.

cumpla los requisitos de Ley, con el cual se logran los requisitos de certeza, seguridad jurídica y material, sobre lo inscrito respecto de terceros.

INSTRUMENTO: Para Garrone, “es todo documento escriturado, público o privado, útil, como medio comprobatorio documental en juicio”.¹⁴ En consecuencia Cabanellas, lo define como, “documento o escrito que da fe de un hecho o manifestación, venida de Latín Instruir”.¹⁵

De la lectura de estas definiciones la que más se acerca al concepto de instrumento es la primera pues lo caracteriza como público o privado. Debiéndose entender por tal definición a aquel documento susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, emanado de autoridad competente.

Es de hacer notar, que al presentarse el poseedor de un instrumento con la intención de inscribir este, al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas pone en movimiento la actividad registral, y si reúne los presupuestos necesarios dicho instrumento, se hará la inscripción del mismo, cumpliéndose de esta forma uno de los fines del Registro, dándole publicidad, y dejando en firme la Seguridad Registral.

INMUEBLES: Para Cabanellas, es el “Predio Urbano o Finca rústica en concreto”¹⁶. Para Osorio, “el que no puede trasladarse de un lugar a otro”¹⁷. En cambio para Garrone, “es bien no desplazable (inmueble por naturaleza) o que se reputa tal (inmueble por destino)”¹⁸. Entendiéndose por inmueble un predio de naturaleza urbana o rústica, que no puede desplazarse de un lugar a otro.

¹⁴ Garrone, José Alberto, Ob. cit. II, pag. 326.

¹⁵ Cabanellas, Guillermo. Ob. cit. IV, 448.

¹⁶ Cabanellas, Guillermo. Ibid, pag. 426.

¹⁷ Osorio, Manuel, Ibid, pag. 385.

¹⁸ Garrone, José Alberto, Ibid, pag. 387.

INSCRIPCIÓN para Osorio, “es la acción o efecto de inscribir, tomar razón, en algún registro, de los documentos o de las declaraciones que han de asentarse en él, según las leyes”¹⁹. Por su parte, Cabanellas, sostiene por inscripción “lo que tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos o contratos relativos al dominio y demás derechos reales, sobre los bienes inmuebles”²⁰. En cambio, Garrone, entiende por inscripción “la acción de inscribir en los registros respectivos a personas, cosas, muebles registrables, inmuebles, sociedades, hipotecas y contratos prendarios.”²¹

Las definiciones aportadas por Osorio y Cabanellas, tienen más relación con el registro de la propiedad, institución en la que se hace el asiento en los libros que el Registro lleva para ese efecto de los documentos a inscripción, y este asiento se puede hacer en forma provisional operativa y permanente según sus efectos.

Para hacer estas inscripciones, se llevan los libros respectivos en los que se hacen los asientos de los mismos. Los libros de las inscripciones manuscritas son proporcionados por el Ministerio de Justicia, -hoy de Gobernación;- en cambio en los que se hacen las transcripciones fotocopiadas, se van formando con las inscripciones sueltas y cuando alcanzan los 500 folios, se les pone una razón de cierre y se ordena su encuadernación en la misma oficina, modos técnicos que tienden a desaparecer por el uso de equipo moderno, que eliminará la acumulación de libros y documentos, y se forman expedientes.

FINES REGISTRALES: la legislación nacional, reconoce como fines del registro, la seguridad jurídica y la publicidad, consistiendo el primero en el aseguramiento de los negocios jurídicos sobre inmuebles o derechos reales; y el segundo se considera el medio que permite asegurar la oponibilidad del título frente a

¹⁹ Osorio, Manuel, Ob. cit., pag. 314.

²⁰ Cabanellas, Guillermo, Ibid, pag. 431.

²¹ Garrone, José Alberto, Ob. cit., pag. 316

terceros, lo cual a la vez conlleva a la seguridad material en la custodia de éstos derechos dentro de la institución estatal designada para la protección de tales fines, en el fomento del tráfico inmobiliario y procurar la mayor concordancia entre la realidad registral y extraregistral.

CALIFICACION REGISTRAL: “es el examen y comprobación del acto jurídico por inscribir, tanto por lo que respecta al fondo como a la forma del mismo”.²² También se le define como “ la apreciación, examen, comprobación de la legalidad de los títulos y documentos que se presenta en el Registro de Propiedad, y que hace el Registrador antes de proceder al asiento o inscripción de aquellos”.²³ Es decir, que la calificación registral es la función práctica que realiza el Registrador conforme lo prescribe la ley, para ver si el acto jurídico concreto que se presenta, es sujeto a inscripción y si cumple con los principios registrales, en conjunto, se estudian sus formas intrínsecas y extrínsecas.

PRINCIPIOS REGISTRALES: Para José Luis Pérez Lassala, “son las reglas o ideas fundamentales que sirven de base al sistema inmobiliario registral de un país determinado.”²⁴ Estos principios son los postulados que la doctrina estima como la piedra angular del Registro Inmobiliario, en su objeto garantizados de la Seguridad, Certeza, Publicidad y su eficacia en el tráfico inmobiliario.

SISTEMAS REGISTRALES: En doctrina se reconocen dos clases de sistemas y los califican por sus efectos jurídicos sobre inmuebles, en cuanto a que son oponibles a terceros, y son los informativos o declarativos de publicidad; y los constitutivos o

²² Castro Marroquin, Martín. Derecho de Registro, su reorganización y unificación. Editorial Porrúa S. A., Primera Edición, México, D. F., 1962, pag. 73.

²³ Osorio, Manuel Ibidem, pag. 99 y 100.

²⁴ Citado por Evangelina Etal “Causas principales que impiden la pronta inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, de la Primera Sección del Centro, (UES), S. S.1995, pag. 18.

declarativos de legalidad; su diferencia es que los primeros no legitiman su registro, en cambio los segundos, examinan lo inscribible y lo califican legal, en este caso, si legitiman lo registrado como verdad legal”²⁵. A la segunda clase pertenece el sistema de inscripción salvadoreño, pues está rodeado de muchas garantías, para la certeza, seguridad jurídica y publicidad en el tráfico inmobiliario.

MATRICULACION: Es la inscripción de una finca, que se realiza por primera vez, o llamada apertura de Folio, ya que éste es un término propio de la inscripción en el Sistema de Folio Real, es de apuntar que es el último que se está implantando en el Sistema Registral nuestro.

²⁵ Castro Marroquin, Martín. Ob. cit., pag. 117.

MARCO COYUNTURAL.

El Sistema Registral aplicado en El Salvador, es el Sistema de transcripciones, combinado con el Sistema Alemán y Australiano, formando un nuevo sistema llamado “mixto” o “eclecticó”.

Aunque la inscripción se diga ser voluntaria, por razones de orden técnico y práctico, no se da tal condición ya que en los Tribunales o Juzgados de la República y demás Oficinas Administrativas no se admiten títulos ni documentos que no estén registrados, si así la ley, lo requiere, para hacer valer el derecho contenido en aquellos contra terceros, lo cual viene a producir la confianza y seguridad jurídica que se enmarca en todo el Sistema Registral. Según el artículo 5 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas se adopta la forma de Folio Real, para la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Mediante esta modalidad el Registro de los instrumentos se hacen en razón de cada inmueble y no de su propietario, registrándose en forma unitaria todos los negocios jurídicos relacionados con el determinado inmueble, el cual ha de identificarse en forma específica.

En razón, de lo anterior se conoce que la implantación de la forma de registro del Folio Real, se hará en forma gradual como lo indica el artículo 21 de la Ley ya citada, quedará vigente el régimen jurídico para la inscripción en Folio Personal, para aquellos documentos que hubieren de inscribirse en esta modalidad. Además hay que acentuar que el Registro de Folio Real computarizado al momento de este estudio, solo se ésta implantando en la Primera Sección del Centro en San Salvador, por lo que el Registro de Folio Personal tiene vigencia en el resto de las Secciones.

En la modalidad de Registro del Folio Personal, las inscripciones se hacen en los libros del Registro, una a continuación de otra; siguiendo en lo posible el orden de su presentación a la Oficina del Registro, relacionándola entre sí, siendo una de las formas de llevar el control adecuado en los libros en el registro, que todavía tiene aplicación y vigencia en dicha institución y que para el estudio se limita al Registro de la Propiedad Raíz de Folio Personal en Chalatenango.

MARCO DOCTRINARIO LEGAL

El Derecho Registral, como rama del Derecho Civil, es una institución hecha surgir a la vida jurídica por el Estado, con el fin de dar protección jurídica y publicidad al derecho real de propiedad sobre bienes inmuebles o raíces y los derechos derivados que tenga cualquier persona en los negocios jurídicos concretos al respecto, así como también para la efectiva protección de dichos derechos, el Estado en su obligación de guardar seguridad jurídica crea leyes sustantivas y procedimentales, que permitan los fines de publicidad, legalidad y seguridad sobre la propiedad raíz y su tráfico; de igual forma se crea la estructura física, donde se ejercerá, la administración registral, siendo hasta el momento el Centro Nacional de Registro, el cual se ha organizado y reestructurado para satisfacer la necesidad de los usuarios.

La base jurídica de fomento y protección del derecho de propiedad y fundamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, la encuentra en la Constitución de la República, en diferentes disposiciones, así como en Tratados Internacionales y en el cuerpo de leyes secundarias, tal como sigue:

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA.

Los preceptos Constitucionales, que fundamentan la protección de la propiedad Raíz son:

Artículo 11, regula la protección del Derecho individual de “propiedad y posesión”, para aquellos casos en que arbitrariamente se le quiera despojar al individuo de la propiedad que le pertenece o del derecho que ostenta, situación que no puede surgir, sino, por orden judicial.

Artículo 103 “ se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en función social”²⁶, es decir, el interés colectivo prevalece sobre el individual

Artículo 104 “Los bienes inmuebles propiedad del Estado podrán ser transferidos a personas naturales o jurídicas dentro de los límites y en la forma establecida por la ley. La propiedad estatal rústica con vocación agropecuaria que no sea indispensable para las actividades propias del Estado deberán ser transferidas mediante el pago correspondiente a los beneficiarios de la Reforma Agraria. Podrá también transferirse a corporaciones de utilidad pública.

La propiedad estatal rústica con vocación agropecuaria que no sea indispensable para las actividades del Estado, deberán ser transferidas mediante el pago correspondiente a los beneficiarios de la Reforma Agraria. Podrán también transferirse a corporaciones de utilidad pública”²⁷

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.”²⁸ En consecuencia, tanto el artículo 2, 22 y 105 de la Constitución de la República, reconocen el derecho a la propiedad y posesión, además la disposición libre de esos mismos derechos. También, designa que la inscripción del respectivo derecho de propiedad raíz, se hará en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente.

²⁶ Constitución de la República de El Salvador

²⁷ Ibid

²⁸ Ibid

Artículo 22 de la Constitución: “Toda persona tiene derecho a disponer libremente de sus bienes conforme a la Ley. La propiedad es transferible en la forma en que determinen las leyes. Habrá libre testamentación”.

Artículo 105 de la Constitución: “El Estado reconoce, fomenta y garantiza el derecho de la propiedad privada sobre la tierra rústica, ya sea individual...”

TRATADOS INTERNACIONALES.

Los Tratados Internacionales, firmados y ratificados por El Salvador, reconocen también el derecho universal a la propiedad.

Artículo 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos en el contexto de los Derechos Civiles y Políticos, establece “Toda persona tiene derecho a la propiedad individual y colectiva; nadie será privado arbitrariamente de su propiedad”.²⁹

Derecho que se tiene sobre las cosas que son nuestras, de usarlas y de disponer de ellas como mejor nos parezca, sin más límites que los que impone las leyes.

Se tiene derecho a tener cosas propias (propiedad individual y personal) y junto con otras personas (propiedad colectiva).

²⁹ Declaración Universal de los Derechos Humanos.

LEYES SECUNDARIAS.

Aunque el Derecho Registral es autónomo en sus efectos, se auxilia de muchas otras leyes o ramas del derecho, que tienen fines comunes con el quehacer registral, en beneficio de los usuarios del Sistema Registral; entre las que se pueden mencionar:

LEY DE LA DIRECCION GENERAL DE REGISTROS.

Surgida a la vida jurídica con el fin de garantizar los principios de publicidad, legalidad y seguridad jurídica en que se funda esencialmente el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

LEY DE REESTRUCTURACION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS.

Esta reestructuración ha surgido con el objeto de ser más eficiente el Sistema Registral en su rama inmobiliaria, proporcionando más fluidez al tráfico de la propiedad Raíz e Hipoteca y proporciona la seguridad jurídica de los bienes raíces garantizando la publicidad registral.

RELACION DEL DERECHO REGISTRAL CON OTRAS RAMAS DEL DERECHO

Aunque el Derecho Registral es autónomo en sus efectos, se auxilia de otras leyes, que al armonizarse con los actos que tienen relación con el quehacer registral, se obtiene mayor eficacia, entre estas leyes se menciona:

RELACION CON EL DERECHO CIVIL.

El Derecho Civil, denominado Derecho Común, es la matriz de los derechos reales, con el cual tiene íntima relación el Derecho Registral, ya que dicho Código regula de una manera general estructura y contenido de los elementos necesarios para establecer relaciones y situaciones jurídicas, entre ellas encontramos, los bienes muebles e inmuebles, la hipoteca, obligaciones, contratos, sucesiones y donaciones, etc.

Además el Código Civil en los artículos 676 y 685 CC., establece taxativamente cuales son los instrumentos y títulos que podrán inscribirse en el Registro, regulando además los Principios Registrales.

El Código Civil, es la columna vertebral del Derecho Registral, aportando las normas reguladoras, sistematizadas del tráfico inmobiliario en los sentidos: objetivo y subjetivo.

Sentido Objetivo. Normas reguladoras de las relaciones jurídicas para generar titularidad, mediante la publicidad.

Sentido Subjetivo: son facultades derivadas de una relación jurídica en contacto con el registro y dotada de efecto.

La relación del Derecho Civil, se origina por su requisito elemental del Derecho Registral, el que exista la voluntad de transferir y aceptar la cosa objeto del contrato, artículos 651, 652, 656 y 660 CC.; asimismo, los principios registrales tienen origen en el Derecho Civil, regulado en los artículos: 711, 717 CC.

RELACION CON EL DERECHO MERCANTIL.

Para la teoría moderna, el Derecho Mercantil, será: “Aquella rama del Derecho Privado que tiene por objeto la regulación de las empresas mercantiles y de los actos realizados en masa por los mismos, así como también de los actos que recaigan sobre cosas típicamente mercantiles”³⁰, a simple vista podemos observar que esta definición no hace referencia a que existe una relación del Derecho Mercantil con el Derecho Registral, debido a las diferentes transacciones que se realizan entre los particulares en materia de comercio, lo que hace necesario la intervención del Registro, para asegurar esas transacciones.

El Código de Comercio, de El Salvador, en el Título II y Capítulo I, en las disposiciones generales, y artículo 17, regula lo relativo al Comerciante Social, estableciendo que son todas aquellas sociedades independiente de los fines que persiguen y definiendo a la sociedad, como un ente jurídico, resultante de un contrato solemne, celebrado entre dos o más personas, ya sean naturales o jurídicas, que estipulan poner en común bienes o industria, con la finalidad de repartir entre sí los beneficios que provengan de los negocios a que van a dedicarse.

Como se sabe, también las sociedades gozan de personalidad jurídica y una vez que entran a la vida jurídica actúan como sujetos de derecho. Esa actuación se extiende al tráfico inmobiliario del Derecho Registral, no obstante que el testimonio de constitución se inscribe en el Registro de Comercio, pero si en ésta los socios aportan bienes inmuebles, este aporte debe inscribirse en el Registro de la Propiedad correspondiente, ya que al hacer este tipo de aportación se entiende traslativo de dominio, pasando la sociedad como persona jurídica a ser propietario, por lo tanto, es

³⁰ Código de Comercio, art. 3.

necesario que estos inmuebles se inscriban a su favor, para hacer valer su derecho ante cualquier circunstancia que se presente.

Hay actos o contratos que no obstante tener naturaleza mercantil, es necesario que se inscriban en el Registro el derecho que amparan, entre ellos tenemos:

Créditos a la producción o Créditos Refraccionarios artículo 1145 Comercio, contratos de garantía, Fideicomisos, ventas de lotes de terrenos, etc.

RELACIONES CON EL DERECHO NOTARIAL.

La mayoría de los documentos importantes de derecho inscritos o inscribibles son de naturaleza notarial y la mayor parte del quehacer del Notario tiene como destino que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

En el Registro de la Propiedad se inscriben instrumentos públicos (Notariales), instrumentos auténticos (los que emanan de autoridad judicial o administrativa) e instrumentos privados reconocidos ante Notario, o sea, que los documentos que se presentan para su inscripción gozan de autenticidad, facilitando la función calificadora al registrador, artículo 676 CC., y siempre y cuando tengan alguna vinculación con el Registro predicho.

Cualquier deficiencia en el proceso inscriptivo afecta la tarea cotidiana del Notario, por lo tanto la entrega del título inscrito dentro de términos razonables, constituye una obligación del resultado para que el tracto sucesivo no impida la pronta realización de otras transacciones sobre el mismo bien a que el título se refiere.

La relación existente es tan estrecha que en los primeros tiempos de los Registros, eran los Notarios los encargados de llevar éstos, hoy en día, los registradores

son Abogados y Notarios y tienen igual obligación, artículo 3 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

RELACION CON EL DERECHO TRIBUTARIO.

Con la transacción sobre derechos reales, éste acto, es el hecho generador, por lo que desde su origen el Derecho Registral ha estado ligado a ciertos aspectos del quehacer tributario, sirviendo las oficinas registrales como entes de control y de fiscalización, ya que los instrumentos que a este se presentan se someten a un examen riguroso, en lo relativo al pago de impuestos, pero una vez admitido, sigue de oficio el procedimiento de la inscripción, se llega a la calificación o examen final de los documentos, uno de los aspectos que deben observar lo registradores es el de los impuestos artículo 9 de la Ley de Impuesto Sobre Transferencia de Bienes Raíces.

CAPITULO II

2- LOS SISTEMAS REGISTRALES EN EL SALVADOR.

Las distintas legislaciones en el mundo tienen sus propios Sistemas Registrales, con el objeto de darle seguridad jurídica y publicidad al derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles de sus legislados; así como también deben tener una noción clara del valor de la propiedad raíz. Cada país, tiene un definido régimen legal que tutela los derechos sobre los inmuebles, sean estos, del Estado o de los particulares. Lo anterior significa que en cada país, hay un Registro de la Propiedad, cuyo fin es dar seguridad Jurídica al derecho de propiedad sobre los bienes raíces así como al tráfico inmobiliario. Este quehacer registral, requiere más agilidad, hoy en día; debido al auge de las operaciones mercantiles, financieras y de crédito; las que requieren de garantías reales. La relevancia descansa primordialmente en un régimen legal, que de plena seguridad a la tenencia de la tierra, para ello es de vital importancia su respectivo registro.

Lo antes apuntado, acentúa la necesidad de tener, un Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, moderno y eficiente; que esté de acuerdo a los avances tecnológicos y al avance socio económico del país.

El Sistema aplicado en el Salvador, es por transcripciones, combinado con el Sistema Alemán y Australiano; dando origen a un nuevo sistema llamado “Mixto” o “Ecléctico”.

2.1 ANTECEDENTES HISTORICOS.

2.1.1 SISTEMA REGISTRAL POR TRANSCRIPCIONES O FRANCES.

“Como su nombre lo indica, este Sistema consiste, en transcribir o copiar el documento; en los libros que lleva la Oficina del Registro. La forma en que se regulan, los sistemas de transcripciones que han sido adoptados por muchos países; especialmente en América Latina, varían notablemente de un país a otro. No obstante, que este sistema ha sido combatido, según se dice; por no ofrecer una absoluta seguridad y además por ser voluntario, es del caso hacer constar que: las legislaciones, de los países, donde funciona; lo han rodeado de ciertos requisitos, que han hecho posible, que los terceros confíen en la fe; que les merece el Registro. Por otra parte, para obviar los inconvenientes, que se les atribuyen, se han combinado con los Sistemas Alemán y Australiano; apareciendo así una nueva clase de sistemas, que podría llamarse Mixto”.³¹

2.1.2 SISTEMA ALEMAN.

“Este sistema funciona mediante dos registros que deben guardar entre sí la debida concordancia, esto es, el registro predial o territorial, y el registro catastral. El primero de ellos contiene la matricula del inmueble en la cual se anotan todos los actos por los cuales se transfiere o grava el fundo. El segundo registro, contiene la configuración topográfica del inmueble, con la indicación de su naturaleza, situación, extensión superficial, forma y en el se anotan todas las modificaciones materiales de que el predio sea objeto”.

³¹ Barriere, Jorge Alberto, Guía para el Estudio del Derecho Registral, UES, 1986, pág. 41 y 42

“En el sistema alemán, el modo de adquirir la tradición prevalece sobre el título, y por consiguiente, para inscribir cualquier transferencia o gravamen el encargado del registro se limita a comprobar la identidad de las partes y la autenticidad del derecho. Además, 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, y por ende en los países en que se ha adoptado este sistema casi es imposible pedir la reivindicación o alegar la prescripción adquisitiva del inmueble.”

“Es indudable que el sistema alemán, al establecer la firmeza de la inscripción, garantiza los derechos de terceros en forma efectiva. Además, ha facilitado la movilización del crédito, ya que permite obtener del mismo Registro una carta hipotecaria, con solo endosarla al acreedor”.

2.1.3 SISTEMA AUSTRALIANO.

“También en este sistema el solicitante de la inscripción debe presentar sus títulos 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 plantean, a fin de que el inmueble quede saneado.

El sistema australiano o torrens, las transferencias de dominio y los gravámenes se constituyen por medio de fórmulas impresas, en las cuales solamente se llenan los espacios en blanco. Estas fórmulas se presentan junto con el certificado de título y con ella se hace la inscripción. Si el derecho del que transmite se extingue, se anula el título a su favor y se extiende al adquirente un nuevo título”³².

³² Ibid, pág. 40

2.2 ACEPCIONES DEL TERMINO SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO DE FOLIO REAL Y PERSONAL.

2.2.1 SISTEMA DE FOLIO PERSONAL.

Es el sistema donde los asientos en los libros del Registro, están ordenados cronológicamente por la hora en que , son recibidos los documentos, en la oficina registral; y los índices se ordenan en atención a los nombres de los titulares de los derechos.

Las inscripciones se hacen en los libros del registro, una a continuación de otra siguiendo en lo posible el orden de presentación a la Oficina del Registro.

2.2.2 SISTEMA DE FOLIO REAL.

Es la ordenación, de asientos en los libros registrales, los cuales se hacen; tomando en cuenta como base, la finca o inmueble.

A cada finca, se le destina uno o varios folios y en ese registro particular, se asientan todas las vicisitudes jurídicas, cambios y consideraciones que atañen a la finca.

Este sistema brinda seguridad jurídica registral, por el hecho que el funcionario y empleado, accesan el sistema, por medio de códigos asignados, y el público verifica la información a través de pantallas y no tiene acceso material a la información.

2.3 SISTEMAS REGISTRALES INMOBILIARIOS DE FOLIO PERSONAL Y DE FOLIO REAL EN EL SALVADOR.

2.3.1 FOLIO PERSONAL.

El Sistema Registral Salvadoreño, se fundamenta en la tradición, como modo de adquirir, en este sentido se considera derivado de la doctrina Romana, que ha influenciado al Código Civil.

A partir de su organización, en el Registro, se implementa la forma de inscripción de Folio Personal, en transcripción manuscrita y como su nombre lo indica; desde hace aproximadamente 103 años, se desarrolló su procedimiento, haciéndose la inscripción en base al propietario del fundo que se inscribe, aunque se tratare de Registro de bienes inmuebles; llevándose el mismo en libros ordenados en forma cronológica, según la hora en que se presenten en la Oficina del Registro, ordenándose también el índice en razón del nombre del titular del derecho.

Con el correr del tiempo, esta forma de inscripción ha generado complicación, especialmente al hacer los registros, al asentar las notas al margen de los libros, y para dejar recopilados los actos o mutaciones de la propiedad en un solo libro. Para su ubicación, al querer conocer el estado jurídico de la inscripción, se requiere el hacer recopilación de varios de estos libros, lo cual indica la necesidad de cambiar la metodología de inscripción, que permita minimizar dicho problema; debido a que la población demandante de dicho servicio Registral, ha crecido, lo que requiere mayor Eficacia, que permita mayor seguridad jurídica y darle más fluidez al tráfico inmobiliario.

2.3.2 SISTEMA DE FOLIO REAL.

Este sistema de inscripción de documentos, surge a la vida jurídica registral, a raíz de la vigencia del artículo 5 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. En este sistema, para la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se hace bajo la siguiente modalidad; el Registro de los instrumentos, se hacen en razón de cada inmueble y no de su propietario, inscribiéndose en forma unitaria todos los negocios jurídicos relacionados con el determinado inmueble; el cual ha de identificarse en forma específica.

En razón de la implementación de la forma de Registro del Folio Real, se toma como base los inmuebles, a cada inmueble, se le asigna un número o matrícula que es la que conserva independientemente de quien sea el propietario; y en los libros del Registro, se les reserva uno o varios folios, en los que se van anotando, por orden de fechas, trasposos, gravámenes, etc., que se constituyen sobre el fundo; así como también, las anotaciones, se redactan en forma extractada, quedando archivada en la oficina del registro, copia del testimonio del instrumento ya inscrito; en el cual se hacen las modificaciones.

Es obvio entonces manifestar que la primera inscripción, constituye la matriz; la matrícula o matriculación, se expresa, en forma de nota; la situación y descripción del inmueble, su naturaleza, extensión, linderos, nomenclatura catastral; planos si los hubiere, así como todos aquellos datos, que sean necesarios para su identificación. Lo que permite la identificación catastral, a través del sistema en la computadora, haciendo de esto una fotografía computarizada del plano o documento registral. También se hacen constar, el nombre y demás datos personales del titular o dueño del inmueble.

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

CAPITULO III

3. EFECTOS DEL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO

3.1. EFECTOS FRENTE A TERCEROS

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

En lo único que convinieron los autores fue en considerar equivocado el artículo 27, tratando de buscar el concepto en otros preceptos, principalmente el 23 y el 34, con diversidad de criterios que hoy apenas si ofrece más que una simple interés histórico, por que al menos hizo surgir el Registro Inmobiliario.

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

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

1ª) La noción de tercero sigue siendo considerando como una noción fundamental en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, lo cual es erróneo: en el sistema hipotecario no es preciso llegar a formular un concepto autónomo de tercero prueba de ello es que los códigos Alemán y Suizo, que limitan también la fuerza protectora de la fe pública registral a los adquirentes, no han necesitado crear, a este efecto, un ente especial. La adquisición, del dominio en virtud de juego de presunciones *Iuris Tantum et Iuris*, del cual se utiliza el *Iuris Tantum*, presupone necesariamente una limitación en su aplicación a ciertos argumentos registrales, pero ello, no significa ni la necesidad ni mucho menos la conveniencia, de acudir a un concepto o a una denominación especial.

El concepto porque, como veremos, solo podría ser determinado, acudiendo a la idea de adquirente protegido por la fe pública: esto lo ha visto claramente la nueva Ley,

que en su exposición hace resaltar la necesidad y la posibilidad de prescindir de la palabra tercero, sustituyéndola por la de adquirente. Y en efecto, si en nuestra ley se suprimiera totalmente esta palabra, las cosas quedarían exactamente igual, sin modificación alguna del sistema. Más, si por otra parte, reducimos la cuestión de terminología, tampoco es aceptado acudir a esta denominación, en virtud de la cual se pueden producir dos graves perturbaciones:

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

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

b) La noción de tercero, como sustitutiva de la de adquirente según el Registro, puede producir alguna consecuencia absurda: el adquirente protegido por la fe pública registral, parte en el acto o contrato en virtud del cual adquirió su derecho, puede defenderse contra toda persona de las acciones de nulidad, rescisión, resolución, etc., debido a causas que no constaren en el Registro; no puede, en cambio, oponerse a las ejercidas por su propio transferente, por que con aquél tiene relación de interés. Esto

último si las acciones ejercidas por el transferente derivan de algún vicio de nulidad del acto o contrato, como hemos visto; pero ¿podrá dirigirse contra el adquirente alegando su falta de derecho y pidiendo, por tanto, la nulidad de la transmisión?. Si partimos de la idea de tercero la contestación ha de ser afirmativa, la cual es inadmisibles; si partimos de la noción de adquirente protegido por la fe pública registral, la contestación negativa se impone, resulta pues, que la palabra tercero perturba extraordinariamente, la cuestión sin que, en cambio, se derive de ella ningún elemento útil y aprovechable para la determinación del juego de la fe pública registral.

2ª) La simple idea de tercero, solo sirve para explicar el efecto negativo de la fe pública, esto es, la protección contra el titular inscrito; en cambio, el efecto positivo y fundamental, la adquisición del dominio, ha de apoyarse directamente en la noción de adquirente según el registro, sin encontrarse justificada por aquella.

3ª) Es inadmisibles entonces partir de un concepto de tercer, del cual sea requisito la adquisición registral. La ley protege a los que adquieren conforme al registro, o mejor aún a consecuencia, que estos adquirentes no fueren parte en los actos o contratos que hicieren perder su derecho al titular anterior. Conceptualmente, pues, arbitrariamente invertidos los términos de la cuestión.

4ª) La noción de tercero y de adquirente según el Registro son distintas e independientes entre si. Si partimos de la idea fundamental del concepto jurídico de tercero o no ser parte en determinado acto o contrato, llegamos necesariamente a dos conclusiones: a) en primer lugar la inclusión de la definición de tercero de los requisitos de protección registral que establece el artículo 34, carece de sentido desde un punto de vista doctrinal; b) tampoco tienen sentido las afirmaciones corrientes de que los adquirentes a título gratuito no son terceros, especialmente si se piensa en los legatarios y donatarios, así como las inútiles disquisiciones sobre si son o no terceros las personas que intervienen, en concepto diferente de partes, en un acto o contrato:

Notarios, testigos, representantes, etc. Esta intervención puede tener resonancia a los efectos de la buena fe exclusivamente, esto es, para determinar la existencia de uno de los requisitos de protección registral; pero plantear si aquellas personas son o no terceros es totalmente absurdo.

La independencia de los conceptos tercero y adquirente según Registro ha llevado a una gran confusión en el empleo de la palabra, llegando con facilidad a expresiones equívocas o contradictorias. Así ocurría en la Ley anterior y ocurre en la misma actual, que al hablar en los artículos 347 y 352 de no surtir efectos contra tercero, usa una expresión que o ha de considerarse como una lamentable equivocación, o como un olvido de adaptación con el artículo 34 o sólo se puede interpretar como referida a terceros, lo que llevaría a consecuencias absurdas.

Aunque la nueva Ley usa la palabra tercero, puede afirmarse que no existe en ella, ni es posible formar un concepto técnico de esta figura jurídica. Por una parte, la exposición equipara la noción de tercero a la de protegido por la fe pública registral; en la redacción del artículo 34 al decir el tercero que, demuestra que hay terceros, que no se encuentran en esta situación y que, por tanto, este concepto es más amplio que aquél.

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

El que se encuentra en este caso es tercero; más este tercero puede estar en diferentes situaciones. Hay, pues, que distinguir el concepto, que es fijo e inalterable,

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

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

a) A un derecho de carácter personal, como el arrendamiento.

b) A un derecho real a favor del tercero. En este caso el tercero puede estar: a- No inscrito, por no haber ingresado su derecho en el Registro; b- Inscrito; en este caso puede reunir los requisitos del artículo 34 o no. Solamente el tercero, que está en esta última situación reuniendo aquellos requisitos, interesa a los efectos de la Ley Hipotecaria. Pero entonces el concepto de tercero sigue siendo el mismo, lo que es especial es la situación jurídica en que se encuentra, su modo de estar, que no puede confundirse con el concepto, con el modo de ser.

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

En suma, no existe un concepto de tercero propio de la Ley Hipotecaria la cual se limita a establecer una situación jurídica en que se puede encontrar el titular registral, en virtud de la cual es protegido por la fe pública registral. Con un simple valor convencional, como una expresión abreviada, que no tiene más base que el haber

sido generalizada en nuestro sistema y en nuestra práctica hipotecaria, pero sin que se le atribuya un valor técnico y conceptual decisivo”³³

3.2 INCIDENCIAS DEL SISTEMA DE FOLIO REAL Y PERSONAL.

Tanto el sistema de Folio Personal como el sistema de Folio Real Automatizado, tienen como fin último en común: “garantizar los principios de publicidad, legalidad y seguridad jurídica”³⁴ que permite resguardar y darle mayor auge al tráfico inmobiliario.

3.3 DIFERENCIAS ENTRE EL SISTEMA REGISTRAL DE FOLIO REAL Y PERSONAL.

3.3.1 SISTEMA REGISTRAL DE FOLIO PERSONAL.

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

³³ Guía para el Estudio del Derecho Registral, Dr. Jorge Alberto Barriere, 1986, pág. 103 a 108.

3.3.2 SISTEMA DE FOLIO REAL AUTOMATIZADO.

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

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

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

³⁴ Mendoza Orantes, Ricardo. Recopilación de Leyes Notariales y Regístrales, 1995, pág. 55

CAPITULO IV

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

De acuerdo a lo que sostienen las unidades de observación, que se han propuesto tales como: los usuarios y encargados del Registro Inmobiliario de la Primera y Quinta Sección del Centro respectivamente los efectos jurídicos, económicos y sociales que genera la modernización registral son evaluados de la siguiente manera:

4.1.1. EFECTOS JURIDICOS.

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

PREGUNTA	FRECUEN- CIA	CONTESTO "SI"	CONTESTO "NO"	% "SI"	% "NO"	100%
¿Considera que con el nuevo modelo de inscripción de documentos en el Sistema de Folio Real, se podría dar una mejor Certeza y Seguridad Jurídica Registral y más eficacia?	14	10	4	71.43	28.57	100

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

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

PREGUNTA	FRECUEN- CIA	CONTESTO “SI”	CONTESTO “NO”	% “SI”	% “NO”	100%
¿Considera usted que el registro de documentos a Folio Personal produce inseguridad jurídica contra terceros?	14	10	4	71.43	28.57	100

Pregunta dirigida al Encargado del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Quinta Sección del Centro, Chalatenango. ¿Considera que el Sistema Registral de Folio Personal produce Inseguridad Jurídica Registral? “ No, siempre y cuando se cuente con el personal idóneo, se debe tecnificar al personal, así como la recepción, archivo y manejo de documentos; lógicamente el personal es humano y tiene sus errores.”

4.1.2. ECONOMICO.

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

PREGUNTA	FRECUEN- CIA	CONTESTO “SI”	CONTESTO “NO”	% “SI”	% “NO”	100%
¿Los cambios operados en el Sistema Registral de Folio Real Automatizado produce beneficios económicos al usuario?	14	13	1	92.86	7.14	100

Pregunta dirigida al encargado del Registro Inmobiliario de la Primera Sección del Centro. ¿Cuáles estima son los beneficios que se obtienen a nivel económico y social con el proceso de inscripción en el servicio de Folio Real Automatizado?, “El objetivo es hacer más ágil y expedito el tráfico inmobiliario y esto hace que la economía del país sea más dinámica; así mismo los beneficios de la institución son el de prestar un mejor servicio a los clientes usuarios.”

b) Folio Personal, el 92.86% de los encuestados sostiene que el Sistema Registral de Folio Automatizado produce mejor desarrollo económico social, lo que indica que el Folio Personal, es más oneroso, perjudicándoles sus economías; al

producir más inseguridad jurídica, producto no sólo de la mora registral, sino provocado por la manera de resguardar la información.

PREGUNTA	FRECUENCIA	CONTESTO "SI"	CONTESTO "NO"	% "SI"	% "NO"	100%
¿Cree que la adopción del Sistema Registral de Folio Personal produce beneficios económicos al usuario?	14	9	5	64.29	35.71	100

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

4.1.3 SOCIAL.

a) Folio Automatizado, el 78.57% de los encuestados consideran que la nueva modalidad Registral de Folio Automatizado proporciona un mejor servicio social, al ser más eficiente el trabajo de la inscripción de documentos.

PREGUNTA	FRECUENCIA	CONTESTO "SI"	CONTESTO "NO"	% "SI"	% "NO"	100%
¿Considera usted que con los cambios operados en el Registro de la Propiedad Raíz de la primera sección del Centro ha mejorado la labor y servicio social registral?	14	11	3	78.57	21.43	100

Interrogante dirigida al encargado del Registro Inmobiliario, Primera Sección del Centro. ¿Han existido cambios fundamentales al interior del Registro de la Propiedad Raíz, para mejorar el servicio social Registral?, “si, a través de toda la función administrativa se han dado cambios para la Seguridad Jurídica Registral desde la implementación del Folio Real Automatizado”.

b) Folio Personal, el 64.29% consideran la necesidad de reformar el Registro de la Propiedad Raíz, a efecto de brindar un mejor servicio social.

PREGUNTA	FRECUENCIA	CONTESTO “SI”	CONTESTO “NO”	% “SI”	% “NO”	100%
¿Considera necesario hacer reformas a la Ley que regula el trámite Registral de Folio Personal con el objeto de prestar un mejor servicio social?	14	9	5	64.29	35.71	100

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

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

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

4.2.1. Folio Real o Automatizado, incidencias y diferencias de acuerdo al 64.29% de los entrevistados, éstos consideran que existen incidencias y diferencias en las modalidades de registro de Folio Automatizado y Personal, tanto a nivel de Seguridad Jurídica Registral, como en el beneficio económico social del usuario.

PREGUNTA	FRECUEN- CIA	CONTESTO “SI”	CONTESTO “NO”	% “SI”	% “NO”	100%
¿Cree que la modalidad de trabajo de Folio Real, tiene incidencias y diferencias con el Folio Personal a nivel de seguridad jurídica registral, como beneficio económico social al usuario?	14	9	5	64.29	35.71	100

Al consultarle al Jefe del Registro inmobiliario de la Primera Sección del Centro sobre ¿Cuáles son los Factores más importantes que inciden y difieren entre la modalidad de inscripción a Folio Automatizado y Personal? “Estos manifiestan que tales factores difieren en la seguridad jurídica registral, el Folio Automatizado, produce

más seguridad jurídica, más rapidez en el Registro del registro de los documentos lo que da más agilidad económica al usuario; en cambio, el Sistema Personal produce mora registral, por la lentitud del proceso de inscripción, lo que hace incurrir en más costos al interesado, por otro lado la mora registral, aunado al deterioro de los libros, se presta a manchar las anotaciones, lo que produce de alguna forma inseguridad jurídica registral.

4.2.2. Folio Personal o Tradicional; el 85.72% de los encuestados sostiene que produce incidencias y diferencias con el Folio Automatizado en lo relativo a seguridad jurídica registral y beneficios económicos al usuario. El Folio Personal hace subir el costo de los trámites, por su lentitud registral.

PREGUNTA	FRECUENCIA	CONTESTO "SI"	CONTESTO "NO"	% "SI"	% "NO"	100%
¿Cree que la inscripción de documentos por Folio Personal tiene incidencias y diferencias con el Folio Automatizado en cuanto a seguridad jurídica registral y beneficios económicos?	14	12	2	85.72	14.28	100

Al preguntarle al encargado del Registro de la Quinta Sección del Centro, ¿Cree usted que la inscripción de documentos por Folio Personal tiene incidencias y diferencias con el Folio Automatizado? Este sostuvo: "Que el Folio Personal como el

Automatizado producen seguridad jurídica, el personal menos que el automatizado, en el mismo orden el personal hace más lento el proceso de inscripción lo que hace subir un poco más el costo por trámite.

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

4.3.1 Folio Real o Automatizado, el 71.43% de los encuestados, consideran que la modalidad de inscripción de documentos a Folio Real Automatizado proporciona mayor certeza jurídica registral, lo que lo hace más eficaz. Es decir, dicho sistema registral aporta mayor protección jurídica y material, pues el usuario puede hacer las consultas por medio de computadoras y en caso de duda la institución registral brinda la asesoría necesaria; se tiene mayor control de cualquier anomalía o vulneración del patrimonio registral, debido a que el acceso a la red se hace por clave asignada a los empleados del registro; es más eficaz, en el sentido que facilita al usuario y en particular al Notario el servicio de consulta de la situación jurídica de los inmuebles o derechos reales, sin llegar a la oficina registral. Proporciona más seguridad registral debido a que se esta constatando los nombres de los titulares, ubicación del inmueble, su naturaleza, historia e información catastral. Además es más eficiente por que al ingresar a la base de datos de inmediato se ubica y califica el bien inmobiliario.

PREGUNTA	FRECUENCIA	CONTESTO "SI"	CONTESTO "NO"	% "SI"	% "NO"	100%
¿Considera que con el nuevo modelo de inscripción de documentos en el Sistema de Folio Real, se podría dar una mejor Certeza y Seguridad Jurídica Registral y más eficacia?	14	10	4	71.43	28.57	100

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

4.2.2 Folio Personal o Tradicional; el 78.47% de entrevistados, consideran que la modalidad de registro de documentos a Folio Personal no es eficiente, tal como se muestra a continuación:

PREGUNTA	FRECUEN- CIA	CONTESTO “NO”	CONTESTO “SI”	% “SI”	% “NO”	100%
¿Cree que el Registro en la actualidad es eficiente en el servicio registral que brinda?	14	11	3	21.43	78.57	100

Al preguntarle al encargado del registro inmobiliario de la Quinta Sección del Centro ¿Cree usted necesario reformar la ley que regula el procedimiento registral, con la finalidad de mejorar el Servicio Social y ser más eficiente? Este respondió: “Es necesario mejorar el procedimiento de inscripción de documentos debido que el mecanismo de inscripción a Folio Personal los índices se llevan en razón del nombre de los titulares del derecho, las transcripciones se hacen en los libros de registro, una a continuación de otra siguiendo el orden de presentación a la oficina del registro, todo

esto hace más engorroso el proceso y lento por lo que hay que mejorarlo con el objeto de hacerlo más eficaz”.

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

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

CAPITULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

I. CONCLUSIONES.

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

a) Que la modalidad de inscripción de documentos a Folio Automatizado, genera mejor certeza jurídica registral que la modalidad de inscripción tradicional, y siendo la primera de la antes dicha modalidad de inscripción más eficiente.

b) Que el Sistema Registral de Folio Real o Automatizado, genera al usuario mejor acceso al crédito, generándoles más beneficios económicos que la modalidad registral tradicional.

c) Que el Sistema Automatizado con su novación en la modalidad de inscripción, proporciona un servicio registral más eficiente a los beneficiarios que la modalidad de registro tradicional.

d) Que la inscripción de documentos a Folio Automatizado presenta incidencias y diferencias tanto en lo referente a seguridad jurídica registral, a los beneficios económicos y al servicio social a los usuarios con el sistema de inscripción tradicional.

e) Que el sistema automatizado de inscripción inmobiliaria es más eficaz que el tradicional, por proporcionar más rapidez en el tráfico de los bienes raíces y más seguridad jurídica registral.

II. RECOMENDACIONES.

1.- Que se adopte el sistema registral automatizado como forma única de inscripción inmobiliaria a nivel nacional.

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

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

4.- Se debe equipar con un sistema computarizado a todas las secciones registrales con la finalidad de tener una red informática que facilite el acceso y la información inmobiliaria nacional.

5.- Se debe hacer revisiones constantes, al sistema de inscripción automatizado con el objeto de subsanar errores producto de deficiencias en el recurso humano como en la red de computarización.

6.- Que el Estado a través del Centro Nacional de Registros impartan cursos de capacitación al personal que labora en la modalidad registral automatizada, para que den un servicio más eficiente al usuario.

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

BIBLIOGRAFIA.

1. Rivera Argueta, Rene Rolando. Derecho Registral, Contenido Doctrinario y Práctico en la Legislación Salvadoreña, Tesis (UES) San Salvador, 1976.
2. Barriere, Jorge Alberto, Guia de Estudio área Civil. Derecho Registral, s. e. s. f. , 1986.
3. Climaco Campos, Miguel. et. al. “Derecho Registral y su Aplicación Práctica en nuestra Legislación”, Tesis (UES) San Salvador, 1995.
4. Martínez Guzmán, Mauricio Roberto, et. al. “Las innovaciones al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas”, Tesis (UES) San Salvador, 1994.
5. Hernández Gil, Francisco, Introducción al Derecho Hipotecario Tesis (UES) San Salvador, 1997.
6. Castro Marroquin, Martín. Derecho de Registro, su reorganización y unificación. Editorial Porrúa S. A., Primera Edición, México, D. F., 1962.
7. Citado por Evangelina Etal “Causas principales que impiden la pronta inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, de la Primera Sección del Centro, (UES), S. S.1995.
8. Valencia Zea, Arturo. Derecho Civil, Tomo II, Derechos Reales, novena edición, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990.
9. Osorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, políticas, y Sociales. Editorial Heliasta. S. R. L. Buenos Aires, 1730.
10. Garrone, José Alberto. Diccionario Jurídico. Abelado Perrot, Buenos Aires, Tomo III, 1716.
11. Cabanellas, Guillermo, Diccionario Enciclopedia de Derecho Usual, 29 Edición, Revista actualizada y ampliada, Editorial Heliasta S. R. L. Buenos Aires, Argentina, Doceava edición, 1979. Tomo V.
12. Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
13. Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

14. D. E. No. 62 del 5 de diciembre de 1994 “Creación del Centro Nacional del Registro y su Régimen Administrativo.
15. D. L. No. 462 del 5 de octubre de 1995, reafirma la creación del CNR.
16. D. E. No. 295 del 8 de septiembre de 1997, autorización del uso del Sistema de Folio Real Automatizado.
17. Constitución de la República de El Salvador.
18. Declaración Universal de los Derechos Humanos.
19. Código de Comercio.
20. Código Civil
21. Ley de Procedimientos Civiles

ANEXOS

ANEXO 1

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

Edad.....

Profesión u Oficio.....

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

Por que?

2. ¿ Considera usted que con los cambios operados en el Registro de la Propiedad Raíz se ha mejorado la labor y servicio social registral?

Por que?

3. ¿ Cree usted que la modalidad de trabajo de Folio Real tiene Incidencias y Diferencias con el Folio Personal?

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

ANEXO 2

Encuesta dirigida a usuarios del Sistema Registral de Folio Personal de la Cuarta Sección del Centro, Chalatenango.

Edad.....Profesión u Oficio.....

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

Por que?

2- ¿Cree que el Registro en la actualidad es eficiente en el servicio registral que brinda?

Por que?

3- ¿Considera usted que el registro de documentos a Folio Personal produce inseguridad jurídica registral contra terceros?

Por que?

4- ¿Cree que la inscripción de documentos por folio personal tiene incidencias y diferencias con el Folio Automatizado?

Por que?

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

ANEXO 3

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

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

Explique

2- ¿Cuáles son los factores más importantes que inciden y difieren entre la modalidad de inscripción a Folio Automatizado y Personal; difieren en la seguridad jurídica registral?. Explique

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

Explique

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

Explique

5- ¿De qué manera se garantiza la certeza y la seguridad jurídica registral en el nuevo Sistema de Folio Real o Automatizado?

Explique

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

Explique

ANEXO 4

Entrevista dirigida al Encargado del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Quinta Sección del Centro, Chalatenango.

1- ¿Cree usted necesario reformar la ley que regula el procedimiento registral con la finalidad de mejorar el servicio social y ser más eficiente?

Explique

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

Explique

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

Explique

4- ¿Cuáles son los problemas sociales que genera el traslado de un sistema antiguo a un nuevo sistema Registral?

Explique

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

Explique