

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



**EFFECTIVIDAD DE LOS MECANISMOS Y RECURSOS QUE  
CONCEDE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E  
HIPOTECAS DE SAN SALVADOR, EN RELACIÓN A LA  
SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS USUARIOS DURANTE LOS  
AÑOS 2002 – 2004.**

TRABAJO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR AL TÍTULO DE:

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS**

PRESENTA:

**IVONNE LISSETTE SANTOS SANTELÍZ**

DIRECTOR DE SEMINARIO

**DR. JORGE ARMANDO ANGEL CALDERON**

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, SEPTIEMBRE DE 2005.

# **UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

RECTORA  
DRA. MARÍA ISABEL RODRÍGUEZ

VICE-RECTOR ACADÉMICO  
ING. JOAQUÍN ORLANDO MACHUCA GÓMEZ

VICE-RECTORA ADMINISTRATIVO  
DRA. CARMEN ELIZABETH RODRÍGUEZ DE RIVAS

SECRETARIA GENERAL  
LICDA. ALICIA MARGARITA RIVAS DE RECINOS

FISCAL GENERAL  
LIC. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA

## **FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

DECANA  
LICDA. MORENA ELIZABETH NOCHEZ DE ALDANA

VICE-DECANO  
LIC. OSCAR MAURICIO DUARTE GRANADOS

SECRETARIO  
LIC. FRANCISCO ALBERTO GRANADOS HERNÁNDEZ

COORDINADORA DE LA UNIDAD DE SEMINARIO DE GRADUACIÓN  
LICDA. BERTA ALICIA HERNÁNDEZ ÁGUILA

DIRECTOR DE SEMINARIO  
DR. JORGE ARMANDO ÁNGEL CALDERÓN

# INDICE

Introducción .....	i-iii
<b>CAPITULO 1</b>	
<b>EVOLUCION HISTORICA DE LOS RECURSOS REGISTRALES</b>	
1.1. Generalidades.....	1
Primer Periodo.....	2
Segundo Periodo .....	4
Tercer Periodo .....	6
1.2. Nacimiento y evolución del Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas	7
1.3. Sistemas Regístrales.....	10
1.3.1.Sistema Alemán .....	10
1.3.2.Sistema Australiano.....	15
1.3.3.Sistema Francés .....	18
<b>CAPITULO 2</b>	
<b>PROCEDIMIENTO DE CALIFICACION E INSCRIPCION DE DOCUMENTOS</b>	
2.1. Procedimiento de Calificación.....	23
2.2. Función Calificadora.....	27
2.2.1. Importancia de la Función Calificadora .....	30
2.3. Procedimiento de Inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.....	32
2.3.1.Resolución Registral .....	37
2.3.2.Causas que fundamentan la denegatoria de Inscripción.....	38
2.4. Efectos jurídicos de la Inscripción en el Registro.....	39
2.4.1 Requisitos de Inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.....	41
2.5. Nulidad de las Inscripciones.....	46

2.5.1. Rectificación de las Inscripciones .....	47
2.6. Formas de garantizar la seguridad jurídica en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas .....	48
2.6.1. Seguridad jurídica a través de la Inscripción .....	50
2.6.2. Confiabilidad de los Títulos Registrales.....	51

### **CAPITULO 3**

#### **LOS MEDIOS DE IMPUGNACION ANTE LAS RESOLUCIONES REGISTRALES**

3.1 Generalidades .....	53
3.2 Características de los Recursos .....	54
3.2.1. El Recurso de denegatoria de Inscripción.....	54
3.2.2. El Recurso de Responsabilidad .....	59
3.2.3. El Recurso de Revisión .....	60
3.2.4. El Recurso de Revocatoria.....	62
3.3 Recursos Judiciales como una alternativa de Impugnación de las Resoluciones Registrales .....	64
3.4 Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas .....	65
3.4.1. Cancelación de Garantías Reales.....	66
3.5 Medios alternos considerados como mecanismos que resuelven problemas Registrales.....	67

### **CAPITULO 4**

#### **RESPONSABILIDADES CONTRAIDAS POR LOS REGISTRADORES**

4.1. Responsabilidad Civil .....	72
4.2. Responsabilidad Penal.....	74
4.3. Responsabilidad Administrativa.....	74

4.4.	Procedimiento Contencioso Administrativo .....	75
4.4.1.	Caracteres del Contencioso Administrativo.....	77
4.4.2.	Principios del Proceso Contencioso Administrativo.....	78
4.4.3.	El Agotamiento de la vía administrativa .....	83
4.5.	La Sentencia.....	86
4.5.1.	Sentencia del Recurso Contencioso Administrativo.....	87
4.5.2.	Cumplimiento de la Sentencia .....	87
4.6.	Grado de efectividad del Juicio Contencioso Administrativo .....	89

## **CAPITULO 5**

### **INVESTIGACION DE CAMPO**

5.1.	Encuestas .....	92
5.2.	Análisis de las encuestas .....	100
5.3.	Análisis de las entrevistas .....	102

## **CAPITULO 6**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

6.1.	Conclusiones .....	106
6.2.	Recomendaciones .....	110
	BIBLIOGRAFÍA.....	113
	ANEXOS.....	118

## **INTRODUCCION**

En el presente trabajo titulado “Efectividad de los Mecanismos y Recursos que concede el Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas de San salvador, en relación a la Seguridad Jurídica de los usuarios durante los años 2002 – 2004”. Se darán a conocer los diversos recursos que enmarca nuestra legislación registral, como medio de impugnación de las resoluciones registrales, a los cuales tienen acceso toda persona que tenga un derecho legítimo de propiedad sujeto a inscripción, esto en el supuesto que obtuviere una resolución registral que en alguna medida afecte su legítimo derecho o le cause agravio o afectación del mismo.

Se profundizará y analizará cada uno de los Recursos existentes en materia registral, los presupuestos que tales recursos exigen para efectos de ser viables, quienes son las personas que están legitimadas para interponerlos, ante quien deberán interponerse y en que momento, quienes son las personas competentes para conocer sobre los diversos recursos.

Se desarrollarán los medios alternos considerados como mecanismos que resuelven problemas registrales, siendo estos los escritos y las audiencias, los cuales operan en los supuestos regulados en nuestra legislación registral. Otro mecanismo o medio alternativo que nos merece especial atención, es el proceso contencioso administrativo, a través del cual se pueden atacar las resoluciones registrales; fundamentalmente son resoluciones eminentemente administrativas, correspondiéndole la competencia a la sala de lo Contencioso Administrativo, quien tendrá conocimiento de los recursos de denegatoria de

inscripción interpuestos ante esta instancia, así mismo se dará a conocer los presupuestos que exige para su interposición, y el grado de efectividad del juicio contencioso administrativo.

Otro aspecto que será objeto de análisis durante el presente trabajo, es el procedimiento registral que debe seguirse para la inscripción de documentos, así como los distintos incidentes que se pueden suscitar en dicho procedimiento, tales como denegatorias de inscripción, nulidades, la inscripción misma de los documentos por contener errores materiales ya sea de fondo o forma, que afectan la legalidad del mismo, es por ello que se hace necesario conocer las responsabilidades en que puede incurrir el registrador, ante determinada actuación en la actividad registral.

Se abordará los efectos jurídicos de las inscripciones en el Registro, con el objetivo de dar a conocer las consecuencias que generan las inscripciones registrales, como una forma de garantizar el respeto a la propiedad privada que tiene todo legítimo poseedor de un bien inmobiliario, la libre disposición que este derecho de propiedad le otorga el estado a través del Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas de garantizar a las personas la debida Seguridad Jurídica, respecto de los actos inscritos en el Registro.

Para concluir, debemos hacer notar que los Recursos son un medio que permite la concretización del principio de legalidad.

Si de la calificación de los Documentos que realizan los registradores, no se encuentra conforme a derecho, se puede acceder a la impugnación de la resolución, ya que el Registro es una institución pública, destinada a

proporcionar certeza y seguridad jurídica, teniendo el registro un carácter de servicio público, con el fin de garantizar dicha seguridad jurídica, existen los medios de impugnación contra las resoluciones que no se encuentran al margen de la Ley.

## CAPITULO I

### **EVOLUCION HISTORICA DE LOS RECURSOS REGISTRALES**

#### **1.1 Generalidades**

En principio debemos establecer que una vez producido un acto administrativo a través del procedimiento correspondiente, el ordenamiento jurídico reconoce a los destinatarios la posibilidad de impugnarlo ya sea ante la propia administración de quien el acto procede, o ante un orden especializado de Tribunales, para el caso salvadoreño, el de la Jurisdicción Contencioso Administrativo. Esto implica la existencia en principio de una duplicidad de recursos administrativos y jurisdiccionales, una doble garantía a disposición de los administrados que se ven afectados en su persona o en su patrimonio por un acto administrativo.<sup>1</sup> Los recursos son una garantía para el administrado de que tendrá herramientas para poder impugnar actos administrativos que le afecten.

Por tanto, los recursos administrativos son actos del administrado mediante los que este pide a la propia Administración la revocación o reforma de un acto suyo o de una disposición de carácter general de rango inferior a la ley en base a un título Jurídico específico; la nota característica de los recursos es su finalidad impugnatoria de actos o disposiciones preexistentes.

Es importante también hacer la observación que los recursos administrativos se interponen ante y se resuelven por la propia administración, y esto lo hace reunir una doble condición de Juez y de parte. Así mismo, los recursos administrativos se constituyen como un presupuesto necesario de la

---

<sup>1</sup> García de Enterría, Eduardo "Curso de Derecho Administrativo II" 7º Edición Madrid 2000. Pág. 58

impugnación Jurisdiccional y en este sentido tienen que ser considerados forzosamente como un privilegio para la Administración, que impone a los particulares la carga de someter ante ella misma los conflictos antes de residenciarlos ante el Juez.<sup>2</sup>

Básicamente podemos establecer que los recursos impugnan las resoluciones. Con ellos se persigue esencialmente la revocabilidad, contra una injusticia de las resoluciones, o la nulidad de las mismas como un remedio contra su invalidez.

La Evolución que los recursos registrales ha tenido a lo largo de la historia, así como la actividad registral, la podemos ubicar en tres periodos esenciales.

### **Primer Periodo:**

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

Centrándonos a nuestro estudio respecto a los mecanismos y Recursos que concede el Registro, es de hacer notar que desde la Ley Hipotecaria de 1881, ya se regulaban los recursos; ya que dicha ley claramente manifiesta en su Artículo 23 “ Cuando el Registrador notare faltas en las formas extrínsecas de las escrituras o de capacidad de los otorgantes lo manifestara a los que pretendan la inscripción para que si les conviene recojan la escritura y subsanen la falta”; según el articulo 21 si no recogen la escritura o no subsanan

---

<sup>2</sup> Ibíd. Pág. 59

la falta a satisfacción del Registrador devolverá el documento para que puedan ejecutarse los Recursos correspondientes sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el Art. 72 N° 8, si se solicita expresamente.<sup>3</sup>

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

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

El Registrador por medio de un auto firmado y sellado, especificaba las causas de la denegativa, el cual le servía al interesado para subsanar o interponer el recurso tal como lo establece el Art. 23 de la antigua ley hipotecaria.<sup>4</sup>

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

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

Los que podían interponer el Recurso eran de acuerdo al Art. 678 CC. De la Edición de 1947: el Notario autorizante, las partes contratantes, y aquel al que

---

<sup>3</sup> Castro Aguilera, Beatriz Eugenia y otros “La variabilidad de Criterios de los Registradores al ejercer la función calificadora en relación a la seguridad Jurídica de los usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas” Tesis Ues Dic. 2001 Pág. 11

<sup>4</sup> *Ibíd.* Pág.12

le favorecía la inscripción. Debían interponer el Recurso dentro de los treinta días al de la devolución del documento, de acuerdo al Artículo 694 de la Edición del CC. De 1947; dicha disposición esta actualmente considerada en el Artículo 693 del C.C. vigente.

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

### **Segundo Periodo**

Caracterizado por el Sistema Registral de Folio Personal, se promulgo la Ley de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas por Decreto legislativo del 14 de mayo de 1897 publicado el 25 de Junio del mismo año, A la vez se promulgo el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

### **Ley Reglamentaria del Registro Público**

Fue la que derogo en su totalidad a la Ley Hipotecaria de 1881, comenzó a tener vigencia apartir del 1° de enero de 1885.

Dicha ley regulaba las causas por las cuales el Registrador podía denegar la inscripción de los instrumentos, en su articulo 61 y siguientes, se establecía que la calificación que el Registrador hacia estaba limitada para el efecto de negar o admitir la inscripción, y que podía denegar la inscripción si notare falta en las formas extrínsecas de las Escrituras o de la capacidad de los otorgantes, por lo que existe similitud con lo regulado en el actual Código Civil en su articulo 692; extendiendo faltas que se consideraban subsanables y otras que no lo eran, cuando la inscripción se denegaba por la existencia de las primeras, el Registrador manifestaba al que pretendía la inscripción que subsanara la falta

en el termino de treinta días, contados estos desde la fecha del mismo asiento, y si no subsanaba en dicho termino o si se hacia al criterio del Registrador de manera incorrecta, el interesado podía hacer uso de los recursos correspondientes, solicitando a la vez que se anotara preventivamente sus respectivos derechos.

Cuando la falta no era subsanable, el Registrador denegaba la inscripción y la anotación preventiva; la distinción que se daba entre las faltas subsanables y las no subsanables, atendía a la validez de la obligación consignada en el titulo; si esta era nula por su naturaleza, condiciones, calidad o estado de las personas que lo otorguen, independientemente de sus formas extrínsecas se consideraba la falta como no subsanable, si la obligación fuese valida y el defecto estuviere tan solo en la forma externa del documento que la contenga, se tendría por subsanada la falta.<sup>5</sup>

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

### **Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas**

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

El procedimiento que se seguía cuando el Registrador notaba faltas en las formas extrínsecas de las escrituras o incapacidades en los otorgantes, de acuerdo al Artículo 26, hacían constar las mismas especificándolas al pie de las

---

<sup>5</sup> Arévalo Herrera María Elena y otros. "Los Recursos en Materia Registral" Tesis Uca Octubre 2002. Pág. 14

escrituras, autorizando la razón con su firma y sello y las devolvía al interesado para que si quería subsanara la falta o hiciera uso del recurso que esta ley le concedía.

Posteriormente hubo una reforma publicada el 8 de octubre en el Diario Oficial del mismo año y aparece con el Art. 693 de la Edición del Código Civil de 1947. En este Artículo se le agrega un inciso más donde la denegatoria de inscripción podía ser cualquiera otra razón que el Registrador especificara con una razón escrita.

Es importante señalar que en el mismo artículo, manifiesta que la resolución puede ser favorable o no y que además la resolución del Juez es apelable ante la Cámara. Es importante señalar también que dependiendo de las circunstancias, se puede interponer dos recursos, primero el de apelación ante una resolución desfavorable emitida por parte del Juez de Primera Instancia; y el segundo el recurso de queja por denegatoria de inscripción.

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

### **Tercer Periodo**

Los avances tecnológicos de los Registros han tenido su mayor auge a fines de la década ochenta y de los noventa hasta en la actualidad.

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

## **1.2. Nacimiento y Evolución del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.**

### **Generalidades**

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

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

“En cada capital de Departamento habrá un Registro de Hipotecas y estará a cargo de algún escribano nombrado por el Presidente de la Republica”<sup>6</sup>.

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

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

---

<sup>6</sup> Gómez, Evelin del Carmen y otros “El Sistema de Folio Real en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas”. Tesis Uca Sep. 1995 Pág. 29 y 30.

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

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

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

Por decreto legislativo del 14 de mayo de 1897 y publicado el 25 de junio del mismo año, se promulgo la ley de registro, la cual constaba de ochenta artículos, estableciéndose que serian incorporados en la próxima edición del Código Civil. En esa fecha también se decreto el reglamento del registro de la Propiedad raíz e Hipotecas que consta de sesenta y cinco artículos.

Estos dos cuerpos legales son los que en la actualidad regulan la organización y el funcionamiento del registro en la Republica, figurando el primero como Capitulo IV del Titulo VI, Libro Segundo del Código Civil, que fue incorporado en 1904.

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

Luego de las diferentes leyes y decretos, llegamos al año de 1986, en el que se decreto la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Publicada en el Diario Oficial número 33, Tomo numero 290 del 19 de febrero de 1986 y que por errores en la impresión del texto, se tuvo que publicar nuevamente en el Diario Oficial numero 40- Bis, Tomo 290, del 28 de

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

En el año de 1990 ante la necesidad de una inscripción masiva de instrumentos presentados por las Instituciones Financieras en busca de una solución viable decidieron asociarse formando Células Registrales especiales conocidas dentro del Registro como Ligas de Asociaciones; las cuales están conformadas por un registrador auxiliar, su secretaria, 3 confrontadores, un pasa notas, un técnico en fotocopia y un coordinador por cada financiera:

En el año de 1993 siempre tratando de solucionar la problemática registral se crean células móviles, que son enviadas a los registros que tienen mas atraso, este es un equipo de trabajo similar a las células registrales de las financieras, estando formadas por un registrador, un supervisor, una secretaria, un encargado de fotocopias, cuatro confrontadores y un motorista. Estas Células móviles dependen del Centro Nacional de Registros.

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

### **1.3. SISTEMAS REGISTRALES**

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

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

#### **1.3.1. SISTEMA ALEMAN**

El Sistema Alemán contiene las siguientes características:

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

transmisivo, es el consentimiento expreso o acuerdo de voluntades dirigido a transmitir y adquirir e inscribir, es un negocio de disposición y no un contrato, es decir una convención que se dirige solamente a efectuar el cambio de titularidad, es decir pues que las partes no se obligan a transferir o adquirir, sino que transfieren y adquieren independientemente de las causas obligacionales”<sup>7</sup>. La inscripción es el elemento integrante del negocio y que ostenta un carácter constitutivo, exterioriza el cambio jurídico que se acuerda, dándole así vida al acto.

“Los elementos esenciales y suficientes para que opere la transferencia son el acuerdo abstracto o real y la inscripción, a falta de uno de ellos no surge el negocio jurídico real, es decir si es inválido el precedente causal o peor aún, si no existe, la transferencia tiene igualmente lugar”<sup>8</sup>. Para José María Chico y Ortiz, “de dichos elementos surgen los dos principios hipotecarios fundamentales del Sistema Germánico:

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

Ahora bien, este consentimiento para verificar la inscripción, tiene una doble manifestación:

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

---

<sup>7</sup> Chico y Ortiz, José María: “Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral”, Tomo I, 2º. Edición, Madrid, 1987, Págs. 132-134.

<sup>8</sup> Roca Sastre, Ramón María: “Derecho Hipotecario”, Volumen 1, Pág. 116.

**b) Consentimiento Formal.** Para que se practique la inscripción basta el consentimiento formal del titular inscrito a favor de un actual o potencial adquirente. A esto Núñez Lagos lo denomina “Acto de disposición del asiento”. Para practicar la inscripción basta el consentimiento formal. Para que subsista dicha inscripción es preciso que llegue al Registro el documento público o que entre en la relación jurídica un tercero de buena fe que inscriba. El acuerdo real se verifica en un documento autónomo para ella sola o bien en el mismo documento que contiene el contrato de compraventa. Puede realizarse bien notarialmente, y después, documentada, va al Registro o bien directamente en el Registro, en donde éste está a cargo de los notarios.

**2. Principio de Inscripción:** La inscripción es constitutiva. Sin inscripción, el acuerdo traslativo real no produce ningún efecto. La inscripción no es un requisito legal que se añade al acto para que este produzca efectos, sino que es parte integrante del negocio dispositivo real. La constitución del derecho se plantea en dos jornadas que constituyen un solo negocio: el acuerdo real y la inscripción”<sup>9</sup> Otra característica fundamental radica en los efectos que genera la inscripción, los cuales, según José María Chico y Ortiz, “vienen resumidos en los dos fundamentales principios que rigen el Derecho Alemán: la presunción de exactitud e integridad del Registro a través de dos principios:

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

---

<sup>9</sup> Chico y Ortiz, Op. Cit. Págs. 133-134

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

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

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

Otra característica consiste en que “el acuerdo de las partes vale por sí mismo, independientemente de la causa, es decir del título por el cual se transfiere, pues se trata de un acto abstracto. En tal efecto, si se ha efectuado un contrato y se ha hecho la inscripción, el adquirente es propietario, aún en el caso de que el contrato sea declarado nulo”<sup>10</sup>. Es en este punto donde radica la trascendencia de dicho sistema ya que mantiene la firmeza de la tradición protegiendo de forma efectiva a los terceros; aún en el caso de nulidad del acto, ya que en tal sistema el modo de adquirir prevalece sobre el título, y por lo tanto el encargado del registro para inscribir cualquier transferencia o gravamen, se limita a comprobar la identidad de las partes y la autenticidad del derecho.

---

<sup>10</sup> Barriere, Jorge Alberto: “Guía para el estudio del Derecho Registral”, Pág. 39.

La inscripción tiene fuerza probatoria absoluta de que el inmueble pertenece a la persona a cuyo favor se ha hecho la inscripción. El Estado obliga a realizar la inscripción para reconocer la validez de derecho, por lo cual existe una correlativa obligación de indemnizar lo que por negligencia o dolo genere perjuicios, por lo cual el perjudicado puede reclamar al Estado por daños y éste está obligado a indemnizar, siempre y cuando el error se deba a negligencia o culpa de los funcionarios del Registro”<sup>11</sup>

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

**Registro Predial:** “En este Registro, cada inmueble tiene una matricula, en la cual se anotan las transferencias de dominio, gravaciones y desgravaciones del inmueble, cada inmueble con su respectiva matricula se lleva en una hoja. El Registro Catastral, contiene la configuración topográfica del inmueble, con indicación de su naturaleza, situación, extensión superficial y forma. Así mismo, se anotan todas las modificaciones que el inmueble ha sufrido en su dominio y las gravaciones y desgravaciones que lo afecten”.<sup>12</sup>

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

---

<sup>11</sup> Cammarota, Antonio, “Tratado Hipotecario”, 2° Edic. Buenos Aires. 1942. Pág. 447.

<sup>12</sup> Carranza Rodríguez, Ruth Sonaly: “ El Nuevo Folio Real en el Registro de la Propiedad” Tesis Ues 1988, Págs. 43-44

Ruth Carranza, se refiere al procedimiento de inscripción así: “Cuando se trata de un inmueble que será inscrito por primera vez, el interesado presenta una solicitud, ante el funcionario registral, la cual va acompañada de un plano del inmueble levantado por un ingeniero autorizado.

Para ello, el funcionario registral manda darle publicidad, a la solicitud presentada, y no habiendo oponentes ordena la inscripción del inmueble la cual otorga el derecho de propiedad al solicitante; si hay oposición el mismo funcionario tiene facultades jurisdiccionales, para resolver el conflicto que surge por la oposición presentada, la cual si presenta pruebas validas se deniega al solicitante la inscripción del inmueble.”

### **1.3.2. SISTEMA AUSTRALIANO**

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

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

“Fue sugerido por la observación de un hecho: Los adquirentes de los inmuebles cuyos derechos emanaban de la corona tenían plena certidumbre, estaban exentos de trabas y de títulos discutibles; no así los que provenían de un acto privado y procedían de un enajenante particular, resultaban siempre expuestos a dificultades que obligaban al estudio de los títulos, a los antecedentes del dominio, tanto como lo requerían las dudas. Y de ahí que las investigaciones resultasen costosas, complicadas; gastos y confusiones

acrecentadas con el transcurso de los años y en razón de la multiplicidad de operaciones de que había sido objeto el inmueble.

La observación de este hecho inspiró la norma que tanta repercusión tuvo: cada enajenación del predio significaría su vuelta al dominio de la corona, de la cual el propietario la obtendría directamente, esto es, el Estado sería en todos los casos el adquirente y el enajenante, obligado, la persona intermediaria en la operación deseada por los interesados.”<sup>13</sup>

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

### **Características del Sistema:**

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

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

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

---

<sup>13</sup> Ibidem, Págs. 471- 472

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

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

Con respecto al Mecanismo del Sistema, “el particular dispuesto a colocar su propiedad bajo la garantía del Estado, dirige su pedido de matriculación al Registro de Títulos, el cual es inmediatamente anotado. El pedido debe ir acompañado de los títulos que posea, antecedentes, planos, y descripción del inmueble, que constituirán el expediente particular, el cual es verificado y examinado por un funcionario, quien después lo remite al Registrador constituido en comisión con dos asesores encargados de dictaminar acerca de la bondad de aquellos. Se establece un plazo de un mes para deducir oposiciones por lo cual se hacen publicaciones en un diario oficial, la citación de los propietarios vecinos o linderos, con la receptación de testimonios, etc. Realizado este procedimiento, si no hay oposición, se ordena la expedición del certificado, que reemplaza definitivamente los antecedentes del dominio.

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

Colocado el inmueble bajo el amparo del sistema Torrens, y expedido el título que acredita su dominio, el dueño realizara con él las transacciones que desee:

si enajena toda la propiedad, bastará el endoso del documento con las anotaciones respectivas en el Registro; si la enajena parcialmente, es indispensable la mediación de la Oficina Registradora, la cual expedirá nuevos Certificados o títulos; si la hipoteca, envía un formulario en doble ejemplar: uno lo retiene la oficina y otro el acreedor, quien negociará su crédito con simple endoso del documento. En todos estos casos las fórmulas impresas eliminan actuaciones notariales”.<sup>14</sup>

### **1.3.3. SISTEMA FRANCES**

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

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

El sistema registral, consagrado en el Código Civil francés, por consiguiente, era clandestino, ya que era común y corriente que la propiedad se transfiriera por el sólo consentimiento de las partes, por documentos notariales, los cuales consignaban “haberse” realizado la transferencia, sin observarla en la práctica, se trataba de una cláusula conservada por rutina, siempre incumplida.”<sup>15</sup>

Para evitar la clandestinidad y darle mayor protección a los acreedores hipotecarios surge el Sistema Francés, conocido como Sistema de Transcripciones, ya que como su nombre lo indica, consiste en transcribir o

---

<sup>14</sup> Ibidem. Págs. 56 - 60

<sup>15</sup> Cammarota. Op. Cit. Pág. 447.

copiar el documento objeto del contrato, en los libros que lleva el Registro. Como se ha dicho, en un principio la transcripción nace circunscrita a la hipoteca, es por ello que en su origen se denominaban “Registros de Hipotecas”, de los cuales Había uno en cada municipio o circunscripción, ampliándose posteriormente a la propiedad inmobiliaria en general.

### **El Sistema Francés contiene las características siguientes:**

“Para inscribir un inmueble o cualquier acto que lo modifique, se debe presentar al Registro el documento que ampare el contrato sobre el inmueble y en dicha oficina se debe copiar o transcribir el contenido íntegro del documento que contenga dicho contrato en los libros que para tal efecto lleva el Registro. La característica esencial de este sistema es que para inscribir los inmuebles o constituir derechos sobre ellos, basta la presentación del documento en el cual se constituye o se modifica el derecho, en el cual debe constar la tradición, es decir, para inscribir un inmueble, es necesario tener un título el cual lo constituye por ejemplo la compraventa y un modo de adquirir que es la tradición, la cual debe constar en el documento. Además los instrumentos que deban inscribirse, deberán constar en documento público, cuyos elementos formales examina el Conservador, la calificación de los documentos está limitada al examen de los requisitos externos de los actos y a su confrontación con los datos que aparecen en el Registro. Si la inscripción es negada, cabe el recurso ante el presidente del Tribunal Civil, en cuya jurisdicción estén situadas las fincas.<sup>16</sup> En El Salvador, como es sabido es el Registrador quien ejerce la función calificadora y ante la negativa de la inscripción el interesado puede interponer recurso ante la Dirección General de Registros hoy Centro Nacional de Registros.

---

<sup>16</sup> Carranza. OP. Cit. Págs. 63- 65

En este sistema es muy amplia la publicidad formal, permitiéndole al conservador, proporcionar a quien lo solicite, copia o extracto de los documentos y del fichero inmobiliario. Así también deberán certificar a instancia de parte interesada, en copia o abstracto de las inscripciones subsistentes, o de que no existe ninguna”.<sup>17</sup>

Este Sistema es muy criticado, porque se manifiesta que no ofrece una seguridad absoluta a la inscripción, pero los países que lo han adoptado lo han dotado de ciertos requisitos para garantizar su efectividad. El Art. 62 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas establece los requisitos que los documentos deben cumplir para que sean inscritos, además el Art. 63 del mismo Reglamento establece la regulación del contenido de los asientos del Registro; está demás decir que lo anterior es para darle eficacia al sistema. En el caso que el propietario no tenga título traslativo de dominio inscribible, debe seguir un procedimiento como el que establece la legislación actual en El Salvador para la obtención de Títulos Supletorios o Títulos Municipales de dominio, el cual se inscribirá en el Registro con la salvedad que quien alegue y pruebe mejor derecho sobre el inmueble inscrito pueda reivindicarlo de quien lo titula a su favor”.<sup>18</sup>

Otro rasgo característico es que en este sistema la inscripción es voluntaria, es decir que para que surta efectos contra terceros, el título debe inscribirse, no así para efectos entre las partes contratantes, ya que si no se inscribe, el contrato o acto es válido para los otorgantes, aunque no pueda surtir efectos frente a terceros, es por ello que se dice que en este sistema la inscripción tiene un carácter declarativo, pues el acto o contrato es perfectamente válido por el simple consentimiento de las partes, siendo necesaria la inscripción únicamente

---

<sup>17</sup> Ibidem. Págs. 120- 122.

<sup>18</sup> Chico y Ortiz, Ob. Cit. Pág. 119 - 122

para que el contrato surta efectos contra terceros; se excluye del carácter declarativo a la hipoteca, ya que La inscripción en este caso es constitutiva, por que sin este requisito no es válida.

En el sistema en estudio, la inscripción no tiene fuerza absoluta, es decir el modo de adquirir no es en virtud de la inscripción, sino que esta es una fuerza que le da validez a los derechos que ampara el título inscrito. Con relación a lo anterior, dice Linares: “El dueño puede enajenar o gravar libremente su finca, pero el Estado le exige una formalidad, la inscripción en el Registro en interés de los futuros adquirentes y del dueño mismo, que no verá depreciada su propiedad por el temor del adquirente de que no sea suya la finca o que esté gravada con cargas ocultas.”<sup>19</sup> Se ponen en función los principios de: Rogación, Legalidad, Prioridad, Especialidad, y Tracto Sucesivo.

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

---

<sup>19</sup> Linares Mariano Hermida “Problemas Fundamentales de Derecho Inmobiliario Registral” Madrid 1973. Pág. 33.

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

Por medio del sistema de folio real, el registro de los instrumentos se realizará en razón de cada inmueble y no de su propietario, debiendo registrarse en forma unitaria todos los negocios jurídicos que se relacionen con una determinada finca. Cada inmueble deberá identificarse de manera inequívoca.”

En lo que se refiere al sistema de folio personal, el artículo 21 Inc. 1° de la ley antes citada le otorga vigencia, cuando establece que “Debido a que la implantación del sistema de folio real se hará gradualmente, el régimen jurídico establecido para las inscripciones en folio personal, quedará vigente para aquellos documentos que hubieren de inscribirse en este sistema.”

## CAPITULO II

### PROCEDIMIENTO DE CALIFICACION E INSCRIPCION DE DOCUMENTOS

#### 2.1. Procedimiento de Calificación

Desde la perspectiva del Derecho, El principio de legalidad tiene diversas manifestaciones y matices; es así que podemos mencionar el principio de Legalidad Constitucional, que implica que los Registradores al igual que todos los Funcionarios Públicos no tienen mas atribuciones que las que les da la ley; Por otra parte la legitimidad desde el ejercicio de la calificación Jurídica Registral se deben aplicar los criterios de forma y fondo de los instrumentos que se le presentan al Registrador para su valoración.

Núñez Lagos, citado por Chico y Ortiz, establece dos clases de calificación, la calificación que se realiza del documento a efectos de realizar el asiento registral en el sistema de inscripción que constituye la **calificación formal**; y la calificación que se realiza del documento atendiendo a los elementos establecidos para dicha labor por la legislación que seria la **calificación de fondo**, Agrega además, que un titulo no es valido por que se inscribe, sino que se inscribe porque es valido.<sup>20</sup>

El articulo 688 C.C. establece cuales deben ser los requisitos y formalidades que debe contener el documento que se presenta al Registro con el objetivo de que se inscriba.

Posteriormente el documento es distribuido atendiendo su turno. En esta etapa se ponen en practica el Principio de especialización y el de calificación, regulados en el articulo 42 del R.L.R.R.P.R.H., estableciendo: Los inmuebles y

---

<sup>20</sup> Chico y Ortiz, José Maria. Calificación Jurídica, Conceptos Básicos y Formularios Registrales. Marial Pons Librero Editor. Madrid. 1987. Pág. 23.

los derechos inscritos en el Registro deberán estar definidos y precisados respecto a su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones”. A tal efecto, en el sistema de Folio Real los instrumentos que se refieren a un mismo inmueble se registrarán en forma unitaria, para establecer su vinculación con la finca respectiva.

El principio de calificación que bien lo describe Fernández del Castillo consiste: “en que todo el documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el Registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales, que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. A esta actividad se le llama Calificadora”.<sup>21</sup>

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

En el R.L.R.R.P.R.H., en su artículo 11 legaliza la función de la unidad Calificadora, estableciendo:

“La unidad de calificación es responsable de que se cumpla el principio de Legalidad.

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

El artículo 12 del Reglamento antes mencionado, regula el plazo de calificación de los documentos, puntualizando: “La calificación será integral y unitaria,

---

<sup>21</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Registral 5ª Edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1995. Pág. 39

debiendo puntualizarse en ella todos los defectos que en ese momento contenga el documento.

El Registrador realizara la calificación del instrumento, a más tardar dentro de los seis días siguientes a la fecha en que le hubiera sido entregado para tal efecto. Para ello se atenderá tan solo a lo que resulte del título y de los asientos del Registro.

Siempre que un instrumento se haya hecho constar la descripción técnica de una finca, El Registrador que deba efectuar su calificación, podrá solicitar al requirente de la inscripción, que presente el respectivo plano.”

Y de acuerdo al artículo 13 del Reglamento antes citado, calificado el documento por el Registrador si no existiera defecto alguno ordenara su inscripción consignando en el documento la palabra “Inscríbase” si de la calificación resultara que el documento adolece de defectos subsanables o carece de alguna de las formalidades que las leyes exigen, el Registrador suspenderá el proceso de su inscripción definitiva y lo enviara al archivo correspondiente.

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

En la práctica el procedimiento de Calificación de un documento, para que pase a la etapa de inscripción lleva los siguientes pasos:

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

- 3) La Secretaria distribuye en forme equitativa entre los confrontadores los documentos para su revisión y calificación respectiva.
- 4) El confrontador al recibir los documentos, solicita a la Unidad de Archivo de Folio Real, los antecedentes de los documentos que le han sido enviados para calificación.
- 5) Se margina o asienta en los antecedentes la presentación de los documentos que le han sido enviados con la finalidad de garantizar los principios de prioridad y publicidad Registral.
- 6) Cada confrontador coteja los documentos, verificando lo siguiente: Si el nombre de la persona que constituye, transfiere, modifica o cancela el derecho real sobre el inmueble, si es el titular del dominio o del derecho real que se modifica o cancela, según antecedente.
- 7) Que la descripción del inmueble coincida con la descripción que aparece en el antecedente.
- 8) Que se cumpla con lo establecido en los artículos 55 y 56 del R.L.R.R.P.R.H., en cuanto a la hoja de anotación de presentaciones y la hoja de resúmenes de las inscripciones, las cuales sirven para determinar el estado jurídico del inmueble.
- 9) Que el Testimonio se encuentre expedido correctamente.
- 10) Que se encuentren debidamente cancelados los derechos Regístrales.

- 11) El confrontador después de verificar lo anterior, rinde informe al Registrador calificador sobre el resultado de la confrontación, en una razón manuscrita que asienta y firma en el reverso del documento.
- 12) El registrador califica los documentos cotejando el informe brindado por el confrontador, en los documentos defectuosos, en forma manuscrita específica los defectos, firmando y entregándole a su secretaria la documentación para que se elabore el auto que ordena la inscripción de los que son inscribibles.

## **2.2. FUNCION CALIFICADORA.**

Como bien es sabido, para que el principio de Legalidad tenga plena eficacia, la Ley le ha otorgado al Registrador la facultad de ejercer la función calificadora, ya que es necesario establecer un examen riguroso de los títulos para evitar que tengan acceso al Registro títulos inválidos o que carezcan de alguno de los requisitos que la Ley establece para el otorgamiento de tales instrumentos.

El funcionario encargado de examinar y calificar de forma exclusiva los títulos para efectos de decidir si procede o no la inscripción o anotación solicitada es el Registrador de la Propiedad, denominándose su actividad Función Calificadora.

El Doctor Jorge Alberto Barriere manifiesta “Llámesese función calificadora al examen que el Registrador hace de los títulos presentados al Registro para su inscripción”<sup>22</sup>

Para que a través de la inscripción los derechos reales sean publicados por el Registro, son presupuestos básicos:

---

<sup>22</sup> Barriere, Jorge Alberto: “guía para el Estudio del Derecho Registral”, Pág. 52

1. Que se inicie el procedimiento registral mediante petición de registración y presentación de un título formal.
2. Que el título presentado sea publico o autentico, válido y perfecto.
3. Que el Registrador examine el título en su forma, en su contenido y en la posible relación que pueda tener con los asientos del Registro.

El primero de estos requisitos constituye el llamado principio de Rogación, Los dos últimos inspiran el principio de legalidad, en cuya virtud solo pueden tener acceso al Registro los títulos que reúnan los requisitos establecidos para ellos por las leyes. Se pretende que los títulos que han de tener acceso al Registro sean válidos y perfectos, y nada mejor para ello que exigir predeterminadamente la forma publica, sin perjuicio de ciertas excepciones a favor de la documentación privada. Dichas excepciones se encuentran en el Artículo 676 Ordinal 3º del Código Civil que hace referencia a los documentos privados registrados en la Alcaldía Municipal, conforme a la ley del 19 de febrero de 1881, o reconocidos judicialmente de la manera que expresa el Código de Procedimientos Civiles, o legalizados por notarios conforme lo autoriza el Art. 52 de la Ley del Notariado, en relación con el 262 Pr. C, 265 Pr. C. Y 1573 C.C.

La consecuencia básica esta integrada por la calificación registral. No basta con la titulación auténtica para proclamar, sin más, el acceso al Registro de un acto o contrato. Aún concediendo la documentación pública notables garantías acerca de la validez y eficacia del acto contenido en el documento, la ley no se conforma con esto sino, que además, exige un determinado examen del mismo título por el Registrador, para que, mediante la pesquisa de su validez formal e interna y poniéndolo en relación con los asientos del Registro, dictamine su

acceso o rechazo a la registraci3n a trav3s de una critica objetiva, favorable o desfavorable.

Si la cr3tica fuere favorable significa que el Registrador no ha encontrado defectos en el t3tulo ni obst3culos en el Registro. Si la critica es desfavorable, el t3tulo presenta defectos subsanables o insubsanables; se suspende o deniega la Registraci3n”.<sup>23</sup>

Para Mart3n Castro Marroqu3n, “el principio de Calificaci3n Registral consiste en el examen y comprobaci3n del acto jur3dico por inscribir, tanto por lo que respecta al fondo como a la forma del mismo: consentimiento y objeto que pueda ser materia del acto, y la forma prescrita”.<sup>24</sup>

A mi criterio, la Funci3n Calificadora es el examen realizado por el Registrador a los t3tulos presentados al Registro para efectos de su inscripci3n, con el fin de decidir si tales instrumentos re3nen o no los requisitos exigidos por la ley seg3n la naturaleza de cada t3tulo.

Es el an3lisis de las formas extr3nsecas de los instrumentos. As3 el Art3culo 692 C.C., establece que los Registradores calificar3n, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extr3nsecas de las escrituras, en cuya virtud se solicita la inscripci3n y la capacidad de los otorgantes, por lo que resulte de las mismas escrituras.

De igual forma el Art. 11 del Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Ra3z e Hipotecas, establece que media vez, de acuerdo al orden de su presentaci3n se ha recibido un documento, se procede a su examen verificando si cumplen los requisitos legales, generales y especiales, si coinciden con sus

---

<sup>23</sup> Chico y Ortiz, Jos3 Mar3a, y Otro: “Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral” 2ª Edici3n, Edit, 1967, P3gs. 363 – 364

<sup>24</sup> Castro Marroqu3n, Mart3n: “Derecho de Registro”, Edit. Porrua S.A., 1ª Edici3n, M3xico D.F. 1962, P3g. 73.

antecedentes respectivos y si contienen los datos necesarios para la práctica del asiento respectivo. Si no encontrare el Registrador algún defecto, se ordenará su inscripción. En cuanto a las anteriores disposiciones, prevalece lo establecido en el Art. 692 C.C., sobre el Art. 11 del referido Reglamento, puesto que la Ley prevalece sobre cualquier Reglamento.

Una vez ha sido calificado el instrumento de acuerdo al Art. 693 C.C. – “Si notare faltas en las formas extrínsecas de las escrituras, o incapacidad de los otorgantes, lo hará constar especificándolas, al pie de las escrituras, autorizando la razón con su firma y sello y las devolverá al interesado para que si quiere, subsane la falta o haga uso del recurso que la ley le concede.

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

El interesado como resultado de la negativa de la inscripción puede optar por la anotación preventiva la cual dura noventa días mientras subsana los defectos, o puede recurrir ante la Dirección General de Registros para interponer el respectivo recurso.

### **2.2.1. IMPORTANCIA DE LA FUNCION CALIFICADORA.**

El tráfico jurídico inmobiliario es considerado de absoluta necesidad en el diario vivir de los negocios jurídicos y contribuye al desarrollo económico y social del país; así, en un negocio de esta naturaleza, es necesario otorgar un instrumento solemne, en que se plasme la voluntad de las partes para darle seguridad jurídica al acto y evitar conflictos posteriores, en cuanto al derecho adquirido; pero según la legislación salvadoreña un instrumento legalmente otorgado solo produce efectos contra terceros si esta inscrito en el Registro correspondiente, por lo que la actividad operacional del Centro Nacional de Registros y para el presente estudio del Registro de la Propiedad Raíz e

Hipotecas debe ser de tal forma que brinde Seguridad Jurídica a los usuarios, y no afecte negativamente el tráfico jurídico de inmuebles.

La adecuada organización del registro inmobiliario, es imprescindible para la vida jurídica y económica de un país, el cual además de tener fines de publicidad de los actos jurídicos y declarativos de derechos, es indispensable que contengan normas que aseguren la constitución, seguridad, autenticidad y prueba de aquellos derechos sujetos a inscripción.

En el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, la unidad de calificación es la oficina encargada de que se cumpla el principio de legalidad, calificando integral y unitariamente el instrumento, verificando que éste cumpla los requisitos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Para Chico y Ortiz, “el principio de legalidad se hace efectivo mediante la función calificadora por la que el Registrador declara si los documentos inscribibles están o no bien extendidos, si sus pactos y estipulación, son legales y si los derechos reales pueden o no ser inscritos. En definitiva, mediante ella, el registrador admite, deniega o suspende la inscripción solicitada”<sup>25</sup>

Es necesario pues, contar con una aplicabilidad uniforme de criterios de los registradores al momento de decidir sobre la inscripción de un instrumento, en vista que el derecho a la propiedad es un derecho fundamental tutelado por la Constitución de la República, el cual es regulado por la ley secundaria, por lo que se considera de absoluta necesidad que el sistema del registro sea eficiente y cumpla su función sin afectar la seguridad jurídica de los usuarios.

---

<sup>25</sup> Chico y Ortiz, Op. Cit. Pág. 53.

El principio de legalidad supone que el acto debe llegar al Registro completo y perfecto, ya que la finalidad de dicho principio es “evitar que ingresen al registro documentos nulos o insuficientes que no justifiquen conferirles los especiales efectos publicitarios. En virtud de la finalidad última del registro de la propiedad, la cual es la de brindar seguridad jurídica al comercio inmobiliario, debe lograrse la mayor concordancia entre la realidad registral y la extrarregistral.”<sup>26</sup> De lo contrario, de no existir la función calificadora, se formarían una serie de “inscripciones fraudulentas, amparadas por el Estado, y los asientos del registro sólo servirían para engañar al público, al favorecer el tráfico ilícito y provocar innumerables conflictos jurídicos”.<sup>27</sup>

### **2.3. PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS.**

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

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

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

---

<sup>26</sup> Caicedo Escobar, Op. Cit. Pág. 53.

<sup>27</sup> Ibidem, Pág. 53.

### **1) INGRESO DEL DOCUMENTO:**

Es cuando el interesado se apersona a la unidad del Diario de presentación con el documento sujeto a inscripción, conjuntamente con el mandamiento cancelado de los derechos que causa la inscripción, de acuerdo a la cuantía del contrato y lo establecido en el arancel del Registro.

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

### **2) GENERACION DE MATRICULAS PARA TRASLADO**

Esto significa que le asignan una matricula al inmueble y si este inmueble estaba en otro tipo de sistema se tiene que trasladar al nuevo sistema siendo este el Automatizado. Art. 49 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

### **3) SCANNER**

Se escanea el documento para poderlo ingresar en la computadora. Esto para cumplir con el principio de seguridad jurídica, ya que de esta forma se protege la presentación del documento y se evita que se cambie o se altere de alguna forma el documento.

Este paso de escanear el documento es bastante nuevo, ya que es la innovación que implementa este Sistema Automatizado, y es una mejor forma de guardar fidelidad del documento.

#### **4) MARGINACION MANUAL DEL ASIENTO**

Este paso únicamente ocurre cuando existe un documento que aun no ha pasado ni a folio real manual, ni a folio real automatizado, es aquí entonces que se hace una marginación manual en el Libro. Lo que se realiza en este paso es lo siguiente: En el margen inferior izquierdo de la primera pagina frente del documento presentado se consigna la anotación del numero de presentación, en la parte superior se anota la hora y fecha de presentación, el valor del mandamiento cancelado en concepto de derechos, el valor del impuesto cancelado en concepto de transferencia de Bienes Raíces y la firma de la persona que lo recibe.

#### **5) RESUMENES PARA UBICACIÓN CATASTRAL**

Este paso se da para observar que la Realidad Jurídica debe concordar con la Realidad Catastral, tiene mucha relación con el Principio de Especialidad y el Principio de legitimidad. Los diversos colaboradores reciben el documento y elaboran una ficha en la que se colocan los datos del titular, ubicación y capacidad del inmueble y el valor de la transacción, ponen el sello de catastro y firman la ficha.

#### **6) DISTRIBUCIÓN**

Se asigna por partes iguales el trabajo recibido según el número de registradores, esto para que el Registrador le realice tanto el análisis de fondo como de forma al documento. Los Registradores son quienes trasladaran los documentos a cada confrontador, y los regresa a la secretaria para que controle

en el Libro a que confrontador le asigno el documento presentado y se los distribuya.

## **7) CONFRONTACION Y DIGITACION**

En este paso el confrontador firma de recibido y procede a colocarlos en orden de llegada y por antecedente inscrito ya sea en Folio Real o Personal. El confrontador se va a apersonar a archivo de expedientes de Folio Real y va a retirar los que necesita sin límite o bien a la sección de libros y solicita los que va a ocupar en el día, no más de 10 libros por persona, y los traslada a su escritorio.

Entonces se va a confrontar para verificar que tanto el titular, como el inmueble afectado guarden identidad tanto en el documento como en los antecedentes y coteja que sea idéntica la información contenida, así mismo señala si encuentra algún error. Al final de su labor, rendirán un informe del estado del documento y de la situación registral del inmueble en el dorso de la carátula del documento presentado, el cual firma al pie y pone lugar y fecha. Devuelve el documento a secretaría, quien controla que pase a calificación. La Digitación es básicamente digitar lo principal del documento para que quede esta información en el Sistema Automatizado.

## **8) CALIFICACION DEL DOCUMENTO**

En esta etapa están implícitos los Principios de Legalidad y Especialidad, por cuanto valora situaciones de fondo y forma del documento, generadas en esta función calificadora.

En esta etapa se pueden dar varias situaciones:

- a) Que el documento sea Inscrito.
- b) Que el documento sea retirado sin inscribir
- c) Que el documento sea observado.
- d) La denegatoria de Inscripción.

## **9) IMPRESIÓN**

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

## **10) MICROFILM**

Aquí se verifica que el expediente tenga relación con el documento que se le remite, el encargado de microfilm verifica que concuerde el resumen, inscripción y folio, el número de hojas, las firmas, sellos y copias, separa documento y expediente. Microfilman el documento y el folio real y elabora lista de índice por el orden de imagen correlativa.

Se elabora una microficha por medio de la maquina insertadota, donde cada pagina es un fotograma que se va incorporando a esta ficha, la original de seguridad es archivada, bajo la custodia del Jefe de la Unidad de Microfilm; la copia para uso del publico se pone en otro archivo a disposición del usuario.

El Microfilm sirve de apoyo y seguridad al nuevo procedimiento de registro, así como para proporcionar una rápida consulta de la situación Jurídica del Inmueble.

## **11) DESPACHO**

Aquí se reciben los documentos y se ordenan por tomo de presentación para cuando el interesado se presente a reclamarlo, le sea requerida la boleta de presentación y un documento que lo identifique, donde contenga su firma o una autorización del presentante, notario o autorizante o interesado debidamente autenticada.

Tal y como lo establece el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Que expresamente dice: "La unidad de despacho de documentos es responsable de la entrega de los títulos a las personas autorizadas para su retiro del Registro. De ello se llevara un control escrito, que deberá ser firmado por la persona a

quien se entregue el documento, dejándose también constancia en el correspondiente asiento del Diario, en la Devolución que de ellos se haga a los interesados”.

### **2.3.1 RESOLUCION REGISTRAL**

#### **Art. 20 LDGR**

“Siempre que el Registrador de la Propiedad Raíz e Hipotecas o el Registrador de Comercio deniegue la inscripción de un documento, lo hará por medio de una resolución puesta al pie del mismo, en la que indicara las razones en que se funda, autorizándola con su firma y el sello de la oficina. La resolución será notificada al interesado para que, si quisiere subsane la falta o haga uso del recurso que le concede el artículo 22 de esta ley.”

Encontramos también una disposición bastante parecida a lo que establece el artículo 20 LDGR, esta es la del artículo 13 R.L.R.R.P.R.H. que regula el tema de las resoluciones dictadas por los Registradores y sus formalidades: “Calificado el documento por el Registrador, si no existiere defecto alguno ordenara su inscripción, consignando en él la palabra “inscríbese” sin embargo, cuando lo estime necesario, podrá razonar su resolución; a continuación consignara los datos de los documentos anexos que conforme a la ley deba relacionar, pudiendo escribir en cifras las fechas y números contenidos en los mismos; firmando y sellando al pie.

Si del examen resultare que el documento adolece de defectos subsanables o carece de algunas de las formalidades que las leyes exigen, el Registrador suspenderá el proceso de su inscripción definitiva y lo enviara al archivo correspondiente.

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

La Resolución Registral a que se refiere los artículos citados anteriormente, básicamente es el resultado del proceso y análisis que se hace de cada documento, el cual debe cumplir con todas las formalidades requeridas para que proceda su inscripción, si existe algún problema para ello, de igual forma el Registrador emite al pié del documento la Resolución de acuerdo a lo examinado, autorizando con su firma y sello al final de la misma, para que se notifique al interesado, quien decidirá subsanar o no lo observado, o presentar un Recurso ante la instancia pertinente, de acuerdo a lo que establece el Artículo 22 de la Ley de la Dirección General de Registros.

### **2.3.2 CAUSAS QUE FUNDAMENTAN LA DENEGATORIA DE INSCRIPCION**

Después de la calificación de los documentos se pasa a la siguiente etapa que puede ser:

Que se inscriba el documento, y se ponga a disposición del solicitante o que se suspenda o deniegue la inscripción y esta puede ser subsanable o insubsanable.

La denegatoria de la inscripción por falta insubsanable, el interesado solo podrá interponer recurso de denegativa de inscripción, que producirá la suspensión del asiento hasta su resolución.

La suspensión de la inscripción por falta subsanable, es en el caso de que el título ha sido calificado, detectando dichas faltas, El Registrador suspenderá la practica del asiento solicitado y devolverá los documentos que se hubiesen presentado, para que lo subsanen, el Registrador con una nota indicara la causa o motivos de la suspensión o denegación, artículo 13 del Reglamento de la ley de Reestructuración de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Ante la calificación que el Registrador hace de los documentos, el interesado puede optar por subsanar el defecto o interponer el recurso de denegativa de inscripción, artículo 88 del Reglamento antes mencionado.

## 2.4. EFECTOS JURIDICOS DE LAS INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO

Los Títulos sujetos a inscripción no perjudican a terceros sino mediante su inscripción en el correspondiente registro, la cual empieza a producir efectos contra ellos desde la fecha de presentación del título, en este efecto el artículo 717 del Código Civil establece lo siguiente:

“Inscrito en el Registro cualquier título traslativo de dominio de inmuebles, no podrá inscribirse ninguno otro de fecha anterior, por el cual se transmita o modifique la propiedad de los mismos inmuebles.

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

Con esto el artículo 717 nos expone que no se admitirá en los tribunales o juzgados de la República, ni en las oficinas administrativas, ningún título o documento que no este registrado, siempre que el objeto de la presentación fuera hacer valer un Derecho contra tercero; con esta disposición podemos ver que la inscripción se vuelve casi obligatoria.

Nuestro Código Civil en la Sección Quinta, Capítulo Cuarto “**DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS**”, habla sobre los **EFECTOS DE LA INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD RAIZ** (Art. 711 al 718 C.C.) en este articulado vemos claramente los efectos que tiene un título traslativo de dominio de inmuebles al inscribirlo ante el Registro, estos efectos son los siguientes:

- Inscrito el documento no podrá inscribirse ningún otro que tenga fecha anterior, por el cual se transmita o modifique la propiedad de los inmuebles, siempre se va a preferir la primera inscripción, y por

esto el Registro es muy cuidadoso en cuanto a la hora y fecha de presentación, ya que muchas veces hay varias inscripciones sobre un mismo inmueble; esto se hace por el principio de prioridad, ya que como sabemos, “Primero en tiempo primero en Derecho”. Además es para proteger el Derecho que ya tiene la otra persona que inscribió primero. Solamente se pueden inscribir de esta forma los títulos que sirven de antecedentes y si son solicitados por la persona a cuyo favor se encuentra la ultima inscripción ( Art. 711 C.C.) y pueden inscribirse también en lo referente a un mismo inmueble que se encuentra en proindivisión y que así conste en las escrituras respectivas, en este caso todas las inscripciones tienen la misma fuerza y no habrá preferencia alguna. (Art. 712 C.C.)

- Una vez inscrito el inmueble, no solo queda inscrito el terreno del mismo, sino que va a comprender todo lo que se encuentra añadido a el, ya sea por edificación, accesión o cualquier otra causa, es decir todo esto se protegerá frente a terceros. (Art. 716 C.C.)
- No puede admitirse como prueba ante ningún Tribunal, Juzgado u Oficina Administrativa de El Salvador un Título o documento que no este registrado, cuando el objetivo de la presentación del mismo sea el de hacer valer un derecho ante intercelero. Con esto se ve la importancia Jurídica que tiene la inscripción ya que un documento adquiere vida Jurídica al estar inscrito, es decir, de no estarlo el documento se considera inexistente, ya que este documento no tiene plena fe. (Art. 717 C.C.)

Otro efecto es la protección que tiene sobre su inmueble el tenedor del mismo, ya que una vez que el inmueble se encuentra inscrito este tenedor perfectamente puede impedir que le sea embargado o que inventaríen todas las propiedades que este titular tenga, cuando lo que se persigue no sean acciones contra él.

#### **2.4.1. REQUISITOS DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS**

En el artículo 61 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, podemos encontrar enumerados los documentos que actualmente son inscribibles en este Registro, teniendo entonces:

- a)** Los títulos o instrumentos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o cancelen el dominio sobre inmuebles.
- b)** Los títulos o instrumentos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o cancelen derechos de usufructo, herencia, uso, habitación, servidumbre, hipoteca o cualquier derecho real constituido sobre inmuebles.
- c)** Los contratos de arrendamiento sobre inmuebles y de anticresis, cuando deban hacerse valer contra terceros.
- d)** Los documentos que ordenen embargos, restricciones y demás providencias cautelares sobre derechos inmobiliarios inscritos en el Registro.

- e) Los contratos de créditos a la producción, y los de prenda Mercantil a que se refieren los artículos 1155 y 1530 del Código de Comercio.
- f) Títulos supletorios y Títulos de Predios Urbanos.
- g) Cualquier otro documento que indique la ley.

Además de los documentos enumerados anteriormente, el artículo 64 R.L.R.R.P.R.H aporta otro tipo de documentos susceptibles de inscripción, como lo son las **DECLARATORIA DE HEREDEROS Y LOS TESTAMENTOS**; para el caso de los primeros éstos deben de otorgarse según los procedimientos legalmente establecidos ya sea vía notario o vía declaratoria Judicial, en el caso de los segundos estos deben de cumplir con todas las solemnidades que el Código Civil señala al respecto.

Finalmente dentro de los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, encontramos las **SENTENCIAS**, emitidas por el Tribunal competente, que las encontramos reguladas en el Reglamento de la Ley de Reestructuración de la Propiedad Raíz e Hipotecas a partir de los artículos 79 al 82; en ellos encontramos que se inscribirán:

- 1- Las ejecutorias de las sentencias de las cuales resulte modificada la capacidad civil de los titulares de derechos inscritos en el Registro; como por ejemplo aquellas en las que se de en adjudicación un inmueble a un tercero diferente al que aparece registrado como propietario del mismo, así como las cancelaciones de inscripción, después de haberse seguido un proceso pertinente en el cual se buscaba reivindicar la propiedad de un inmueble.

- 2-** Las ejecutorias de las sentencias que declaren la ausencia o la presunción de muerte de alguna persona y quienes son los herederos en posesión provisional o definitiva de los bienes, siempre que el ausente o muerto presunto fuere el titular de derechos inscritos en el Registro de la propiedad; es decir que para poder inscribir una ejecutoria de este tipo, el causante debe haber tenido un derecho inscrito lo que no implica necesariamente que el causante tuviera un inmueble, ya que al hablar de derechos tenemos tanto derechos de hipoteca, servidumbres, usufructos etc.

Dentro de los Requisitos de Forma que debe contener un documento para que sea susceptible de inscripción, el artículo 62 del RLRRPRH, establece los siguientes:

- a)** Estar constituidos en escritura publica, ejecutoria u otro documento autentico expresamente autorizado por la ley para ese efecto.
- b)** Estar escritos en castellano y en el caso de documentos emanados de país extranjero, deberán cumplir con las formalidades de ley.
- c)** Estar anotados y salvados íntegramente al final del instrumento, los borrone, enmendaduras, enterrrenglonaduras, testaduras y cualesquiera otras correcciones.
- d)** Contener el número de identificación tributaria de las partes del acto o contrato.

- e) Indicar la situación del inmueble, incluyendo el Departamento en que está ubicado.
- f) Contener la descripción del inmueble objeto del acto o contrato; en caso de desmembraciones, se debe relacionar el inmueble general y describir totalmente los inmuebles segregados y el resto.
- g) Cuando se trate de una lotificación, no será necesario describir el resto cada vez que se efectuó una segregación; pero deberá determinarse la nueva cabida del inmueble general.  
En las hipotecas sobre porciones de un inmueble, se debe describir la porción hipotecada, así como el resto de la finca libre de gravamen.
- h) Expresar las medidas en el sistema métrico decimal.
- i) Cuando se tratase del traspaso de derechos pro indivisos, deberá siempre, darse la proporción de los derechos resultantes en relación con la totalidad, usándose el sistema de porcentaje; en aquellos derechos existentes antes de la promulgación del presente Reglamento, el Notario hará la conversión al sistema señalado, cuando fuere posible.
- j) Cualquier otro requisito que señalare la ley.

Si no se cumplen los requisitos antes mencionados, pueden ser causas de denegatoria de inscripción, estas pueden ser subsanables o no subsanables, entre las subsanables tenemos:

- Que el testimonio no haya sido firmado y sellado por el Notario.
- Que no se haya especificado a nombre de quien se extiende.
- Que no se han salvado las enmendaduras, testaduras y otras correcciones.

Entre las insubsanables tenemos:

- Cuando el instrumento adolece de faltas que afecten en absoluto su validez por haberse omitido requisitos esenciales.
- Que la persona que haya autorizado el documento no sea Notario o este suspendido para ejercer el Notariado.

Entre los Requisitos de fondo por los cuales se puede denegar la inscripción al faltar uno de estos tenemos:

- La falta de consentimiento de ambas partes.
- Cuando no contiene el título traslativo de dominio de que se trate.
- Cuando los mandatarios o representantes obran más allá de las atribuciones que emanan del poder o mandato.
- El error en el Título ( cuando no existe concordancia entre las partes en el título)
- Error en los mandatarios o representantes.
- Error en cuanto a la identidad de la especie.

- Error en cuanto a la identidad de la persona.

## 2.5. NULIDAD DE LAS INSCRIPCIONES

Guillermo Cabanellas define la nulidad como “La carencia de valor, falta de eficacia, incapacidad, ilegalidad absoluta de un acto, constituye el estado de un acto que se considera no sucedido, como el vicio que impide a ese acto la producción de sus efectos; esta nulidad resulta de las faltas de condiciones necesarias y relativas, sea a las cualidades personales de las partes, sea a la esencia del acto; lo cual comprende sobre todo la existencia de la voluntad y las observancias de las formas prescritas para el acto. Son nulos todos los actos ejecutados, en contra de lo dispuesto a la ley, a menos que ella misma ordene su validez.”<sup>28</sup>

El artículo 713 C.C. establece “La omisión o inexactitud de alguna o algunas de las circunstancias exigidas por esta ley para las inscripciones, no perjudica la validez de ellas. Para que la inscripción sea nula, es necesario que por causa de la expresada omisión o inexactitud resulte una inseguridad absoluta, sobre las personas de los contratantes, su capacidad civil, el derecho adquirido o el inmueble que constituye su objeto.”

Este artículo regula las nulidades en las inscripciones registrales, las cuales pueden ser por errores de fondo o de forma.

El artículo 688 C.C. legisla en forma expresa los requisitos o circunstancias que debe contener cada inscripción, por consiguiente la nulidad será cuando se omita una circunstancia o requisito señalado en el artículo 688 C.C.

---

<sup>28</sup> Cabanellas Guillermo “Diccionario de Derecho Usual”, Tomo III, Editorial Heliasta, Buenos Aires 1974, 8° Edición. Pág. 52

Es decir que existen formalidades que pueden omitirse y que afectan solamente al cuerpo o forma de la inscripción, pero no acarrearán nulidad; por ejemplo, si se omite la clase de título.

Para que en realidad se de una nulidad en la inscripción debe ser necesario que a causa de la omisión o inexactitud, resulte una inseguridad absoluta sobre los contratantes pudiendo ser que no se pueda identificar el transferente o que no exista capacidad en la persona para celebrar el contrato como lo establece el artículo 688 N° 4. C.C.

Otro ejemplo sería si en la inscripción no se dice que el derecho adquirido solamente es de nudo propietario y se deja establecido que es el dueño, o también cuando se dice que el derecho proindiviso es solo de una persona en la inscripción.

En conclusión las omisiones de las circunstancias llamadas de fondo y que no pueden ser otras que las enumeradas en el artículo 688 C.C. y las especiales que según el caso requieren algunas inscripciones, son las que dan lugar a nulidad. Y las omisiones o inexactitud de forma no la producen.

### **2.5.1. RECTIFICACION DE LAS INSCRIPCIONES**

El Registrador puede rectificar asientos de inscripción, se entiende por rectificación la reposición de algún documento que se había inscrito de forma incorrecta, por falta de algún elemento, es decir esta rectificación de las inscripciones, podrían producir una inseguridad jurídica, puesto que esa inscripción ya me genero un derecho que la rectificación podría eliminarlo.

Según lo establecido en el artículo 44 del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

“El Registrador podrá rectificar por sí bajo su responsabilidad, las omisiones y errores materiales, cometidos en los asientos de los libros del Registro, cuando el título respectivo exista todavía en el despacho.”

El error material lo regula el artículo 45 del reglamento antes mencionado, que da lugar a una rectificación, este error material puede resultar al escribir una palabra por otra, por ejemplo escribir una palabra por otra, nombre propio y cantidades.

El error material de cambiar una palabra por otra, no causa ninguna nulidad y puede rectificarse, es decir que se puede equivocarse en el nombre por ejemplo: se puso Alfredo por Adalberto, se debe aclarar que si lo es en relación al nombre, y no a los apellidos.

La equivocación en una cantidad por ejemplo: dos por doce, etc. Esta clase de equivocaciones no producen nulidad ya que las nulidades deben ser expresadas y no creadas por similitud y en el Artículo 713 C.C. no aparece sancionada, luego puede rectificarse el asiento. Lo que si da lugar a nulidad es la omisión absoluta.

## **2.6 FORMAS DE GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURIDICA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS**

La seguridad jurídica es un derecho fundamental que tiene toda persona frente al Estado, pero a la vez es un deber esencial que tiene el Estado hacia toda persona. “Por ello el constitucionalismo ha procurado organizar al Estado en defensa de las libertades y los derechos del hombre o sea, ha tendido a asegurar al hombre frente al Estado”.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Bidart Campos, Germán J. “Tratado Elemental de Derecho Constitucional Argentino” Tomo I, Sociedad Anónima Editora Comercial, Industrial y Financiera, Buenos Aires, 1989, Pág. 439.

La seguridad por lo mismo se divide en personal y real. La primera nos pone a cubierto de todo ataque dirigido contra nuestra propia persona. La segunda nos pone al abrigo de todo atentado contra nuestras cosas, asegurándonos así el goce quieto y pacífico de ellas”.<sup>30</sup>

La Seguridad Jurídica que el Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas garantiza, se da en las siguientes formas:

- a)** Mediante la Integración Registro- Catastro, ya que previo a la inscripción de un documento, se verifica en catastro sus medidas, colindancias, situación, etc., a través de inspección de campo o con planos debidamente legalizados y aprobados, datos que deberán ser conformes, con el documento a inscribir. En este sentido las oficinas catastrales tienden a modernizarse con el auxilio de empresas privadas que han tomado fotos aéreas ( ortofoto) de todo el territorio nacional, en el cual quedan comprendidos los inmuebles en que ésta fraccionado el territorio, que permite el estudio pormenorizado de cada parcela o finca.
  
- b)** En la custodia de las inscripciones, no obstante ser el Registro una oficina Publica que permite el acceso de información o consulta del estado Jurídico de cada propiedad inmobiliaria, dicha información deberá ser controlada por el personal de esa oficina, pues no se permite que los libros de inscripciones o programas que desarrollan el Sistema de Folio Real Computarizado, sea del dominio publico. En cumplimiento al articulo 7 del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

---

<sup>30</sup> Montiel y Duarte, Isidro: “Estudios sobre Garantías Individuales”, Editorial Porrúa, 4ta. Edición, México D.F., 1983  
Pág. 317

- c) En el cumplimiento de la legalidad de los actos o contratos a través de la aplicación de los principios registrales, al momento de la calificación de los documentos por parte del registrador de la propiedad, requisitos que además debe de cumplir el notario o funcionario, para que dichos documentos sean inscribibles.

De lo cual se puede inferir que la actividad registral es eminentemente administrativa, que garantiza el tráfico inmobiliario del país y a través de la función calificadora que realiza el Registrador de la Propiedad, verifica los requisitos legales que contienen los instrumentos o resoluciones Judiciales, ya sea ordenando su inscripción, denegando o suspendiendo, resolución que el Registrador no da en su carácter personal, sino que en base a la Fe Pública Registral, que le concede la ley.

### **2.6.1 SEGURIDAD JURIDICA ATRAVES DE LA INSCRIPCION**

Tenemos que mencionar el hecho de que la inscripción nos garantiza la Seguridad Jurídica, en lo que es el tráfico de bienes y derechos de sus titulares, por medio de la prestación del servicio en el Registro en el área de propiedad, con base a los principios registrales, para lograr lo anterior, en el área de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, y teniendo a su cargo esa oficina el control del tráfico inmobiliario del país, con la finalidad de brindar seguridad Jurídica a las personas en relación a la propiedad, posesión y demás derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles, cumpliendo con el precepto constitucional estatuido en el artículo 2 de la Constitución de la Republica, en relación con el artículo 675 C.C. se establecen los sistemas registrales que determinan la forma de cómo los registros de la Propiedad llevaran el control de los actos o contratos inscribibles en dicha oficina y por ende en los bienes inmuebles en general.

Para concluir podemos afirmar que las inscripciones acreditan la fidelidad de los actos o negocios jurídicos realizados por los titulares.

La seguridad jurídica no es más que la certeza y protección efectiva de los derechos y deberes enunciados por el ordenamiento jurídico, teniendo el Estado la obligación de cumplir lo plasmado y exigido por dicho ordenamiento, garantizando que la persona no sea ofendida impunemente y que será amparado en sus reclamaciones legales.

### **2.6.2. CONFIABILIDAD DE LOS TITULOS REGISTRADOS**

Registrar un documento o título en el Registro se basa en la seguridad jurídica que brinda a los hechos, actos, o contratos, y a los titulares de los mismos.

Es decir que da protección a los derechos inscritos, pudiéndose también oponer estos frente a terceros.

Registrar un título en el Registro, trae consigo beneficios, porque permite probar suficientemente su existencia, por ejemplo si se compra una casa, o un vehículo o se constituye una empresa, y estos actos son inscritos en el Registro, se podrá hacer valer estos derechos de propietario, heredero, accionista, etc. Frente a las demás personas gracias a la protección y seguridad jurídica que trae consigo que este registrado determinado título o documento.

Asimismo, los derechos registrados solo podrán ser modificados o anulados por el Poder Judicial.

“La seguridad jurídica en cuanto al proceso de transferencia de bienes inmuebles, abarca dos aspectos del derecho transferido. Por una parte significa:

**a)** certeza e indubitabilidad de un instrumento acreditativo del derecho de propiedad, de manera que éste último constituya la justificación de la existencia del documento, y éste, a su vez, la prueba pre-constituida e irrefutable de aquél; y por la otra

**b)** Plena validez intrínseca del negocio jurídico instrumentado, es decir que el mismo resulte eficaz y apto para generar la transferencia del derecho querido por las partes.

La seguridad jurídica en la transferencia derivativa de dominio (enajenación de inmuebles) presupone que aquél que detenta la titularidad de un derecho sobre un inmueble, sea plena e indubitadamente el titular del mismo, es decir que no se vea privado de este derecho por motivos ajenos a su voluntad.”<sup>31</sup>

De todo lo anterior se puede decir que en realidad lo que interesa al sujeto activo o acreedor de una obligación es que se asegure el cumplimiento para que el derecho de éste no sea ilusorio, es decir que el titular de un derecho de propiedad debe poseer una “garantía legal de inmutabilidad del libre y efectivo ejercicio de su derecho.”<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> García Díaz, Guillermo Jorge: “El Título Perfecto es el Dominio”, Revista Notarial No. 507 Pág. 813.

<sup>32</sup> Ibid. Pág. 814.

### **CAPITULO III**

#### **LOS MEDIOS DE IMPUGNACION ANTE LAS RESOLUCIONES REGISTRALES**

##### **3.1. GENERALIDADES**

Comenzaremos por definir que se entiende por recurso, en atención al carácter administrativo que interesa conocer debido a la naturaleza del tema en estudio.

Como en apartados anteriores se ha dicho que el Registro de la Propiedad es una Institución Pública que brinda sus servicios a la colectividad. Por consiguiente esta es administrada por funcionarios delegados del mismo estado.

Se denomina recurso, con relación a una decisión de un órgano público y administrativos en cuanto se deducen a un órgano este carácter.

Frente a lo anteriormente expresado, Recurso Administrativo, es pues, la impugnación de un acto administrativo, ante un órgano de este carácter.

González Pérez, dice que “El recurso es un acto y no un derecho”.<sup>33</sup>

Ante esta aseveración es indudable que existe un derecho subjetivo del particular de solicitar la anulación o reforma de un acto administrativo, ya que es una clara manifestación del derecho de petición que se reconoce en casi todas las Constituciones.

---

<sup>33</sup> González Pérez, Jesús. “Los Recursos Administrativos” 2º Edic. Madrid, 1969. Pág. 35

## **3.2. CARACTERISTICAS DE LOS RECURSOS**

- Son facultativos: En primer lugar debemos establecer una de las características más importantes de los recursos y esta es que es facultativo, es decir que pueda hacerse uso o no de los recursos, no hay obligación de interponerlo.
- Es renunciable: es decir que una vez interpuesto, quien lo interpuso puede renunciar a el. La renuncia puede ser expresa o tácita, siendo necesario establecer que esta renuncia es solo permitida cuando mira el interés particular del renunciante, y en materia registral mientras no se perjudiquen derechos adquiridos por terceros, como en el caso de la apelación.

### **3.2.1. EL RECURSO DE DENEGATORIA DE INSCRIPCION**

En materia registral, este recurso se encuentra regulado en el Artículo 693 C.C. y en el artículo 20 LDGR, el cual en la práctica se le conoce como Recurso de Apelación.

Aunque doctrinariamente, apelación o alzada, Couture la define como “el recurso concedido a un litigante que ha sufrido agravio por sentencia del Juez inferior, para reclamar de ella y obtener su revocación por el Juez superior”

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

Sin embargo, en materia de derecho administrativo se reconoce el recurso de alzada definiéndolo como “el que se da frente a los actos que no agotan la vía administrativa y ha de ser resuelto por el superior jerárquico del órgano que lo dicto”<sup>34</sup>. Considerando a dicho recurso entre los de carácter ordinario.

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

Ante tal situación, se puede concluir que aunque la legislación registral no lo exprese claramente; el recurso al que se está refiriendo es de apelación, por denegatoria de inscripción que lógicamente cause agravio al interesado. Mas sin embargo, en materia registral se denomina “Recurso de Denegatoria de Inscripción”

Dicho recurso lo regula la reciente ley de Procedimientos uniformes el cual literalmente dice:

**Art. 19.-** “ En los casos en que se hubiere denegado la inscripción de un instrumento, el registrador notificará la denegatoria al interesado, quien podrá interponer recurso de apelación de la misma para ante la Dirección del Registro respectivo, por escrito que presentará al jefe de la oficina que conoció de la revocatoria, y en él se expresarán las razones que tenga el interesado para

---

<sup>34</sup> Ibid Pág. 46

estimar que la resolución es indebida, debiendo en adelante observarse, cualquiera que sea el Registro de que se trate, el trámite señalado en el Capítulo IV de la Ley de la Dirección General de Registros, en todo aquello que fuere aplicable”.

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

### **MOTIVOS QUE FUNDAMENTAN EL RECURSO**

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

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

### **PROCEDIMIENTO LEGAL DEL RECURSO**

#### **A) ¿Quién puede interponer el recurso?**

El interesado, Art. 21 LDGR, y 19 de la Ley de Procedimientos Uniformes, será el que interponga el recurso, es decir toda aquella persona que tenga interés en que el instrumento se inscriba, como lo establece el artículo 678 C.C., sin

embargo el que debe recurrir, es el notario autorizante del instrumento, o las partes contratantes y en especial a aquel cuyo favor le merezca la inscripción.

### **B) ¿Ante quien se debe interponer el recurso y en que momento?**

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

Se presenta dicho recurso ante el Registrador que dictó la resolución, para que éste lo envíe para que conozca el Centro Nacional de Registros<sup>35</sup>, por medio del Tribunal de Apelaciones.

Al referirnos al artículo 89 RLRRPRH, notamos que establece un plazo diferente al regulado en el artículo 22 LDGR, el cual dice que son 15 días, los que deberán transcurrir después de notificada la resolución, como plazo para interponer el recurso.

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

### **C) ¿De quien es competencia para conocer del Recurso?**

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

---

<sup>35</sup> Decreto de Creación del Centro Nacional de Registros y su Régimen Administrativo, N° 62 de fecha 5 de Diciembre 1994, P.D.O. N° 227, Tomo 325 del 7 de Diciembre de 1994.

#### **D) Efectos en el Asiento de Presentación**

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

#### **E) Recurso ante la resolución del Centro Nacional de Registro.**

El Centro Nacional de Registro, (CNR), resolverá en un plazo de 15 días, ya sea confirmando la denegativa, reformándola o emitiendo nueva resolución que favorezca o no al usuario. Ante esta resolución dice el artículo 25 inciso 2° que no admitirá recurso alguno sino el de responsabilidad. Sin embargo el procedimiento a dicho recurso no se encuentra regulado en la normativa registral, notando en tal sentido un claro vacío legal que viene a ocasionar problemas para el interesado, pero que ante tal situación se procede supletoriamente de acuerdo al artículo 41 LDGR, y lo regulado en el artículo 127 Pr. C., el cual establece que lo que no deba decidirse sumariamente y que no tenga trámites especiales señalados por la Ley, se ventilara en Juicio Ordinario de Hecho o de Derecho según su naturaleza.

### 3.2.2 EL RECURSO DE RESPONSABILIDAD

Este recurso se encuentra regulado en el Art. 25 inc. 2° de la LDGR, sin embargo no existe procedimiento en esta materia, habiendo un claro vacío legal en cuanto a este importante recurso, que al final únicamente viene a ser una especie de adorno en la legislación Registral.

No obstante, frente a esta situación queda la posibilidad de iniciar por el procedimiento judicial supletoriamente a través del Código Civil, ya sea para la reclamación de pago de daños y perjuicios, de conformidad a los artículos 41, 472, 474, y 974 Pr.C.

Dentro del RLRRPRH, tenemos que detenernos en los artículos 97 y 98, los cuales hacen alusión de manera directa a la responsabilidad que tienen los Registradores, sobre los errores tanto materiales como de fondo que pudieran tener algún tipo de repercusión más allá del mero error del registro, respecto a los particulares interesados en llevar a cabo el recurso en cuestión; es de aquí que resulta la importancia pecuniaria que este mal llamado recurso de responsabilidad tiene a favor de un particular perjudicado por un error administrativo; nos referimos a él como mal llamado recurso, debido a que no cumple siquiera con la característica mínima de tratar de revertir una decisión tomada por autoridad competente, sino que mas bien se trata con él de buscar una compensación económica, por una falla cometida por el Registrador.

Por otra parte el Artículo 245 Cn, establece lo referente a la responsabilidad en la que el estado debe responder subsidiariamente, cuando se compruebe que se ha violentado una garantía constitucional por parte de una entidad gubernamental, en este caso por el Registro de la Propiedad.

Adentrándonos a la investigación de campo se realizó una prueba piloto a los diferentes empleados del CNR, con el objeto de conocer la opinión de ellos sobre el vacío de ley que existe en cuanto a la regulación del procedimiento de dicho recurso, en el cual se pudo constatar que existe una gran confusión de parte de los empleados al afirmar que el recurso de responsabilidad que regula la normativa registral, es el mismo Proceso Contencioso Administrativo. Sin embargo tal afirmación no puede ser aceptada desde ese punto de vista, ya que en esa situación no puede llamarse un recurso sino lo que motiva a iniciar un proceso de carácter Constitucional y que para este caso sería el cuestionamiento de la responsabilidad del Registrador.

### **3.2.3. RECURSO DE REVISION**

Otro mal llamado recurso que contempla el RLRRPRH es el de Revisión, y para poder entrar a hablar sobre el debemos necesariamente remitirnos al Capítulo X “De las Divergencias de Criterio y de los Recursos”, artículos 85 a 95 del RLRRPRH, en el cual podemos identificar los siguientes supuestos:

1. El interesado que no estuviera de acuerdo con la calificación hecha por los Registradores Auxiliares, podrá pedir al Registrador Jefe que resuelva las divergencias de criterio.

Esta petición carece de formalidades, es decir que no existe un procedimiento legal, pudiendo hacer la petición oralmente; por ello se afirma que existe un gran vacío en cuanto a los recursos registrales.

2. Si la inscripción es denegada, y el interesado no se conformare con lo proveído, este puede recurrir ante la Dirección General de Registros. (Art. 88 RLRRPRH)

Como paso previo al desarrollo de este recurso, debemos retomar el tema de la motivación judicial aplicable a la Administración Pública, debido a la necesidad que existe de proteger y garantizar la seguridad jurídica de los particulares que realizan tramites en el Registro de la Propiedad. En síntesis lo que se busca con la aplicación de este principio es prevenir los actos arbitrarios de parte de la administración Pública.

Recordemos pues que la motivación Judicial evidencia la necesidad de legitimar cualquier resolución emitida por el Registrador, debiendo razonarse y motivarse adecuadamente las opiniones, posiciones, teorías, principios, fundamentos y cualquier otro elemento de valoración, que haya orientado o definido la decisión que el Registrador pudiere haber tomado en torno a una petición en concreto, y que el particular ante la oscuridad de la misma, o ante la inconformidad con la misma, pueda solicitar al mismo una revisión de lo actuado y determinar así si se ha actuado apegado a derecho al negar la inscripción de un documento que se le ha presentado.

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

Este recurso se encuentra contemplado en la nueva ley de Procedimientos Uniformes el cual el artículo 17 de dicha ley establece lo siguiente:

**Art. 17.-** En los casos en los que un instrumento haya motivado observaciones, o se hubiere denegado su inscripción, los legítimos interesados podrán interponer por escrito, dentro del plazo de tres días hábiles, recurso de revisión ante el registrador que ha pronunciado la resolución, exponiendo las causas que motivan el recurso y su fundamento legal.

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

Pero la realidad de dicho recurso es diferente ya que se tiene conocimiento que muchos profesionales del Derecho, desconocen la existencia de esta nueva ley, lo cual conlleva a la no interposición del recurso de revisión, es así como los usuarios tienen poco conocimiento ya que como se menciono anteriormente el RLRRPRH, contempla dicho recurso someramente.

#### **3.2.4. REVOCATORIA**

El recurso de revocatoria no se encuentra contemplado en el RLRRPRH, ya que en dicho reglamento solo contempla de manera expresa el recurso de denegatoria de inscripción y el de responsabilidad no así el de revisión y el de revocatoria.

El recurso de revocatoria se encuentra plasmado en la reciente ley de Procedimientos Uniformes, en la cual nos establece el trámite a seguir para la interposición de dicho recurso.

## **PROCEDIMIENTO LEGAL DEL RECURSO**

### **A-¿Quién puede interponer el recurso?**

El interesado o recurrente Art. 18 de la Ley de Procedimientos Uniformes, es decir que interpondrá el recurso toda aquella persona que no se conformare con el criterio del registrador exponiendo el petionario las razones que motivan el incidente.

### **B- ¿Ante quien se debe interponer el recurso y en que momento?**

Ante el Jefe registrador, este mandara oír al registrador y al recurrente dentro del tercer día, comparezcan o no a la audiencia fallara dentro del octavo día, sin más trámite ni diligencia.

De acuerdo al Art. 18 de la referida ley si la resolución del jefe fuere favorable al recurrente, se devolverán los autos al registrador, insertando la resolución de mérito; en tal caso, el registrador hará la inscripción.

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

## **DEFINITIVIDAD**

De acuerdo al artículo 20 de la reciente ley de Procedimientos Uniformes El ejercicio de los recursos antes mencionados agotarán la vía administrativa.

### **3.3. RECURSOS JUDICIALES COMO UNA ALTERNATIVA DE IMPUGNACION DE LAS RESOLUCIONES REGISTRALES**

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

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

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

Debido a lo anterior se realiza la siguiente afirmación:

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

Cuando analizamos la cancelación ya sea total o parcial, nos damos cuenta que en materia registral es un acto por medio del cual se extingue un derecho o una inscripción, como podría ser el caso de renuncia expresa, destrucción del inmueble sujeto a la inscripción, cuando se extinga la relación jurídica, cuando se dejen pasar plazos de renovación de inscripciones, entre otras causas, más la que nos interesa estudiar en este apartado es la posibilidad de la cancelación ordenada por un Juez como medio utilizado fuera del ámbito registral para dejar sin efecto los actos administrativos dictados por el Registro.

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

### **3.4. REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS**

El Artículo 103 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, literalmente establece: “La cancelación parcial o total de los asientos del Registro, así como la nulidad de los mismos, se registrará por lo establecido en el Código Civil”

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

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

1° Cuando se extingue por completo o parcialmente el derecho inscrito, en los casos de destrucción del inmueble, de convenio entre las partes, de renuncia del interesado, de decisión judicial o de otra causa legal.

2° Cuando se declare la nulidad Judicialmente, en todo o en parte, del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción.

3° Cuando Judicialmente se declare la nulidad de la inscripción.

4° Cuando se justifique mejor derecho por un tercero, aunque su título no este inscrito.

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

El artículo 714 nos establece literalmente: “declarada judicialmente la nulidad de una inscripción, mandará el Juez a cancelarla y extender otra nueva, en los casos que tenga lugar.

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

#### **3.4.1. CANCELACION DE GARANTIAS REALES.**

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

“Cuando en virtud de ejecución se enajenen o adjudiquen bienes hipotecados o se pague en su totalidad la deuda hipotecaria y sus accesorios con el producto de la venta de bienes embargados no hipotecados o con la adjudicación de éstos, el juez al aprobar el remate o adjudicar los bienes, libraré oficio al Registrador para que cancele la inscripción hipotecaria.

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

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

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

### **3.5. MEDIOS ALTERNOS CONSIDERADOS COMO MECANISMOS QUE RESUELVEN PROBLEMAS REGISTRALES**

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

Los escritos que regula el Art. 36 de la LDGR, los cuales se podrán interponer por algún motivo o petición que se quiera hacer relacionado a alguna situación

que tenga que ver con la inscripción de un documento, expedición de una certificación, retiro sin inscripción, etc.

Específicamente, la base legal de este apartado se encuentra regulada en el Art. 9 N° 2 de la LDGR, en cuyo artículo se refiere a las quejas por retardo en las inscripciones o cancelaciones o en la expedición de informes o certificaciones que algún interesado solicita, cuyo trámite se hace por escrito dirigido al Registrador de la unidad del Registro competente, es decir donde se encuentra el derecho o bien inmueble.

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

Además, existen otros mecanismos que se pueden utilizar como la facultad que tiene el usuario de solicitar audiencias y de que los Registradores les otorguen tal y como lo establecen los artículos 85 Inc 2°, Art. 30 inc 3° literal "C" del RLRRPRH, Art. 32 literal "F" y Art. 34 literal "E" de la misma ley, en los cuales puede hacerse notar que cada uno de los Registradores, desde el Jefe hasta los auxiliares, una de sus funciones es conceder y atender audiencias a personas que las soliciten por algún motivo de los planteados con anterioridad.

Así también se identifica como mecanismos lo que se refiere a las divergencias de criterio, Art. 85 RLRRPRH, aquí el interesado puede solicitar que se le resuelva y lo puede hacer como lo dice el inciso 2°, que será de forma oral.

Los mecanismos señalados son los que utilizan con mayor frecuencia los usuarios, es importante señalar, que no se encuentra un procedimiento legal claro que regule abusos de poder por parte de los Registradores, o que el

usuario aproveche la oportunidad y busque soluciones a sus problemas de inscripción por una vía no muy adecuada, como lo es el chantaje, ya que la audiencia puede dar lugar a ello, ya que la ley no regula en que momento dará la audiencia y para que motivos.

En la practica el usuario solo pide hablar con el jefe Registrador y su petición es tardada y a veces concedida, es por ello que muchas veces en ese momento se da solución a diversos problemas registrales, sin que pase por un largo proceso de interposición de un Recurso que resultaría aun mas tardado.

Finalmente podemos decir que los usuarios resuelven una gran cantidad de denegativas de inscripción, por medio de un escrito dirigido al jefe Registrador, o si no a través de una audiencia directa con el Registrador encargado del tramite, lo que resulta beneficioso, en términos de la aplicación de los principios generales del derecho de Celeridad y Economía aplicados en este caso al ámbito administrativo.

## **CAPITULO IV**

### **RESPONSABILIDADES CONTRAIDAS POR LOS REGISTRADORES**

El Registrador, en su calidad de Funcionario Público adquiere responsabilidades para el desenvolvimiento y buen funcionamiento de las funciones que por ley, le son conferidas.

De esa potestad calificadora que se le ha conferido, por tanto no podemos simplemente decir que toda la responsabilidad es del funcionario o empleado, ya que por tal encargo también existe una responsabilidad subsidiaria por parte de la Institución que este representa (Centro Nacional de Registros), a ese respecto el artículo 28 de la Ley de la Dirección General de Registros, establece la posibilidad de interponer un recurso en caso de que el interesado o legítimo poseedor de un inmueble considere que ha existido una afectación, no de parte del Registrador en su carácter personal, sino del CNR, y si bien es cierto deben cumplirse el agotamiento de los recursos establecidos, Tal es el caso de que la resolución denegativa del Registrador, podrá interponerse recurso ante el CNR, y de la resolución de este último se podrá como único caso interponer el recurso de responsabilidad.

Para comprender mejor la responsabilidad de los registradores, se comenzara primeramente de dar el fundamento constitucional que tiene esta, señalado en el Art. 245 el cual establece:

Art. 245 Cn- Los Funcionarios y Empleados Públicos responderán personalmente y el Estado subsidiariamente, por los daños materiales o morales que causaren a consecuencia de la violación a los derechos consagrados en esta Constitución.

Así mismo se desprende la Responsabilidad que pueden tener los Funcionarios y Empleados Públicos en el artículo 113 del RLRRPRH, el cual establece “El Registrador será responsable de los daños y perjuicios que por negligencia o por malicia causare a los interesados.”

Al realizar un análisis sobre la responsabilidad que adquieren los Registradores en su cargo, es necesario hacer una breve definición y poder encontrar así los requisitos que deben cumplir para ejercer dicho cargo y desempeñar el mismo con transparencia y apegado a la Ley.

“Registrador es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro”<sup>36</sup>

Entre los requisitos que establece la normativa registral, para ser registrador se encuentran:

Art. 30-RLRRPRH relacionado con el artículo 3 LRRPRH “Para ser Registrador Jefe se Requerirá:

- a)** Ser abogado y notario de la Republica, de moralidad y competencia notoria y ciudadano en ejercicio de sus derechos.
- b)** Tener como mínimo, tres años en el ejercicio del notariado.

Para ser Registrador Jefe de la Primera Sección del Centro se requerirá, además de los requisitos enumerados en el ordinal primero del inciso anterior

---

<sup>36</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. “Derecho Registral”. Edit. Porrúa S.A. Argentina 5º Edición Pág. 111

haber desempeñado el cargo de Registrador durante un periodo mínimo de tres años o tener, por lo menos seis años en el ejercicio del notariado.

De acuerdo al artículo 4 LRRPRH, Para desempeñar el cargo de Registrador Auxiliar, se cumplen con los mismos requisitos establecidos en el numeral a) y b) antes mencionados.

Ante tal situación podemos afirmar que una actuación irresponsable del Registrador puede ocasionar daños y perjuicios al interesado atentando contra sus intereses y la seguridad jurídica.

Es importante señalar que el registrador no es fedatario, sino que es un mero auxiliar, que únicamente califica e inscribe los documentos, ya que la fe Pública Registral se encuentra depositada en el Director General de Registros Art. 26 RLRRPRH.

En nuestra legislación se considera que un registrador en el ejercicio de sus funciones, puede incurrir en Responsabilidad Civil, Penal, Administrativa, y a la vez pueden concurrir dos responsabilidades por ejemplo: Cuando una inscripción es nula por vicios en sus formalidades, esto da lugar a responsabilidad Civil y Administrativa, o si hay falsedad en los hechos asentados incurre en responsabilidad penal.

#### **4.1. RESPONSABILIDAD CIVIL**

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

- 1- La existencia de un daño material.

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

Ante esta situación el sujeto activo es el Registrador, siendo profesional del Derecho, con la capacidad suficiente para desempeñar el cargo. Por lo tanto es responsable tanto de la culpa leve o grave.

Debe entenderse por daño, “el daño emergente” y por perjuicio “el lucro cesante” Art. 1427 C.C.

El daño emergente es el reestablecimiento patrimonial al estado anterior a la realización de la conducta.

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

En el artículo 113 RRPRH, se fundamenta la responsabilidad que tienen los Registradores, respecto a los daños o perjuicios que ocasionen a los usuarios del Registro de la Propiedad. El cual literalmente dice:

“El Registrador será responsable de los daños y perjuicios que por negligencia o malicia causare a los interesados”

En este artículo se establece claramente la responsabilidad en que podría incurrir el registrador.

## **4.2. RESPONSABILIDAD PENAL**

Como anteriormente, ya se ha dicho que el Registrador es responsable de los daños y perjuicios ocasionados por él, pero es importante hacer notar que dicha conducta puede traer consecuencias de carácter penal.

Entre los delitos mas frecuentes y posibles que puede cometer el Registrador se encuentran:

- Falsedad material e ideológica
- Enriquecimiento Ilícito.
- El Peculado
- El Cohecho
- El abuso de autoridad
- El uso indebido de sus atribuciones y facultades
- El ejercicio indebido de servidor Publico
- El trafico de influencias.

## **4.3. RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA**

A nivel de organización administrativa, existe siempre un poder superior, el cual trae implícito un poder de vigilancia y disciplinario. El Art. 26 RRPRH establece: “El Director General de Registros es el Jefe de la Institución, deberá velar porque todos los funcionarios y empleados de ella cumplan con sus funciones y obligaciones. A su cargo estarán la planificación, organización, dirección, supervisión y control del funcionamiento de las oficinas del Registro, en los aspectos administrativo y registral”.

En cuanto a los perjuicios o daños que el Registrador pudiera ocasionar en su actividad administrativa podría originarse del hecho de haber denegado

indebidamente una inscripción de un documento, de cuya actuación tendría que investigarse si hubo dolo o culpa por su parte, para determinar el porque de su actuación maliciosa respecto a determinado usuario, todo ello con la finalidad de brindar seguridad y protección a los derechos que la constitución señala para todos los ciudadanos Art. 2 Cn, siendo uno de estos el Derecho de Propiedad.

#### **4.4. PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

La Jurisdicción Contencioso administrativa, es “La función Jurisdiccional, que tiene por objeto resolver los conflictos o contiendas, que surgen por virtud de la acción administrativa y que se suscitan entre la administración publica y los administrados o entre entidades administrativas”<sup>37</sup>. Dicho conflicto Jurídico es provocado por la presunta violación que realiza el poder administrador de una norma jurídica que concede al particular o al ente, un derecho subjetivo, el acto que genera la contienda, son los mismos actos de la administración Pública, entendiéndose por acto Administrativo: “La decisión general o especial que en ejercicio de sus funciones toma la autoridad administrativa y que afecta a derechos, deberes e intereses de particulares o entidades públicas”<sup>38</sup>, es de agregar también a las entidades privadas; previo al inicio de la acción contencioso administrativa, es decir se deben agotar todas las instancias administrativas.

---

<sup>37</sup> Osorio Manuel. “Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales” 24º Edición Actualizada, corregida y aumentada por Cabanellas de las Cuevas. Guillermo. Editorial Heliasta 1997, Pág. 551

<sup>38</sup> Osorio Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. Pág. 50

La jurisdicción Contencioso Administrativo, tiene un procedimiento judicial de carácter especial, que se distingue del ordinario, por la razón que se busca la nulidad o confirmación del acto administrativo impugnado.

En el Juicio Contencioso Administrativo rara vez la administración pública es parte actora, y adquiere éste carácter, cuando ella impugna un acto administrativo emanado de otra entidad, la generalidad es que en lo particular, promueva el juicio, debiendo de Juzgar el Tribunal competente, que en nuestro país es la Corte Suprema de Justicia, a través de la Sala de lo Contencioso Administrativo, sobre la legitimidad del acto impugnado.

**La jurisdicción Contencioso Administrativa, tiene por objeto:**

- El control de la legalidad de la actuación seguida por las Administraciones Publicas.
- El asegurar la protección y tutela judicial de los derechos y libertades legítimas de los Ciudadanos.

El Art. 172 Cn, señala expresamente “La Corte Suprema de Justicia, las Cámaras de Segunda Instancia y los demás Tribunales que establezcan las Leyes secundarias, integran el Órgano Judicial. Corresponde exclusivamente a este Órgano la potestad de Juzgar y hacer ejecutar lo juzgado en materias Constitucional, Civil, Penal, Mercantil, Laboral, agraria y de lo Contencioso Administrativa.”

La Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, señala en el Art. 1 “Erígese la Jurisdicción Contencioso Administrativa como atribución de la Corte

Suprema de Justicia. La potestad de Juzgar y hacer ejecutar lo Juzgado en esta materia corresponde a la sala de lo Contencioso Administrativo”

#### **4.4.1. CARACTERES DEL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

##### **A- La vía contencioso- administrativa constituye un verdadero proceso Judicial:**

Esto supone que el Contencioso – administrativo, se articula a través de unas normas formales expresadas en una ley propia (La Ley de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa) que básicamente establece:

- Los supuestos objetivos que determinan la competencia de esta Jurisdicción ( actuación de una Administración Publica, sometida al Derecho Administrativo; disposiciones generales procedentes de una Administración Publica)
- Los Órganos Judiciales competentes para resolver las controversias planteadas por los Ciudadanos frente a esas actuaciones Públicas.
- Los procedimientos ordinarios por cuyo cauce se debe seguir el conflicto judicial junto con los procedimientos especiales existentes ( en su caso)
- Los recursos que quepa interponer contra las diversas decisiones que se vayan adoptando por los Juzgados y Tribunales.
- La ejecución de las sentencias Judiciales.
- Las medidas cautelares (suspensión de actos administrativos)

“El proceso Contencioso Administrativo en El Salvador es un verdadero Juicio, y como tal, se encamina a la defensa de los derechos o intereses del administrado que han sido vulnerados por el accionar que reputa ilegal. Sin embargo, lo anterior no es óbice para aceptar que con dicho control se fortalece también la legalidad de la misma”<sup>39</sup>.

La Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, denota que no nos encontramos ante un mero revisor de lo actuado en sede administrativa, sino, se trata de un verdadero proceso, en el cual puede presentarse todo tipo de prueba.

El artículo 48 Inc 2° de la Ley antes mencionada señala que la sala podrá ordenar de oficio para mejor proveer, la recepción de cualquier clase de prueba, solicitar los informes y dictámenes que estime pertinente, y la remisión de los expedientes originales.

La Jurisdicción Contencioso Administrativa es además una Jurisdicción especializada en razón de la materia.

#### **4.4.2. PRINCIPIOS DEL PROCESO CONTENCIOSO – ADMINISTRATIVO**

##### **A. PRINCIPIO DE CONTRADICCIÓN:**

El Juicio Contencioso Administrativo es un verdadero proceso, en el cual las partes tienen una verdadera calidad de sujetos procesales. Así pueden participar activamente presentando prueba, incluso distinta a la vertida en sede administrativa.

---

<sup>39</sup> José María Ayala, Karla Fratti de Vega, Fernando Nieto. “Manual de Justicia Administrativa” 1° Edición, San Salvador, El Salvador, 2003 Pág.135

**B. AUDIENCIA:**

La ley de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa recoge la protección Jurisdiccional de los sujetos que pudieren verse afectados en sus derechos o intereses legítimos con la sentencia que recayere. Así, establece en el artículo 13, que podrán mostrarse parte en el Juicio los terceros beneficiados con el acto impugnado; en realidad no se regula expresamente que el Tribunal debe notificarles la existencia del proceso a aquellos que se pudieren ver afectados en sus derechos subjetivos con la sentencia que se emita, pero tal obligación deriva de la Constitución de la República, ya que el artículo 11 establece que nadie podrá ser privado de ninguno de sus derechos sin ser previamente oído y vencido en Juicio con arreglo a las leyes.

**C. DEFENSA:**

Existe la posibilidad de ejercer la defensa presentando prueba pertinente para todas las partes en el proceso, Asimismo tiene oportunidad de presentar sus alegatos cuando se les corren los respectivos traslados (Art. 28 L.J.C.A.)

**D. PRINCIPIO ANTIFORMALISTA:**

La Sala de lo Contencioso Administrativo ha abordado expresamente este principio en los siguientes términos “Verificada por la Sala de lo Contencioso Administrativo la falta de algún requisito de la demanda se notifica esta situación al impetrante concediéndole un plazo para subsanar defectos, y solo si no se subsanan en el plazo concedido, es cuando procede declarar la inadmisibilidad. Evidentemente contraria el principio antiformalista. El hecho que no habiendo esta Sala por una omisión realizando la prevención. Se considere tal hecho imputable al impetrante. Es decir, no ocurre que ante la falta de un requisito de la demanda deba declararse automáticamente su inadmisibilidad”

### **E. CONGRUENCIA JUDICIAL:**

El artículo 32 de la Ley de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa establece para dicho proceso el principio de congruencia: “La sentencia recaerá exclusivamente sobre los asuntos que han sido controvertidos” Con ello las pretensiones y resistencias sostenidas por las partes delimitan el ámbito sobre el cual debe pronunciarse el Tribunal.

### **F. EJECUCION JUDICIAL:**

Cuando la sentencia definitiva no es cumplida voluntariamente por la Administración, la Ley prevé las medidas subsidiarias, que van desde el requerimiento al superior jerárquico hasta el cumplimiento coactivo y la posibilidad de mandar a procesar al funcionario desobediente (Arts. 36 y 37 L.J.C.A)

Por otra parte dado que en la Ley actual no existen procesos especiales para casos de menor cuantía, no se regula la oralidad e inmediatez que en otros ordenamientos impera para dicho tipo de procesos.

El objeto de la Jurisdicción Contencioso Administrativa es la pretensión procesal Administrativa. La pretensión base es la declaratoria de ilegalidad del acto administrativo que se impugna.

“La declaratoria de ilegalidad de un acto administrativo constituye la pretensión del Juicio Contencioso, y se resolverá en sentencia definitiva”<sup>40</sup>

La Sala de lo Contencioso Administrativo ha abordado también la naturaleza de la pretensión y sus elementos, en términos muy detallados: “La pretensión se define como un acto emitido por el actor en ejercicio de su derecho de acción,

---

<sup>40</sup> Ibid Pág. 173

que se interpone ante el órgano Jurisdiccional pero que se dirige contra el adversario, y mediante el cual se solicita de dicho órgano que desarrolle una actividad frente a una persona determinada en relación con un bien de la vida. En el anterior concepto pueden distinguirse diversos elementos que configuran la pretensión así tenemos:

**Los elementos subjetivos:** Son el órgano Jurisdiccional, cuya intervención le solicita, y las partes: el actor de quien emana la pretensión, y el demandado, es el órgano de la Administración que realizó la actuación sometida a revisión Jurisdiccional. Por otra parte los elementos objetivos de la pretensión pueden enumerarse así:

**a) “El Petitum”** consiste en la actuación determinada que se solicita al Tribunal en la formulación concreta de la petición, en nuestro proceso contencioso administrativo, la petición consiste en la declaratoria de ilegalidad del acto impugnado y su consecuente anulación.

**b)** “La causa pretendí”, la causa o título a pedir.

**c)** La argumentación factica y jurídica”

El hecho que la pretensión debe contener los elementos facticos y jurídicos que la sustenten, tienen respaldo en los requisitos que la Ley de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa establece que debe contener toda demanda.

Así el Art. 10 LJCA señala en los literales ch) e) y f) que la demanda deberá expresar el derecho protegido por las Leyes o disposiciones generales que se considera violado, la exposición razonada de los hechos que motivan la acción. Y la petición en términos precisos.

## **OTRAS PRETENSIONES**

Como se ha expuesto anteriormente, la pretensión base en el proceso contencioso salvadoreño es la declaratoria de ilegalidad de un acto administrativo (pretensión de anulación)

Junta a ésta, el demandante también puede pretender:

- a)** Que se dicten las providencias pertinentes para el pleno restablecimiento del derecho violado.
  
- b)** Indemnización por daños y perjuicios.

El Art. 32 de la LJCA señala en su inciso final que “Cuando en la sentencia se declare la ilegalidad total o parcial del acto impugnado, se dictaran en su caso, las providencias pertinentes para el pleno restablecimiento del derecho violado”.

Tales medidas son un mecanismo para hacer efectivo el restitutorio del fallo. Mediante éstas el Tribunal puede:

- Ordenar a la Administración un hacer: por ejemplo otorgar la autorización ilegalmente denegada. Con medidas de este tipo, el administrado pretende el reconocimiento de un derecho que le ha sido indebidamente denegado.
  
- Un dar: como devolver la cantidad cobrada ilegalmente en concepto de multa.
  
- Un no hacer: no imponer una limitante contraria a derecho etc.

El administrado puede solicitar, que al emitir sentencia, se condene a la administración al pago de los daños y perjuicios que se le hubiere causado.

**En el Juicio Contencioso Administrativo las partes principales son:**

1. El administrado, que en el ejercicio del derecho de acción acude al Órgano Judicial a entablar su pretensión.
2. El funcionario u órgano de la Administración contra quien ésta se dirige.

#### **4.4.3. EL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA**

Para acceder a impugnar judicialmente la legalidad de un acto administrativo, es preciso haber interpuesto previamente los recursos que el ordenamiento jurídico prevé, y es a ello que se denomina “agotamiento de la vía administrativa”.

El Art. 7 literal a) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. Señala que no procede la acción contenciosa respecto de los actos que no hayan agotado la vía, entendiendo ésta como “La interposición en tiempo y forma de los recursos que el ordenamiento jurídico establece”. Es decir que es necesario agotar previamente los recursos ante la misma administración.

#### **ACTOS NO IMPUGNABLES**

La ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa regula en el Art. 7 que no se admite la acción contenciosa administrativa en los siguientes casos:

- a) Los actos consentidos expresamente, y aquellos en que no se haya agotado la vía administrativa.

- b)** Los que sean reproducción de actos anteriores ya definitivos o firmes y los confirmatorios de acuerdos consentidos por haber obtenido estado de firmeza.

El Proceso Contencioso Administrativo se inicia siempre mediante demanda, conforme al artículo 10 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. “La demanda se entablara por escrito ante la Sala de lo Contencioso Administrativo, personalmente, por el representante legal o por medio de procurador.

El citado artículo establece una serie de requisitos que debe contener la demanda siendo estos:

- a)** El nombre, apellido, edad, profesión u oficio y domicilio del demandante y en su caso, los de quien gestiona por él. Si el demandante fuere una persona jurídica, además de las generales del Representante Legal, se expresara el nombre, naturaleza y domicilio de aquella.
- b)** El funcionario, la autoridad o entidad a quien se demanda.
- c)** El acto administrativo que se impugna.
- d)** El derecho protegido por las leyes o disposiciones generales que se considera violado.
- e)** La cuantía estimada de la acción en su caso.
- f)** La exposición razonada de los hechos que motivan la acción.
- g)** La petición en términos precisos.

También debe presentarse la documentación tendiente a legitimar la personería, en los casos en que intervenga un representante Art. 1274 Pr. C

El plazo para interponer la demanda es de 60 días hábiles, y deberán contarse desde el siguiente día al de la notificación, la cual se realizara de conformidad a lo establecido en el artículo 220 Pr.C, El Fiscal General de la Republica intervendrá en el juicio, en defensa de los intereses del Estado y de la sociedad, También podrá mostrarse parte el tercero interesado, entendiéndose a aquel a quien beneficie o perjudique la ejecución del acto administrativo impugnado.

El Juicio Contencioso Administrativo, es de instancia única, ya que no puede impugnarse la sentencia pronunciada por la Sala ante otro Tribunal Superior, la Ley permite únicamente la interposición del recurso de Aclaración ante la misma Sala, en el cual se pide solamente la corrección de errores materiales, o explicación de conceptos oscuros que aparezcan en la parte dispositiva del fallo.

### **EN QUE SE FUNDA EL PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

“El que promueve Juicio Contencioso Administrativo, se funda en la legalidad del acto viciado de incompetencia, violación de forma o trasgresión de la ley”<sup>41</sup> de donde se sigue que la competencia del Tribunal que conoce está limitada al examen de la legitimidad del acto causado, de lo anterior se deriva que en nuestro ordenamiento Jurídico, se establezca que la Sentencia Definitiva del Juicio Contencioso Administrativo, recaerá exclusivamente sobre los asuntos que han sido controvertidos, declarando la legalidad o ilegalidad del acto

---

<sup>41</sup> Bielsa Rafael “Derecho Administrativo” 5º Edición Tomo V “Responsabilidad del estado. Contencioso Administrativo y Jurisdicción Judicial. Actos de Gobierno” Roque de Palma Editor, 1957, Pág.187

impugnado y contendrá el pronunciamiento que corresponda a las costas procesales, daños y perjuicios.

En lo referente a las resoluciones pronunciadas por el Centro Nacional de Registros. En conocimiento de los recursos interpuestos ante esta instancia, es competencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo, conocer de las controversias que se suscitan de éstos.

Es de hacer notar que gran parte del ordenamiento Jurídico que rige a Instituciones públicas similares al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, establecen expresamente que con posterioridad al agotamiento de la Vía administrativa, se podrá hacer uso de la acción contencioso administrativa; pero es el caso que el ordenamiento Jurídico que regula al Registro de la Propiedad, no existe disposición alguna que deje abierta dicha vía, por lo que debe entenderse de manera tácita, que procede una vez agotada la vía en sede administrativa.

#### **4.5. LA SENTENCIA**

Son dos las partes esenciales que contiene una sentencia Judicial:

- a)** Los fundamentos Jurídicos, que explicitan los datos de hecho que se estiman probados y los argumentos jurídicos aplicados al resolver la controversia.
- b)** El fallo, que contiene la respuesta judicial concedida a la solicitud o pretensiones formuladas por el demandante.

La Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa señala en el Art. 32 que la sentencia contendrá:

- a) La declaratoria de legalidad o ilegalidad del acto.
- b) En su caso las providencias pertinentes para el pleno restablecimiento del derecho violado.
- c) El pronunciamiento que corresponda a las costas daños y perjuicios conforme al derecho común.

#### **4.5.1. SENTENCIA DEL RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

Si la sentencia pronunciada por la Sala, fuere condenatoria para poder deducir responsabilidad, la cual debe ser personal para el funcionario que emitió el acto administrativo, y subsidiariamente para el Estado, queda expedita para el victorioso promover, reclamar la responsabilidad, la cual se ventilara en Juicio Ordinario, tal como lo dispone el artículo 127 Pr. C. Lo anterior aplicado por medio del Principio de Supleteriedad, establecido en el Art. 41 de la Ley antes mencionada.

#### **4.5.2. CUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA**

“La administración Pública debe practicar las diligencias necesarias para el cumplimiento de la sentencia, dentro de los treinta días hábiles subsiguientes a la notificación de la misma Art. 34 LJCA

Prescribe que en el caso en que la autoridad administrativa a quien se hubiere ordenado adoptar la medida cautelar no diere cumplimiento a la misma en el término de 30 días, se aplicaran las medidas autorizadas en caso de incumplimiento de la sentencia definitiva.

El funcionario desobediente quedará suspenso en el ejercicio de su cargo y la sala debe mandar a procesarlo<sup>42</sup>.

En el Juicio Contencioso Administrativo al igual que en un Juicio ordinario, puede ocurrir que el proceso no termine por la sentencia, sino por otras causas previstas por el Legislador. La Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa las recoge en el siguiente artículo:

Art. 40- El Juicio Contencioso administrativo terminará por resolución de la Sala en los siguientes casos:

- a)** Por resolver el demandado favorablemente la petición del demandante.
- b)** Por desistimiento del actor, sin que sea necesario la aceptación del demandado.
- c)** Por expresa conformidad del demandante con el acto administrativo impugnado.
- d)** Por no rendirse prueba sobre la existencia del acto administrativo impugnado, cuando aquella fuere necesaria.
- e)** Por revocación del acto impugnado.
- f)** Por fallecimiento del demandante, si el acto impugnado afectare únicamente a su persona.

---

<sup>42</sup> *Ibíd.* Pág. 246-247

- g) Cuando se hubiere ejecutado la misma acción en un juicio anterior que hubiere terminado de conformidad con esta Ley, siempre que se trate de las mismas personas, de la misma causa o motivo y del mismo acto impugnado.

#### **4.6. GRADO DE EFECTIVIDAD DEL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

Es importante determinar el grado de efectividad que tiene el Juicio Contencioso Administrativo, cuando se conoce en éste de las resoluciones pronunciadas por el C.N.R., el cual tiene como fin principal declarar o no la ilegalidad del acto administrativo emitido por el registrador.

Para poder determinar su efectividad es necesario hacer referencia a la celeridad con que se tramita dicho juicio, si se da o no cumplimiento a los términos y plazos establecidos para dicho proceso, el grado de imparcialidad con la que pueden juzgar los Magistrados de la Sala de lo Contencioso Administrativo, la frecuencia con que es ejercida la acción contencioso administrativo por las partes que se consideran agraviadas de las resoluciones referida, y si establece demasiadas formalidades la ley para promover dicho juicio.

Se ha podido constatar, y siendo uno de los tantos defectos de nuestra administración de justicia, la falta de celeridad o mora de Procedimientos, situación que aqueja al Proceso Contencioso Administrativo, incumpléndose en este los plazos y términos.

El grado de imparcialidad de los Magistrados de dicha Sala, depende muchas veces de quienes constituyan la referida Sala, teniendo mucha incidencia el

ambiente político del momento; situación que no debería ser así, pero lamentablemente en nuestro país por la manera de elección de los Magistrados que conforman la Corte Suprema de Justicia, los cuales son elegidos por la Asamblea Legislativa. Lo anterior de conformidad a lo establecido en el Art. 131 Ord. 19 Cn.

La frecuencia con que es ejercida la acción contenciosa administrativa, y el Recurso de Denegativa de Inscripción, no son utilizados frecuentemente por los interesados, para tratar de solucionar los problemas de denegativa de inscripción, tratando los interesados de solucionar los problemas de manera informal, utilizando los mecanismos ya considerados; por lo que siendo requisito para promover la acción Contenciosa Administrativa, agotar los requisitos administrativos.

Podemos determinar que la frecuencia con que se promueve el Juicio Contencioso Administrativo es muy mínima. En cuanto así se requieren demasiadas formalidades por la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativo; es determinar que no, ya que solo basta en presentar la demanda en el tiempo determinado, y que lo pretendido corresponda a la Jurisdicción Contencioso Administrativo, y que se cumpla con los demás requisitos del Art. 10 mencionados con anterioridad.

Partiendo de lo antes relacionado, se puede concluir que el Juicio Contencioso Administrativo, no tiene una plena aplicación de efectividad en el área registral.

## **CAPITULO V**

### **INVESTIGACION DE CAMPO**

En el presente capítulo se realizara el análisis de los resultados obtenidos en la investigación de campo, siendo en la presente investigación las unidades de observación los usuarios y encargados del Registro de las diferentes unidades de la Primera Sección del Centro respectivamente.

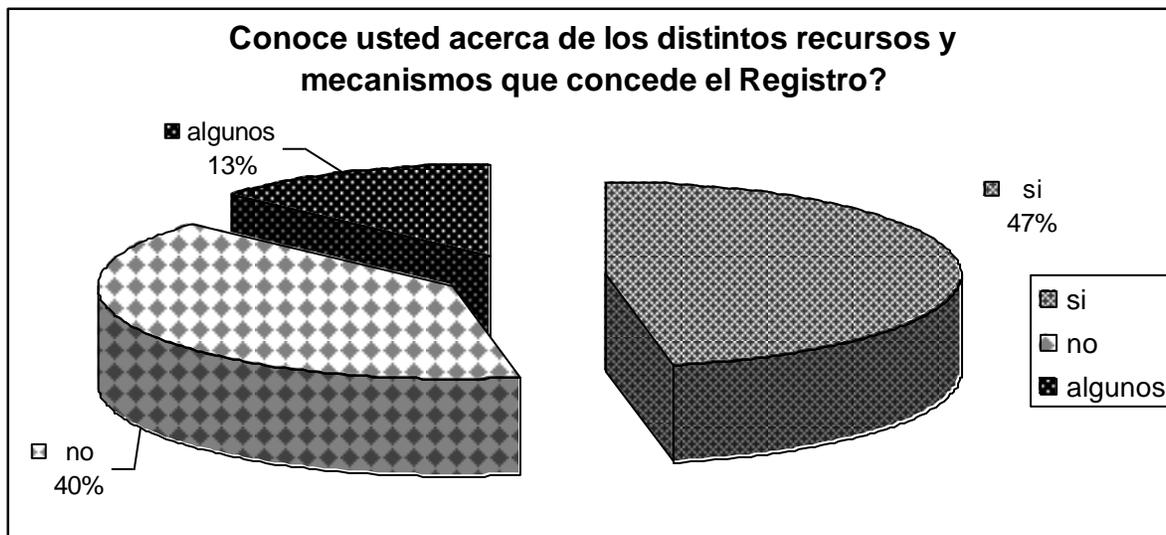
Y así poder determinar por medio de los usuarios del registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, el grado de eficacia que poseen los mecanismos y recursos de dicho registro, para lo cual se ha elaborado un cuestionario, dirigido a los usuarios con el objetivo que nos proporcionen la información necesaria respecto al problema de investigación.

Además se realizaran entrevistas a los Jefes o encargados de las diferentes unidades del Registro con el propósito de obtener información verídica acerca del tema que nos ocupa.

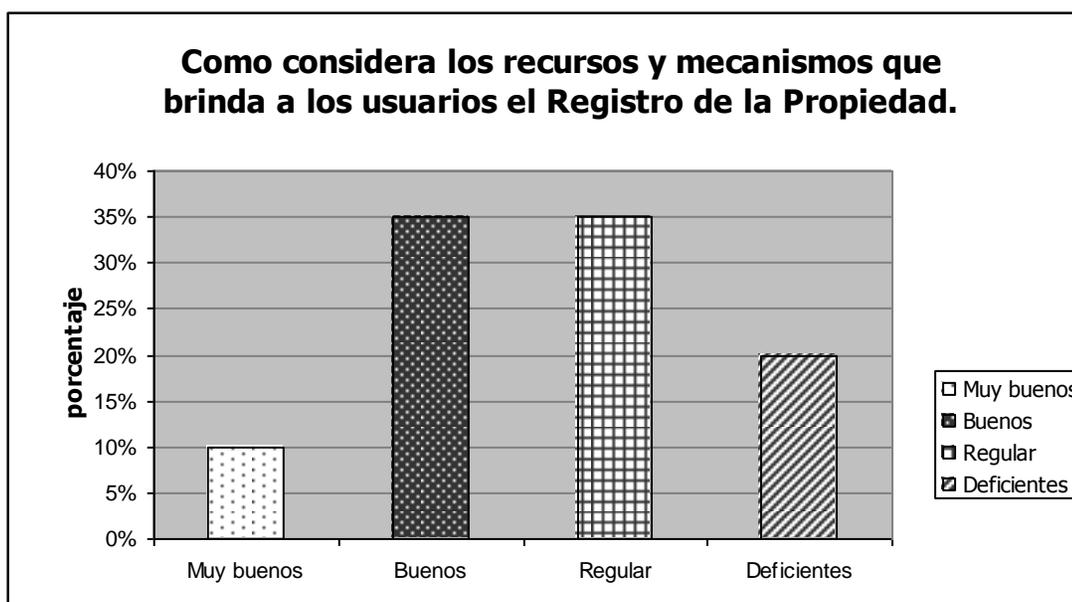
Es por ello que se realizara un análisis de las encuestas y entrevistas, con el fin de comprobar la hipótesis tentativa para poder dar una respuesta a nuestro problema planteado.

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

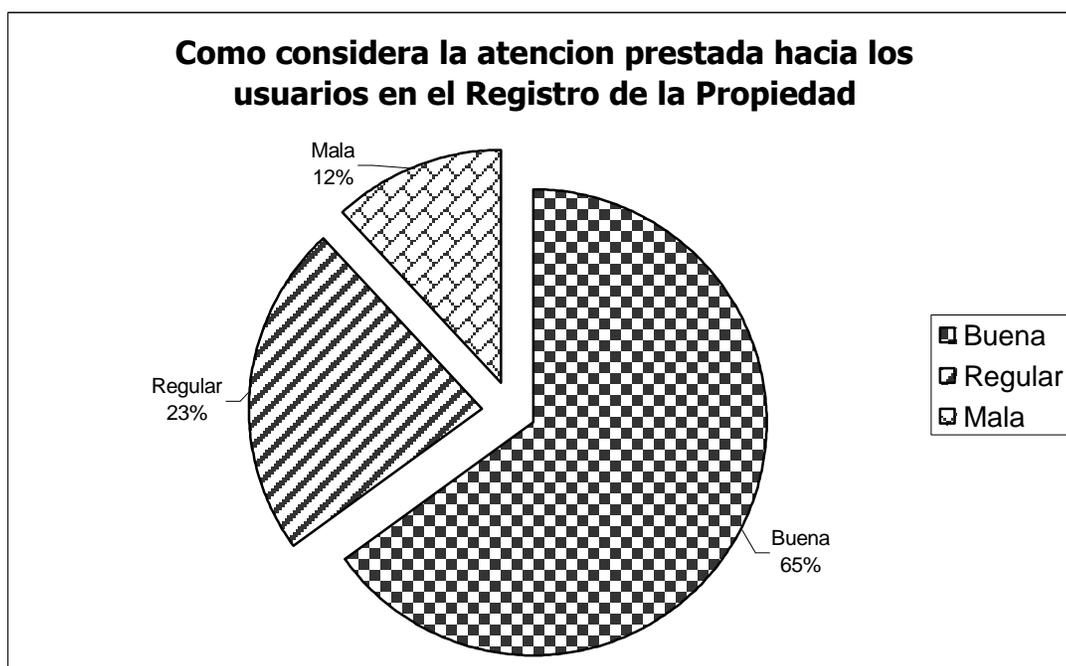
Es así como a continuación veremos las graficas que representan las preguntas realizadas a los usuarios del registro de la propiedad.



Esta pregunta esta orientada a obtener información acerca del conocimiento que poseen los usuarios acerca de los diferentes recursos y mecanismos que concede el registro, en el cual un 47% los conoce, un 40% no tienen conocimiento de estos, y el 13% conocen solo algunos recursos. Por medio de esta pregunta pudimos constatar el poco conocimiento que tienen acerca de los diversos recursos y mecanismos.

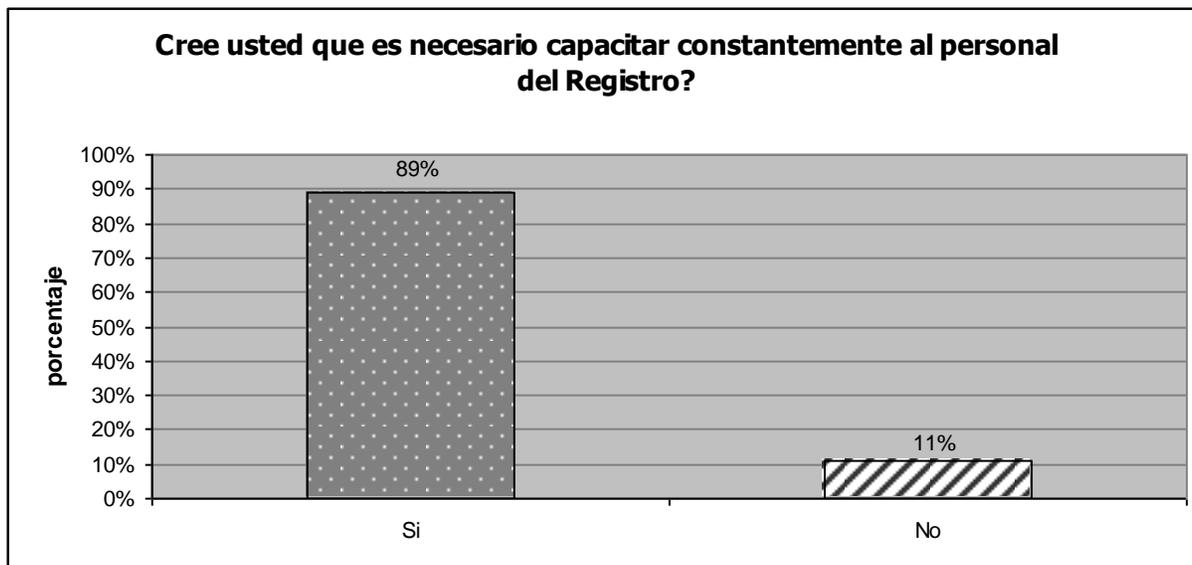


La anterior grafica muestra la opinión de los usuarios del Registro respecto a la eficacia de los diversos mecanismos y recursos que concede el registro, obteniendo como resultado que el 10% los consideran muy buenos, 35% buenos, otro 35% regular y un 20% respondió que son deficientes.



Esta pregunta tiene como objetivo obtener información acerca de cómo es la atención prestada en el registro, si realmente los usuarios se sienten satisfechos con el servicio prestado por los registradores.

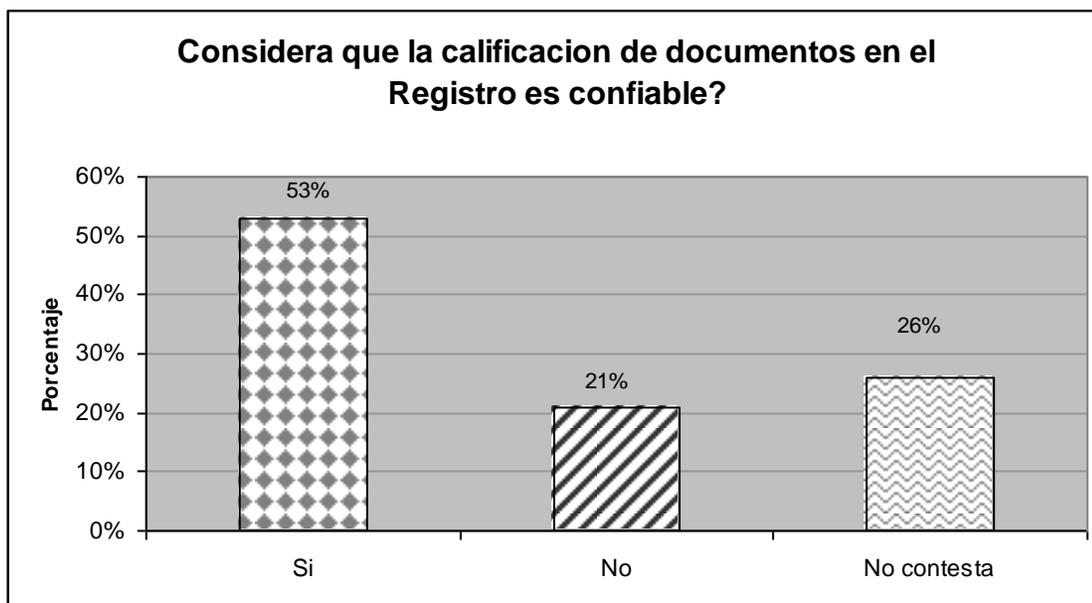
Podemos observar que el 65% respondió que es buena la atención, el 23% regular y un 12% respondió que mala.



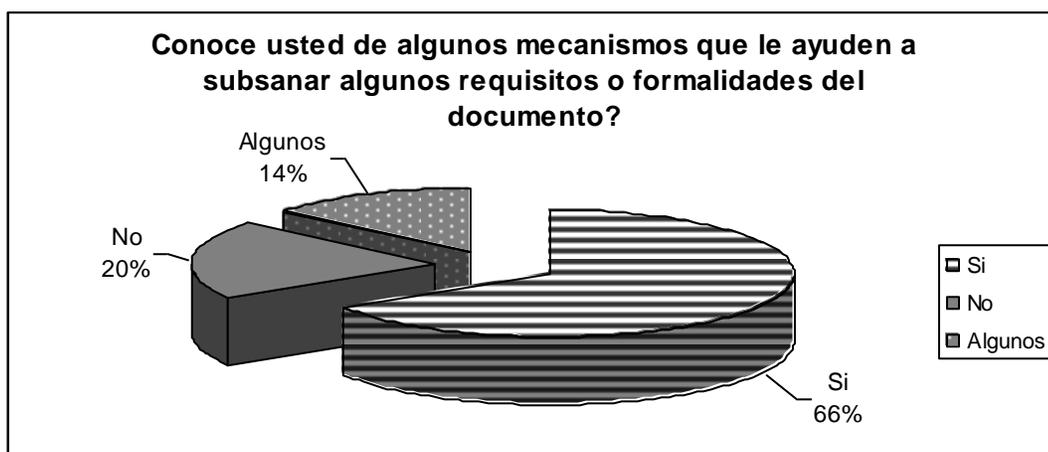
La presente grafica muestra la respuesta obtenida de los usuarios respecto a si creen que es necesario capacitar constantemente a los usuarios, el 89% respondió que si y un 11% manifestó que no es necesario.



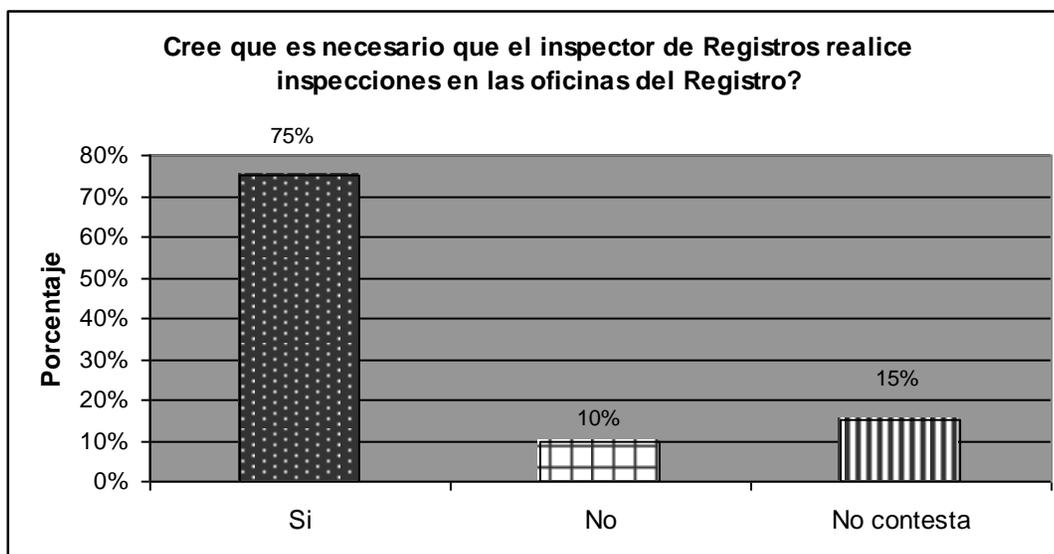
La presente grafica muestra que un 55% de los encuestados consideran bueno el servicio de asesoria, el 25% manifestó que es regular y un 20% dicen que malo.



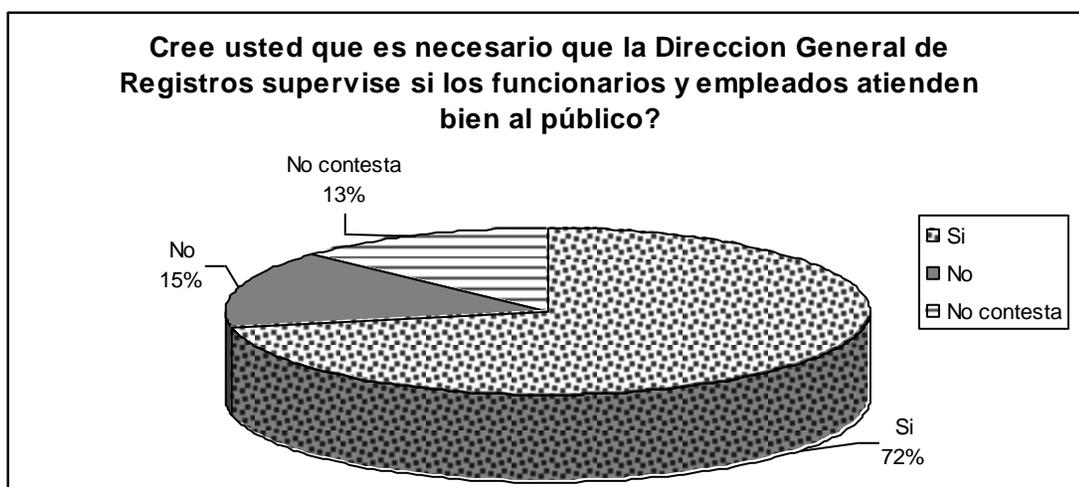
Esta pregunta arrojó como resultado que el 53% confían en la calificación de documentos en el Registro, y un 21% manifiestan que no, el 26% no contestó.



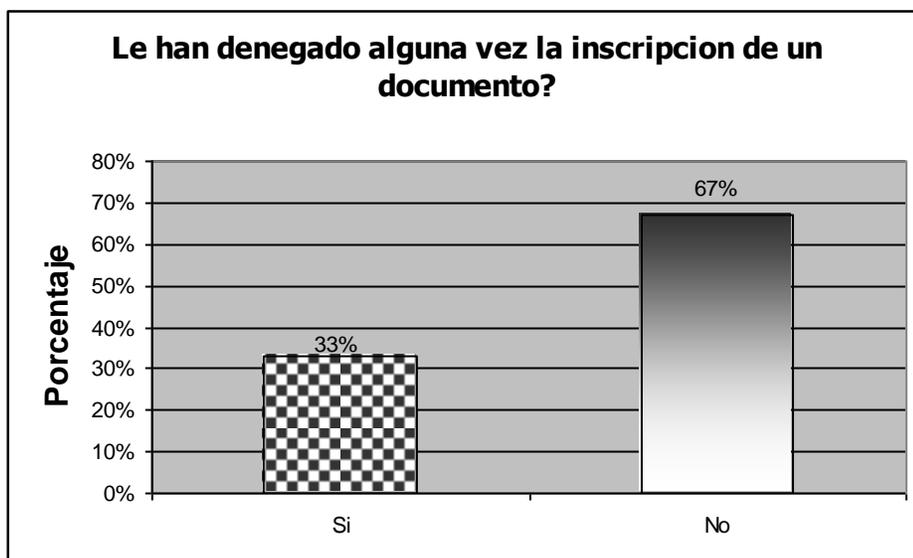
La pregunta obtuvo el siguiente resultado: 66% respondió que si, 14% dijo que algunos, y un 20% manifestaron que no, por lo que podemos afirmar que la mayoría de los usuarios del registro tienen conocimiento de los diferentes mecanismos que concede el registro.



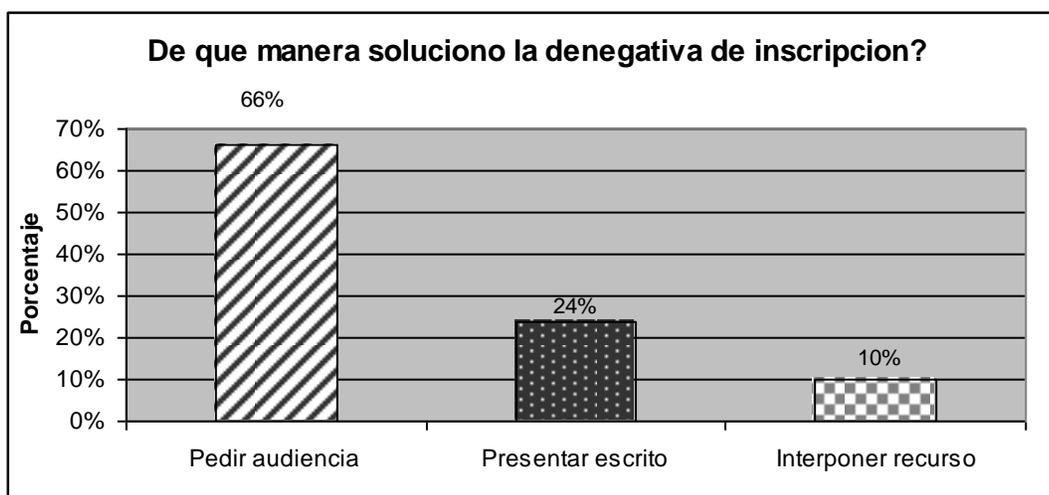
En esta pregunta la mayoría de los encuestados respondió que si, podemos notar en la grafica que un 75% respondió que si, un 10% consideran que no es necesario, y el 15% de los usuarios no respondieron a esta pregunta.



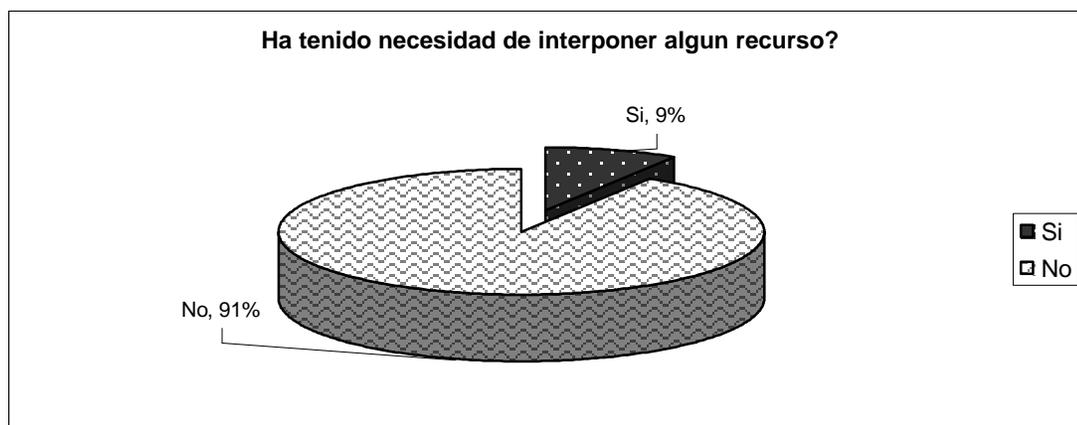
En la presente grafica nos demuestra que la mayoría de los usuarios, es decir el 72% respondió que es necesario que la DGR, supervise si los funcionarios y empleados atienden bien al público, Mientras un 15% manifestó que no, y un 13% de los encuestados no respondió.



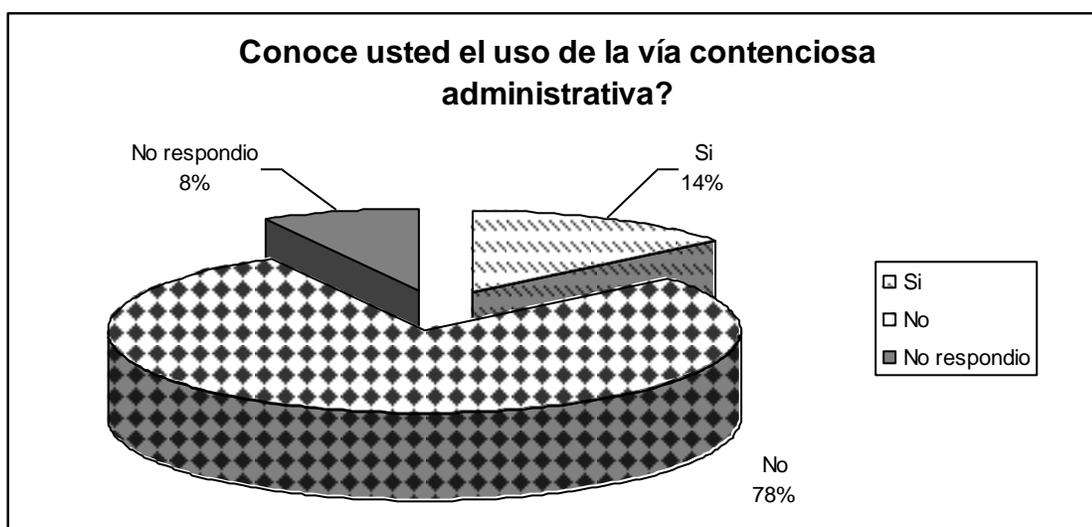
La respuesta obtenida demuestra claramente en la grafica que a la mayoría de los usuarios no les han denegado la inscripción de un documento, un 33% respondieron que si.



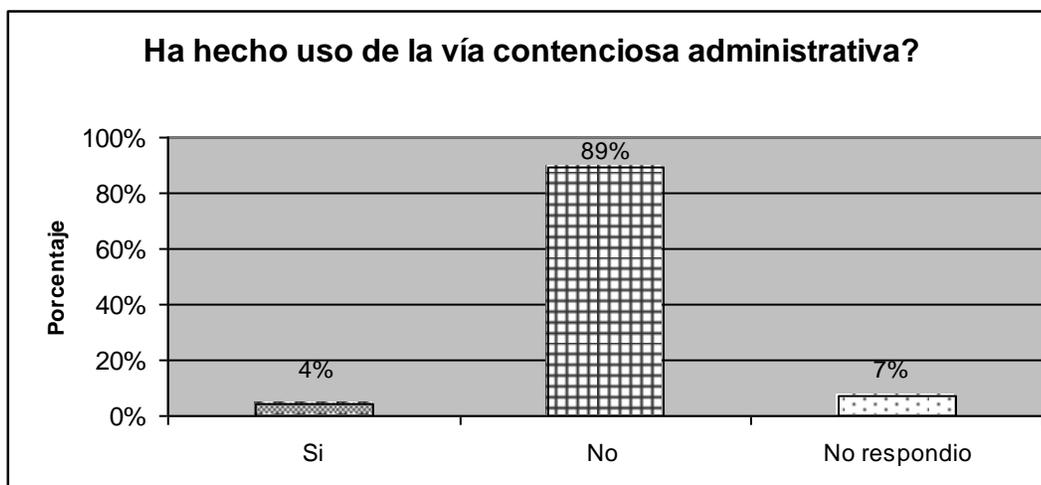
De esta pregunta podemos decir, que la mayor parte de los encuestados respondió que soluciono una denegativa de inscripción pidiendo audiencia, un 24% presenta un escrito, y solamente el 10% interpone un recurso, en la grafica podemos hacer notar que prácticamente los recursos no tienen una plena operatividad en el registro, siendo mas utilizados los mecanismos.



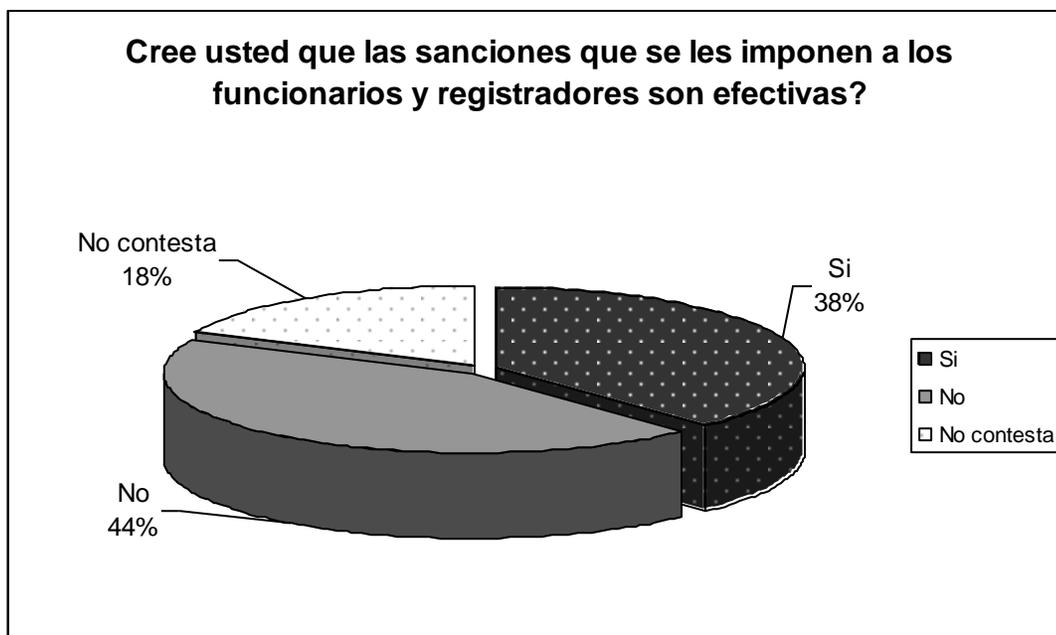
La grafica nos muestra que un 91% de los usuarios del registro no ha tenido necesidad de interponer recurso, por lo que podemos afirmar que han solucionado algunos problemas registrales, por medio de los diversos mecanismos. El 9% respondió que si.



Las respuestas obtenidas en esta pregunta reflejan que la mayoría de los usuarios es decir el 78% no conocen el uso de la vía contenciosa administrativa, el 14% respondió que si, es necesario aclarar que el 14% que respondió, son tramitadores, abogados, y colaboradores jurídicos. Mientras un 8% no respondió.



La presente grafica muestra que el 89% no ha hecho uso de la vía contenciosa administrativa, 4% respondió que si, y un 7% no respondió a la pregunta.



Las respuestas obtenidas demuestran en la grafica que solo un 38% creen que las sanciones que se les imponen a los funcionarios y registradores son efectivas, un 44% respondió que no son efectivas, y el 18% de los encuestados no respondió a esta pregunta.

## **5.2 ANALISIS DE LAS ENCUESTAS**

Como podemos observar por medio de la tabulación de los datos de las encuestas realizadas a los usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, se hace notar que la mayoría de los usuarios no han tenido necesidad de recurrir a los diversos recursos que concede el Registro, ya que según la pregunta número doce del cuestionario arrojó como resultado que solamente el 10% ha tenido necesidad de interponer recurso y en relación al conocimiento que tiene los usuarios de los diversos mecanismos, se pudo constatar que es mayor el porcentaje de conocimiento que tienen los usuarios respecto a estos.

Además se pudo constatar por medio de las encuestas que la mayoría de los usuarios consideran buena la atención prestada por el registro, y además confían en la calificación de los documentos que hace dicha institución.

Por medio de los mecanismos es que se han solucionado la mayor parte de inconformidades registrales, de los usuarios, se pudo constatar que los recursos registrales solamente los abogados y notarios tienen una idea clara sobre estos, no así los usuarios.

La mayoría de los usuarios son de la opinión que es necesario capacitar constantemente al personal del registro, que el inspector de registros realice inspecciones en las oficinas del registro, y además que la Dirección General de Registros, supervise si los funcionarios y empleados atienden bien al público.

En cuanto al uso de la vía contenciosa administrativa el 89% respondió que no ha tenido necesidad hacer uso de ella, esto se debe gran parte en que muchos usuarios no conocen el uso de esta ni en que supuestos procede.

Podemos afirmar según los resultados obtenidos por medio de las encuestas que los recursos registrales no poseen operatividad, prácticamente solo están regulados en la ley, pero no tienen eficacia, y que realmente los usuarios tienen más conocimiento respecto a los mecanismos, razón por la cual se auxilian de estos para solucionar cualquier problema registral. Los recursos prácticamente vienen a hacer un adorno en la legislación registral, y en la actual ley de procedimientos uniformes.

### **5.3. ANALISIS**

#### **UNIDAD CALIFICADORA**

La unidad calificadora es la encargada de examinar todo documento que ingresa al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, los registradores encargados de esa unidad verifican si cumplen con los requisitos generales, legales y especiales, confrontan los datos, ya que si carecen de formalidades extrínsecas e intrínsecas, el documento no se inscribe.

De acuerdo a la entrevista realizada en dicha unidad y siendo una de las preguntas que con que clase de problemas se encuentran al calificar un documento respondiendo que lo mas frecuente es que los usuarios no cumplen con los requisitos establecidos en el Art. 62 del Reglamento de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Afirmando que el 90% de inconvenientes se presentan por la falta de requisitos exigidos, el 10% otros inconvenientes.

En cuanto al plazo de calificación de documentos ellos manifiestan que legalmente es de 6 días, pero dicho plazo puede variar ya que existen documentos que requieren una calificación más compleja y por dicha razón muchas veces no se cumple el plazo legal establecido.

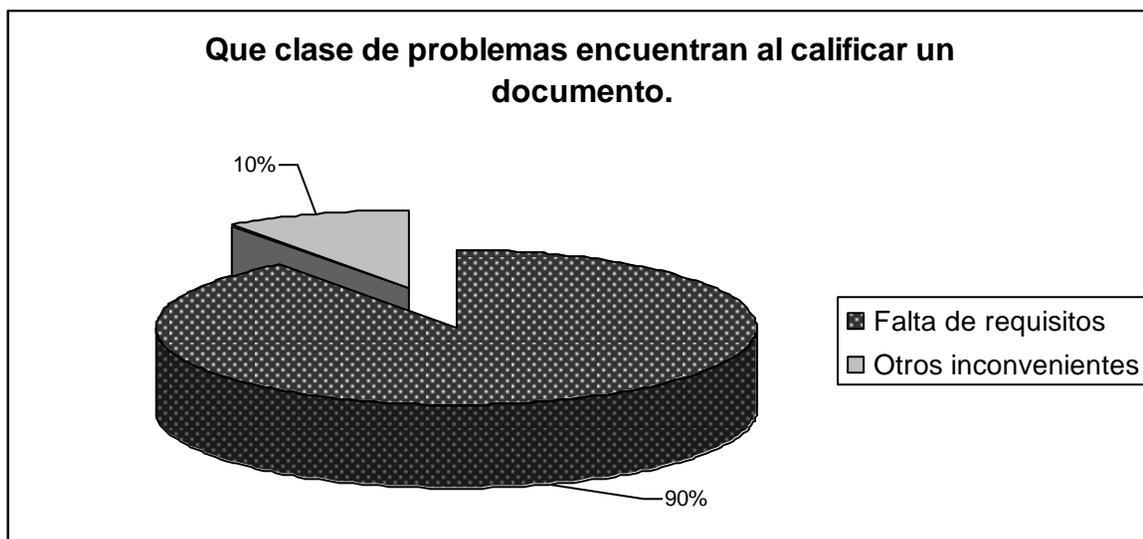
Con respecto a la pregunta que cada cuanto tiempo se capacita al personal manifestaron que por lo general se les capacita cada tres meses, y además la Dirección General de Registros los convoca a reuniones periódicamente, por lo que ellos consideran que se encuentran lo suficientemente capacitados, siendo además una de las unidades que requiere mas dedicación.

En cuanto a la pregunta que requisitos debe cumplir un documento para que se plasme la razón inscribase manifiestan que se plasma cuando el documento

esta listo, revisado o ya esta subsanado por falta de formalidades extrínsecas o intrínsecas. Y cuando el documento adolece de dichas formalidades, y el interesado no las subsana se envía al archivo correspondiente el documento, y si el documento adolece de nulidad absoluta se deniega la inscripción y se notifica la resolución al interesado.

Entre los problemas que se enfrentan a menudo al calificar un documento se encuentra falta de información en los documentos a inscribir como el caso de la inscripción de un inmueble, muchas veces no coincide el numero de matricula con el antecedente.

Durante la entrevista realizada en la unidad de calificación se pudo observar que al atraso que ellos mencionan al momento de calificar un documento, se debe a que no existe suficiente personal, para la gran cantidad de documentos que ingresan a diario a esta unidad para calificarlos, siendo esta unidad la encargada de cumplir con el principio de legalidad es decir con los requisitos de forma y fondo que deben reunir todo documento que ingresa.



**ANALISIS**  
**UNIDAD DE TRIBUNAL DE APELACIONES**

La unidad de Tribunal de Apelaciones del CNR, es una unidad clave para el desarrollo de la presente investigación, ya que es la encargada de conocer sobre las denuncias por queja en el retardo de las inscripciones o cancelaciones, expedición de informes y certificaciones, etc. Además conocen de los diferentes recursos, y las causas que fundamentan estos.

Con relación a las preguntas formuladas en la guía de entrevista, el personal de dicha unidad selecciono cuales preguntas podrían responder entre las cuales tenemos:

¿Con que frecuencia conocen de los recursos de denegatoria de inscripción, responsabilidad, revisión, revocatoria y apelación?

Respondiendo que conocen de un 10 a 13% aproximadamente, y en este porcentaje el recurso que mas se ha interpuesto es el de denegatoria de inscripción.

¿Podríamos conocer algunas de las causas en que se fundamentan los recursos?

Por lo general es por denegar el registrador una inscripción, y esto muchas veces se debe por la falta de formalidades ya sean extrínsecas o intrínsecas.

En cuanto a la pregunta formulada si se le da fiel cumplimiento a los plazos legales en el procedimiento de los recursos, manifestaron que depende que tipo de recurso se interponga, ya que los plazos varían y su tramitación.

¿Consideran que el procedimiento de los diversos recursos es efectivo?

Responden que si es efectivo, ya que la reciente ley de Procedimientos uniformes, regula todo los procedimientos de los diversos recursos y sus respectivos plazos, siendo dicha ley muy reciente, y por lo cual se encuentra mas completa en relación a los recursos registrales que el Reglamento de Reestructuración de la Propiedad Raíz e Hipotecas que regula solamente los recursos de denegatoria de inscripción, y el de responsabilidad.

Como ultima interrogante se les planteo si consideran necesario implementar algunos cambios en la actividad registral, respondiendo que no es necesario, pero la realidad es otra ya que se pudo observar que si necesitan cambios ya que se pudo observar que muchos usuarios se encuentran con diferentes problemas registrales, y que por desconocimiento de los diversos recursos, optan por algunos mecanismos entre estos, mandar un escrito al Jefe registrador o solicitar audiencias, desconociendo casi totalmente los recursos.

Para concluir manifestaron que durante los años 2002- 2004 se han interpuesto de un 10 al 18% de recursos, y que un dato exacto no manejan, concluyendo que muy remotamente los usuarios interponen algún recurso, ya que la mayoría de los usuarios optan por solucionar sus problemas registrales por medio de los diversos mecanismos.

## **CAPITULO VI**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **6.1. CONCLUSIONES**

- La actividad registral es eminentemente administrativa, garantiza el tráfico inmobiliario del país a través de la función calificadora que realiza el registrador, verifica los requisitos legales que contienen los instrumentos o resoluciones judiciales, ya sea ordenando su inscripción, denegando o suspendiendo; resolución que el registrador no da en su carácter personal; si no que con base a la Fe Pública registral que le concede la ley, como parte del estado en su calidad de ente soberano.
  
- Para que un documento sea inscribible en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, deberá además de ser público, autentico o privado, ser un título que transfiera, modifique, reconozca, constituya o cancele el dominio, posesión sobre inmuebles o derechos de uso, usufructo, herencia, habitación, o servidumbre o sean contentivos de contratos de arrendamiento que deberán hacerse valer contra terceros.
  
- El Registrador no resuelve de acuerdo a las formalidades de la normativa registral, ya sea cuando existen motivos de denegativa de inscripción sino resuelven, o denominan en el documento como “observado” enviándolo al archivo.

- Existe una falta de capacitación del personal que labora en estas oficinas, ya que si bien conocen de la mecánica registral, estos conocimientos han sido adquiridos en su trabajo diario.
  
- Las personas que han interpuesto un recurso en el C.N.R., durante los años 2002- 2004, es aproximadamente de un 11 al 19% de la población usuaria en el Registro.
  
- No se cuenta con una infraestructura adecuada, ya que no tiene fácil acceso, amplio parqueo, ni suficiente espacio para que las distintas unidades desempeñen eficientemente sus funciones, a la vez podemos señalar que el mobiliario y equipo es insuficiente y el poco que tienen se encuentra en malas condiciones.
  
- El marco legal que regula actualmente la actividad registral se encuentra contemplada en diferentes leyes, y esto acarrea como consecuencia inseguridad jurídica.
  
- El estado no brinda el debido apoyo a las oficinas registrales, aun cuando estas aportan cantidades considerables de dinero, a las arcas del estado.

- Los mecanismos como los escritos y las audiencias sustituyen la posibilidad de interponer un recurso, y por ello se puede afirmar que los recursos son desconocidos casi en su totalidad.
  
- Como ya se dijo la normativa en estudio, regula dos clases de recursos: el de Denegativa de inscripción y el de Responsabilidad, y con referencia al primero, se debe tener en cuenta que el legislador no previó otras causas que probablemente pueden ser objeto o motivo de recurso, pero que este únicamente se refiere a que es procedente cuando exista una denegativa de inscripción, sin embargo puede existir una denegativa de extender un documento ya sea de anotaciones preventivas, el cual también puede ser objeto de Recurso.
  
- En cuanto al procedimiento aplicado en la practica para el recurso de denegativa de inscripción, no es de acuerdo al cumplimiento de los plazos, ni mucho menos existe una instancia que vele por su cumplimiento, en tal sentido la eficacia de este recurso se pone en duda, tanto que el numero de usuarios que hacen uso de él es exiguo, pues de este grupo casi nunca resulta la resolución del C.N.R. favorable para el usuario.
  
- En cuanto al recurso de responsabilidad, viene hacer inexistente por falta de un procedimiento en la ley.

- La reciente Ley de Procedimientos Uniformes que regula los procedimientos de los recursos de Revisión, Revocatoria y Apelación, prácticamente es desconocida por los profesionales del Derecho y por los usuarios; dichos recursos vienen siendo un adorno en la reciente legislación.
  
- De acuerdo a información obtenida de usuarios del Registro entre ellos Notarios, abogados, tramitadores, ejecutores de embargos, los recursos que regula el Reglamento de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, siendo estos el de Denegativa de inscripción y el de Responsabilidad, son desconocidos por la mayoría, no quedándose atrás los recursos de Revocatoria, Revisión y Apelación que regula la reciente Ley de Procedimientos Uniformes.
  
- Con lo anterior se puede concluir que los recursos en materia de Registro son totalmente ineficientes, ya que el usuario prefiere arreglar los problemas a como de lugar y donde se le resuelva rápidamente atendiendo a sus propios intereses.
  
- Se puede afirmar que los mecanismos que concede el registro, resuelven la mayoría de problemas registrales, teniendo plena operatividad.

## 6.2. RECOMENDACIONES

- Lo que se necesita actualmente en el Registro para poder atender la demanda de inscripción de documentos es que exista un proceso más ágil y eficiente que satisfaga los fines y principios del Derecho Registral.
- Se debe implementar un procedimiento que permita al Registrador subsanar de manera oficiosa aquellos errores u omisiones causados en el ejercicio de su función calificadora, para dar una mejor efectividad en la finalidad del registro.
- Se hace necesario garantizar la seguridad jurídica del usuario, con respecto a la interposición de determinado recurso, y en la inscripción de documentos.
- Debe haber una regulación expresa sobre el Recurso de Responsabilidad, ya que este solo aparece mencionado en la Ley de la Dirección General de Registros, y no expresa el procedimiento de su interposición, ni las implicaciones jurídicas que generarían tanto al Registrador, como a la Institución (C.N.R.), la interposición del mismo, al momento de querer reparar el derecho que se haya infringido o afectado.
- Que se preste el servicio de asesoría a los usuarios cuando lo requieran, para evitar problemas registrales en los usuarios.

- Que las sanciones para los funcionarios, y Registradores del C.N.R., sean efectivas, frente a cualquier violación en el proceder registral, que puedan producir daños y perjuicios a los usuarios.
  
- Hacer del conocimiento de los usuarios, sobre la reciente Ley de Procedimientos Uniformes, la cual contempla el procedimiento de los recursos de revocatoria, revisión y apelación, ya que para la mayoría de los usuarios estos son desconocidos totalmente.
  
- La Dirección General de Registros debería realizar visitas constantemente a las diferentes oficinas del Registro, para inspeccionar el trabajo que realizan y si se cuenta con personal suficiente para el desempeño de sus funciones.
  
- Que se capacite al personal del Registro de la Propiedad, sobre el proceder de los recursos y mecanismos, para que puedan orientar y brindar una completa asesoría a los usuarios.
  
- La Dirección General de Registros debería convocar frecuentemente a los Registradores a reuniones o mesas redondas, para que estén más capacitados, y lograr una plena eficacia en las diferentes oficinas del Registro.

- Siendo competencia de la Dirección General de Registros, revisar la legislación vigente en materia de Registro, debería de proponer al Ministerio de Justicia, modificaciones o la unificación de las diferentes Leyes y Reglamentos que regulan la actividad Registral ya que existe dispersión en materia de registro y específicamente a la regulación de los recursos registrales.
  
- A la vez se hace necesario un procedimiento en la Legislación Registral que regule con precisión los abusos de poder en que puedan incurrir los Registradores al momento de inscribir un documento.

## BIBLIOGRAFIA

### LIBROS

AYALA, JOSE MARIA. **“Manual de Justicia Administrativa”** 1º Edición, S.S. El Salvador 2003.

BIDART CAMPOS, GERMAN J. **“Tratado Elemental de Derecho Constitucional Argentino”**. Tomo I, Sociedad Anónima Editora Comercial, Industrial y Financiera. Buenos Aires 1989.

BIELSA, RAFAEL. **“Derecho Administrativo”** 5º Edición, Tomo V “Responsabilidad del Estado Contencioso Administrativo y jurisdicción Judicial, Actos de Gobierno” Roque de Palma. Editor 1957.

CAMMAROTA, ANTONIO. **“Tratado Hipotecario”** 2º Edición. Buenos Aires 1942.

CASTRO MARROQUIN, MARTIN. **“Derecho de Registro”** Editorial Porrúa S.A. 1º Edición. México D.F. 1962.

CABANELLAS, GUILLERMO. **“Diccionario de Derecho Usual”** Tomo III Editorial Heliasta, 8º Edición. Buenos aires 1974.

CHICO Y ORTIZ, JOSE MARIA. **“Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral”** Tomo I, 2º Edición. Madrid 1987.

GARCIA DE ENTERRIA, EDUARDO. **“Curso de Derecho Administrativo II”**  
7° Edición, Madrid 2000.

GONZALEZ PEREZ, JESUS. **“Los Recursos Administrativos”** 2° Edición,  
Madrid 1969.

LINARES, MARIANO HERMIDA. **“Problemas Fundamentales de Derecho  
Inmobiliario Registral”** Madrid 1973.

MONTIEL Y DUARTE, ISIDRO. **“Estudio sobre Garantías Individuales”**  
Editorial Porrúa, 4° Edición, México D.F. 1983

OSORIO, MANUEL. **“Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y  
Sociales”** 24° Edición actualizada, corregida y aumentada por Cabanellas de  
las Cuevas, Guillermo. Editorial Heliasta 1997.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. **“Derecho Registral”** 5°  
Edición. Editorial Porrúa S.A. México 1995.

ROCA SASTRE, RAMON MARIA. **“Derecho Hipotecario”** Volumen 1°, 8°  
Edición, Editorial Bosch, Barcelona 1995.

### **TESIS**

AREVALO HERRRERA, MARIA ELENA Y OTROS. **“Los Recursos en Materia  
Registral”**, Tesis UCA.

CARRANZA RODRIGUEZ, RUTH SONALY. **“El Nuevo Folio Real en el Registro de la Propiedad”** Tesis para optar al grado de Lic. En Ciencias Jurídicas, Universidad José Matías Delgado. 1988.

CASTILLO AGUILARES, MONICA DESSIRE Y OTROS. **“Efectos Jurídicos de las Inscripciones en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas”** Tesis para optar al Título de Lic. En Ciencias Jurídicas. UCA 2002.

CASTRO AGUILERA, BEATRIZ EUGENIA Y OTROS. **“La Variabilidad de Criterios de los Registradores al Ejercer la Función Calificadora”** Tesis para optar al Título de Lic. En Ciencias Jurídicas. UES 2001.

FLORES AGUIRRE, MORENA GUADALUPE Y OTROS. **“Modernización en el Sistema de Registro de Bienes Inmuebles en el Salvador”** Tesis UCA 1996.

GOMEZ, EVELIN DEL CARMEN Y OTROS. **“El Sistema de Folio Real en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas”** Tesis UCA 1995.

### **LEGISLACION**

**CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR**, Decretada el 15 de Diciembre de 1983, Publicada el 16 de Diciembre del mismo año.

**CODIGO CIVIL**. Decretado el 10 de abril de 1860. Gaceta Oficial N° 85 Tomo del 14 de abril de 1994.

**CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES**. Sexta Edición año 1947, preparada por el Ministerio de Justicia, con todas sus reformas a la fecha.

**LEY DE LA DIRECCION GENERAL DE REGISTROS.** D.L. N° 502, de fecha 29 de abril de 1976, Tomo 251, del 13 de mayo de 1976.

**LEY DE REESTRUCTURACION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS,** Decreto N° 292, de fecha 13 de febrero de 1986. Tomo 290 del 28 de Febrero de 1986.

**LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACION TRAMITE Y REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO, Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL.** Decreto N° 257.

**LEY DE LA JURISDICCION CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA.** Decreto 81, D.O. 19 de Diciembre de 1978.

**REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS.** Decreto N° 24 de fecha 29 de abril de 1986, P.D.O. N° 76, Tomo 291 de fecha 29 de febrero de 1986.

**DECRETO QUE DECLARA AL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS COMO INSTITUCION PÚBLICA CON AUTONOMIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA.** D.L. N° 462 de fecha 5 de octubre de 1995, P.D.O. N°187 Tomo 329, del 10 de octubre de 1995.

**DECRETO DE CREACION DEL CENTRO NACIONAL DE REGISTRO Y SU REGIMEN ADMINISTRATIVO,** Decreto N° 62, de fecha 5 de Diciembre de 1994. P.D.O. N° 227, Tomo 325, de fecha 7 de Diciembre de 1994.

# ANEXOS

**ABREVIATURAS****N° 1****Art.** Artículo**Cn.** Constitución de la Republica de el Salvador**C.C** Código Civil**Pr.C** Ley de Procedimientos Civiles**R.P.R.H** Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas**D.G.R.** Dirección General de Registros**L.D.G.R.** Ley de la Dirección General de Registros**C.N.R.** Centro Nacional de Registros**L.R.P.R.H.** Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas**R.L.R.P.R.H** Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas

**N°2**

**ENCUESTA DIRIGIDA A LOS USUARIOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCION DEL CENTRO.**

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

**si\_\_\_\_\_ no\_\_\_\_\_ algunos\_\_\_\_\_**

**2) ¿Cómo considera los recursos y mecanismos que brinda a los usuarios el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro?**

**Muy buenos\_\_\_\_\_ Buenos\_\_\_\_\_ Regular\_\_\_\_\_  
Deficientes\_\_\_\_\_**

**3) ¿Cómo considera la atención prestada hacia los usuarios en el Registro de la Propiedad?**

**Buena\_\_\_\_\_ Regular\_\_\_\_\_ Mala\_\_\_\_\_**

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

**si\_\_\_\_\_ no\_\_\_\_\_**

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

**Bueno**\_\_\_\_                      **Malo**\_\_\_\_                      **Regular**\_\_\_\_

**6) ¿Considera que la calificación de documentos en el Registro de la Propiedad es confiable?**

**si**\_\_\_\_                      **no**\_\_\_\_                      **no contesta**\_\_\_\_

**7) ¿Conoce usted de algunos mecanismos que le ayuden a subsanar algunos requisitos o formalidades del documento?**

**si**\_\_\_\_                      **no**\_\_\_\_                      **algunos**\_\_\_\_

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

**si**\_\_\_\_                      **no**\_\_\_\_                      **no contesta**\_\_\_\_

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

**si**\_\_\_\_                      **no**\_\_\_\_                      **no contesta**\_\_\_\_

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

si\_\_\_\_ no\_\_\_\_

11) ¿De que manera soluciono la denegativa de inscripción?

Pedir audiencia\_\_\_\_ presentar escrito\_\_\_\_ interponer  
recurso\_\_\_\_

12) ¿Ha tenido necesidad de interponer algún recurso?

si\_\_\_\_ no\_\_\_\_

13) ¿Conoce usted el uso de la vía contenciosa administrativa?

si\_\_\_\_ no\_\_\_\_ no respondió\_\_\_\_

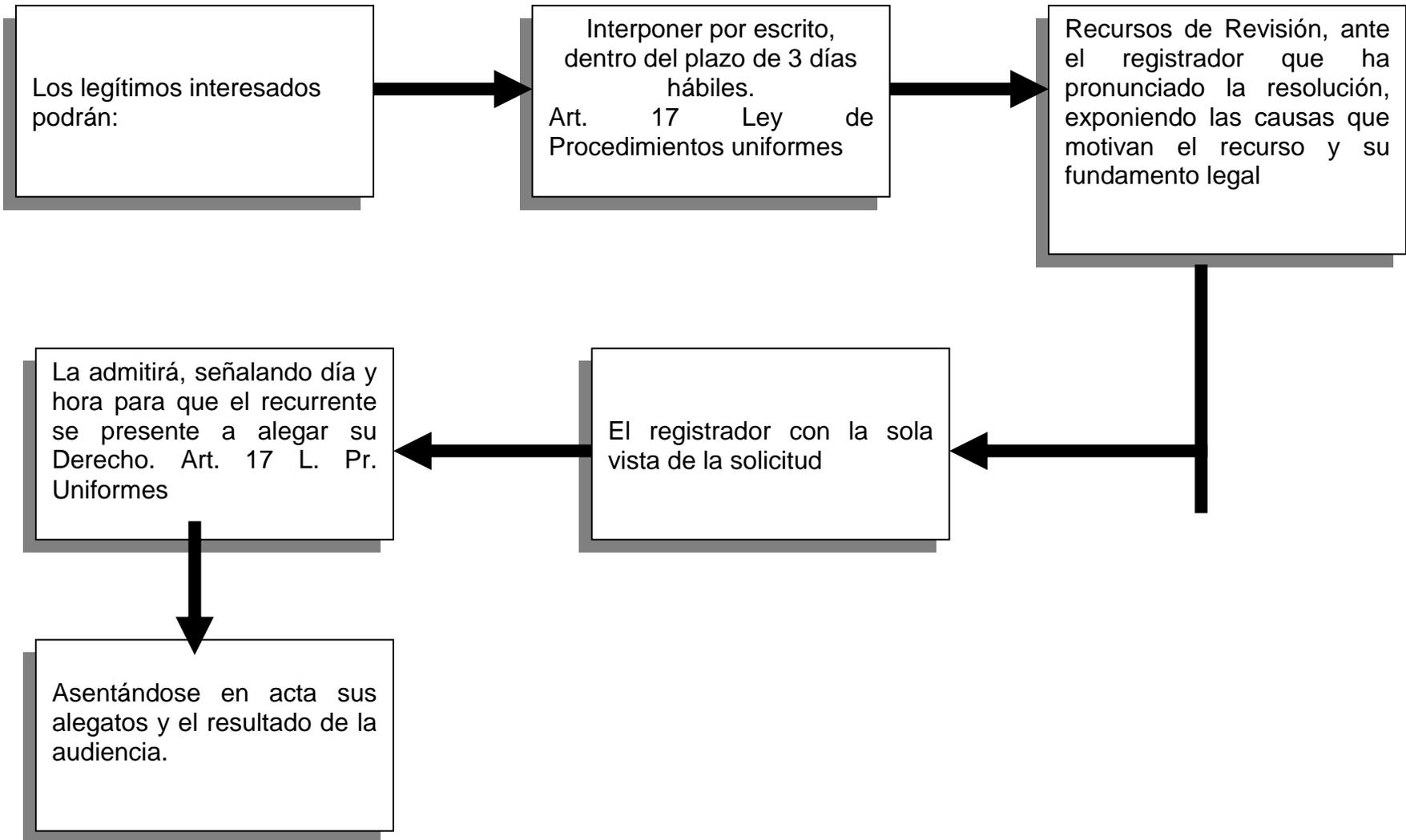
14) ¿Ha hecho uso de la vía contenciosa administrativa?

si\_\_\_\_ no\_\_\_\_ no respondió\_\_\_\_

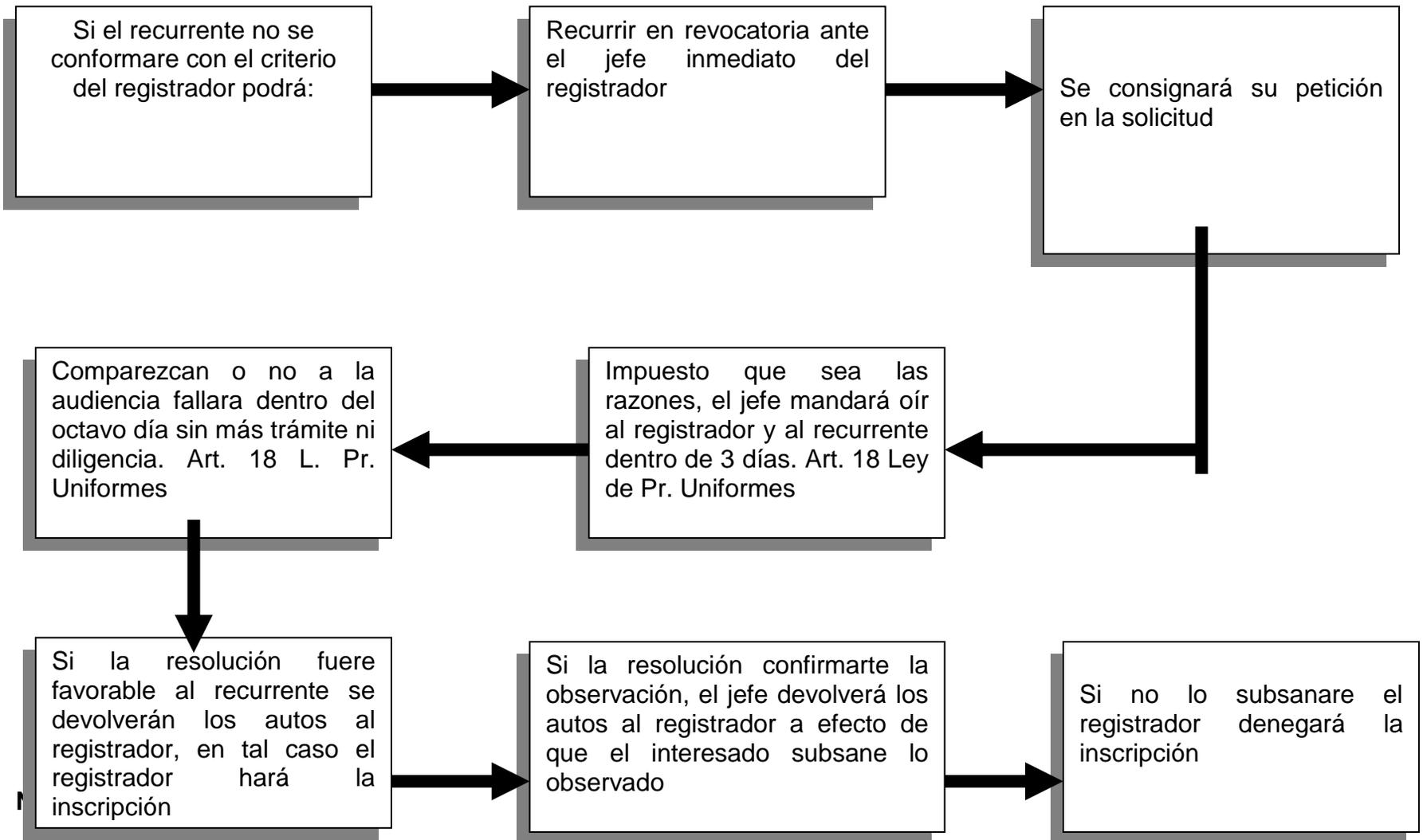
15) ¿Cree usted que las sanciones que se les imponen a los funcionarios y registradores son efectivas?

si\_\_\_\_ no\_\_\_\_ no contesta\_\_\_\_

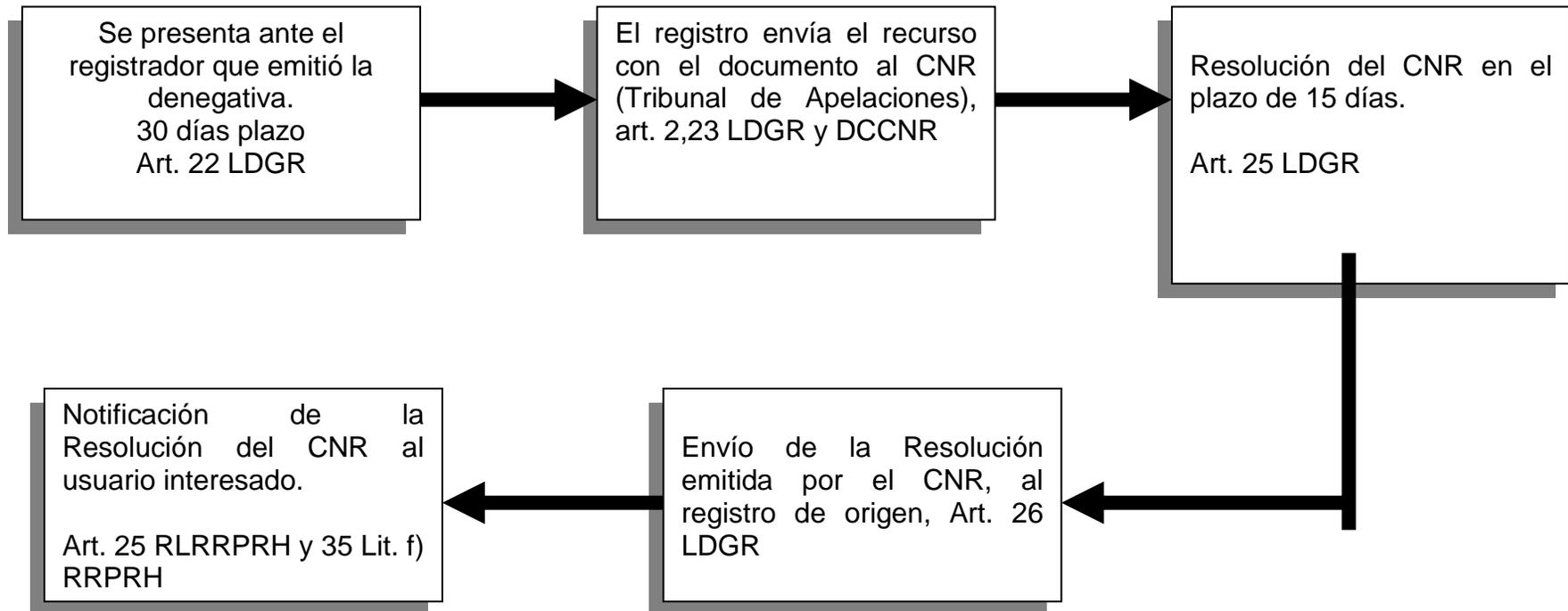
Nº 3  
PROCEDIMIENTO DEL RECURSO DE REVISIÓN



**N°4  
PROCEDIMIENTO DEL RECURSO DE REVOCATORIA**



## N°5 PROCEDIMIENTO DEL RECURSO DE DENEGATIVA DE INSCRIPCIÓN



**Nº 6**  
**PROCEDIMIENTO PARA LA INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

