

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
SEMINARIO DE GRADUACIÓN EN CIENCIAS JURÍDICAS 2004
PLAN DE ESTUDIOS DE 1993



**“LA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA SIRyC COMO CAUSA
GENERADORA PARA DISMINUIR LA RETARDACIÓN EN LA
INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS EN EL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCIÓN DEL
CENTRO”**

TRABAJO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR AL TÍTULO DE:

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS

PRESENTAN:

CLAUDIA VERÓNICA, GONZALEZ QUEZADA
CRISTELA GUADALUPE, NOVOA ESCOBAR.
DAVID EDWIN, CABALLERO DIAZ

DIRECTOR DE SEMINARIO:
LIC. JOSÉ MAURICIO COLINDRES.

CIUDAD UNIVERSITARIA, 23 DE AGOSTO DE 2005.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

RECTORA

DRA. MARIA ISABEL RODRÍGUEZ

VECE- RECTOR ACADEMICO

ING. JOAQUIN ORLANDO MACHUCA GOMEZ

VICE- RECTORA ADMINISTRATIVA

DRA. CARMEN ELIZABETH RODRÍGUEZ DE RIVAS

SECRETARIA GENERAL

LICDA. ALICIA MARGARITA RIVAS DE RECINOS

FISCAL GENERAL

LIC. PEDRO ROSALIO 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 AGUILA

DIRECTOR DE SEMINARIO

LIC. JOSÉ MAURICIO COLINDRES.

INDICE

INTRODUCCIÓN	i
CAPITULO I	1
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y MANEJO METODOLOGICO DE LA INVESTIGACIÓN. PLANTEAMIENTO, ENUNCIADO Y DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA.....	1
1. 1.- PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN	1
1. 1. 1.- FORMULACION DEL PROBLEMA.....	10
1. 1. 2.- DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA.....	11
1. 2.- OBJETIVOS	12
1. 2. 1.- OBJETIVO GENERAL.....	12
1. 2. 2. - OBJETIVOS ESPECIFICOS	12
1. 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.	13
1. 4.- SISTEMA DE HIPÓTESIS A COMPROBAR	16
1. 4. 1.- HIPÓTESIS GENERAL:.....	16
1. 4. 2.- HIPÓTESIS ESPECÍFICAS:.....	17
1. 5.- METODOLOGÍA UTILIZADA	17
1. 5. 1.- MÉTODOS Y TÉCNICAS:.....	18
1. 5. 2.- PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN:	19
CAPITULO II	20

MARCO TEORICO DEL DERECHO REGISTRAL	20
2. 1.- Denominación del Derecho Registral	20
2. 2.- Principios Regístrales.....	22
2. 2.1- Principio de Rogación.....	23
2. 2. 2- Principio de Prioridad.	24
2. 2. 3.- Principio de Especialidad.....	26
2. 2. 4.- Principio de Tracto Sucesivo.	27
2. 2. 5.- Principio De Legalidad.	28
2. 2. 6.- Principio de Publicidad.	29
2. 2. 7.- Principio De Legitimación.....	30
2. 3. Sistemas Regístrales.....	31
2. 3. 1- Sistema De Inscripción Tradicional o Personal:.....	31
2. 3. 2- Sistema de Folio Real:	33
2. 3. 3- Sistema de Folio Real Computarizado:	35
2. 3. 3. 1.- Modalidades de este Sistema:	36
2. 4.- Títulos y Documentos que se Inscriben en el Registro de la Propiedad Raíz.....	39
2. 4. 1.- INSTRUMENTOS PUBLICOS.	39
2. 4. 2.- INSTRUMENTO AUTENTICO.....	40
2. 4. 3. - INSTRUMENTO PRIVADO.....	40
2. 5. - Clases de Títulos o Instrumentos Inscribibles en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca:.....	40
2. 5. 1.- Títulos Traslaticios:	40
2. 5. 2.- Títulos de Constitución o Constitutivos.....	41

2. 5. 3.-Títulos Modificativos.....	42
2. 5. 4.- Títulos Declarativos.....	42
2. 5. 5.- Títulos de Reconocimiento.	42
2. 5. 6.- Títulos de Cancelación o Extinción	43
CAPITULO III	45
MARCO HISTORICO DE LOS SISTEMAS REGISTRALES.....	45
3. 1.- Marco Histórico	45
3.2.- Marco Doctrinario-Conceptual	57
3.3.- PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN LOS SISTEMA REGISTRALES.....	62
3. 3. 1.- SISTEMA DE FOLIO PERSONAL.....	62
3. 3. 2.- SISTEMA DE FOLIO REAL.....	65
3. 3. 3.- SISTEMA DE FOLIO REAL COMPUTARIZADO	71
CAPITULO IV	81
MARCO JURÍDICO	81
4. 1.- Legislación Primaria	81
4. 2.- Legislación Internacional.....	83
4. 3.- Legislación Secundaria	84
CAPITULO V	89
ANALISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA	
INVESTIGACIÓN DE CAMPO.	89
5.1 RESULTADOS DE LAS ENTREVISTAS	90
5.2. RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS	102

CAPITULO VI	115
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	115
6. 1.- CONCLUSIONES	115
6. 2.- RECOMENDACIONES.....	117
BIBLIOGRAFÍA	119
ANEXOS	123
ENCUESTA	124
ENTREVISTA	127
ORGANIGRAMA	133

AGRADECIMIENTOS

Quiero agradecer A Dios todo poderoso por haberme dado la sabiduría y el entendimiento para poder culminar mi carrera porque siempre aún en los momentos difíciles me han hecho sentir que vale la pena seguir adelante esforzándome por lograr mis metas.

A mí querido padre Oscar Armando Novoa Meléndez, por el apoyo incondicional en todas las etapas de mi vida, por haber hecho de mí una mujer luchadora, independiente y por incentivar me a prepararme cada día más.

A mi mamá, Morena Guadalupe Escobar de Novoa, le agradezco todo el apoyo que me ha dado, todas las atenciones que ha tenido conmigo en mis noches de desvelo cuidándome que no me hiciera falta nada, por su cariño y por el amor que siempre me ha dado. Por confiar en mí y estar conmigo cuando más la necesitaba.

A mis queridos hermanos, Oscar Francisco, William Armando, Juan Carlos y Concepción de Maria, por sus ánimos de seguir adelante cuando sentía desvanecer y ser un motivo muy importante para mí, para superarme y salir adelante.

A mis Tías Marta y Elsa, por estar siempre dispuesta ha ayudarme en cualquier cosa que yo necesitara para poder salir adelante, por su amor, comprensión y ayuda en ciertas etapas de mi vida.

A mis bellas sobrinas, Nicole y Fiorela, por ser una parte importante en mi vida.

A Mi prima Ana, mi sobrina Cinthia y mi cuñada Karen les agradezco su apoyo y sus palabras durante mis momentos de desaliento. Siempre de una u otra forma me ha incentivado ha seguir adelante sin desanimarme cuando las cosas no salen como yo quisiera.

Al Licenciado José Mauricio Colindres, por toda su colaboración para la realización de este trabajo.

Al Licenciado Iglesias por el tiempo que nos dedicaron con el fin de evacuar nuestras dudas sobre nuestro tema de investigación.

Cristela Guadalupe Novoa Escobar.

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar le agradezco a Dios, haberme dado la salud, el conocimiento y todo lo necesario para haber podido iniciar y terminar mis estudios, puesto que sin la fe en el nada es posible, le agradezco de todo corazón por haber permitido, terminar con mi trabajo de graduación.

También les agradezco a mis padres, el señor David Salomón Caballero Escobar y a la señora Maria Blanca Días Flores, por haberme apoyado de manera incondicional, por brindarme todo su cariño y haberme inculcado ese sentimiento de superación, les doy las gracias de todo corazón, puesto que fueron y serán un apoyo insustituible en mi vida.

De la misma forma le agradezco a mi hermana a mi hermano Doris y Emilio por haber colaborado en este proyecto de estudio; así mismo agradezco a mi demás familia por estar siempre apoyándome.

Doy agradecimientos, al Licenciado Mauricio Colindres por haber asesorado nuestro trabajo de graduación y por la apreciable forma que lo hizo.

David Edwin Caballero Díaz.

INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene el informe final de la investigación titulada **“La implementación del sistema SIRyC como causa generadora para disminuir la retardación en la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro”**.

El contenido del documento esta estructurado en un conjunto de capítulos que guardan una coherencia lógica con respectó a los resultados teóricos y empíricos del estudio realizado. Dichos capítulos brevemente se describen a continuación:

El primer capitulo, presenta un resumen del diseño que al respecto se elaboro en la fase de planificación, planteando la problemática, los objetivos, la justificación, sistema de Hipótesis, la metodología utilizada, los procedimientos de ejecución del trabajo.

El segundo capitulo, incluye el marco teórico, enfoca los aspectos teóricos y conceptuales en donde se enmarca el tema.

El tercer Capitulo, incluye el contexto Histórico de la evolución de los Sistemas Regístrales, como se han implementado Históricamente en El Salvador

en el tiempo. Así mismos el proceso de inscripción que se ha sucedido en el tiempo.

El cuarto capítulo, incluye el marco el marco jurídico en el cual se ubica la problemática del Nuevo Sistema Computarizado, incluyendo la Legislación Primaria, Internacional y el cuerpo Normativo secundario pertinente al tema.

En el Capítulo cinco, se exponen los resultados de la investigación de campo, los cuales se apoyan en gráficos, para facilitar el análisis y la interpretación de los datos empíricos resultantes del estudio.

El capítulo seis, presenta las conclusiones que se han obtenido de la información teórica y empírica como producto del estudio realizado. Así como las conclusiones que permiten establecer alternativas de solución a la problemática estudiada.

Finalmente se incluye la bibliografía utilizada y en la sección de anexos se agregara un modelo de Cedula de entrevista y cuestionario que se utilizo, en la investigación de campo realizada.

CAPITULO I
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y MANEJO METODOLOGICO DE LA
INVESTIGACIÓN. PLANTEAMIENTO, ENUNCIADO Y DELIMITACIÓN DEL
PROBLEMA.

1. 1.- PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

Es preciso puntualizar, sobre el Derecho de Propiedad, antes de entrar a estudiar lo que es el Registro como tal.

El Derecho de Propiedad, nace cuando la agricultura sobrepasa los niveles de producción que inicialmente se necesitaban para el consumo, es decir, cuando la agricultura llega al momento en que se da un excedente en la producción, el cual como es lógico ya no es utilizado para el consumo, sino que es utilizado para intercambiarlo, lo cual permitió, que el mundo agrícola, como se conocía, diera un cambio radical y permitiera el desarrollo de otros aspectos, como lo es nuestro caso el Derecho de Propiedad.

El nacimiento de El Registro, se da en Alemania ya que se produce la coexistencia de dos formulas equivalentes a las primeras instituciones romanas “mancipio” e “in jure cesio”. La primera era un formalismo ante el Thinx, la cual era una forma solemne de hacer la trasmisión de inmuebles. Consistía en la celebración de ritos y simbolismos que eran ejecutados ante la Asamblea popular o ante el Concejo Comunal (Thinx o mallus); siendo esta presidida por el

Thinmann o Jefe de la Asamblea. En ella, el transmitente hacía una entrega simbólica al adquirente del inmueble, ante la Asamblea o Concejo, quedando a partir de ese momento investido de la titularidad de la cosa en su favor. La segunda, la Auflassung, se imponía como una solemnidad de carácter judicial lo que hacía recordar a través de aquella la in jure cesio romana. Consistía en la entrega de la cosa ante el Juez. Siendo dicha entrega de carácter ficticia, puesto que el juez únicamente daba constancia de forma pública de dicha entrega; en esta no existía una entrega simbólica, sino que el transferente abandona el inmueble (resignatio, de vest) y el juez proclamaba la investidura de dueño.

Estas formulas alemanas fueron al principio de forma oral, luego, se transformaron a lo escrito, para lo cual se crearon archivos judiciales o se hacía en los archivos municipales, y posteriormente, se estableció que aquellos, debían estar en libros especiales, siendo éste el principio de la registración en el mundo.

En ESPAÑA, la publicidad registral se dividió en cuatro periodos, que se establece en Carral y de Teresa¹: el primero, fue la publicidad primitiva, imponía de ciertas formalidades y solemnidades externas, siendo la manifestación más importante la llamada Robración, que no es más que *la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura, de un inmueble*. El segundo, denominado la Influencia Romana, permite la eliminación de los ritualismos y solemnidades, sustituyéndolas por la traditio, como “la consumación de un contrato de finalidad traslativa”, entendiéndose que esta se cumplía con la

¹ Carral y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral, 13ª. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1995, Pág. 224

cláusula “constitutumpositorium”. Empero, la recepción que se tuvo hacia el Derecho Romano no satisfizo las necesidades reinantes de la época, por el simple hecho de que día con día se vendían libres de cargas, los bienes sujetos a prestaciones reales. Ante esto, se impuso en este periodo la necesidad de adoptar medidas de publicidad para todo tipo de enajenaciones de inmuebles. Este periodo desaparece por medio de la emisión de la real Pragmática de Carlos III, quien formulase los oficios de Hipotecas. El tercero, denominado de Iniciación del Régimen de Publicidad, en el cual si bien no es un sistema concreto y general de publicidad inmobiliaria, tiene aplicabilidad para actos relacionados con inmuebles, principalmente en gravámenes e hipotecas. Los oficios de hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, siendo llevado como sistema de encasillamiento, y por orden de despacho.

Aquí aparece el papel del escribano, quien al extender la primera copia, anotaba al pie de la misma una razón marginal sobre lo actuado. Sin embargo, lo anterior, cayó en desuso por la ocultación y oscuridad de sus cargas. El último periodo, se denomina Consolidación del Régimen de Publicidad Registral, el cual nació con la primera Ley Hipotecaria de 1861 siendo amparada por las siguientes razones: para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner limites a la mala fe y para liberar al propietario del yugo de los usureros despiadados.

Como parte de los antecedentes del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se puede mencionar que en España en el año de 1528 la Corte de

Madrid dicto una normativa que se conoció como la Pragmática, y la cual dio sus frutos a partir de 1539. Esta fue contemplada para una normativa igual emitida por Felipe II en el año de 1528 a petición de la Corte de Valladolid. Es así que se crea a través de la pragmática el llamado Registro de censos y Tributos.

La Pragmática tenía como objetivo ordenar que en cada ciudad o villa existiera y donde hubiese cabeza de jurisdicción, existiere un libro en el que se registrasen razón las ventas de inmuebles, hipotecas, imposiciones de censos y tributos.

En el año de 1768 Carlos III emitió una normativa, mediante la cual se instituye un sistema de registración de determinados actos relativos o cargas y gravámenes, además se establecían aspectos sobre la organización de los registros, permitía la inscripción de actos como: imposiciones, ventas y retenciones de censo y tributos, venta de bienes raíces basados en cargas, cauciones fianzas en que se hipotecasen tales bienes, etc.

Es hasta el 8 de Febrero de 1861 que se crea un Registro de la Propiedad basado en la aplicación de ciertos principios como los de Publicidad y Especialidad: no siendo ya un registro parcial sino que perseguía por fines acabar el dominio completo y demás derechos reales impuestos sobre las fincas.

En el Continente Americano, antes de la llegada de los Españoles, predominaba la Propiedad Comunal, en donde los indígenas cultivaban las tierras y reconocían el uso común de ellas, pero con la llegada de los españoles y

consecuentemente con el proceso de conquista, se da una imposición que cambia la estructura sobre el Dominio Inmobiliario.

Siendo así, que la región conquistada por los españoles, paso a ser de la Corona Española y posteriormente esta la cedió a manos particulares, convirtiendo a muchas personas en terratenientes, hacendados o latifundistas.

En el marco del Capitalismo mundial, surge el Capitalismo Salvadoreño. El mercado salvadoreño se convierte en un mercado gobernado por leyes de dicho capitalismo mundial.

Los terratenientes, hacendados o latifundistas en su deseo miserable de mantener su dominio y posesión y el control político y social promueven una gran cantidad de leyes e instituciones que legitimen su actuar. Por otra parte, la propiedad privada, necesita para subsistir de una institución que legitime y reconozca ese derecho, el cual es el Registro, siendo así que pasaremos a estudiar históricamente el origen del Registro y como ha ido evolucionando.

El Registro nace de la necesidad de llevar un control, para cada titular del Derecho de Propiedad. Es decir, que en su génesis tuvo una forma meramente administrativa sin propósito alguno de dar publicidad sobre los hechos de cada persona, puesto que no se conocía la convivencia de aquélla. El Registro nace a la vez, por el afán de terminar con la inseguridad jurídica, que existía al no ser

públicos los gravámenes y cargas que se hacía de parte del titular de Derecho de Propiedad.

En EL SALVADOR, el antecedente al Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca lo constituye la Notaria de Hipotecas, la cual era regulada por el Código Civil Salvadoreño, de 1860. En este código se estableció que en cada cabecera departamental, existiría un Registro de Hipotecas en el cual habría un escribano público a cargo, llamado escribano anotador, este era nombrado por el Presidente de la República.

Esta institución no fue una oficina de registro de propiedad inmueble pública ni el anotador escribano era un funcionario público, más bien se creó para dar seguridad jurídica a los gravámenes hipotecarios, por efecto de su inscripción en las mismas.

La forma en que el escribano anotador tenía que inscribir los documentos hipotecarios era llevando un orden cronológico de las presentaciones además tenía que realizarlo cada año.

Como un segundo antecedente al Registro lo constituyó la Ley Hipotecaria o Código Hipotecario promulgada el 11 de Marzo de 1873; la cual no tuvo aplicación.

En 1881 se crea la Ley Hipotecaria en la cual se crea el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; se establecieron tres Registros en los departamentos de San Salvador, Santa Ana y San Miguel. La ley del Registro promulgada el 14 de Mayo de 1897 contenía la adaptación de un reglamento y la disposición de incorporar en un futuro ese estatuto especial al Código Civil.

Desde su creación el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ha venido realizando la función del Registro de Inmuebles bajo el sistema de Registro por Inscripción de Folio Personal.

En el sistema de Folio Personal el registro se lleva en atención a las personas, en este se lleva control de las propiedades ordenándolas cronológicamente por la hora en que son recibidos los documentos en la oficina registral, y los índices se ordenan en atención de los titulares de los derechos. Este sistema es el que marca el origen para la seguridad del Derecho de Propiedad.

Pero este sistema tuvo muchos obstáculos en su proceso Registral ya que no existía la tecnología adecuada, falta de profesionalismo al personal en sus orígenes, falta de estructura adecuada. Los marginales que se le colocan al margen de los libros lo vuelven engorroso y lento ya que recopilar en un solo libro toda la información y tratar de saber el estado jurídico de una inscripción es de ir de un lado a otro buscando en los tomos de presentación para darse cuenta de la información contenida en los libros.

Es por los motivos anteriores que el 26 de Mayo de 1986 entra en vigencia el sistema Registral de Folio Real Manual, el cual consistía en asignar la matrícula o inscripción al inmueble; una cantidad aproximada de 66,000 propietarios tienen inscritos sus derechos en este sistema, el resto aproximado de 500,000 propietarios tienen inscritos sus derechos en el sistema de folio personal.

A pesar del esfuerzo realizado para actualizar los registros no se llega a cumplir y es así como en diciembre de 1994 mediante Decreto Ejecutivo número sesenta y dos se crea "EL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS", con la idea de sacar a flote el problema de la mora Registral. La creación de este ente hace que el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas salga del dominio gubernamental para llegar a ser un ente autónomo, así mismo el decreto también saco al instituto Geográfico Nacional del dominio del Ministerio de Obras Publicas para fusionarlo con el Centro Nacional de Registros. Este decreto es reafirmado por el decreto legislativo número cuatrocientos sesenta y dos de fecha cinco de Octubre de mil novecientos noventa y cinco que consolida esa nueva institución.

En 1995 se inicia a nivel de prueba un plan piloto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro, esto a iniciativa del CNR, el cual se realizó en el departamento de Sonsonate, este plan concluyo en trabajos de mapeo, ortofotos, restituciones urbanas y barridas de campo en la zona rural y urbana. Por las experiencias obtenidas en esta prueba se diseño un plan Nacional con el que cubrirían los demás departamentos Este Plan Nacional permitiría contar con

información precisa sobre las características y los propietarios de cada parcela de tierra en el territorio nacional.

El 7 de Octubre de 1997 se inicia el sistema Registral de folio real automatizado en base a la demanda diaria, esto significa que no todo se encuentra automatizado; sino que avanza progresivamente trasladando el nuevo sistema los folios real y personal que se describen anteriormente. Del 7 de Octubre de 1997 a la fecha se han trasladado 66,000 inmuebles aproximadamente al sistema automatizado, tanto de folio personal como de folio manual, una parte con la demanda diaria y otra parte con el proyecto de traslado masivo de folio real manual durante los meses de Diciembre de 1997, Enero y Febrero del año de 1998.

El proyecto mencionado fue suspendido con el objetivo de esperar el cambio de Regisal II en FoxPro al SIRyC en ORACLE.

El Sistema de Información Registral y Catastral (SIRyC) es un proceso de recolección de información legal, plasmado en libros, se procesa y se transforma a calidad digital a través de “escáner” los textos y dibujo de la propiedad en sistemas computarizados.

Este sistema va a la vanguardia a nivel de Latinoamérica ya que por medio de este se unifica la información Registral y catastral en la inscripción. Con este sistema se pretende terminar con el problema de la retardación en la inscripción

de documentos, así como evitar cobros indebidos, la pérdida de tiempo tanto de empleados como de usuarios del Registro por utilizar los sistemas de registro anteriormente mencionados y por falta de capacitación técnica y por falta de recursos tecnológicos.

1. 1. 1.- FORMULACION DEL PROBLEMA

Al conocer la historia de los diferentes sistemas de registro de nuestro país, y los cuales han tenido deficiencias para dar seguridad jurídica y publicidad a los poseedores de derechos reales es que es necesario observar, estudiar e investigar el nuevo sistema de registro que se ha implementado en El Salvador.

Por lo establecido anteriormente, nuestro estudio lo concentraremos en la implementación y funcionamiento del Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC) en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera Sección del Centro, con el propósito de establecer y determinar los logros, beneficios, efectos positivos-negativos que se han obtenido con la implementación del sistema SIRyC en nuestro país y a la vez determinar si los problemas de pérdida de tiempo, e inconveniente en la inscripción de documentos en el Registro se han superado.

Con base a lo anterior formularemos la siguiente pregunta: ¿Es la implementación del Sistema SIRyC una causa generadora para disminuir la

retardación en la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro?

1. 1. 2.- DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA

Además para delimitar nuestro campo de investigación hacemos las siguientes sub-preguntas:

1. ¿Cuáles son los problemas que enfrenta el Sistema Registral y Catastral Salvadoreño, en el proceso de inscripción de bienes inmuebles y como afecta al usuario?
2. ¿Qué beneficios ofrece la implementación del Sistema De Información Registral y Catastral salvadoreño en comparación a los sistemas anteriores?
3. ¿Cuáles son los efectos positivos-negativos que produce la implementación del sistema SIRyC?
4. ¿Cuáles son las nuevas medidas que modernizan al sistema Registral al momento de la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas?

5. ¿Cuáles son los principios que se deben de tomar en cuenta al inscribirse un documento con el nuevo sistema.

1. 2.- OBJETIVOS

1. 2. 1.- OBJETIVO GENERAL

- Investigar la implementación del Sistema SIRyC como causa generadora para disminuir la retardación en la inscripción de documentos en el Registro de la propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro.

1. 2. 2. - OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Determinar los problemas que enfrenta el Sistema Registral y Catastral Salvadoreño, en el proceso de inscripción de documentos y como le afecta al usuario.
- Señalar los beneficios que ofrece la implementación del Sistema de Información Registral y Catastral salvadoreño, en comparación a los sistemas anteriores.
- Investigar los efectos positivos y negativos que produce la implementación del sistema SIRyC.

- Estudiar en que medida el nuevo sistema ha venido a modernizar los sistemas registrales utilizados para la inscripción de documentos.
- Verificar el cumplimiento de los principios registrales en el nuevo sistema de inscripción de documentos.

1. 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.

El presente trabajo de investigación se realizó con el fin primordial de conocer ampliamente, si la implementación del sistema de información Registro y Catastro (SIRyC), ha contribuido en verdad al proceso de modernización de los registros y servicios de catastro que ha impulsado el Centro Nacional de Registro, analizar también si se ha logrado cumplir con los objetivos para el cual fue creado el SIRyC.

Por otra parte es importante determinar que tan conveniente y eficaz es unir la información registral y Catastral, y establecer que beneficios trae este nuevo sistema se ha logrado cumplir con los principios registrales de Publicidad y Seguridad Jurídica.

Con el nuevo sistema de Registro que se ha implementado se pretende conocer cual ha sido el impacto en el ambiente registral, en el sentido de pasar de

un sistema totalmente manual, es decir escrito a un sistema donde se pretende que toda la información sea digital.

Además de desea investigar cual ha sido la evolución de este sistema y si en verdad ha sido una causa que ha generado o promovido los medios necesarios para evitar la retardación en la inscripción de documentos y si este sistema ha permitido agilizar la inscripción de documentos en relación con anteriores, logrando conocer si ha tenido o no una verdadera utilidad practica.

Se considera de gran importancia conocer y analizar el papel que ha jugado el estado en la implementación del sistema con el cual se ha pretendido volver mucho más eficiente la labor registral acortando los períodos de tiempo para su realización anterior, es decir, que se desea conocer cual es el aporte que ha proporcionado la tecnología a esta rama del derecho.

Nosotros como estudiantes de derecho nos vemos inmersos a darle seguimiento a los cambios que se dan en el derecho mismo, como estudiosos que somos de esta ciencia nos vemos obligados a investigar los cambios que este sufre, cambios como es el caso en concreto. Ya que es importante conocer cuales son los cambios que se dan en el derecho para tener un cúmulo de conocimientos más amplios e ir avanzando a la par de cómo lo hace el derecho puesto que este nunca se encuentra estancado en su desarrollo, por lo tanto el derecho es cambiante nosotros debemos ser igual de ahí volvemos a reafirmar la necesidad de conocer con mas certeza y profundidad este tema.

Con la Modernización Registral que ha sufrido nuestro Sistema este será de mucha utilidad para todas las personas que de una u otra forma se encuentran relacionadas con el área registral ya sea esta relación por razones de estudio o por ser la persona usuaria del sistema.

La magnitud que reviste el problema de investigación en estudio es de gran relevancia pues la retardación en la inscripción de documentos es un problema que previene desde muchos años atrás, sin que se le pudiera dar una solución radical creando para solucionar este problema organismos, modificaciones coadyuvantes pero que a la larga han sido ineficaces e insuficientes y además se han convertido en obsoletos, no se ha contado con el presupuesto necesario y por ende con los recursos básicos para solucionar dicha problemática.

Esta problemática ha afectado a toda la población aunque a unos mas que a otros porque decimos esto, lo decimos en el sentido de que hay personas que no cuentan con los recursos económicos suficientes para poder evadir dicho problema y por el contrario hay otros que si cuentan con los recursos económicos necesarios para poder superar dicho problema, lo que crea corrupción para la inscripción de documentos.

Señalamos que nuestro tema de investigación es de vital importancia debido a que todavía esta vigente, es decir, que este problema no ha desaparecido en su totalidad con las medidas que se han implementado por lo

tanto es un problema de actualidad que afecta a los usuarios del registro y retrasa el derecho que toda persona tiene de ser propietario de un inmueble.

Este estudio es justificable también por ser un tema de carácter novedoso en nuestro país el registro de documentos siempre se había hecho en forma tradicionalmente en forma manual en libros y expedientes y nunca se había hecho en un sistema computarizado en donde se reúne toda la información en forma digital la cual ha provocado un avance en el área registral ya que este sistema proporciona facilidades Mayores que el anterior sistema.

Con esta investigación se pretende dar un aporte significativo a la comunidad jurídica, usuarios y publico en general pues el tema en si es muy poco conocido y ha sido poco divulgado, en consecuencia no se tiene Mayor información, con esto se pretende contribuir a difundir el tema, para que todo el interesado pueda estar actualizado con los cambios en el área registral.

1. 4.- SISTEMA DE HIPÓTESIS A COMPROBAR

1. 4. 1.- HIPÓTESIS GENERAL:

Mientras mejor se use el Sistema de Información de Registro y Catastro, habrá más eficiencia y eficacia a la hora de resolver los problemas de retardación

en la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro.-

1. 4. 2.- HIPÓTESIS ESPECÍFICAS:

- o La identificación de los problemas en el sistema de Registro y Catastro, coadyuvará agilidad en el proceso de inscripción de documentos.

- o La agilidad del sistema de información Registro y Catastro generará más beneficios ofrecidos al Registro en comparación que los sistemas anteriores.

- o Una aplicación efectiva del Control de Calidad corresponderá a un mayor reducción o abolición de la mora registral.

- o A más implementación del sistema de información registral y catastral mayores serán los efectos positivos y menores los efectos negativos para los operadores del sistema los usuarios.

1. 5.- METODOLOGÍA UTILIZADA

Para poder realizar el presente trabajo se hizo uso de dos técnicas de investigación como lo son:

1. 5. 1.- MÉTODOS Y TÉCNICAS:

- a) Técnica de Investigación Bibliográfica - Documental con la cual se recolecto toda la información que se trataba del tema, por medio de Libros, Tesis y Estadísticas.
- b) Técnica de Investigación de campo: en cuanto a esta técnica y con el objeto de obtener toda aquella información que brinde los datos necesarios y suficientes para hacer la investigación de tema y poder comprobar las hipótesis que se nos planteo utilizando como instrumentos:
1. **La Célula de entrevista:** realizada ésta en forma estructurada y con preguntas concretas y detalladas la cual fue dirigida a registradores, y empleados del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro.
 2. **La Encuesta:** es otra técnica de investigación de campo por medio de la cual obtuvimos información a través de un cuestionario que se hizo a empleados, abogados, estudiantes, colaboradores jurídicos, quienes hacen uso de los servicios prestados por la institución objeto de estudio.

1. 5. 2.- PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN:

- ✓ Luego de haberse asignado el tema se procedió a elaborar el Proyecto o Diseño de Investigación en la fase de planificación;

- ✓ Como siguiente paso se procedió a ejecutar la investigación Bibliografica – Documental, la cual consistió en recabar información de libros, tesis y legislación;

- ✓ Posteriormente procedió a darle cumplimiento a la investigación de Campo, elaborándose así célula de entrevista y encuesta;

- ✓ Se procedió a ejecutar tanto la entrevista como la encuesta;

- ✓ Después de ejecutar la investigación de campo se realizo el análisis e interpretación de la investigación de campo.

CAPITULO II

MARCO TEORICO DEL DERECHO REGISTRAL

2. 1.- Denominación del Derecho Registral

Se le llama actualmente Derecho Registral o Derecho del Registro. En España se le conoce como Derecho Inmobiliario o Derecho Hipotecario, porque la Mayor parte de las normas de la Ley Hipotecaria de mil ochocientos sesenta y uno, se refieren al llamado tráfico jurídico inmobiliario, estando íntimamente ligadas esas normas con la institución jurídica del Registro Publico de la propiedad.

Don Jerónimo González y Martínez, define al Derecho Registral como el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales que si adquieren contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer.

Ramón Maria Roca Sastre, tratadista Español, define el Derecho Registral como aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el registro de la Propiedad así como las garantías estrictamente personales.

Según el Doctor Jorge Alberto Barriere, es el conjunto sistematizado de normas reguladoras del tráfico inmobiliario con efectos de publicidad.

Según el Doctor Rene Rolando Rivera Argueta, es el conjunto de normas y principios, que regulan el registro de la constitución, modificación, transferencia y extinción de los derechos sobre inmuebles y la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Según Martín Castro Marroquín, es el conjunto de normas imperativas o prohibitivas, no renunciables por ser de interés general o de orden publico, que regulan las relaciones entre el Estado como Autoridad y los particulares; las relaciones de los órganos de aquel entre sí o entre dos o más Estados soberanos, siendo el objeto de inscripción y publicidad de los derechos absolutos o relativos derivados de hechos o actos jurídicos concretos, determinados en la Ley como inscribibles y susceptibles de identificarse de manera indubitable, como base en el principio jurídicos de publicidad registral, para darlos a conocer a los terceros en sus consecuencias jurídicas y así produzcan efectos completos, a favor de la certeza y seguridad jurídica de lo inscrito, legitimado como verdad legal presuncional, de cosa registrada, frente a todo el mundo y en contra de terceros interesados.

El Derecho Registral, es pues, el conjunto de normas y preceptos legales que regulan los actos inscribibles y demás derechos constituidos sobre los mismos con efectos de publicidad y de garantizar la propiedad entre terceros.

El Derecho Registral, tiene por objetivo regular la inscripción, de los derechos absolutos o relativos derivados de los hechos o los actos jurídicos

concretos, determinados en la Ley como inscribibles e identificados de una manera cierta, con efectos trascendentes hacia las demás personas que no son sus actores, o sea, los terceros y la publicidad de esos derechos legitimados inscritos para que sus efectos se produzcan frente a todo el mundo y en contra de los terceros que resulten tener algún derecho o interés jurídico opuesto a lo inscrito.

El fin del Registro es la certeza, seguridad y protección jurídica de los derechos inscribibles e inscritos, frente a todo el mundo y en contra de los terceros interesados, así como la facilitación de las relaciones jurídicas, sociales y económicas, especialmente las del tráfico jurídico, para la Paz y el Bienestar Social.

2. 2.- Principios Regístrales

La función Registral debe garantizar el fiel cumplimiento de los Principios generales que rigen el Derecho Registral, los cuales se encuentran establecidos en la Legislación Secundaria, como el Código Civil, en el Reglamento a la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas , la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles entre otros.

Los interesados en acudir al Registro de la Propiedad, solicitando la inscripción de los instrumentos sujetos a tal formalidad y con la presentación de

aquellos, impulsan el procedimiento registral, sucediéndose una serie de trámites que concluyen con la inscripción de los referidos instrumentos o con la suspensión o denegación de tal inscripción.

Este procedimiento registral, por su naturaleza asimilable a los actos de jurisdicción voluntaria, está constituido por los siguientes principios:

2. 2. 1. - Principio de Rogación.

En virtud de este principio los asientos del registro se practican a solicitud de la parte interesada. Este principio tiene su fundamento en que siendo el registro una institución Pública puesta al servicio de los particulares, son estos quienes, si desean ser protegidos en sus derechos, pueden acudir, acogiéndose o no a sus efectos. Esto es así, hasta el grado de que aún cuando el derecho se ha extinguido por ministerio de Ley, se necesita la solicitud de parte para proceder a su cancelación.

La inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante, mandatario o encargado. Se presume que el representante del documento tiene poder o encargo para ese efecto. La sola presentación del título dará por iniciado el procedimiento registral, el cual deberá ser impulsado de oficio hasta su conclusión.

La manifestación de voluntad solicitada al Registro, puede ser verbal o escrita, en este último caso puede ir contenida en el instrumento mismo que se presenta o en escrito separado.

Ahora bien, la petición de inscripción va normalmente acompañada de los documentos que se presentan, como consecuencia la petición y la presentación son simultáneos pero al mismo tiempo bien diferenciables.

La presentación de inscripción se exterioriza, con la presentación del documento al Registro, lo cual vuelve tácita dicha petición. De lo anterior se concluye, que en el Registro no puede hacerse ningún asiento, sino procede petición; que la petición coincida con la presentación.

Siendo voluntaria la inscripción, el interesado queda en libertad de poder retirar los documentos, hecho que hace suponer el deseo de que no inscriba.

2. 2. 2- Principio de Prioridad.

Este principio se basa en la fecha de presentación de los instrumentos en el Registro, este fija la preferencia de los derechos para terceros. Todo documento registrable que ingresa al Registro, deberá inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado posteriormente, quien es primero en tiempo es

primero en derecho, es una prioridad formal que da la presentación del instrumento.

Por lo tanto cuando hay varios documentos presentados sobre un mismo inmueble, se inscribirá el primero que se haya presentado aunque el otorgamiento de los posteriores sea anterior al presentado e inscrito, y si fueren de una misma fecha se atenderá a la hora de presentación del título respectivo en el Registro.

En el principio de Prioridad se distinguen dos aspectos: Uno material o sustantivo y otro formal.

El Aspecto material fija preferencia de los derechos por la concurrencia a tiempo en el Registro, de acuerdo a esto, consecuentemente este Principio obliga a ordenar los derecho sometidos a un orden de prelación, regidos por la cronológica entrada de los instrumentos; si los derechos son coexistentes entre sí, no pueden coexistir sobre un mismo inmueble o derecho real en el orden cronológico presentado, esto significa que el título que primero se presente será inscribible, quedando excluido el posterior.

En el Aspecto formal, este principio impone al registrador la obligación de despachar los títulos referentes a un inmueble o derecho real en el orden cronológico presentado, esto hace que el título primeramente presentado sea calificado e inscrito primero, como se manifiesta en la practica registral, mediante la marginación de presentación, ya sea en libro o en la hoja de presentaciones

en el folio real. En el Registro por medios magnéticos, siendo la marginación automática, este principio se cumple efectivamente.

Aplicación legal, Artículos 680, 712, 728, 739 del Código Civil y 41 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

2. 2. 3.- Principio de Especialidad.

De acuerdo con este Principio, los inmuebles y derechos inscritos en el Registro deberán estar definidos y precisados respecto de su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones.

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

Para que todo documento sea inscrito deberá tener todos los requisitos del inscripción del Artículo 62 de la Ley de Reestructuración del registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el Artículo 688 del Código Civil.

La falta de determinación da lugar a una sanción, o sea, la nulidad de la inscripción y en consecuencia su cancelación, si resultare una inseguridad Absoluta, Artículo 733 del Código Civil.

2. 2. 4.- Principio de Tracto Sucesivo.

Este es un principio de carácter formal, pues su finalidad primordial es ordenar los asientos para que reflejen los sucesivos cambios de la realidad jurídica.

En base a este principio en el registro se inscriben, salvo las excepciones legales, los documentos en los cuales la persona que constituye, transfiere, modifique o cancele un derecho, sea la misma que aparece como titular en la inscripción antecedente o en documento fehaciente inscrito.

De los asientos existentes en el Registro, relativos a un mismo inmueble, deberá resultar una perfecta secuencia y encadenamiento de los titulares del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extinciones.

Conforme a este principio para inscribir un instrumento, es indispensable que la persona que transfiere el dominio conste como el titular en el Registro, de

ello se deduce que los asientos del registro sean continuos, derivados unos de otros y que cada acto registrable se manifieste por su correspondiente asiento.

En consecuencia, para poder inscribir un instrumento a favor del adquirente es necesaria la inscripción previa a favor e quien se deriva el derecho.

Se inscribirán sin antecedente inscrito lo testamentos, las declaraciones de herederos, las ventas judiciales forzadas y las adjudicaciones o remates en juicios ejecutivos.

Aplicación legal Artículos 675 del Código Civil y 43 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

2. 2. 5.- Principio De Legalidad.

De acuerdo con este principio, solamente se inscribirán en el Registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la Ley. El Registrador será responsable, mediante la calificación de los documentos, del cumplimiento de este principio.

El Registro solo debe dar cabida para su inscripción a los títulos que sean validos y perfectos y debe rechazar los que son defectuosos o los que siendo aún validos contengan derechos que por su naturaleza no sean registrables.

Con el fin de darle eficacia a este principio, la ley concede al registrador la función calificadora, la cual consiste en examinar el título presentado al Registro para su inscripción.

La función calificadora es una función administrativa y limita sus efectos a ordenar, suspender o denegar la inscripción. Cuando el registrador examina el instrumento debe detenerse en las formas intrínsecas, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinen las formas de dichos instrumentos y la expresión clara de las circunstancias que toda la inscripción debe contener, la capacidad de los otorgantes y otras causas legales, distintas a las expresadas, por lo que de los mismos instrumentos resultan.

2. 2. 6.- Principio de Publicidad.

En beneficio de todo titular de derecho inscrito, la fe publica registral protege la apariencia jurídica que muestran sus asientos, contra impugnaciones basadas en la realidad jurídica extraregstral.

La buena Fe del tercero, se presupone siempre mientras no se pruebe que no conocía la exactitud del registro.

De la Fe pública se deducen los siguientes aspectos:

El registro es integro, o sea, agotada la realidad jurídica al hablar de la Fe Pública registral, se hace referencia al valor que la inscripción tiene con respecto a terceros.

El registro es exacto, en beneficio de tercero, lo que el registro proclama ser la verdad, cualquiera que sea la realidad jurídica.

Aplicación Legal: Art. 683 y 46 del Reglamento de Reestructuración del registro de la propiedad Raíz e Hipotecas.

2. 2. 7.- Principio De Legitimación.

Este principio se manifiesta en el contenido de los asientos en cuanto a la vigencia o extinción de los derechos, ya que se presume exacto y concordante con la realidad extraregistral.

Una de las manifestaciones del superior principio de presunción de exactitud del registro, proviene del principio de legitimación, según el cual los asientos registrables gozan de una presunción de veracidad, que se mantiene hasta tanto no se demuestre la discordancia entre el Registro y la Realidad.

Las consecuencias del principio se manifiestan en un doble orden:

En el Orden Sustantivo, tratando al titular inscrito como si realmente fuese titular y atribuyéndosele muy especialmente la facultad de disponer con plena eficacia jurídica del derecho inscrito.

En el Orden Procesal, exonerando al titular inscrito de la carga de la prueba, que habrá de soportar el que sostenga la inexactitud registral.

En consecuencia, los asientos registrales en su carácter de instrumentos públicos hacen plena fe hasta que no sean redargüidos de falsos. Esta presunción de verdad, de carácter Juris Tantum, dispensa de la prueba al titular registral e impone la necesidad de probar la falsedad a quien se oponga a ella, tal es la consecuencia procesal que produce el principio de legitimación.

2. 3.- *Sistemas Registrales*

Diferentes Son los sistemas registrales aplicados en El Salvador, todos con el objeto de asegurar la propiedad inmobiliaria, siendo tres los aplicados y que a continuación vamos a estudiar:

2. 3. 1- Sistema De Inscripción Tradicional o Personal:

En este sistema se lleva un ordenamiento o índice de los Registros de Propiedades conforme al nombre del titular del derecho, se lleva un orden cronológico por la hora de presentación de los documentos en la oficina de

Registro, esto fue retomado en los Registros salvadoreños en los años de 1906, con la Creación de la Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y su Reglamento; siendo influenciado en gran medida por el SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS, llamado SISTEMA DE TRANSCRIPCIONES.

2. 3. 1. 1.- Método de Inscripción por Transcripción:

Fue llamado Método de Transcripciones por los Franceses, ya que ellos utilizaban el método de transcribir todo el documento público, que modificara la posesión de los inmuebles, lo transcribían íntegramente en libros, que eran almacenados con fines de publicidad, en los registros públicos, sistema que fue retomado por nuestro país y tubo aplicación con algunas desventajas ya que al colocar las marginales en los libros, lo vuelven dificultoso y lento al querer saber el estado jurídico de los documentos presentados para ser inscritos en el registro ya que para hacerlo es necesario revisar varios libros, por otra parte el hecho de estar transcribiendo manualmente los documentos presentados para su inscripción al libro en el cual se le da publicidad y seguridad jurídica a las partes contratantes o aquellas que quieren hacer valer cualquier derecho real sobre determinados inmuebles; por otra parte cuando se marginaban las afectaciones se llegaba a un momento que no se tenía espacio físico al margen de las paginas del libro en el cual esta consignado el documento que ampara la propiedad del inmueble que se quiere afectar.

2. 3. 1. 2.- Método De Transcripción Mediante La Fotocopia:

Debido a la lentitud con la que trabajaban en la Transcripción de los instrumentos a los libros de Registro y las dificultades de manejo y de investigación por parte del usuario, se Creó Mediante decreto Legislativo del 24 de junio de 1955, según Diario Oficial del 28 del mismo mes y año, el sistema de Fotocopias para hacer inscripciones en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera sección del Centro, ya que es en este registro donde se aceptó parcialmente antes de generalizarlo a las demás oficinas del registro; se pensó dar Mayor prontitud y eficacia a la tramitación de las inscripciones de los instrumentos presentados al registro, este método de transcripciones vino a agilizar sustancialmente el procedimiento que tienen los instrumentos dentro del registro, con ello se evitaba que los registradores emplearan gran parte de su tiempo en la transcripción de los documentos inscritos, en este sentido se dio un impulso grande a la agilización de los documentos.

Por lo tanto los nuevos libros se formaron con las fotocopias de los documentos correspondientes, teniendo el mismo valor legal de las inscripciones a que se refiere el Artículo 681 del Código Civil.

2. 3. 2- Sistema de Folio Real:

Entró en Vigencia el 26 de Mayo de 1986, con la publicidad de la Ley de Reestructuración del registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y su Reglamento.

Consiste en la reorganización del Sistema registral, retomándolo desde un punto de vista inmobiliario, ya que a diferencia del Sistema de Folio Real Personal en este son las partes las que tiene una numeración de identificación llamada esta MATRICULA DE REGISTRO es decir se realiza un historial de cada una de las propiedades de las personas acreedoras a un derecho sobre los mismos, tomándose una correlación de la primera matricula para las subsiguientes desmembraciones de esta, la matricula de un inmueble no puede cambiar, aunque se den cambios de propietario, o se graven con un derecho, solo puede cambiar al realizarse una reunión de inmuebles debido a que todos los inmuebles con sus respectivas matriculas son de un mismo propietario, a este se le asigna un nuevo número ya que de lo contrario alteraría la naturaleza del sistema.

El expediente esta compuesto por:

- a) Un fólder en el cual lleva el número de matricula asignado;
- b) Hoja de anotación de presentación, esta hoja es la que vino a sustituir los márgenes de los libros de inscripciones, en ellas se anotan todos los asientos de presentaciones de documentos que tengan relación con el inmueble matriculado;
- c) Hoja de resumen, esta hoja expresara el número de matricula del inmueble, naturaleza, situación y área del mismo, si tiene gravámenes, quienes son los otorgantes, datos esenciales de la escritura de compra venta, cual es el antecedente, fecha de inscripción, firma del señor Registrador;

- d) Fotocopia de las Inscripciones de todo lo que la hoja de resumen expresa cuando estos hallan pasado por el proceso de inscripción.

2. 3. 3- Sistema de Folio Real Computarizado:

Consiste en migrar del Folio Personal y/o Folio Real Manual, a un Sistema de Folio Real Automatizado de procesamiento de datos, toda aquella información relativa a inmuebles, como su ubicación, extensión superficial, descripción, gravámenes, instrumentos en tramite, así como sus propietarios, esto implica que la que la organización registral se hace en función de los inmuebles y no de su propietario, correspondiéndole a cada uno de ellos una sola matricula dentro del Sistema de computo.

En consecuencia a cada Inmueble General se le asigna una sola matricula. Así mismo, cada lote desmembrado del inmueble general, se le asigna su correspondiente matricula individual.

La historia Registral de cada uno de los inmuebles, se conforma por el conjunto de asientos correlativos al mismo inmueble, que se grava en una base de datos del sistema de computo ordenado por la matricula y en forma cronológica.

2. 3. 3. 1.- Modalidades de este Sistema:

2. 3. 3. 1. 1.- Regisal I.

Este es un sistema que se aplica en el registro social de Inmuebles para la inscripción de inmuebles que según la Ley es competencia de este Registro (Ley de Creación del Registro social y su Reglamento y aplicación de su competencia, por Acuerdo Ejecutivo Número 213).

Es un sistema computarizado que funciona con una red de computadoras conectadas a un Centro de Informática, donde se encargan de dar mantenimiento a toda la información relativa a inmuebles, propietarios, presentaciones de documentos, etc., ingresada por los usuarios llámense estos Registradores, colaboradores jurídicos, técnicos o digitadores.

Una vez presentada una solicitud de traslado de inscripción y /o un documento, con su correspondiente información técnico- catastral, en el que se afecte a un inmueble que según la Ley sea competencia del Registro Social para inscribirlo, toda esta información es ingresada al sistema y distribuida a los correspondientes colaboradores, para que estos dentro de su campo, revisen si la documentación presentada cumple con los requisitos técnico – jurídicos exigidos por la Ley, si esto es así, se le asigna al inmueble un nuevo numero de matricula dentro del sistema, bajo la cual se marginan todos los movimientos registrales posteriores.

Por lo demás este sistema funciona de la forma mencionada al hablar de Folio Real Computarizado.

2. 3. 3. 1. 2.- Regisal II.

Este sistema es igual que el primero, en cuanto a su procedimiento de inscripción, con la única diferencia de que en Regisal I, no se puede marginar el número de inscripción del Registro Tradicional que ha sido trasladado, en Regisal II si, además, los números de matrícula en Regisal I siempre empieza su numeración con MO10 o MO11, en cambio en Regisal II empiezan con MO12.

Actualmente en El Salvador estos sistemas están implementados en el registro Social de Inmuebles, los cuales tiene la característica de tener un Registro Técnico Catastral, integrado con un Registro Jurídico de la Propiedad.

2. 3. 3. 1. 3.- SIRyC

Mediante la implementación del Sistema de Folio Real Computarizado más avanzado llamado SIRyC (Sistema de Información Registro y Catastro), diseñado y desarrollado en el marco del proceso de modernización de los registros de la Propiedad y servicios de catastro que actualmente impulsa el CNR en todo el país, con el objeto de integrar, en un solo sistema computarizado los procesos de registro de la Propiedad Inmobiliaria y el mantenimiento de los

mapas catastrales del país, así como también los mecanismos para proveer información a los ciudadanos y a las instituciones que lo requieran.

El SIRyC ha sido desarrollado para funcionar en un ambiente Windows, como Word, Excel, etc. Y como tal capaz de soportar la funcionalidad estándar de dichos paquetes.

El sistema consta de dos componentes o partes: La parte Alfanumérica o registral totalmente desarrollada con herramientas de ORACLE (Software administrador de base de datos relacionales) y la parte grafica para la producción y el mantenimiento de mapas desarrollada con Microstation Geographics (Sistema de Información Geográfica por Satélite SIG).

Dado que el SIRyC es una aplicación que integra la información de Registro y catastro, el sistema posee la capacidad de brindar el soporte grafico del inmueble. Sin embargo para que la consulta grafica sea efectiva los mapas catastrales deben estar estructurados y asociados a la información de la base de datos alfanuméricos, lo cual es el objetivo del proyecto de integración y modernización del Registro y Catastro.

2. 4.- Títulos y Documentos que se Inscriben en el Registro de la Propiedad Raíz.

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

DOCUMENTO, es todo escrito, escritura, instrumento con que se prueba, confirma, demuestra o justifica una cosa o, al menos, que se aduce con tal propósito.

INSTRUMENTO, escritura, papel o documento con que se justifica o prueba alguna cosa.

TITULO, hace referencia al documento inscribible, es el significado formal o instrumento. De conformidad al Artículo 676 del Código Civil los documentos que se inscriben en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas son:

2. 4. 1.- INSTRUMENTOS PUBLICOS.

Son aquellos que son extendidos por la persona autorizada por la Ley, para caratular y en la forma que la misma prescribe. Art. 267 Pr.

2. 4. 2.- INSTRUMENTO AUTENTICO.

Son aquellos expedidos por los funcionarios que ejercen un cargo por autoridad pública en los que se refiere al ejercicio de sus funciones. Ejemplos: Las Certificaciones de los asientos de libros de actas, catastro y registro que se hayan en los archivos públicos expedidos por los respectivos funcionarios, tales como Certificaciones sobre partidas de Nacimientos, defunciones y Matrimonios; las actuaciones judiciales de toda especie, las ejecutorias y los despachos librados conforme a la Ley.

2. 4. 3. - INSTRUMENTO PRIVADO.

Son aquellos documentos elaborados por personas particulares. Estos documentos pueden llegar a convertirse en instrumentos públicos si son reconocidos judicial o notarialmente. Art. 52 Ley del Notariado.

2. 5. - Clases de Títulos o Instrumentos Inscribibles en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca:

2. 5. 1.- Títulos Traslaticios:

Esta clase de títulos suponen un derecho de dominio o posesión existente que se pasa a otro, el cual llega a ser dueño poseedor mediante la tradición, que

según nuestra legislación es un modo de derivado de adquisición del dominio, posesión y demás derechos en ese sentido vamos a distinguir:

1.- **EL TITULO**, que podría ser compra venta, permuta, dacion, dacion en pago, adjudicación en pago, cesión de derechos, herencia, etc., y que constituye la causa; y

2.- **EL MODO DE TRANSFERENCIA**, el traslado del derecho, o sea, la tradición que consiste en la entrega que el dueño de la cosa hace a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio y por otra parte la capacidad e intención de adquirir. Art. 651 C.

2. 5. 2.- Títulos de Constitución o Constitutivos

Son aquellos títulos o instrumentos que crean o que dan nacimiento a un derecho nuevo. Esta clase de derechos no es independiente, sino que esta dentro de uno que si lo es. Ejemplo, como en el caso de un predio que no tiene acceso a la vía pública, entonces necesariamente tiene que crearse una servidumbre de transito: un usufructo, una hipoteca u otro semejante. Estos se constituyen en escritura pública, por documento autentico (servidumbre establecida judicialmente) y deben inscribirse en el registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

2. 5. 3.-Títulos Modificativos.

En esta clase de títulos el propietario de un derecho real, puede alterarlo ya sea ampliándolo o restringiéndolo, pero siempre conservando su naturaleza. Ejemplo: Ampliación de hipoteca constituida, usufructo o derecho de habitación.

2. 5. 4.- Títulos Declarativos.

Son aquellos títulos que ponen de manifiesto un derecho dudoso, dándole vida, justificando su existencia; ya sea por voluntad de los interesados o por fuerza judicial. Según en la forma que han de aclararse los derechos dudosos como en el caso de partición judicial, herencia intestada, títulos sobre predios urbanos o rústicos, cesión de derechos de herencia, etc.

2. 5. 5.- Títulos de Reconocimiento.

Esta clase de títulos se limitan solo a reconocer un derecho que ya existía en forma clara y cierta, en consecuencia, al reconocerse, lo que hace es reafirmar su existencia en general; esta clase de títulos vienen a robustecer derechos ya inscritos, supone una inscripción anterior a nombre del que reconoce o a formar parte de un tercero ya sea el mismo derecho, u otro menos extenso que figura como titular o a nombre del mismo, cuyo derecho es reconocido.

2. 5. 6.- Títulos de Cancelación o Extinción

Esta clase de título son aquellos en virtud de los cuales los derechos terminan y dejan de pertenecer al titular imposibilitándose su goce o ejercicio. La cancelación puede tener lugar:

1.- Por un acto voluntario como lo sería en el caso de la constitución de un usufructo a plazos y las partes convienen en darlo por terminado antes del plazo o en el caso mismo de una hipoteca por el cumplimiento de una obligación principal;

2.- Por un hecho involuntario, como lo sería la imposibilidad de goce del derecho de usufructo en una finca que se inunda. Por la pérdida del derecho, como en el caso de la nulidad de una escritura de constitución de servidumbre o en el caso de la pérdida del derecho en ese caso especial si un incendio destruye la casa dada en derecho real de habitación.

Se inscriben en el Registro de la Propiedad Raíz:

- o Los títulos o instrumentos en que se reconozca, transfiera, modifique o cancele el dominio o posesión sobre inmuebles. Art. 686 inciso 1º C.
- o Los títulos o instrumentos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o cancelen derechos de usufructo, herencia, uso, habitación o servidumbre sobre inmuebles. Art. 686 inciso 2º C.

- o Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, cuando deban hacerse valer contra tercero. Art. 686 inciso 3º C.
- o Los contratos de créditos a la producción. Art. 1155 Com.
- o Las anotaciones preventivas. Art. 719 C.

En el Registro de Sentencias se inscriben.

Las ejecutorias en virtud de las cuales resulte modificada la capacidad civil de las personas. Art. 687 inciso 1º C.

Las ejecutorias que declaren la ausencia o la presunción de muerte de alguna persona y quienes son los herederos puestos en posesión provisional o definitiva de los bienes. Art. 687 inciso 2º C.

En el Registro de Hipotecas se inscriben:

Los instrumentos en que se constituya, transfiera, modifique o cancele el gravamen de hipoteca.

CAPITULO III

MARCO HISTORICO DE LOS SISTEMAS REGISTRALES

3. 1.- *Marco Histórico*

En 1860 se decreta el Código Civil que contenía disposiciones relativas a la inscripción de anotación y Cancelación de Hipotecas, dichos tramites, se realizaban en oficinas a cargo de un escribano, llamadas Notarias, las cuales tuvieron vigencia hasta el año de 1881, a pesar que el 11 de marzo de 1873 se decreto la Ley Hipotecaria o Código Hipotecario con un extenso número de disposiciones que derogaban todas las disposiciones contenidas en el Código Civil de 1860, pero este última no tuvo aplicación practica, ya que las notarias de hipotecas existentes siguieron aplicando las disposiciones del Código Civil para las inscripciones, hasta en 1881 que la ley Hipotecaria fue promulgada por Decreto Legislativo el 21 de Marzo y publicada el 1 de Mayo del mismo año. Esta ley viene a ordenar jurídicamente la inscripción de documentos de la propiedad de obligaciones hipotecarias, poniendo paro a la anarquía de los registros privados y se pone en practica los principios regístrales universalmente aceptados e iniciándose así el inventario de la riqueza inmobiliaria del país. Considerándose esta ley como el verdadero nacimiento del Registro como institución y se establece la creación de un registro.

La ley de 1881 fue reformada por una nueva ley y la segunda ley con aplicación práctica en nuestro país, promulgada el 23 de Febrero de 1884 por la

Cámara de Diputados y por la Cámara de Senadores el 28 del mismo mes y año publicándose el 16 de Abril de 1884, denominándose Ley Reglamentaria del Registro Público. Comenzando con su denominación, reflejaba en mejor forma el sentido de la institución, porque como lo afirma Oliver en su Derecho Inmobiliario, se denomina ley Hipotecaria, Legislación Hipotecaria o sistema Hipotecaria a partir de la Ley Española de 1861, queriéndose con ello abarcar el conjunto de reglas dictadas para dar seguridad a los acreedores que prestan dinero a los propietarios con hipoteca de las fincas, facilitar a estos devolución de las sumas establecidas, y, establecer el crédito territorial; pero ni todas las leyes hipotecarias o conocidas con tal nombre tratan exclusivamente del derecho de hipoteca, ni la ley Hipotecaria se limita a una simple ordenación de tal derecho fuera de la denominación de la ley, hay aspectos de mucho interés que fueron incluidos en ella, mejorando el sistema de 1881.

La ley de 1884 fue sustituida nuevamente en 1897 por la denominada ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas por Decreto Legislativo S/F el 14 de Mayo 1897 y publicada en el Diario Oficial el día 25 de Junio del mismo año.

A partir de 1986 nace la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Decreto Legislativo No. 292, del 13 de febrero de 1986, publicado en el Diario Oficial Número 40-Bis, Tomo 290, el 28 de Febrero del mismo año, se emite al mismo tiempo el reglamento de la mencionada ley, por medio del Reglamento Ejecutivo número 24 el día 29 de Abril

de 1986 publicada en el Diario Oficial número 76 del tomo 291 de la misma fecha, entrando en vigencia el 26 de Mayo del mismo año.

Dicha ley surge como un cambio fundamental en el Área Registral incorporando el sistema de folio Real pretendiendo con esto modernizar el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ya que el sistema francés o de transcripción no cumplía con los objetivos planteados y no estaba acorde a las necesidades de la época.

En la problemática registral sucedieron muchos factores que impidieron continuar con la modernización entre estos factores están: el de carácter natural, por el fenómeno del terremoto del 10 de Octubre de 1986, el cual dañó la infraestructura del edificio del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, estando casi seis meses sin laborar afectando y agudizando la crisis registral, obligando a ir de un lugar a otro, lo que trajo como consecuencia el deterioro de los libros donde se encuentra recopilada la información registral.

Agregado a lo anterior hubo un factor de tipo social que fue el conflicto armado que sufrió el país por más de una década, ya que la mayor parte del presupuesto general de la nación se utiliza para sufragar los gastos del mismo dejando desprotegidos económicamente a las instituciones públicas.

Por Principio Constitucional, el estado tiene la obligación de asegurar a los habitantes de la república el goce del derecho a la propiedad y posesión de la

misma dentro de un régimen económico y de justicia social, para el logro de tal finalidad el estado esta obligado a mejorar la calidad de los servicios públicos actualizar sus sistemas administrativos e incorporar tecnología moderna. De esta manera se crea el Instituto libertad y progreso, mediante Decreto Ejecutivo no. 16, del 26 de febrero de 1991, publicado en Diario Oficial No. 40 tomo 310 de fecha 27 de Febrero del mismo año, institución que nace como unidad descentralizada adscrita a la Presidencia de la República, que proporciona en forma rápida, eficiente y segura, servicios de asistencia técnica al gobierno a fin de que mejore la administración pública fundamentalmente en lo que se refiere al Registro de la Propiedad; con el objeto primordial de ayudar a las personas de escasos recursos económicos en la legalización de sus propiedades, para realizar sus objetivos el instituto libertad y progreso, tendrá las siguientes funciones, según Art. 3 de la ley de creación:

Dar asistencia técnica al Ministerio de Justicia, para la instalación del registro Social de inmuebles. Promover, procurar, facilitar y asegurar los recursos para la titulación del inmueble y agilizar su inscripción Registral en los proyectos de interés social en beneficios de personas de escasos recursos económicos que habitan en tugurios y zonas marginales.

También se creo un programa especial denominado “El Salvador país de Propietarios”, Decreto Ejecutivo No. 17, del 26 de febrero de 1991, publicado en el Diario Oficial Número 40 tomo 310 del 27 de Febrero de 1991, con la finalidad de solucionar de manera rápida, legal y a un bajo costo el problema de la

marginalidad y la inseguridad jurídica bajo las cuales viven personas de escasos recursos económicos, además se procura la ágil inscripción de los instrumentos de la transferencia de dominio y constitución de gravámenes hipotecarios, que se realicen a través de entidades públicas, que promuevan o financien la construcción o adquisición de viviendas de interés social.

Para contribuir y responder en forma inmediata a la necesidad de los sectores que se encontraban al margen de la legalidad por no poder acreditar o comprobar su calidad de poseedores o propietarios de los inmuebles que habitaban, es que se crea al interior de los inmuebles que habitaban, es que se crea al interior del registro de la propiedad Raíz e Hipotecas una unidad de carácter social con funciones específicas y dotada de medios y procedimientos que le permiten incorporar a la legalidad a los sectores desposeídos, la cual da origen a una unidad que permanecerá y sostendrá un cambio no solo en cuanto a la inscripción sino también en su parte administrativa.

Es así como nace en el año 1991, el Registro Social de Inmueble, según Decreto Legislativo no. 734 del 5 de Abril del mismo año, publicado en el Diario Oficial no. 73, tomo 311, del 23 de Abril de ese mismo año, teniendo competencia únicamente para la inscripción de inmuebles en los que se desarrollen proyectos de interés social, sean estos ejecutados por el sector público o por el sector privado.

En El Salvador, el problema de la vivienda siempre ha sido agudo. La gran mayoría de personas de escasos recursos económicos, se han encontrado en una situación muy compleja con relación a la propiedad. Los últimos gobiernos han afrontado este problema dentro del “Plan Nacional de Vivienda” y buscando darle solución a la situación de todas esas personas, para que puedan tener acceso al crédito bancario y financiero y realizar así operaciones de venta, hipoteca, etc., es decir pudieran ser sujetos a crédito, pues aun cuando teniendo propiedad, posesión legítima, no contaban con un documento inscrito a su favor, para comprobar el dominio sobre el inmueble. No poseían ningún título inscrito que oponen frente a terceros, para legitimar la tenencia de su propiedad.

El Derecho a la Propiedad como todos sabemos es un principio consagrado en nuestra Constitución y en un régimen de seguridad jurídica, fue necesario crear los mecanismos necesarios para brindar de forma rápida y segura el reconocimiento de los derechos de propiedad de los sectores sociales, rurales y urbanos, menos favorecidos del país.

Solamente el Ex-IVU (Instituto de Vivienda Urbana) tenía en su haber un atraso de 50 años, para otorgar las correspondientes escrituras de propiedad a sus adjudicatarios, no digamos lo que iba a demorar todo esto en inscribirse en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Los sectores sociales antes mencionados se encontraban al margen de la legalidad ante la falta de facilidades que le permitieran el pleno ejercicio y goce de

todos los privilegios inherentes al derecho de propiedad. Lo cual agrava con ello el estado de pobreza crítica y crea una situación de emergencia nacional; por lo cual ante esta problemática el gobierno asumió su papel de adecuar las actuales instituciones legales a fin de permitir a los menos favorecidos su plena incorporación al proceso nacional de desarrollo económico y social.

En igual condición se encontraban una gran mayoría de la población salvadoreña de bajos ingresos, radicados en tugurios y zonas marginales, en lotificaciones no autorizadas, en parcelaciones agrícolas de interés social, como proyectos de vivienda o lotes con servicio, que no contaban con sus respectivos títulos de propiedad, para lo cual el gobierno creó el “programa El Salvador País de Propietarios” lo que a su vez motivó un proceso de escrituración masiva pero cuya infraestructura era totalmente insuficiente el registro de la propiedad Raíz e Hipotecas.

Para responder en forma inmediata y atender la necesidad de seguridad Jurídica de los sectores indicados, se requería de una organización capaz de promover y sostener un cambio, tanto en su medio de inscripción como en su parte administrativa, aspectos que se lograrían únicamente a través de la creación de una Unidad dentro del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, de carácter social, con funciones específicas y dotadas de medios y procedimientos que le permitieran incorporar a la legalidad los derechos de propiedad de estos sectores en forma rápida, eficiente y segura.

La finalidad primordial es la de brindar seguridad jurídica a los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles a través de las inscripciones del registro, por virtud del efecto de publicidad Registral, que presume que los instrumentos registrados reflejan los derechos tal como aparecen consignados en las inscripciones.

El Registro Social de Inmuebles funciona con independencia de las otras unidades que conforman el Registro de la propiedad Raíz e hipotecas, tiene a su cargo las cédulas Registrales que están ubicadas en Bancos, financieras e instituciones de gobierno. Tiene competencia para inscribir actos referentes a inmuebles en los que se desarrollen proyectos de interés social, sean estos ejecutados por el sector público o privado.

Según Acuerdo Ejecutivo número 213 del 15 de Noviembre del mismo año publicado en el Diario Oficial número 219, tomo 325 el 25 de Noviembre de 1994, se amplía la competencia del Registro Social de inmuebles en el sentido que se inscriban todos los actos jurídicos que reúnan los requisitos técnicos señalados por la ley sin necesidad de declaratoria de interés social, sean estos remediones, reuniones de inmuebles, particiones voluntarias y judiciales, proyectos de vivienda, lotificaciones, parcelaciones, sometimientos de régimen de propiedad inmobiliaria por pisos y apartamentos , desmembraciones a solicitud del interesado que no estén contemplados en los caos anteriores y proyectos de vivienda en curso de ejecución tomando en cuenta las restricciones que son:

reserva forestales, parques nacionales, zonas arqueológicas, zonas turísticas, calles, carreteras, zonas férreas y patrimonios culturales.

Con lo anterior se pretende introducir paulatinamente el Sistema de Folio Real Computarizado a todos los Registros del país, para así poder cumplir con una de las finalidades primordiales del estado, como lo es garantizar el derecho a la propiedad inmobiliaria y la posesión a todos los habitantes del país. Es obligación de los Registros públicos la correcta localización de inmuebles, debiéndose establecer sus medidas lineales y superficiales, naturaleza, nomenclatura y demás características que conforman la labor catastral del país.

Existe la ley de Catastro emitida por la Asamblea Legislativa, mediante Decreto Legislativo número 604 de fecha 21 de mayo 1974 y publicada el mismo año en el Diario Oficial N° 116, tomo 243, el 24 de Junio. Siendo esta el área encargada de establecer la existencia real de la propiedad inmueble del país, sus propietarios o poseedores que a la vez de garantizar la pureza del tráfico inmobiliario, permite valorar los recursos naturales en su totalidad con el fin de satisfacer las necesidades sociales.

El catastro se hace necesario cuando el Estado considera este medio como el más racional para dar al bien raíz, una seguridad absoluta en cuanto al dominio o posesión ante terceros. La transferencia y transmisión se vuelve más rápida, practica y sencilla; el comercio inmobiliario adquiere todas las ventajas que consigo lleva el bien inmueble.

La conservación y mantenimiento del catastro se realiza por medio de la información necesaria que permite reflejar la realidad constante del inmueble mediante los cambios o modificaciones que sufra ya sea por desmembraciones, parcelaciones o transferencias, todo lo cual debe constar en la ficha catastral.

Según Decreto Ejecutivo numero 62 del 5 de diciembre de 1994, publicado en el Diario Oficial número 227, del tomo 325, del 7 de diciembre del mismo año, se crea un nuevo ente como medio para modernizar el sistema de Registros del país y que actualmente se conoce como Centro Nacional de Registro, el cual entro en vigencia el 13 de diciembre de 1994 y tiene de conformidad al artículo 4 de su ley de creación entre otras las siguientes atribuciones regular, desarrollar las funciones registrales, catastrales, geográficas, y las que en virtud de la ley se le asignan en el futuro.

Mediante Decreto Legislativo N° 162, aprobado el 5 de Octubre de 1995, publicado en el Diario Oficial 187, tomo 329, correspondiente al 10 de Octubre de 1995, el Centro Nacional de Registro, inicia sus actividades como institución publica con autonomía administrativa y financiera, fusionando la Dirección General de Registros, el registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro Social de Inmuebles, Instituto Geográfico Nacional y el Registro de Comercio; consolidando de esta manera las funciones registrales de una sola institución.

El Centro Nacional de Registro es administrado por el Consejo Directivo, constituido por funcionarios del Estado ministerial y representantes de gremiales vinculados a las actividades relacionadas con la propiedad inmobiliaria.

La creación del Centro Nacional del Registro como una Unidad descentralizada, fue una acción para fusionar los servicios registrales y catastrales lo que constituyó un proceso transitorio orientado hacia la creación por ley como un ente autónomo, solamente en los aspectos administrativos y financieros, esto con el objeto que sea auto sostenible y que preste los servicios eficientes, mediante la adopción de nuevas tecnologías y que garantiza de una vez la seguridad jurídica de la propiedad.

El Gobierno ha trabajado en la preparación de un proyecto para la modernización del Registro de la propiedad y de Catastro, cuyo propósito es el de integrar, sobre la base de tecnología moderna, los procesos jurídicos y perimétricos (registro y catastro). El proyecto se desarrolla en dos fases: Fase Piloto (Departamento de Sonsonate) y Fase Nacional (para el resto de departamentos).

La selección del Departamento de Sonsonate para llevarse a cabo la fase piloto obedece a varios criterios que facilitaban en gran medida el trabajo a) la Topografía del mismo es bastante representativa del territorio Nacional; b) ese departamento fue el menos afectado en el conflicto Armado, por lo que no se ha observado abandono y/o invasiones de tierra, c) en el área rural predominan

pequeñas y medianas parcelas, mientras que en la urbana existe una fuerte concentración de pequeños predios en el núcleo formado por la ciudad de Sonsonate y pueblos aledaños, lo cual ha constituido una valiosa experiencia para abordar la depuración registral-catastro del Área Metropolitana de San Salvador, durante la fase Nacional.

La regulación de los Registro de tierras constituye lo mas duro, oneroso y extenso del proyecto, investigar y digitar cada libro de registro para establecer la base de datos; verificar en el campo los linderos geográficos y los derechos legales.

La fusión de la información registral y catastral en un solo sistema de datos; denominado “folio Real”, constituye la clave para el ordenamiento y la actualización de Registro en el país.

El plan permite buscar soluciones flexibles y creativas (siempre dentro del marco de la ley) a las distintas problemáticas relacionadas con la propiedad de la tierra, como podría ser la falta de documentación actualizada, las disputas por linderos y las herencias no testadas.

El Plan Nacional permite contar con información precisa sobre las características y los propietarios de cada parcela de tierra en el territorio Nacional, esta información, procesada de acuerdo con la tecnología mas avanzada, será

fuente de seguridad para el propietario y agilizará las transacciones comerciales en el mercado de bienes raíces, créditos e hipotecas.

El plan tiene dos objetivos fundamentales:

- 1.- El fortalecimiento y la descentralización institucional
- 2.- La adquisición de información de tierras.

El plan nacional nació en 1995, y tiene previsto que finalice, este año, este plan representa para El Salvador uno de los programas estratégicos con vistas al cambio del nuevo siglo, por su valiosa contribución al desarrollo económico del país.

Hemos hecho referencia en una forma breve a la historia de los registros y las leyes afines, como base fundamental para tener una clara idea de las etapas de la modernización de los Registros-catastro a fin de detectar los cambios institucionales.

3.2.- Marco Doctrinario-Conceptual

En nuestro trabajo de investigación utilizamos diversos conceptos que tienen mucha relación con nuestra investigación y que estarán presentes en el transcurso de la problemática a estudiar.

Para Ossorio, Asiento de Presentación es “la primera y sucinta toma la razón de un título en el Registro de la Propiedad”.²

Ossorio define a la Calificación Registral como la apreciación, examen, comprobación de las legalidades de los títulos y documentos que se presentan en el Registro de Propiedad y que el Registrador antes de proceder al asiento o inscripción de aquellos”. Nosotros vamos a entender como calificación Registral a aquella actividad que el Registrador realiza y consiste en hacer un estudio o análisis jurídico del documento y el examen de los anexos.

Es necesario que un documento presentado en el Registro para su inscripción cumpla ciertos requisitos los cuales son: Formalidades intrínsecas y extrínsecas.

Las formalidades intrínsecas son las solemnidades internas que afectan la validez del acto o contrato.

Las formalidades extrínsecas, son todas las solemnidades externas que afectan la validez del acto o contrato, según las leyes de conformidad a lo que del mismo instrumento exija.

² Ossorio Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta. S.R.L. Viamonte 1730. Buenos Aires, República de Argentina, Pag. 56.

Para que un documento puede ser inscrito o no en el Registro el Registrador califica: a) la legalidad de las formas extrínsecas, b) la capacidad de los otorgantes y c) otras causas legales. Además de estos requisitos es necesario cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, enumerados en su artículo 62.

Guillermo Cabanellas define como Registrar como examinar cuidadosamente, entrar a un lugar y proceder a la observación o busca de personas o cosas, ya sea con fines lícitos o ilícitos.³ En cambio Manuel Ossorio lo define igual que Cabanella al decir que es entrar en un lugar y proceder a la observación o busca de personas o cosas, ya sea con fines lícitos o ilícitos. Anotar, inscribir, transcribir literalmente o extractos en las oficinas y libros de un registro público los actos y contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales.⁴

Guillermo Cabanellas, define inscripción como lo que tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos o contratos relativos al dominio y demás derechos reales, sobre los bienes inmuebles.⁵

³ Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales. Editorial Heliasta. Tomo. pag. 96

⁴ Ossorio Manual, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. Editorial Heliarte S.R.L. pág. 654

⁵ ídem. Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales. Editorial Heliasta. Tomo. Pag. 431.

Entendemos por inscripción el asiento que se hace en los libros que el registro lleva para ese efecto de los documentos a inscripción y este asiento puede hacerse en forma manuscrita, fotocopia y de forma digital.

Para Garrone Registro de la Propiedad es aquella oficina publica donde se organiza y se lleva el catastro de los inmuebles, se inscriben las condiciones del dominio, de los inmuebles y la transcripción de todo contraste vinculado al mismo, es indispensable a efectos de ulterior eficacia.⁶ Para Cabanellas el Registro de la propiedad es la Institución fundamental en la protección fundamental de dominio y demás derechos reales a cargo de la oficina de igual nombre y reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos, para constancia defensa y eficacia entre terceros.⁷

Entendemos como Registro de la Propiedad a aquella institución en donde se lleva el control catastral de los inmuebles, debidamente calificados, y posteriormente inscritos.

El documento, es definido por Guillermo Cabanellas como: escrito, escritura, instrumento con que se prueba, confirma, demuestra o justifica una cosa o, al menos, que se aduce con tal propósito. Para Garrone es todo

⁶ Garrone, José Alberto. Diccionario Jurídico Abelardo Perrot, Buenos Aires Argentina. Tomo.

⁷ Id. Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Ciencias Jurídicas. Editorial Helista. Tomo.

documento escriturado, publico o privado, útil, como medio comprobatorio documental en juicio.

Para Ossorio el Derecho inmobiliario son aquellas normas positivas que rigen el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de la propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre los inmuebles, en especial la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos sobre los derechos anteriores.⁸ Entenderemos por Derecho inmobiliario a aquel conjunto de normas positivas que rigen la adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos reales constituidos en un inmueble.

Cabanellas define inmuebles, al “predio urbano o finca rústica en concreto”. Para Ossorio es el que no puede trasladarse de un lugar a otro”. Para Garrone es un bien no desplazable o que se reputa tal. Entendemos por inmueble un predio de naturaleza urbana o rústica que no puede desplazarse de un lugar a otro.

Para Jerónimo González, el derecho Registral es un conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos que las acciones personales adquieren contra terceros para anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones para adquirir. El Derecho Registral es definido desde dos sentidos: objetivo y subjetivo. En el sentido objetivo es conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a aquellos bienes aptos para engendrar titularidades mediante la publicidad del Registro. En el sentido

⁸ Ebid, c.f. pag. 236

subjetivo el derecho registral se define como el conjunto de facultades derivadas de una relación jurídica en contacto con el Registro y por tal, dotada de efectos.

Principios Regístrales, para José Luís Lassala, son las reglas o ideas fundamentales que sirven de base al sistema inmobiliaria registral de un país determinado.⁹ Entendemos por Principios Regístrales a los postulados enriquecidos por la doctrina registral, que tiene por objeto garantizar la seguridad, certeza, publicidad y eficiencia del tráfico inmobiliario.

3.3.- PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN LOS SISTEMA REGISTRALES.

3. 3. 1.- SISTEMA DE FOLIO PERSONAL.

❖ Sección Diario de Presentación:

Presentado el documento a esta sección, se le da al presentante un recibo conteniendo el número de asiento y del tomo del Libro Diario, la clase de documento, el nombre de los otorgantes y su valor, la fecha de presentación y el nombre de quien lo presenta.

⁹ Pérez Lassala, José Luis, Derecho Inmobiliario Registral, Pag. 105.

❖ **Sección de Archivo:**

Presentado un documento inmediatamente pasa a la sección de Archivo quienes son los encargados de remitir el documento a Confrontación.

❖ **Sección de Confrontación:**

Los Confrontadores determinan la veracidad de los elementos técnicos y jurídicos del documento presentado tales como: Medidas, Identidad del dueño de la propiedad que va a sufrir el cambio así como del antecedente, precio, anotaciones marginales para ver si existe algún gravamen o traspaso, el documento es remitido a Archivo.

❖ **Archivo**

Una vez el documento es confrontado pasa de nuevo a archivo para enviarlo a calificación.

❖ **Calificación:**

Siendo verificada la confrontación pasa a calificación donde el calificador determina si el instrumento tiene problemas en su contenido. Si el documento no tiene problemas se remite a Auto, para ponerle una razón de Inscríbese, dicha razón va firmada por el registrador, una vez firmado se remite a la sección de fotocopia. Si el documento adolece de requisitos de forma o de fondo el registrador lo devuelve al archivo con las observaciones hechas, para que si quisiere el interesado las subsane o recurra de la denegativa.

❖ **Unidad de Fotocopias:**

Recibido en la sección de fotocopias el jefe de la sección le asigna número de inscripción, número de folios y de libro en que se inscribirá el documento, estos números se le imprimen en cada folio del documento, si es traslativo de dominio el documento se inscribe en los libros de propiedad, si se trata de un gravamen, ya sea hipoteca o cancelación, se inscribe en los libros de hipotecas, etc.

Una vez foliado el documento se fotocopia, se devuelve al archivo para su marginación en el antecedente respectivo.

❖ **Unidad de Archivo:**

Esta remite el documento a la Unidad de Marginación para ser marginado con su antecedente.

❖ **Unidad de Marginación:**

El documento es entregado de nuevo al confrontador quien marginara su inscripción en su antecedente, resumiendo el contenido del documento en una razón marginal. Que contendrá la medida o porción a traspasar, en una compraventa, a favor de quien se hace el traspaso, el número de inscripción, folio y libro. Una vez marginado en el antecedente y firmado por el Registrador la marginación, el confrontador devuelve al archivo el documento inscrito, si es documento de propiedad se remite a catastro para hacer la ficha correspondiente, luego esta se envía al índice y el documento se remite a la Sección de entrega de documentos para su devolución al interesado.

❖ **Despacho:**

En esta sección se devuelve al interesado, al Notario o ha quien ha presentado el documento previo la devolución del recibo de presentación.

3. 3. 2.- SISTEMA DE FOLIO REAL.

Por Decreto Legislativo doscientos noventa y dos del día diecinueve de Febrero de mil novecientos ochenta y seis, publicado en el Diario Oficial numero treinta y tres, tomo doscientos noventa, se crea la Nueva Ley Registral con el Nombre de Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y por medio del Decreto Ejecutivo número veinticuatro del veintinueve de Abril de mil novecientos ochenta y seis, publicado en el Diario Oficial número setenta y seis, tomo doscientos noventa y uno, se crea su Reglamento, entrando en vigencia el veintiséis de Mayo del mismo año.

Incorporado de esta manera el Sistema de Folio Real; pretendiendo modernizar al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, haciendo alusión a la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que dispone: “Adoptase el Sistema de Folio Real para la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas”.

Por medio de este Sistema, el Registro de los documento se realiza en razón de cada inmueble y no de su propietario, debiendo registrarse en forma unitaria todos los negocios jurídicos que se relacionan con una determinada finca, cada inmueble deberá identificarse de manera inequívoca.

A cada finca se le abre un expediente y cada inmueble es identificado por medio de una Matricula, la cual esta formada por números, cada matricula que le corresponde a un inmueble no cambiara, ni desaparecerá aunque cambie de propietario o sufra cambios o gravámenes, segregaciones, o ventas de proporciones, únicamente desaparecerá en los casos de reunión de inmuebles y los de partición.

❖ **Sección Diario de Presentación:**

Se presentan los documento sujetos a inscripción, junto con el mandamiento de ingreso cancelado, según arancel del registro y la documentación que el acto requiera, se margina en la carátula de la escritura el nombre de la persona que presenta dicho documento y se entrega la boleta de presentación al usuario donde consta hora, fecha, y firma de la persona que recibe, así como el numero de presentación único.

❖ **Sección de Archivo:**

Inmediatamente el documento es remitido a las Células

❖ **Células**

En las Células se distribuyen los documentos entre los diferentes confrontadores.

❖ **Confrontación**

El confrontador compara los datos del documento con los antecedentes para verificar que tanto el titular del Derecho, como el inmueble afectado guarden identidad y coteja que sea idéntica la información contenida; así mismo señala las anomalías encontradas.

El confrontador rinde un informe al Registrador, del Estado del Documento y de la situación Registral del mismo, en el dorso de la carátula, el cual firma al pie, consigna lugar y fecha, y devuelve el documento a la secretaria y pasa el Registrador para su respectiva calificación.

❖ **Calificación del Registrador:**

El registrador recibe los documentos y precede a examinar el informe, y el contenido del documento verificando que vaya acompañado de los anexos y constancias requeridas por la Ley, posteriormente el registrador emite una resolución según sea en cada particular, teniendo tres opciones:

1. Ordena la Inscripción;
2. Señala Observaciones;
3. Deniega la Inscripción.

En cualquiera de los casos anteriores es devuelto a la secretaria, en donde se procede de la siguiente manera:

En el primer caso, lo devuelve al confrontador que aindio el informe para que elabore el resumen de inscripción.

En el Segundo caso, si tiene observaciones lo regresa detenido al archivo.

En el último caso, emite resolución, denegando la inscripción del documento y elabora un auto que es firmado por el registrador y que es remitido a la Unidad Administrativa, para que mande a publicar el cartel correspondiente.

Si el Registrador ordena la inscripción del documento, se regresa al confrontador para que este elabore un modelo de resumen y se solicita por parte del confrontador a la Unidad Administrativa un número de matrícula que corresponderá al acto o contrato contenido en el documento; matrícula que es anotado en el margen derecho inferior de la primera pagina del documento con fecha, día, firma del encargado de asignar números y matrículas de la Unidad Administrativa, y para consecuencia también firma el confrontador en el libro de la Unidad Administrativa para que conste el día en que se asigne el número de matrícula, a que Célula pertenece el documento, y su número de presentación, seguidamente la secretaria recibe el documento y procede a elaborar un auto en que se ordena la inscripción correspondiente, coloca el sello del nombre del registrador y de la oficina correspondiente del Registro; luego el Registrador

compara con el confrontado del documento el resumen y si esta de acuerdo lo firma, sino señala las observaciones del caso; una vez corregido se lo traslada a las secretaria a efecto de que mecanografié el resumen, luego lo firma el registrador y se coloca el sello de la oficina, se preocupa que tanto la confrontación como la calificación queden concluidas el mismo día.

❖ **Sección de Fotocopia:**

Se envía el documento para su reproducción, seguidamente constituye el folio real con el documento, el resumen elaborado y la hoja de marginación, toda esta información es anexada en un expediente el cual se enumera con la matricula correspondiente al inmueble de la parte superior del mismo.

❖ **Archivo:**

Los documentos de propiedad pasan a esta unidad para que se le genere su correspondiente dicha catastral.

❖ **Sección de Microfilm:**

Una vez conformado el expediente, es trasladado a la Unidad de Microfilm en donde se microfilma el documento y el Folio Real, así mismo se elabora lista de índice por el orden de imagen correlativo que queda archivado en un rollo bajo un número de imagen.

Seguidamente se elabora una microficha por medio de la maquina insertadora donde cada pagina es un fotograma que se va incorporando a esta ficha, la original es archivada y la copias es para el uso del publico

❖ **Despacho de Documentos:**

Los expedientes se remiten de la sección de microfilm al archivo de expediente de folio real, los documentos se distribuyen de la siguiente manera:

La hipotecas, sentencias, créditos a la producción o avios se trasladan a la Unidad de Despacho de documentos.

Los de propiedad a la Unidad de Índice de catastro, donde se elaboran las tarjetas correspondientes para brindar información al público y luego el documento es trasladado al despacho para su respectivo retiro.

La Sección de despacho esta encargada de ordenar los documentos por tomo de presentación, posteriormente entrega el documento inscrito al usuario, previa entrega de la boleta de presentación y un Documento de Identificación para que el documento pueda ser retirado y es firmado el libro de control y la fecha en que se retira.

3. 3. 3.- SISTEMA DE FOLIO REAL COMPUTARIZADO

Requisitos Técnicos – Legales para la inscripción y el ingreso de proyectos:

3.3.3.1.- DOCUMENTOS TECNICOS:

- o Plano Perimétrico del Inmueble General;
- o Plano Aprobado ya sea por la OPAMSS, Alcaldía o Vice -Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano;
- o Memorias Descriptivas;
- o Cancelación por ingresos de planos.

Cuando los Proyectos de notificaciones se van a realizar por porciones es necesario definir en los planos que porciones es la desmembrada para demarcar en la base de datos y sobre a que matricula pertenece.

Entre los requisitos a pedir por la Gerencia Técnica, los interesados deberán indicar en los planos cuando hay problemas, cuando hay porciones a desmembrar, hipotecas, el resto, reunión de inmuebles, particiones y otros.

Cuando se va desmembrar una porción de terreno para notificar y queda un resto, se pide plano perimétrico del inmueble en general y de la porción a desmembrar. Cuando una parte de lo desmembrado ya fue transferido o inscrito, se pide solo perimétrico de la porción restante, se recomienda pedir una

declaración jurada en escritura Pública del interesado de conformidad al Artículo 10 inciso 5º de la Ley de Creación de la Unidad de Registro Social de Inmueble.

3.3.3.2.- TIPO DE PROYECTOS:

3.3.3.2.1.- PROYECTOS EN VIA DE DESARROLLO.

Son Aquellos que se desarrollan en su Mayoría en el área urbana de las ciudades, en relieves de los ríos o quebradas, generalmente poseen servicios colectivos de agua potable, lavaderos, servicios sanitarios y carecen de sistema de desalojo de aguas servidas.

3.3.3.2.2.- LOTIFICACIONES RURALES.

Son aquellas notificaciones desarrolladas específicamente a través de instituciones del ISTA, FINATA, Banco de Tierras y particulares por medio de las mismas.

3.3.3.2.3.-LOTIFICACIONES DESARROLLADAS SIN AUTORIZACIÓN.

Son aquellas notificaciones ilegales existentes que se requieren legalizar que fueran desarrolladas sin planos apropiados y pueden ser del áreas rurales o urbano.

3.3.3.2.4.- PROYECTOS DE VIVIENDA Y LOTES CON SERVICIOS URBANOS Y RURALES.

Son todos los proyectos de notificación, parcelaciones, residencias, condominios y todas las construcciones individuales o el conjunto de viviendas o lotes que se presenten para inscribir, que deben ser o estar debidamente autorizadas por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, Alcaldía Municipal o Vice-ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

3.3.3.2.5.- OTROS PROYECTOS.

Todos aquellos contenidos en el acuerdo de ampliación de competencia del Registro Social de Inmuebles, según acuerdo Ejecutivo N° 213 del quince de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, publicado en el Diario Oficial N° 219, del tomo 325, del veinticinco del noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, y todos los actos jurídicos siguientes:

- o Remedaciones de inmuebles;
- o Reunión de inmuebles;
- o Particiones voluntarias y Judiciales;
- o Proyectos de vivienda de cualquier naturaleza;
- o Proyectos de lotificaciones o parcelaciones de cualquier clase;
- o Inmuebles que sean sometidos al régimen de la Ley de la propiedad inmobiliaria en pisos y apartamentos;
- o Desmembraciones que a solicitud de parte se presentan para su inscripción en el Registro Social de Inmuebles;

- o Traslados de asientos registrales a solicitud del interesado que no se encuentran contemplados dentro de los casos anteriores;
- o Todos aquellos proyectos de vivienda que se encuentren en caso de ejecución que a criterio del titular del Ministerio de Justicia y a propuesta del Centro Nacional de Registro, reúnan los requisitos técnico-jurídicos necesarios para su inscripción en el Registro Social de Inmuebles.

3.3.3.3.- DOCUMENTOS LEGALES

- o Testimonio de escritura Pública del acto Jurídico, que según el Decreto de ampliación de competencia, dan origen a la presentación en el Registro Social de Inmuebles. (Desmembración en cabeza de su dueño, constitución de condominio, Reunión de inmuebles, particiones, Remedaciones y otros;
- o Antecedente Registral
- o Desmembración en cabeza de su dueño, instrumento requerido obligatorio (para el caso de proyectos de lotificaciones o vivienda).
- o Pago correspondiente de los derechos de Registro.

3.3.3.4.- PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN:

❖ Mesa de Presentación.

Presentado un instrumento, el encargado de mesa de presentaciones verifica en el sistema de computo, si existe matricula que ampare el inmueble

relacionado en el acto Jurídico que se pretende inscribir, en caso afirmativo, si el documento esta completo, introduce a la base de datos de dicha matricula, toda aquella información necesaria para la identificación del instrumento, tal como: ¹⁰número de asiento de presentación; lugar, fecha y hora de presentación; nombre y apellido de la persona que presenta el titulo; identificación precisa del acto o contrato; monto pagado por derecho de registro; número de código correspondiente dentro del sistema de computo de los documentos presentados; código de la persona que proceso el asiento, cuyo duplicado se entrega al interesado o presentante y el original se anexa al documento.

Es de hacer notar, que todo Notario autorizado para cartular, tiene dentro del sistema también código asignado, el cual se nutre de las publicaciones del diario oficial, de tal suerte que de no tenerlo, pese a que el documento siempre se recibe, no se seguirá su tramite para su inscripción, hasta que el interesado o el notario presente la publicación de diario Oficial antes mencionado, donde aparezca su nombre como uno de los notarios autorizados.

Cuando un inmueble no tiene su antecedente en el sistema, o si lo tiene y el inmueble ha sufrido modificaciones considerables en su confrontación o linderos, es necesario presentar los planos autorizados por el profesional competente y cancelar por los mismos derechos de registro correspondientes.

¹⁰ Nombre del presentante del documento, notario autorizante, tipo de acto jurídico (cada acto jurídico tiene un código que lo identifica).

El encargado de la recepción de documentos se los entrega al registrador Jefe, el cual los distribuye entre los Registradores auxiliares.

El Registrador auxiliar a cargo distribuye entre los procesadores de datos, los cuales transcriben un extracto de los principales datos del documento en su Terminal de computadora; luego devuelve los documentos al Registrador auxiliar a cargo.

❖ **Escaneo.**

En esta sección es escaneado el documento, el cual sirve para verificar si no se ha presentado dos veces dicho documento, el escando es una copia fiel del documento.

❖ **Registrador:**

El registrador consulta con el sistema de computo el sistema con sus antecedentes, aquí constan los planos donde se comparan los linderos, medidas y un resumen de la transacción que origino la inscripción en Folio Real Computarizado en el que consta el historial registral del inmueble, es decir gravámenes, derechos, títulos, etc.

Califica el documento determinan la veracidad de los elementos técnicos y jurídicos del documento presentado tales como: Medidas, Identidad del dueño de la propiedad que va a sufrir el cambio así como del antecedente, precio,

anotaciones marginales para ver si existe algún gravamen o traspaso, el documento es remitido a Archivo.

El Registrador autoriza con su clave la inscripción, lo que constituye la resolución de inscripción en el sistema de computo, Si el documento es traslativo de dominio lo pasa a Catastro para que le generen su correspondiente ficha catastral y su mapa parcela, si es un gravamen pasa a la secretaria de Impresiones.

❖ **Secretaria de Impresiones:**

En esta Unidad sacan una impresión la cual es firmada por el Registrador y posteriormente pasa a Escaneo, Si el documento es observado para a la Unidad de Notificaciones, las que se pueden subsanar pasan de nuevo al Registrador, las que no pasan a archivo.

❖ **Escaneo**

Se copia todo el documento y pasa a la Sección de Despacho.

❖ **Archivo y Despacho.**

El documento ya firmado y sellado por el registrador, se tiene por inscrito y archivo lo distribuye al despacho de documentos inscritos, para que este lo entregue al interesado o presentante.

Es de hacer notar, que el procedimiento anterior se refiere al caso de la presentación de una compra venta; pero cuando se trate de particiones, remediones, reuniones, desmembraciones en cabeza de su dueño, etc.; Después de presentado el documento pasa a una unidad de Asesoría al usuario, para que este lo distribuya a una Unidad de Traslado de inscripciones, para que haga el traslado de la inscripción del inmueble general al Registro Social de Inmuebles. Esto se hace en el caso de que el inmueble general, al cual se refiere el acto jurídico presentado para inscripción, toda vía se encuentre inscrito en el Registro tradicional. Porque de conformidad al acuerdo ejecutivo N° 213 los actos jurídicos que impliquen modificaciones en los linderos y área registral de los inmuebles inscritos en los registros tradicionales, son competencia del Registro Social de inmuebles, y por lo tanto tendrán que ser trasladados a este registró.

Si el documento es observado, el Registrador lo remite al Archivo, donde es colocado de conformidad a dos criterios según el nombre del proyecto al que corresponde o del notario que autorizo la escritura. Las observaciones de lo documentos detenidos se pueden hacer en el sistema y en el documento mismo.

En el caso de que la inscripción fuera denegada, el Registrador notifica al interesado en el término que establezca la ley.

3.3.3.5.- Procedimiento de Traslado de Inscripciones al Registro Social de Inmuebles y su Verificación de Planos.

Esta es una fase previa que garantiza que no existe doble inscripción relativa a un mismo inmueble.

- o Pago por ingreso de planos en cualquier banco;
- o Presentación de planos para control de ingreso en recepción de gerencia técnica, con firma de técnico o profesional responsable y debidamente aprobado;
- o Distribución de proyectos entre equipo de técnicos de Gerencia técnica, compuesta por ingenieros y Arquitectos, para verificación de planos.

En lo anterior pueden darse cuatro situaciones:

1. Si los planos poseen incongruencias o errores en la información, el técnico notifica al usuario o al profesional responsable del proyecto para que se presente a corregir los mismos.
2. Si el proyecto no tiene errores se procesa el plano presentado.
3. Que el inmueble que servirá como antecedente aún se encuentre en el Registro tradicional, para lo cual se realizará un traslado de dicho antecedente, la cual el técnico responsable (topógrafo, ingeniero civil o arquitecto), legalmente inscrito en el Registro de Profesionales que establece la ley de Urbanismo y Construcción, verificará diferentes aspectos como lo son: Área Registral, conformaciones del

inmueble general, así como el área que afectan los gravámenes y traspasos, los colindantes, medidas cautelares, rumbos y distancias.

4. Si el antecedente registral ya se encuentra inscrito en el sistema con matrícula, será el registrador responsable de la inscripción del documento presentado el que verificar a el mismo, junto con el técnico a cargo.

Una vez verificado el antecedente registral, o el instrumento con los planos, se procede a la creación del código que tendrá en el sistema el inmueble General, el cual es realizado por un grupo técnico denominado digitadores registrales.

De todo proyecto que posea su código o matrícula en el sistema se solicita su número de hoja catastral al IGN, hoy parte de CNR, el cual contiene el número de mapa y parcela donde queda ubicado el inmueble inscrito.

CAPITULO IV

MARCO JURÍDICO

Toda institución jurídica para cumplir su función reguladora, debe vincularse con las demás instituciones para poder cumplir a plenitud los objetivos de su creación.

En el derecho Registral no se puede hablar aisladamente de las demás ramas jurídicas para regular eficientemente el tráfico inmobiliario del país.

4. 1.- Legislación Primaria

En ese sentido la base jurídica que fundamenta la institución del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, tiene su origen en varios principios constitucionales. Tales como el indicado en el título I Sección Primera, Derechos Individuales, artículo 2 inciso primero establece " Toda persona tiene derecho a la integridad física y moral, a la libertad, al trabajo, a la propiedad y posesión y a ser protegido en la conservación y defensa de los mismos".

En este Principio se establece la figura de la Propiedad Privada, además se asegura la existencia y básicamente se le atribuye esa conservación del mismo, es el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en consecuencia el Registro tiene la obligación de proteger este Derecho.

Artículo 11 inciso 1 dice: "Ninguna persona puede ser privado del derecho a la vida, a la libertad, a la propiedad y posesión, ni de cualquier otro de sus derechos, sin ser previamente oída y vencida en juicio con arreglo a las leyes, ni puede ser enjuiciada dos veces por una misma causa".

Reafirmando la figura de la Propiedad Privada y el papel protector del Estado. También el artículo 22 tiene relación con ello, pues dice: "Toda persona tiene derecho a disponer libremente de sus bienes conforme a la ley. La propiedad es transmisible en la forma en que determinen en las leyes. Habrá libre testamentifacción". Dicho principio constitucional plasma el derecho a comprar y vender toda clase de bienes muebles e inmuebles transmitiéndole a cualquier condición y modo a otra persona.

Como se puede observar en los tres principios anteriores se establece la atribución del Derecho de Propiedad su posesión, conservación y a ser protegido por la Institución correspondiente, además senos faculta para que toda persona pueda disponer libremente de sus bienes, siempre y cuando se disponga conforme a la Ley.

El territorio regulado en el artículo 84 Constitucional constituye un elemento de vital importancia, ya que en el territorio el Estado ejerce su imperio, jurisdicción y soberanía y esta obligado a protegerlo. El dominio a la propiedad del suelo o superficie de la tierra pertenecen legítimamente a quien adquiere por este medio, aun la expropiación, adquiriendo ejercer sobre el inmueble el verdadero dominio,

pero solo sobre lo que adquiere, porque sobre el territorio en su totalidad ejerce imperio y el dominio o propiedad del sub. - suelo, le corresponde por la ley, según dicho artículo.

4. 2.- Legislación Internacional.

En la Declaración Universal de Derechos Humanos, se establece el derecho que tiene toda persona a la propiedad, el cual se encuentra plasmada en el artículo 17, el cual reza: "Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad." En esta Declaración, el derecho a la propiedad, se dispone como un derecho humano que se puede gozar sin consideración de discriminación. Este derecho se concibe como el derecho a poder acceder en iguales condiciones a la propiedad sobre determinados bienes.

En la Convención Americana sobre Derechos Humanos, EL Artículo 21 establece que toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes.

En la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, se establece asimismo el derecho a la propiedad, el cual se encuentra regulado en el artículo, el cual dice: "Toda persona tiene derecho a la propiedad privada

correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar”.-

4. 3.- Legislación Secundaria

El Código Civil, se establecen disposiciones que son la base para la existencia del Derecho Registral y sus funcionamientos.

En el Artículo 567 se encuentran los Derechos Reales que son inscribibles., como el dominio, herencia, uso o habitación, usufructo, servidumbre activa, prenda e hipoteca. El Artículo 656 del mismo cuerpo legal establece que para que valga la tradición se requiere de un título traslativo.

En el artículo 673 se establece el Registro General de la Propiedad inmueble de todo el Estado. Es decir, que de aquí se crea el Registro y su regulación.

En cuanto a los Principios Registrales, podemos mencionar que, el principio de Publicidad se establece en el artículo 675 del Código Civil, cuando establece que el Registro es público y que éste puede ser consultado por cualquier persona.

El artículo 676 establece que en el Registro solo se inscribirán los instrumentos públicos, los instrumentos auténticos y los documentos privados registrados en la Alcaldía Municipal o legalizados por Notario.

En el artículo Principio de Rogación, 678 se establece quienes pueden presentar la inscripción, los cuales son: La persona que tiene interés en asegurar el derecho que trata de inscribir, su representante, mandatario o encargado.

Asimismo, en el artículo 680, encontramos plasmado el principio de prioridad, ya que dicho artículo establece: "Los títulos sujetos a inscripción no perjudican a terceros, sino mediante la inscripción en el correspondiente Registro, la cual empezará a producir efecto contra ellos desde la fecha de la presentación del título al Registro".

El artículo 686 del Código Civil establece los títulos que deben de inscribirse en el Registro, los cuales son: Los títulos o instrumentos en que se reconozca, transfiera, modifique o cancele el dominio o posesión sobre inmuebles, los títulos o instrumentos en que se constituya, transfieran, reconozcan, modifiquen o cancelen derechos de usufructo, herencia, uso, habitación o servidumbre sobre inmuebles y los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, cuando deban hacerse valer contra tercero.

La **Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas** en el artículo 5 adopta el sistema de Folio Real surgiendo así un

cambio fundamental en materia Registral. Así mismo el Artículo 14 establece el valor legal de las inscripciones en el Folio Real.

El Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas encontramos también los Principios Regístrales del Derecho Registral y que de cumplirse en el Procedimiento de inscripción y son los siguientes: Principio de Rogación, Prioridad, Especialidad, Tracto Sucesivo, Legalidad, Publicidad, Seguridad Jurídica. Art. 39 – 47. Tirulos inscribibles. Art. 61 y Requisitos de inscripción, Art. 62.

El Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas es de gran importancia por establecer en ella las oficinas del Registro, el modo de llevar los registros y además las atribuciones y deberes de los registradores.

La **Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles** en su artículo 3 establece el ámbito de aplicación, donde tendrá competencia para la inscripción de inmuebles en los proyectos de interés social, serán estos ejecutados por el sector público o privado, y toda esta ley en general es muy importante para establecer las funciones y restricciones que tienen.

En el artículo 5, se establecen los Principios Regístrales, en el Artículo 6, el Sistema de Inscripción, de Folio Real, en el Artículo 8 se encuentra plasmado, los actos que son inscribibles, finalmente el artículo 9, establece los instrumentos en los que deberán constar los actos inscribibles.

La **Ley de Catastro** artículo 22 establece la finalidad de garantizar la propiedad y posesión de los inmuebles, por medio de la adecuada organización del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

El **Reglamento para la ratificación de Proyectos de Interés Social por parte del Instituto Libertad y Progreso**, establece en su artículo 1 el objeto de establecer principios y procedimientos para el otorgamiento a un proyecto que beneficie a pobladores de escasos recursos.

La **Ley y Reglamento de Creación de la Unidad del Registro Social de inmuebles**, esta facultada para regular el modo de efectuar las inscripciones y facilitar el funcionamiento de dicha unidad.

En cuanto al Derecho Notarial, los documentos importantes de derechos inscritos o inscribibles son de naturaleza notarial, y recíprocamente la mayor parte del quehacer a cargo del notario tiene como destino inscribirse en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. A los notarios les interesa el buen funcionamiento de las Secciones del Registro, porque estos complementan sus labores y constituyen el epílogo obligado a la transmisión o constitución de derechos reales en los inmuebles.

La **ley del Notariado** establece las formalidades de los actos inscribibles que deben constar en los instrumentos, otorgados con todos los requisitos de ley, para su validez, estos se establecen en el artículo 32 de la Ley del Notariado y son: a) Que se otorgue ante persona autorizada para ejercer el notariado, b) que

se asiente en el protocolo, en idioma castellano, indicando numero de orden y con expresión de lugar día y hora en que se otorgue, c) Que concurren a su otorgamiento, si es el caso, dos testigos, d) Que se exprese en el instrumento todas las generales de los otorgantes, de los testigos y en su caso del interprete; e) Que se haga una relación clara y concisa de lo que digan los otorgantes; f) Que se escriban con letras las cantidades y fechas, g) Cualquier tipo de error, borrones, enmendaduras y otro, se anoten y salven íntegramente; h) Que el notario explique los efectos legales del acto o contrato a los otorgantes; entre otros requisitos.

En cuanto al **Derecho Tributario**, el derecho Registral ha estado ligado al Derecho Tributario, ya que las oficinas registrales han servido como entes de control y de fiscalización, ya que los instrumentos que a estos se presenten se someten a un examen riguroso, relativo al pago de impuestos.

CAPITULO V

ANALISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO.

En los capítulos anteriores se enfoco el aspecto teórico de la investigación a base de fuentes bibliográficas – documental. El presente capitulo tiene el propósito de exponer los resultados de la investigación de campo, que tal como se describe en el capitulo I, proviene de la aplicación de una entrevista y encuesta.

La primera a una muestra de informantes claves, compuesta por funcionario y empleados del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro.

La segunda fue aplicada a una muestra de cincuenta usuarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, para obtener su opinión referente al tema estudiado.

Los resultados se exponen siguiendo el orden tal como estaban estructurados en los instrumentos respectivos cuyos datos se han clasificado y ordenado en gráficos para facilitar su análisis e interpretación.

5.1 RESULTADOS DE LAS ENTREVISTAS

5.1.1.- Las Deficiencias más graves por el uso de los Sistemas Regístrales.

Para los siete Registradores las deficiencias era en cuanto a la manipulación de documentos así como los archivos catastrales (libros) en los cuales fácilmente era factible la destrucción intencional o por el tiempo. Asimismo las marginales podrían ser alteradas o manchadas.

Los siete confrontadores consideran que la poca confiabilidad de las inscripciones en papel, la fácil perdida o extravió de las hojas de los libros, el deterioro de los libros, falta de inscripciones en cuanto a folios reales, matriculas no creadas en su expedientes, como también matriculas repetidas y para ambas marginales de presentación e inscripción que no corresponde, son algunas de las deficiencias de estos sistemas.

Para los asesores entrevistados el tiempo que se tardaban para su estudio, marginación y daba espacio a error y aprovechamiento a la corrupción, y por una parte el hecho de no haber marginadas presentaciones, traslado a otro sistema e incluso inscripciones, genera problema, además el deterioro de algún libro ocasiona un poco de atraso.

5.1.2.- Las Deficiencias en cuanto a la inscripción de Documentos.

Para los registradores las deficiencias en la inscripción de Documentos se dio en cuanto al tiempo que se tardaban en culminar su inscripción, el no establecer el tiempo en una base legal cuando se observaba algún documento.

Para los confrontadores consideran que estos sistemas manuales se vuelven obsoletos cuando comienza a existir demanda de usuarios y su manejo se vuelve vulnerable en sus inscripciones porque podría presentarse al mal manejo de este o a la corrupción. El extravío de documentos dentro de la institución por no haber marginado su presentación en su antecedente y haber perdido la prioridad, es otra de las deficiencias.

Para los asesores las deficiencias en cuanto a la inscripción eran que se repetían folios en los libros manuales, no se inscribían las hipotecas, a veces se daba la doble inscripción, errores en los traslados al sistema, al confrontar.

5.1.3.- El Desuso de los Sistemas Registrales

Los registradores consideran que se deberían de dejar en desuso, por ejemplo el Sistema de Folio Personal ya que no cumple con los principios registrales del Folio Real de cada parcela o finca. Para cuatro de los Registradores entrevistados no se debe dejar en desuso ningún sistema porque

les sirve de antecedente, como ha venido evolucionando el Registro y Catastro, aunque para el usuario ya no este en uso.

Para cuatro de los confrontadores si se debería de dejara en desuso porque lo que se busca concentrar toda la información de los sistemas anteriores por uno mas novedoso que es el SIRyC y eliminar aquellos que ya son obsoletos frente a las necesidades que exija la misma modernización. Para los tres confrontadores restantes, no se debe de dejar en desuso, porque no se puede por la razón de que hay derechos pro indivisos que no se pueden reunir y que siempre estos seguirán trabajando bajo el sistema tradicional.

Para tres de los asesores entrevistados manifiestan que no se deben de dejar en desuso, porque por lo menos en estos momentos es necesario tenerlos para verificar información e incluso para trasladarlo, ya que si hay duda se verifica fácilmente en los sistemas. Y para los otros tres asesores, si se deben de dejar de usar porque expresan el folio personal es muy obsoleto y lento.

5.1.4.- Que es el SIRyC

Para los siete registradores el SIRyC es un Sistema de Información Registral y Catastral.

Para cuatro de los confrontadores es un sistema de Información Registral y Catastral. Para los otros tres confrontadores es un sistema de Integración Registral y Catastral.

Para los asesores entrevistados el SIRyC es un sistema de Información Registral y Catastral y un Sistema de Integración Registral y Catastral.

5.1.5.- Evaluación del SIRyC.

Para los registradores el Sistema de Información Registral y Catastral, es muy bueno, por ser eficiente y ágil en inscripciones registrales.

Para los cuatro de los confrontadores entrevistados el SIRyC, es muy bueno, porque reúne las expectativas esperadas, con esto se acorta parte de un proceso engorroso de inscripción y a la vez de seguridad jurídica que es uno de sus fines. La otra parte de confrontadores consideran que el Sistema de Información Registral y Catastral es bueno, porque tiene un mejor campo de certeza y efectividad para la información requerida y además seguridad jurídica.

5.1.6.- Propósito de la implementación del SIRyC.

Los registradores, confrontadores y asesores no nos manifestaron cual era el propósito para la implementación del SIRyC.

5.1.7.- Beneficios de la modernización, integración de Registro y Catastro.

Para todos los entrevistados (Registradores, Confrontadores y Asesores) los beneficios que se han obtenido con la modernización e integración del Registro y Catastro son: Actualización Registral y Catastral, eficiencia en el servicio, rapidez en el tráfico Inmobiliario, Certeza y Seguridad Jurídica a los derechos que se inscriben, mejor identificación de los inmuebles, identificación de las características de los inmuebles.

5.1.8.- Integración del Registro y Catastro.

Acercas de la integración del Registro y Catastro, cuatro de los registradores manifestaron que no existe todavía integración entre el Registro y Catastro porque aun no esta completado el barrido catastral, y para los otros tres registradores, si existe integración, porque al obtener toda la información Registral, con ello se puede identificar en Catastro.

Para tres de los confrontadores no existe integración, porque aunque se trate de unificar un criterio entre catastro y el registro deberá hacerse énfasis en que ellos son solamente una herramienta para el registro, hasta entonces podrá considerarse que si hay integración. Para los otros confrontadores, si hay integración, porque ya que uno complementa al otro, y uno no podría subsistir sin el otro, ayuda a que se maneje una mejor información, y falta todavía mas que se lograr al tener por completo levantado catastralmente todo el país.

Para cuatro de los asesores, no existe integración porque la modernización es un proceso largo y complejo, en esa sección hace falta desarrollar factores de modernización del SIRyC. Y para los otros asesores, si existe integración porque se relacionan y al hacerlo lo hace adecuadamente.

5.1.9.- Existirá Actualización en el Registro.

Para los registradores, si existe actualización, ya que existe un mantenimiento catastral, que va actualizando cada parcela, es decir, que se esta tratando de identificar todas aquellas parcelas que no tienen antecedentes registrales.

Para los confrontadores, no existe actualización con este nuevo sistema, porque no se tiene el soporte técnico catastral.

Los asesores establecen que en este momento, si existe actualización porque se esta haciendo un proceso que se llama traslado de las inscripciones del folio personal al SIRyC, esto se refleja en la eficacia y rapidez con que se trabaja con el mismo.

5.1.10.- Los Principios Registrales en el SIRyC.

Para los Registradores, los principios registrales son cumplidos y aplicados, a la vez no se podría darse algún tipo de fraude ya que se estaría identificando algún tipo de delito.

Para los Confrontadores es muy independiente del SIRyC u otro sistema, no pueden salirse del marco legal, por lo tanto es nuestra obligación y deber cumplir con los principios registrales siempre.

Para los asesores si se cumplen los principios registrales, porque a través de la rapidez de los procesos con que se trabaja desde sus inicios se ve el cumplimiento de los mismos.

5.1.11.- Los Logros más importantes obtenidos a la fecha con el nuevo Sistema SIRyC, para el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

Los siete Registradores consideran que los logros más importantes que ha obtenido la institución son: que existe una pronta calificación de los asientos registrales como las inscripciones, el barrido catastral, así como la reducida mora Registral que existe actualmente. Además se puede dar a conocer las actualizaciones a nivel nacional e internacional, acerca de la implementación del SIRyC.

Los siete confrontadores consideran que los logros con la implementación del SIRyC es la agilidad en el proceso de inscripción y calidad en la entrega al usuario, además de que existe más facilidad al consultar en el sistema computarizado.

Los seis asesores entrevistados expresaron que con el nuevo sistema existe una actualización, modernización y agilización en el servicio y en la seguridad jurídica. También establecen que existe rapidez en la inscripción, en la migración de la información.

5.1.12.- Las Deficiencias que se identifican en el Sistema Computarizado.

Los siete registradores consideran que la deficiencia se puede observar, en cuanto a la aceptación del sistema de los derechos pro indivisos cuando existen derechos desiguales. Asimismo en el sistema a veces a la hora de extender una certificación extractada no salen todos los datos que la matrícula posee.

Los siete confrontadores consideran que la deficiencia de este sistema es cuando no funciona el sistema se hace imposible ingresar al sistema registral, y que existen errores a nivel de informática.

Los seis asesores consideran que el catastro esta desactualizado y que la mala migración o traslado de la información son parte de las deficiencias de este sistema.

5.1.13.- Las variantes en los requisitos para inscribir un inmueble, con la implementación del SIRyC.

Una de las variantes, según los siete registradores es que cuando se autoriza a un nuevo Notario, para tal ejercicio debe creársele un Código, y también en cuanto al plazo y el tiempo de inscripción de los documentos.

Según los siete confrontadores las variantes se pueden observar en la presentación de documentos sin descripción técnica, con sus medidas lineales antes esto era un requisito indispensable, habrá casos que ya no será necesario y bastara con la extensión superficial debido a las facilidades del sistema.

Para los seis asesores entrevistados una variante es que cuando hay segregaciones se tiene que mandar al departamento de Catastro para su actualización y verificación de la información. También se solicitan planos, descripción técnica del inmueble en algunos casos.

5.1.14.- Metas de Calificación de Documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

Según los registradores existen metas de calificación de documentos, y expresan que ellos deben calificar cuarenta documentos diarios.

Para los siete confrontadores dicen que la meta de calificación de documentos es de veinticinco documentos a calificar.

Los asesores establecen que para ellos existe una meta de calificación de documentos es de treinta documentos a calificar.

5.1.15.- Porcentaje en que se cumplen las metas de calificación de documentos.

Para los siete registradores estiman que del 61 % al 80 % se cumplen las metas de calificación.

Para los confrontadores las metas de calificación se cumplen en un 61% al 100%.

Para los asesores las metas de calificación también se cumplen en un 61% al 100%.

5.1.16.- Causas principales que genera un atraso en la inscripción de documentos.

Para los siete Registradores, Confrontadores y Asesores las causas que generan atraso en la inscripción de documentos son los errores de los notarios, errores técnicos y jurídicos.

5.1.17.- Disminución de la Mora Registral con la implementación del SIRyC.

Tanto para los Registradores, Confrontadores y Asesores la mora Registral ha disminuido.

5.1.18.- Porcentaje de la Disminución de la mora Registral.

Se puede concluir a través de las entrevistas realizadas a los registradores, Confrontadores y Asesores que de un 81% al 90% se ha disminuido la mora registral

5.1.19.- Cambios para el proyecto de Modernización Registral y Catastral

Para los registradores si debe de hacerse cambios al SIRyC, ya que el mismo sistema los va a exigir como nuevos servicios y las que el registrador identifique para cumplir con sus metas.

Para los confrontadores el cambio va ser que el catastro debe integrarse al registro como una herramienta al buen desarrollo en cuanto al aspecto jurídico, fortaleciendo así al aspecto Registral.

Los asesores consideran que el SIRyC debe tener cambios.

5.1.20.- Sugerencias o Recomendaciones para mejorar el Servicio.

Para los registradores se debe de identificar los problemas registrales para superarlos, y así ayudar a mejorar el servicio y su calidad. Asimismo se sugiere que el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca debe tener personal Capacitado para asesorar a los usuarios a la hora de que estos deseen consultar las computadoras.

Para los confrontadores es necesario que existan capacitaciones mensuales a los empleados del proceso y registradores en cuanto a la atención al usuario y evacuaciones de sus consultas.

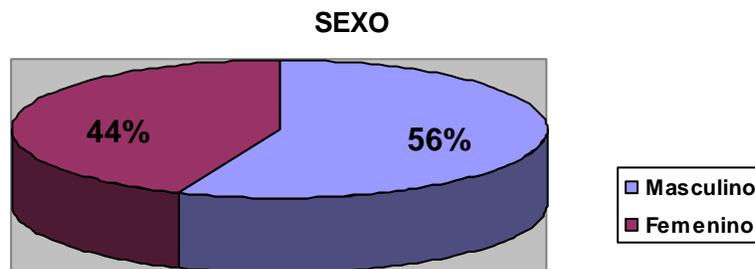
Para los asesores es importante que exista una mejor capacitación del personal acerca del Sistema.

5.2. RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS

En los siguientes gráficos encontraremos los resultados obtenidos de las entrevistas realizadas a cincuenta usuarios del Servicio en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro.

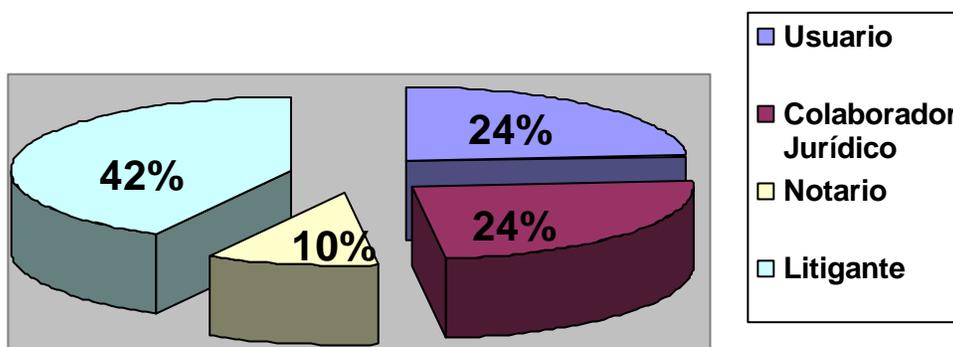
5.2.1. CARACTERÍSTICA DE LA MUESTRA A ENTREVISTADA

5.2.2.



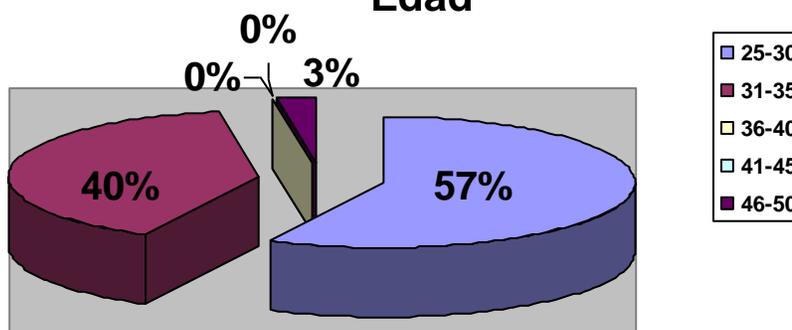
En el gráfico anterior podemos observar que el 44% de los encuestados pertenecen al sexo femenino y el 56% restante es del sexo masculino.

Profesión



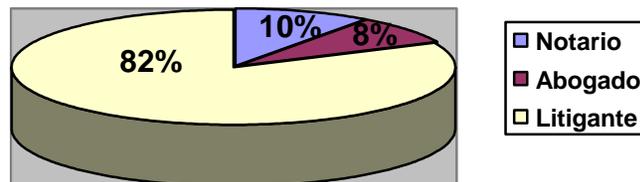
En cuanto a la profesión de los encuestados utilizamos cuatro rubros, obteniendo que el 42% de los encuestados son litigantes empíricos del Sistema, el 24 % son usuarios del sistema, el 10% son Notarios de El Salvador, y el 24% restante son Colabores Jurídicos.

Edad



En cuanto a la edad el 40% de los encuestados sus edades oscilan entre 31 años a 35 años, el 57% entre 25 años a 30 años de edad y el 3% restante entre 46 a 50 años de edad.

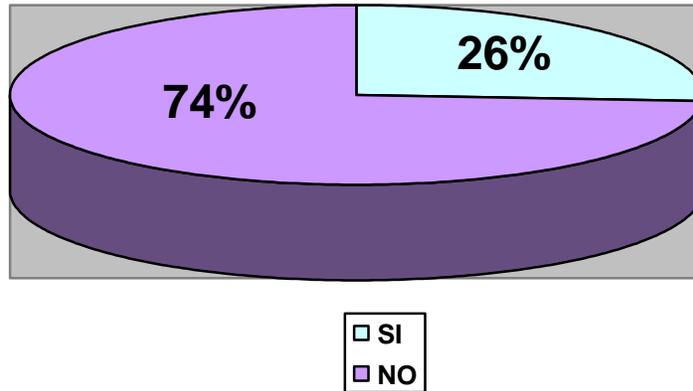
Grado Académico



Según el gráfico del grado académico de los encuestados el 82% son estudiantes los que con frecuencia hacen uso de los servicios que brinda el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el 10% son Notarios y el 8% restante son Abogados.

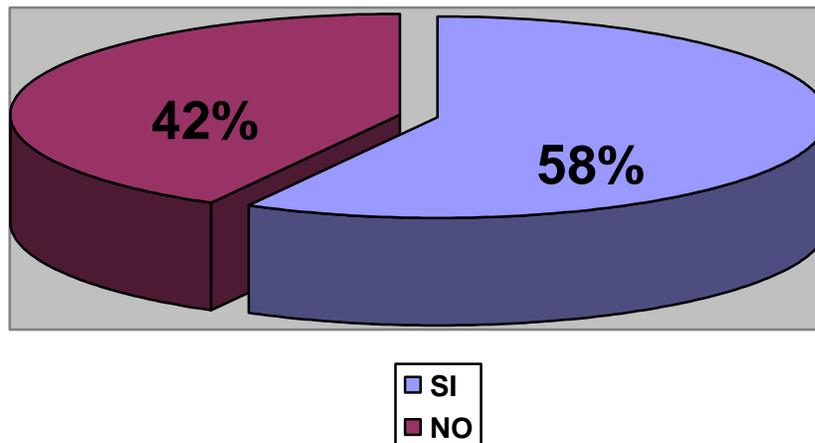
DATOS DE OPINIÓN.

5.2.2.1 ¿HA RECIBIDO ALGUNA CAPACITACIÓN DEL SISTEMA COMPUTARIZADO?



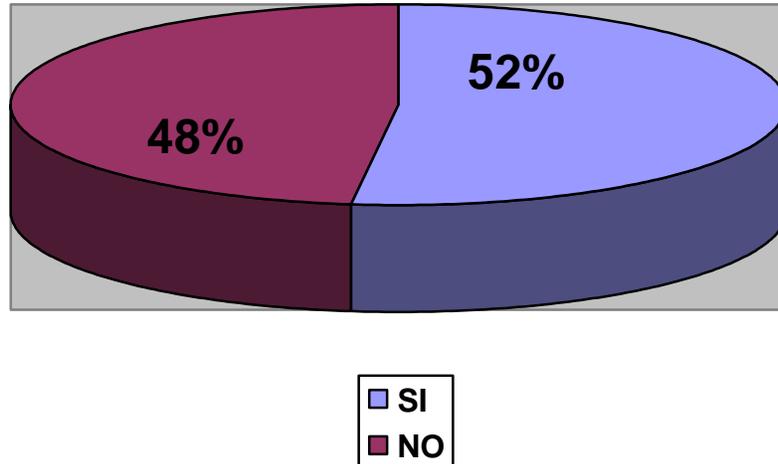
En este gráfico se puede observar que del 100% de las personas encuestadas únicamente el 26% de estas ha recibido algún tipo de capacitación sobre la utilización del Sistema y el 74% no ha recibido capacitación alguna sobre el Sistema Computarizado SIRyC.

5.2.2.2. ¿HA IDENTIFICADO ALGÚN CAMBIO EN LOS REQUISITOS PARA INSCRIBIR LOS DOCUMENTOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD?



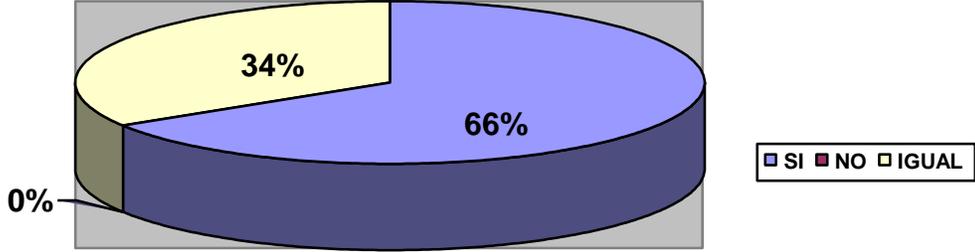
El resultado de esta pregunta se pudo observar que del 100% de los encuestados el 42% manifiesta no haber identificado ningún cambio en los requisitos para inscribir los documentos, a diferencia del 58% quienes si manifiestan haber observado cambios en los requisitos entre los cuales manifestaban que se esta verificando si hay errores en los documentos, poseer una dirección para recibir notificaciones, comprar esquema de ubicación, tener autorización para poder realizar algún tramite dentro del Registro, derechos registrales elevados, presentaciones de planos para segregaciones, entre otros.

5.2.2.3. ¿HA TENIDO ALGUNA CAPACITACIÓN A LA HORA DE UTILIZAR O CONSULTAR EL SISTEMA COMPUTARIZADO?



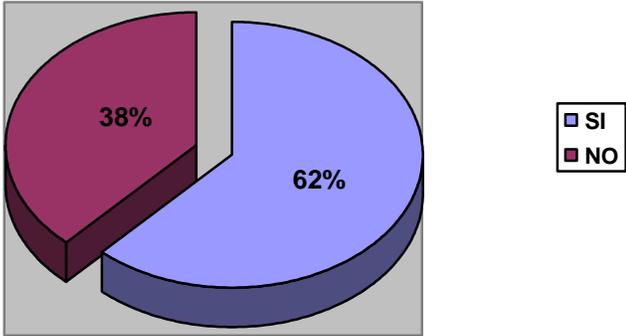
En el grafico anterior se pudo observar que el 48 % de los encuestados no ha tenido inconvenientes a la hora de consultar en el Sistema Computarizado SIRyC, y el 52 % restante ha tenido inconvenientes a la hora de hacer uso del sistema tales como la falla en el sistema, la mala utilización de las computadoras y así mismo el no conocimiento del sistema se vuelve un inconveniente.

5.2.2.3 ¿CONSIDERA QUE EL NUEVO SISTEMA COMPUTARIZADO SIRyC ES MAS FACIL LA INCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS?



En el anterior grafico se demuestra que el 66% de los encuestados considera que con este Nuevo Sistema computarizado la inscripción de documentos se vuelve más fácil, a diferencia del 34% restante que considera que el proceso de inscripción es el mismo.

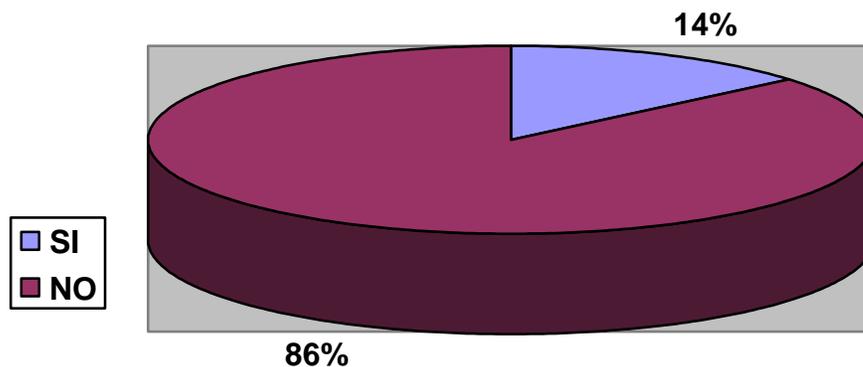
5.2.2.4 ¿CONSIDERA USTED QUE EXISTE EL PERSONAL TECNICO CAPACITADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA?



En el grafico anterior se observa que el 62% de los encuestados considera que si existe el personal técnico capacitado para poder brindar este servicio

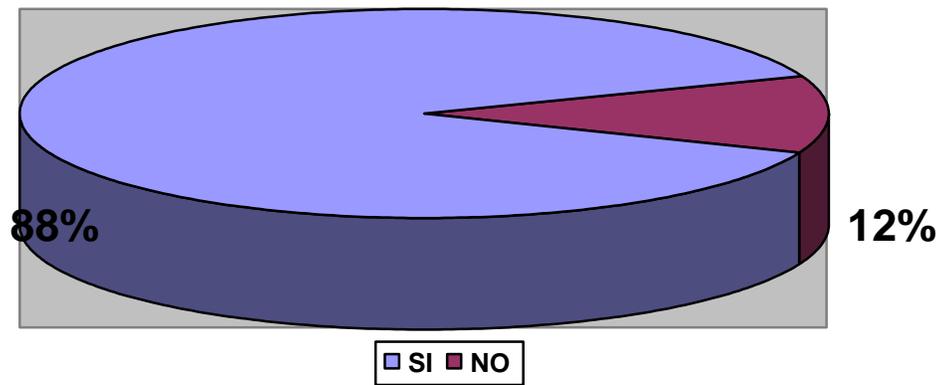
novedoso, a diferencia de 38% quienes consideran que el personal técnico no está capacitado para poder prestar el servicio.

5.2.2.5. ¿CONSIDERA QUE LOS RECURSOS TECNICOS SON SUFICIENTES PARA DAR UN BUEN SERVICIO A LOS USUARIOS'



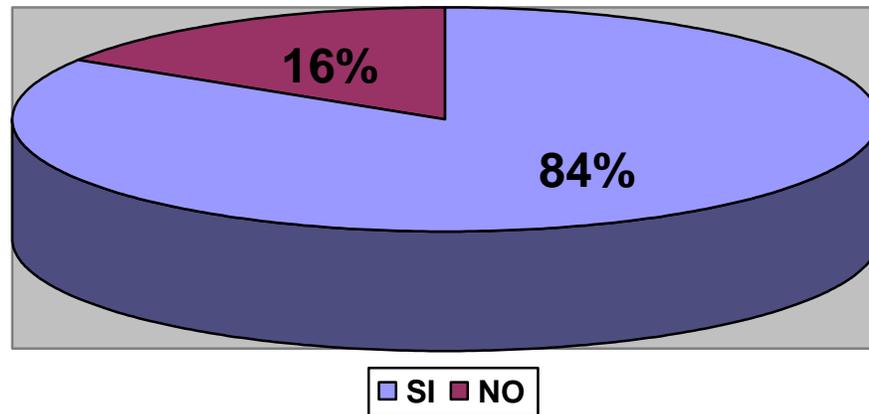
Del 100% de los encuestados únicamente el 14% de ellos considera que los recursos técnicos son suficientes para dar un buen servicio y el 86% de considera que no hay buenos recursos para poder brindar un buen servicio al usuario.

5.2.2.6 ¿CREE USTED QUE PRODUCE SEGURIDAD JURIDICA, EL SISTEMA COMPUTARIZADO SIRyC A LOD DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS O USUARIOS QUE BUSCAN INSCRIBIR LOS DOCUMENTOS EN EL REGISTRO?



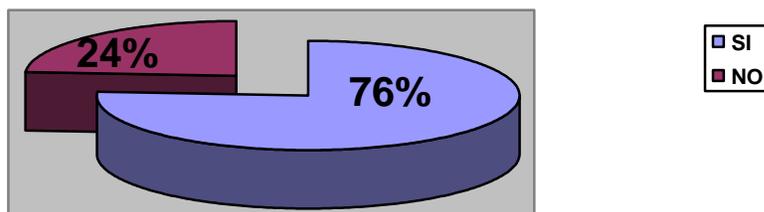
En el grafico anterior se puede observar que del 100% de los encuestados el 88% de ellos considera que el Nuevo Sistema Computarizado si produce seguridad Jurídica a los Derechos de los Propietarios y el 12% de ellos consideran que no produce seguridad Jurídica.

5.2.2.7 ¿CREE USTED QUE EL SISTEMA COMPUTARIZADO SIRyC ES MAS BENEFICIOSO QUE LOS ANTIGUOS SISTEMAS?



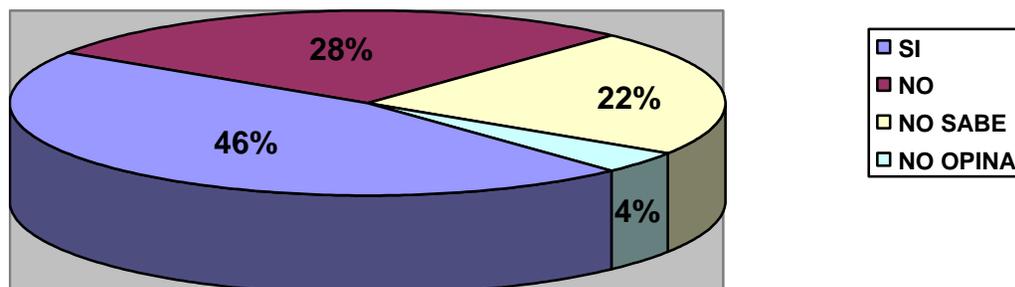
En el grafico anterior se puede observar que el 16% del cien por ciento de los encuestados considera que el Sistema Computarizado no es más beneficioso que los antiguos sistemas y el 84% restante considera que las ventajas que ofrece este sistema son: Que en una sola matricula se encuentran los movimientos Regístrales de un documento; la inscripción de documentos es más ágil; es más adecuada la ubicación de los inmuebles; existe un acceso mas fácil y menos engorroso como buscar en libros; se esta llevando un mejor ordenamiento registral y catastral y además que cuando ya existe antecedente es más fácil su inscripción

5.2.2.8 ¿HA TENIDO ALGUN BENEFICIO CON LA IMPLEMENTACIÓN DEL SIRyC?



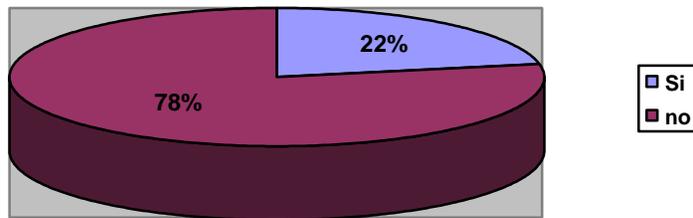
En el grafico anterior se puede observar que el 24% de los encuestados considera que no ha recibido ningún tipo de beneficio con la Implementación de este Nuevo Sistema y el 78% considera que los beneficios obtenidos son la Agilidad con la que se inscriben los documento es mucho más rápido; se puede consultar presentaciones a Nivel Nacional, así mismo se puede verificar la situación registral de los inmuebles.

5.2.2.9. CONSIDERA USTED QUE CON EL SISTEMA COMPUTARIZADO SIRyC SE DISMINUYE LA MORA REGISTRAL?



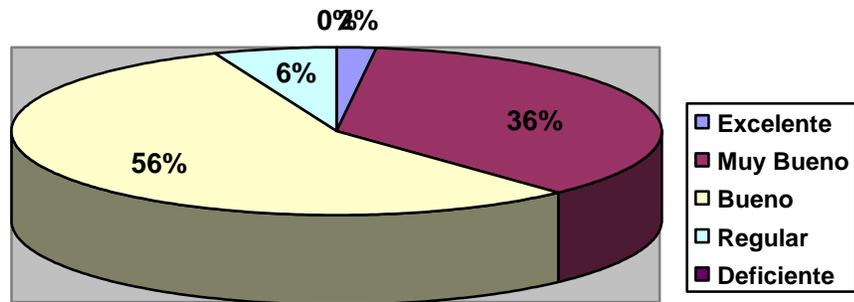
Del 100% de los encuestados el 28% de ellos considera que con la implementación del sistema Computarizado no se disminuye la mora registral; el 46% considera que si se ha disminuido la mora registral; el 22% contesto que no sabe si se ha disminuido la mora registral y el 4% no opina.

5.2.2.10. ¿ENCUENTRA USTED DEFICIENCIA EN EL SERVICIO CON LA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA COMPUTARIZADO SIRyC?



En el grafico anterior se puede observar que el 78% de los encuestados considera que no encuentra deficiencias en el servicio a consecuencia de la implementación del Sistema Computarizado SIRyC; el 22% considera que si hay deficiencia por no estar capacitado el personal para brindar el servicio.

5.2.2.11. ¿EN TERMINOS GENERALES COMO CALIFICARIA EL SISTEMA COMPUTARIZADO SIRyC EN CUANTO A LA EFICACIA A LA HORA DE INSCRIBIR UN DOCUMENTO?



En el grafico anterior se observa como califican los encuestados al Sistema Computarizado SIRyC, observando que el 2% lo considera excelente; el 36% lo considera Muy Bueno; el 56% lo considera Bueno; el 6% lo considera regular y el 0% lo considera deficiente.

Considerando en su mayoría como sugerencia o recomendación que se debería capacitar mejor al personal, para que estos proporcionen una asesoría profesional y rápida al usuario, así mismo se les recomienda actualizar constantemente la base de datos y que cuando un documento tenga que ser escaneado éste se haga de una forma rápida.

CAPITULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

6. 1.- CONCLUSIONES

Luego de haber finalizado el estudio del Sistema de Información Registral y Catastral el equipo ha llegado a un conjunto de conclusiones tanto del aspecto teórico como empírico; las cuales han servido de base para hacer las respectivas recomendaciones.

- 1) El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, ha sido y es una Institución Sistemática, estructurada de una manera muy compleja, de mucha importancia en nuestra sociedad la cual ha permitido tener la Seguridad Jurídica con respecto a los derechos sobre los inmuebles que ahí se inscriben y toda sociedad necesita.

- 2) A pesar que el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, ha tenido avances tecnológicos y mejor preparación del recurso humanos se ha podido establecer que siempre han tenido aplicabilidad los Principios Regístrales.

- 3) Los Sistemas Manuales son de poca confiabilidad, por ser este de fácil manipulación por el usuario y como consecuencia de esto se daba mucho la destrucción, alteración y pérdida de información e inclusive el extravió

de los libros, por lo que estos creaban inseguridad y falta de certeza en los derechos que se inscribían, razón por la cual estos Sistemas de volvieron obsoletos.

- 4) Los Sistemas Manuales por su Naturaleza, su proceso de Inscripción era muy lento, consecuentemente esto ocasiono retardo en la marginación, información y la inscripción de documentos creando mora registral, y dejando abierta la posibilidad a la corrupción.
- 5) El Sistema de Información Registro y Catastro es muy bueno en cuanto a su aplicación por parte del personal que lo aplica y por el usuario que lo utiliza, porque este ha cumplido las expectativas esperadas, como lo son la eficiente aplicación de los principios registrales, como la publicidad, prioridad, seguridad y certeza jurídica en los derechos, así mismo la eliminación de la mora registral existente con los antiguos Sistemas, reduciéndose esta hasta en un 20%.
- 6) No ha existido una capacitación adecuada, por parte de la Institución del Registro tanto del personal, como al usuario, ya que no existe una certeza clara de los que es el Sistema de Información Registro y Catastro.

6. 2.- RECOMENDACIONES

Después de haber concluido la presente investigación se hacen las siguientes recomendaciones:

- 1) El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, debe hacer más rápida la migración de Información al Sistema de Información Registro y Catastro e integrar la información Catastral que no este en la base de datos para poder unificar toda la información.
- 2) El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, debe dotarse de más equipo técnico adecuado, específicamente en el área de consulta, para que el usuario, obtenga con mayor rapidez y facilidad la información deseada.
- 3) El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, debe resolver los errores en el área informática, evitando así que se caiga el Sistema de red, para poder brindar un mejor servicio.
- 4) El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, debe promover cursos de capacitación al usuario de cómo utilizar y

como funciona el Sistema de Información Registral y Catastral, a fin de obtener un mejor uso en la información y cumplir efectivamente al principio de publicidad.

- 5) El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, debe de capacitar al personal que labora en dicha institución para que la ayuda que estos brinden sea profesional y más eficiente.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS:

CORRAL Y DE TERESA, LUIS. **Derecho Notarial y Derecho Registral**, México: 13^o Edición, Editorial Porrea, S.A. 1995.

OSORIO MANUEL. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales**. República de Argentina. Buenos Aires. Editorial Heliasta. S.R.L. Vía- monte 1730. Pág. 56. 2000.

TESIS:

BRAN VALENCIA, TRANSITO YÁNEZ Y OTROS. **La problemática del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro en el periodo comprendido entre el año 1986 y 1996**. San Salvador: Tesis de Graduación: Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, Universidad de El Salvador, Junio 1997.

FLORES MARTÍNEZ, EDWIN Y OTROS. **La desactualización catastral Derivada de la falta de Información Registral, en el proceso de Modernización del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del centro, periodo comprendido entre el año**

1991 y 1998. San Salvador: Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, Universidad de El Salvador, 1999.

GUARDADO GUARDADO, EVANGÉLICA Y OTROS. **Causas Principales que impiden la pronta inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, periodo comprendido de 1992 a 1994.** San Salvador: Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, Universidad de El Salvador. 1995.

MARTÍNEZ GUZMÁN, MAURICIO ROBERTO Y OTROS. **Las Innovaciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, sus mejoras y deficiencias.** San Salvador: Tesis de Graduación, Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, Universidad de El Salvador. 1994.

DICCIONARIOS:

CABANELLAS, GUILLERMO. **Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales.** Editorial Heliasta. Tomo. VII. 1989.

GARRONE, JOSÉ ALBERTO. **Diccionario Jurídico Abelardo Perrot,** Argentina: Buenos Aires Argentina. Tomo.1994.

LEGISLACIÓN:

LOPEZ, LUIS VASQUEZ. **Decreto de Creación de un Programa Especial denominado El Salvador País de Propietarios.** Recopilación de Leyes en Materia Regístrales. San Salvador. El Salvador. 2003.

LOPEZ, LUIS VASQUEZ. **Decreto que declara al Centro Nacional del Registro como Institución Pública con Autominia Administrativa y Financiera.** Recopilación de Leyes en Materia Regístrales. San Salvador. El Salvador. 2003.

LOPEZ, LUIS VASQUEZ. **Constitución de El Salvador.** Recopilación de Leyes en Materia Regístrales. San Salvador. El Salvador. 2003.

LOPEZ, LUIS VASQUEZ. **Creación del Centro Nacional del Registro y su Régimen Administrativo.** Recopilación de Leyes en Materia Regístrales. San Salvador. El Salvador. 2003.

LOPEZ, LUIS VASQUEZ. **Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.** Recopilación de Leyes en Materia Regístrales. San Salvador. El Salvador. 2003.

LOPEZ, LUIS VASQUEZ. **Reglamento a la Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.** Recopilación de Leyes en Materia Regístrales. San Salvador. El Salvador. 2003.

LOPEZ, LUIS VASQUEZ. **Ley de Reestructuración el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.** Recopilación de Leyes en Materia Regístrales. San Salvador. El Salvador. 2003.

LOPEZ, LUIS VASQUEZ. **Reglamento a la Ley de Reestructuración el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.** Recopilación de Leyes en Materia Regístrales. San Salvador. El Salvador. 2003.

LOPEZ, LUIS VASQUEZ. **Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles.** Recopilación de Leyes en Materia Regístrales. San Salvador. El Salvador. 2003.

LOPEZ, LUIS VASQUEZ. **Reglamento a la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles.** Recopilación de Leyes en Materia Regístrales. San Salvador. El Salvador. 2003.

LOPEZ, LUIS VASQUEZ. **Ley de Creación del Instituto Libertad y Progreso.** Recopilación de Leyes en Materia Regístrales. San Salvador. El Salvador. 2003.

LOPEZ, LUIS VASQUEZ. **Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles.** Recopilación de Leyes en Materia Regístrales. San Salvador. El Salvador. 2003.

ANEXOS

Nº 1 Modelo de Encuesta.

Nº 2 Modelo de Entrevista.

Nº 3 Organigrama del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

ENCUESTA

SEXO: Femenino EDAD: _____ CARGO: _____
Masculino

1. ¿Ha recibido alguna capacitación sobre la utilización del Sistema Computarizado?

SI NO

2. ¿Ha identificado algún cambio en los requisitos para inscribir los documentos en el registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas?

SI NO Cuales: _____

_____.

3. ¿Ha tenido inconvenientes a la hora de utilizar o consultar el Sistema Computarizado SIRyC?

SI NO Cuales: _____

_____.

4. Considera usted que con el Sistema Computarizado SIRyC es más fácil la inscripción de los documentos:

SI NO IGUAL

5. ¿Considera usted que existe el personal técnico capacitado para el funcionamiento del Sistema?

SI NO

6. ¿Considera usted que los recursos técnicos son suficientes para dar un buen servicio a los usuarios?

SI NO

7. ¿Cree usted que produce seguridad Jurídica, el Sistema Computarizado SIRyC, a los derechos de los propietarios o usuarios que buscan inscribir los documentos en el Registro?

SI NO

8. ¿Cree usted que el Sistema Computarizado SIRyC es más beneficioso que los antiguos sistemas?

SI NO Porque: _____

_____.

9. ¿Ha obtenido usted algún beneficio con la implementación del Sistema Computarizado SIRyC?

ENTREVISTA

Cargo: _____

Nivel Académico: _____

Sexo: Femenino

Edad: _____

Masculino

1. ¿Cuáles eran las deficiencias más graves por el uso de los Sistemas Manuales?

2. ¿Cuáles cree usted fueron las deficiencias en cuanto a su Inscripción?

3. ¿Considera usted, que se debería dejar en desusó algún Sistema Registral?

SI

NO

Porque: _____

4. ¿Qué es para usted el SIRyC?

- a) Sistema de Información Catastral
- b) Sistema de Intercambio de Información
- c) Sistema de Integración Registral y Catastral
- d) Otro _____.

5. ¿Cómo considera el Nuevo Sistema Computarizado SIRyC?

Excelente Muy Bueno Bueno Regular Deficiente

Porque: _____

6. ¿Cuál es el propósito de implementar el SIRyC en nuestro país?

7. ¿Qué beneficios obtiene con la modernización la Integración de Registro y Catastro?

- a) Actualización Registral y Catastral;

- b) Eficacia en el Servicio;
- c) Rapidez en el Trafico Inmobiliario;
- d) Certeza y Seguridad Jurídica a los derechos que se inscriben;
- e) Mejor identificación de los inmuebles;
- f) Identificación de las características de los inmuebles;
- g) Otros _____.

8. ¿Existe realmente integración Registral y Catastral, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro?

SI NO Porque: _____

_____.

9. ¿Considera usted que existe actualización con el Sistema SIRyC?

SI NO Porque: _____

_____.

10. ¿Cree usted que con el SIRyC se da mayor cumplimiento a los principios

Regístrales?

SI NO Porque: _____

_____.

11. Cómo Institución, ¿Cuáles son los logros más importantes obtenidos a la fecha con el nuevo Sistema?

12. ¿Cuáles son las deficiencias que ha podido identificar en el Sistema Computarizado?

13. Con la implementación del SIRyC ¿Han surgido variantes en los requisitos para inscribir un inmueble?

SI NO Cuales: _____

14. ¿Actualmente existe metas de calificación de documentos por parte del Registro?

SI NO Que cantidad? _____

15. ¿En que porcentaje estima se cumplen las metas de calificación de documentos?

- Menos de 50%
- 50 % al 60%
- 61% al 70%
- 71% al 80%
- 81% al 90%
- 91% al 100%

16. ¿Cuáles son las principales causas que genera un atraso en la inscripción de documentos?

- a) Errores de Notario, jurídicos y técnicos;
- b) Procedimientos Administrativos inadecuados;
- c) Observaciones Inadecuadas;
- d) Fichas Catastrales Inadecuadas;
- e) Atraso en calificar documentos Subsanaados;
- f) Extravió de Documentos Observados;
- g) Inmuebles sin identificar;
- h) Problemas de Informática;
- i) Otros _____

17. ¿Con la implementación del SIRyC se ha disminuido la mora Registral?

- SI NO

18. ¿En que porcentaje ha disminuido la mora Registral?

50 % al 60%

61% al 70%

71% al 80%

81% al 90%

91% al 100%

19. ¿Considera necesario hacerle cambios al proyecto de modernización Registral y

Catastral implementado?

SI

NO

Cuales: _____

_____.

20. ¿Qué sugerencia o recomendaciones podría proporcionar para mejorar el servicio?

_____.

ORGANIGRAMA

