

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
SEMINARIO DE GRADUACIÓN EN CIENCIAS JURÍDICAS AÑO 2004
PLAN DE ESTUDIO 1980



EFFECTOS DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN TRÁMITE Y REGISTRO O DEPÓSITOS DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS.

Trabajo de Graduación para optar al Título de
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURIDICAS

PRESENTAN
ESTER AGUILAR ORTIZ
EDITH MILAGRO SOLIS VILLANUEVA
ULISES ALEJANDRO RUIZ TORRES

DOCENTE DIRECTOR DE SEMINARIO:
LIC. JOSE MAURICIO COLINDRES ESCOBAR

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, NOVIEMBRE DE 2006

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

RECTORA

Dra. **MARIA ISABEL RODRIGUEZ**

VICERRECTOR ACADEMICO

Ing. **JOAQUIN ORLANDO MACHUCA GOMEZ**

VICERRECTORA ADMINISTRATIVO

Dra. **CARMEN ELIZABETH RODRIGUEZ DE RIVAS**

SECRETARIA GENERAL

Licda. **ALICIA MARGARITA RIVAS de RECINOS**

FISCAL GENERAL

Lic. **PEDRO ROSALIO ESCOBAR CASTANEDA**

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

DECANA

Licda. **MORENA ELIZABETH NOCHES de ALDANA**

VICEDECANO

Lic. **OSCAR MAURICIO DUARTE GRANADOS**

SECRETARIO

Lic. **FRANCISCO ALBERTO GRANADOS HERNANDEZ**

COORDINADORA DE LA UNIDAD DE SEMINARIO DE GRADUACION

Licda. **BERTA ALICIA HERNANDEZ DE AGUILAR**

DIRECTOR DE SEMINARIO

Lic. **JOSE MAURICIO COLINDRES ESCOBAR**

INDICE

INTRODUCCIÓN	i
--------------	---

CAPÍTULO I

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y MANEJO METODOLOGICO DE LA INVESTIGACION, PLANTEAMIENTO, ENUNCIADO Y DELIMITACION DEL PROBLEMA.

1.2 PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACION.	1
1.2.1. Formulación del Problema.	2
1.2.2. Delimitación del Problema.	3
1.3 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION	4
1.3.1. Objetivo General	4
1.3.2. Objetivos Específicos	5
1.4. JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION	6
1.5. SISTEMA DE HIPOTESIS A COMPROBAR	8
1.5.1. Hipótesis General	9
1.5.2. Hipótesis Especifica	9
1.6. METODOLOGIA UTILIZADA	9
1.6.1. Métodos y Técnicas	10
1.6.2. Procedimientos de Ejecución	11

CAPITULO II

2.1. MARCO TEORICO DEL DERECHO REGISTRAL

2.1.1. DENOMINACION DEL DERECHO REGISTRAL	11
2.1.2. PRINCIPIOS REGISTRALES	13
2.2.1. Principio de Rogación	13
2.2.2. Principio de Prioridad	15
2.2.3. Principio de Especialidad	16
2.2.4. Principio de Tracto Sucesivo	17
2.2.5 Principio de Legalidad	18
2.2.6. Principio de Publicidad	20

2.2.7. Principio de Legitimación	21
2.3. SISTEMAS REGISTRALES	22
2.3.1.SISTEMA ALEMAN O GERMANICO-SUIZO	22
2.3.2. SISTEMA DE TRANSCRIPCIONES O SISTEMA FRANCES	25
2.3.3. SISTEMA AUSTRALIANO O SISTEMA TORRENS O ACTA TORRENS	27
2.3.4. SISTEMA SALVADORENO DE REGISTRO	28
2.3.5. SISTEMAS REGISTRALES DE INSCRIPCION EN EL SALVADOR	30
2.3.5.1. Sistema de Inscripción Tradicional o Personal	30
2.3.5.2. Método de Inscripción Por Transacción	30
2.3.5.3. Método de Transcripción Mediante La Fotocopia	31
2.3.5.4. Sistema de Folio Real	32
2.3.5.5. Sistema de Folio Real Computarizado	33
2.3.5.5.1. Modalidades de este Sistema	34.
2.3.5.5.1. Regisal I	34
2.3.5.5.1. Regisal II	35
2.3.5.5.1. Siryc	35

CAPITULO III

3.1. MARCO HISTORICO DE LOS SISTEMAS REGISTRALES

3.1.1. Marco Histórico	36
3.1.2. Origen y Evolución De Los Sistemas Registrales	36
3.2. MARCO DOCTRINARIO-CONCEPTUAL	47

CAPITULO IV

4.1. MARCO JURIDICO

4.1.1. Legislación Primaria	50
4.1.2. Legislación Secundaria	51
4.1.3. Legislación Internacional	56

CAPITULO V

5.1. ANALISIS E INTERPRETACION DE LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACION DE CAMPO

5.1.1. Resultados de Las Entrevistas	58
5.1.2. Resultados de Las Encuestas	63
CAPITULO VI	
6.1. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	
6.1.1. Conclusiones	74
6.1.2. Recomendaciones	78
BIBLIOGRAFIA	80
ANEXOS	83
Anexos I Entrevistas	83
Anexos II Encuestas	88

INTRODUCCION

El presente documento contiene el informe final de la investigación del tema del tema ***“EFECTOS DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACION, TRAMITE Y REGISTRO O DEPOSITODE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE AL PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS”***.

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

EL CAPITULO UNO. Presenta un resumen del diseño que al respecto se elaboro en la fase de planificación planteando a problemática, los objetivos, las justificaciones, el sistema de Hipotecas, la metodología utilizada los procedimientos de ejecución de trabajo.

EL CAPITULO DOS. Incluye el Marco Teórico, enfoca los aspectos teóricos y conceptuales en donde se enmarca el tema, así mismo el proceso de inscripción que ha sucedido en el tiempo así como los Principios Regístrales en nuestra legislación.

EL CAPITULO TRES. Incluye el contexto histórico de la Evolución de los Sistemas Regístrales, como se ha implementado históricamente en El Salvador, así como la nueva Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Tramite y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

EL CAPITULO CUATRO. Incluye el Marco Jurídico, la Legislación primaria, secundaria e internacional.

EL CAPITULO 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 resultados del estudio.

EL CAPITULO SEIS. Presenta las conclusiones que se han obtenido de la información teórica y empírica como producto de la investigación realiza, de igual forma se hace referencia a las recomendaciones como alternativas de la solución a la problemática estudiada.

Finalmente se incluye la bibliografía básica utilizada y en la sección de anexos se agrega un modelo de célula de entrevista y cuestionario que se utilizo en la investigación de campo realizada.

AGRADECIMIENTOS

A DIOS TODO PODEROSO, creador del universo y porque a el y a la virgen Santísima, por haberme dado su guía el entendimiento, la capacidad, el entusiasmo; por haber sido posible coronar mis estudios.

A LA MEMORIA DE MI PADRE, SALVADOR ORTIZ (Q.D.D.G) por haberme dado la vida y que siempre me inculco la importancia del estudio como principal medio para lograr las metas propuestas y a luchar contra las adversidades de la vida, ya que con sus bendiciones desde el cielo y su constante presencia a mi lado, me fortaleció durante toda mi carrera.

A MI MADRE MARIA AGUILAR, por ese apoyo incondicional, en todo sentido, además de su entrega, amor y compañía, por ser la mejor de las madres de la cual me siento orgullosa.

A MIS HERMANOS, JUAN FRANCISCO AGUILAR, TERESA DE JESUS AGUILAR Y JOSE LUIS AGUILAR, por la comprensión, apoyo y cariño que me brindaron.

A MI SOBRINO, JUAN JOSE AGUILAR por el cariño y apoyo que me brindo.

A CARLOS ERNESTO GRANDE OVIEDO, quien contribuyo en forma decisiva en mi formación personal y profesional.

AL LICENCIADO JOSE MAURICIO COLINDRES ESCOBAR, Director del Seminario por su esmero y comprensión en la conducción del mismo.

A MIS COMPAÑEROS DE TESIS, que sin cuya colaboración no habría sido posible coronar mi carrera.

A MIS FAMILIARES, COMPANEROS Y AMIGOS, especialmente con aquellos que comparto las alegrías y sinsabores de mi vida.

A NUESTRA ALMA MATER, por haberme dado el privilegio y oportunidad de adquirir conocimientos académicos que servirá para desempeñarme en mi vida como profesional.

Ester Aguilar Ortiz.

DEDICATORIA

DIOS TODO PODEROSO: Por ser el mi guía, por darme todo lo que tengo para el día de mañana. Y por brindarme la sabiduría, entendimiento y discernimiento necesario para poder triunfar.

A MIS PADRES: Por sus sabios consejos y su apoyo incondicional durante todos los días de mi vida a quienes tanto respeto les profeso.

A MIS HERMANOS: Por la comprensión que me brindaron en los momentos mas difíciles de la carrera.

A MI QUERIDA HIJA: Por colmar de felicidad los momentos mas tristes de mi vida.

AL LICENCIADO: Mauricio Colindres director de Seminario, por su esmero y comprensión del mismo.

A MIS COMPAÑEROS DE TESIS: Que sin cuya colaboración no habría sido posible coronar mi carrera, que Dios todopoderoso derrame bendiciones en ti y toda tu familia.

A MIS MAESTROS: Por compartir con mi persona la sabiduría que les fue dada por Dios.

A MIS AMIGOS: Que me ayudaron en el transcurso de mi carrera.

A MI ALMA MATER: Por haberme permitido adquirir el conocimiento que me servirá para desempeñarme en mi vida profesional.

Edith Milagro Solis Villanueva.

DEDICATORIA

A DIOS por haberme mostrado milagros vivientes en mi vida.-

A MI PAPA, que no alcanzo a ver este triunfo tan esperado por el, y quien que me dejo como Herencia la tenacidad para lograr las cosas, el saber ver el lado humorístico de las circunstancias, sus ocurrencias, consejos, sentido común, sensatez, tolerancia, quien me enseñó que la mayor libertad implica mas responsabilidad y que el hombre es una combinación de materia y espíritu.-

A MAMA, por mantener viva la esperanza de llegar a este momento, y a quien mas de alguna vez he de haber hecho alguna lágrima rodar.-

A MI HERMANA ROXANA, por demostrarme lo que es la franca lucha, el sacrificio y la fe, y por tener mucho de mi papa.-

A MI TIA GLADIS, por sus consejos y el poder de sus oraciones.-

A MIS COMPAÑERAS DE TESIS, por haber luchado y aprendido mucho el desarrollo de la tesis.-

AL ALMA MATER, quien desde que me recibió en su seno me dio una mejor comprensión de los problemas de este país.-

A MIS AMIGOS Y A LOS AMIGOS DE MI PAPA, por haberme echado el hombro desinteresadamente en las mas diversas situaciones y lugares.-

Ulises Alejandro Ruiz Torres.

CAPITULO UNO

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y MANEJO METODOLOGICO DE LA INVESTIGACION. PLANTEAMIENTO, ENUNCIADO Y DELIMITACION DEL PROBLEMA

1. 1. PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACION

En relación al trabajo de investigación hemos estudiado e examinado la institución del Derecho Registral, como una parte del Derecho Civil, es una Institución de la propiedad garante de la propiedad inmueble, el cual esta regulado en nuestro Código Civil a partir del capítulo IV, con el cual pretendemos aportar un material de consulta crítico constructivo, en el sentido de que a través de ello exponemos como en nuestro medio es regulado el Derecho Inmobiliario, por ser de vital importancia la propiedad privada.

El Centro Nacional de Registros con la idea de sacar a flote el problema de la mora registral, el cual crea la “LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACION, TRAMITE Y REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS”, que no es suficientemente clara, ni suficientemente amplia para cubrir el problema registral, en cuanto a la tramitación, presentación y retiro de documentos. Esto debido a que la ley no

lo regula, sino esquemáticamente por ejemplo habla de la presentación y retiro de documentos, expresa la inscripción, como debe hacerse la calificación de ley, pero aún existen usuarios que están inconformes con los nuevos procedimientos.

1.1.1. FORMULACION DEL PROBLEMA.

Al conocer la historia de los diferentes Sistemas de Registro de nuestro país, y los cuales ha tenido deficiencia para dar seguridad jurídica y publicidad a los poseedores de Derechos es necesario observar, estudiar é investigar la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Por lo establecido anteriormente nuestro estudio lo encontraremos si existen logros o beneficios, efectos positivos o negativos que se han tenido con la implementación de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Con base a lo anterior formularemos la siguiente pregunta: ¿En qué medida la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, vuelve o no más efectivo el proceso de inscripción de documentos?

1.1.2. DELIMITACION DEL PROBLEMA

La investigación que se llevó a cabo comprendió la **delimitación espacial** del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, lugar donde se puso énfasis a la investigación jurídica del análisis de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad e Hipotecas, y de ésta manera conocer la eficiencia de la misma.

En cuanto a la **delimitación temporal** la investigación se enmarcó en el período comprendido entre agosto de dos mil cuatro a septiembre de dos mil seis, período que abarcó desde la entrada en vigencia de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámites y Registros o Depósito de los Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, el cual entró en vigencia el seis de agosto del año dos mil cuatro y se aplicó el nueve de ese mismo mes y año. Se toma el período de un año, como un lapso de tiempo suficiente para verificar la funcionabilidad y eficacia de dicha ley.

En lo referente a la delimitación **teórica-conceptual** la investigación se realizó desde la disciplina y conceptos del Derecho Registral. Se trata de la problemática que ha tenido el Derecho Registral, juntamente con el Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas, principalmente todo relacionado al Derecho de Propiedad teniendo en cuenta

el desarrollo del mismo. En la actualidad a pesar de haberse dictado esa nueva disposición jurídica con el objetivo de adecuarla a los tiempos actuales, dotando de mecanismos mas modernos que permitan volver mas eficientes los servicios que prestan las oficinas del Registro.

Analizamos y evaluamos a la institución estatal, responsable de la aplicación de dicho régimen y en la medida de su eficiencia el tráfico inmobiliario será fluido o lento, lo cual perjudicará o beneficiará el desarrollo económico de la nación dependiendo de la efectividad del nuevo instrumento jurídico aprobado.

1.2. OBJETIVOS.

Con la realización del estudio se pretende lograr los siguientes objetivos:

1.2.1. OBJETIVO GENERAL: Investigar si existe o no efectividad de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

1.2.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS:

- Determinar si la aplicación de la nueva Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, genera agilidad en el tráfico inmobiliario y seguridad jurídica a los Derechos que ahí se inscriben.

- Verificar si la agilidad y seguridad jurídica de la nueva Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, crea mayor confianza y credibilidad en materia registral.

- Determinar si el uso de los recursos tecnológicos que utiliza la nueva Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, influye en la eficacia de los principios registrales.

- Determinar los problemas que presenta la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en el proceso de inscripción.

- Señalar los beneficios de la implementación de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en comparación con la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

- Investigar los efectos positivos y negativos que produce la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
- Verificar el cumplimiento de los principios registrales en la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en sistema de inscripción de documentos.

13. JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION.

El presente trabajo de investigación se realizó con el fin primordial de conocer ampliamente si la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ha contribuido en verdad al proceso de modernización de Registros y servicios; así como también analizar si se ha logrado cumplir con los objetivos con la cual fue creada la Ley antes mencionada.

Si es importante determinar que tan conveniente y eficaz es unir la información Registral y Catastral y establecer que beneficios trae Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, si se ha logrado cumplir con los principios registrales de publicidad o seguridad jurídica.

Además se desea investigar cual ha sido la evolución de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósitos de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipoteca, y si en verdad ha sido una causa que ha generado ó promovido los medios necesarios para evitar la retardación en la inscripción de documentos y si ésta ley ha permitido agilizar la inscripción de documentos en relación con las leyes anteriores, logrando conocer si ha tenido o no una verdadera funcionalidad

Por otra parte el estudio traerá beneficios para el Sistema Registral, pues la investigación tiene por objeto explorar si están definidos y expeditos los procedimientos y los requisitos que son necesarios para que se inscriban los Instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas, ya que actualmente muchos usuarios, profesionales y estudiantes de Derecho, los desconocen, por la novedad del sistema Registral implementado. Con la creación de la Ley de Procedimientos Uniformes se busca consolidar el principio constitucional respecto al Derecho de la Propiedad, ya que con ello se genera los mecanismos necesarios para que en forma ágil y segura se le dé el reconocimiento legal de los Derechos de Propiedad de todos aquellos sectores mayormente desprotegidos de nuestro país.

La Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, va encaminada a que el período del sistema de Registro que los documentos que se

inscriban sean breves en cuanto al plazo o tiempo de calificación y aprobación de los documentos que se presentan; por considerar todo lo anterior se justifica la investigación socio-jurídica del sistema citado.

Con esta investigación se pretende dar un aporte significativo a la comunidad jurídica, usuarios y público 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 HIPOTESIS A COMPROBAR

1.4.1. HIPOTESIS GENERAL.

- La aplicación de la Ley Vigente de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro ó Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz é Hipotecas, propicia efectividad a los Principios Registrales.

1.4.2. HIPOTESIS ESPECÍFICAS

- La implementación de la nueva Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, genera agilidad en el tráfico inmobiliario y seguridad

jurídica a los Derechos que ahí se inscriben, así como mayor confianza y credibilidad en materia registral.

- El uso de recursos tecnológicos que utiliza la nueva Ley de Procedimientos Uniformes, para la Presentación, Trámite y Registro ó Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz é Hipotecas, influye en cierta medida en la eficacia en el proceso de inscripción de documentos.

1.5. METODOLOGIA UTILIZADA

La base metodológica de la investigación tendrá las siguientes características.

15.1. METODOS Y TECNICAS

Tomando en cuenta la naturaleza del tema de investigación, se utilizaron los métodos generales del análisis, síntesis, inducción y deducción; en el sentido de considerar el tema como un todo integrado por partes que serán consideradas en el desarrollo de la investigación. Los métodos específicos a utilizar son:

a) Técnica de Investigación Bibliográfica - Documental con la cual se recolectó toda la información que se trataba del tema, por medio de Libros, Tesis y Estadísticas.

b) Técnicas 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 del tema y poder comprobar las hipótesis que se nos planteamos utilizando como instrumentos:

i) La **Cédula de entrevista**: Realizada esta en forma estructurada y con preguntas concretas y detalladas la cual fue dirigida a Registradores del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas de la Primera Sección del Centro.

ii) 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 abogados, estudiantes, colaboradores jurídicos, quienes hacen uso de los servicios prestados por la institución objeto de estudio.

1.5.2. PROCEDIMIENTOS DE EJECUCION.

Luego de haberse asignado el tema se procedió a elaborar el proyecto ó diseño de investigación en la fase de planificación.

Como siguiente paso se procedió a ejecutar la investigación bibliográfica, documental, la cual consistió en recavar información de libros, tesis y legislación.

Posteriormente procedió a darle cumplimiento a la investigación de campo, elaborándose así cédula de entrevista y encuesta.

Después de ejecutar la investigación de campo se realizó el análisis de interpretación de la investigación de campo.

CAPITULO DOS

MARCO TEORICO DEL DERECHO REGISTRAL

2.1. DENOMINACION DEL DERECHO REGISTRAL

El Derecho Registral o Derecho de Registro en España se le conoce como Derecho Inmobiliario o Derecho Hipotecario, porque la mayor parte de las normas de la Ley Hipotecaria de 1961 se refiere al llamado tráfico jurídico inmobiliario, estando íntimamente ligada esas normas con la Institución Jurídica del Derecho Público 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 se adquieren contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer.

Según el doctor Jorge Alberto Barriere, **Derecho Registral** es el conjunto sistematizado de normas reguladoras del tráfico inmobiliario con efectos de publicidad.

Según el Doctor Rene Rolando Rivas Argueta **Derecho Registral** es el conjunto de normas y principios que regulan al Derecho de la Constitución, modificación,

transferencia y extinción de los Derechos sobre inmuebles y la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas.

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 é 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 legítimos inscritos para que sus efectos se produzcan frente a todo el mundo y en contra de los terceros que resulten tener algún Derecho ó interés jurídico opuesto a lo inscrito.

El fin del Registro es la certeza, seguridad y protección jurídica de los Derechos inscribibles é 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 REGISTRALES

La función registral debe garantizar el fiel cumplimiento de los principios generales que rige el Derecho Registral los cuales se encuentran plasmados en la Legislación Secundaria, como es el Código Civil en el Reglamento de la Ley de

Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas, la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles entre otros.

2.2.1. PRINCIPIO DE ROGACIÓN

Consiste en que toda modificación de una determinada situación Registral debe ser pedida. El Registro no procede de oficio. Con la acción de Rogación se promueve la actuación del Registro. Los facultados para solicitar la inscripción son:

- a) El directamente interesado;
- b) Su representante
- c) Su mandatario o encargado
- d) El que ha presentado el documento.

Si existe observaciones al documento, debe presentarse escrito corrigiendo las observaciones, cuando esto fuere posible, ya que habrá en los que no se admitan ningún tipo de corrección o que deba otorgarse escritura de rectificación. Por ejemplo: Se presenta una escritura de compraventa de inmueble rústico, no se menciona la naturaleza, ni tampoco la ubicación, al confrontarla en el Registro la pasan a archivo por no contener los elementos mencionados, se presenta un escrito en donde se hace referencia a la naturaleza del inmueble si es rústico o urbano, y donde está situado adjunto al cambio de folio, el cual el Notario autorizante firmaba.

DESISTIMIENTO DE LA INSCRIPCIÓN: Cuando se desea interrumpir el Proceso de Inscripción se debe pedir por escrito. Cuando se da esto se cancela el asiento de Presentación y pierde toda eficacia jurídica.

EFFECTOS DE LA ROGACION

- a) Se **anota** el asiento de presentación en el libro diario;
- b) El Documento adquiere **prioridad**;
- c) Se **pone en movimiento** el procedimiento de inscripción del documento, y
- d) La Rogación concluye con una **variación** de la **situación Registral** existentes en el momento de formularla. Es decir, cambia la titularidad del Derecho (venta, donación, etc.) o ingresa otro titular a compartir el Derecho (venta proindivisa-usufructo-hipoteca) o a gozar de una parte de el.

Este principio los asientos del Registro se tramitan a solicitud de la parte interesada y tiene su fundamento en que siendo el Registro una Institución Pública puesta al servicio de los particulares son éstos quienes si desean ser protegidos en sus Derechos, pueden acudir acogiéndose o no a sus efectos 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. Este principio lo encontramos regulado en los Artículos 678 del Código Civil y 40 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas.

2.2.2. PRINCIPIO DE PRIORIDAD

Este principio de basa en la fecha de presentación de los documentos en el Registro, éste fija la referencia de los Derechos para terceros, todo documento registrable que ingresa al Registro debe inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado posteriormente, quien es primero en tiempo es primero en Derecho. Regulado en los Artículos 680, 712, 728, 739 del Código Civil y 41 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas.

El principio de Prioridad únicamente puede concebirse por la posibilidad que se da, de que existan dos o más títulos contradictorios. Dicha contradicción puede ser de dos tipos:

- Dos Derechos cuya coexistencia es imposible. Ejemplo: Dos ventas de una misma cosa a diferentes compradores.

- Dos Derechos que aunque puedan coexistir, exijan un puesto diferente, por ejemplo: Dos hipotecas sobre un mismo inmueble.

La coexistencia aquí, es posible pero en orden diferente, que se llama **Rango** o **Grado**. Dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio. La regla romana de que el que primero compra es el propietario, se transforma en la nueva regla de que el

primero en Derecho es el primero en registrar. Es decir, que las fechas de otorgamiento ceden a las fechas del Registro.

Este principio modifica el principio contenido en el Artículo 1619 del Código Civil sobre la nulidad de la venta de cosa ajena. También modifica lo establecido en el Artículo 1621 C. C.

En la aplicación de éste principio se desempeña un papel de relevante importancia, el asiento de presentación, el cual debe ser anotado en estricto orden cronológico.

2.2.3. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

En este principio los **inmuebles** y **Derechos inscritos**, en el Registro deberán estar definidos y precisados respecto de su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones. Exige para la inscripción una determinación exacta del inmueble, Derechos real y titular y de éste se deriva los efectos jurídicos de la inscripción, presumiendo exactitud del contenido con suficiente fuerza probatoria mientras no se muestre que la seguridad jurídica extrajudicial no está de acuerdo con el contenido del Registro; siendo por tanto necesario cumplir con los requisitos de inscripción establecidos en el Artículo 62 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas; Artículo 688 del Código Civil. En consecuencia la falta de determinación da

lugar a una sanción, o sea la nulidad de la inscripción y por tanto su cancelación, si resultare una inseguridad absoluta, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 733 del Código Civil.

Ejemplo: Si un Notario presenta una escritura de compraventa y omite la descripción, naturaleza y situación del inmueble y las generales del comprador, no se puede inscribir la compraventa porque falta la determinación del inmueble de dicha venta.

2.2.4. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

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

Es un mecanismo técnico que tiene por objeto mantener la conexión de las adquisiciones atendiendo el orden regular de los Titulares registrales sucesivos. Es decir, debe existir una continuidad perfecta en orden al tiempo sin salto alguno.

ELEMENTOS DEL TRACTO SUCESIVO:

- a) **Sujeto:** Debe haber identidad entre la persona que otorga el acto dispositivo y la que figura como titular del Derecho que se dispone, según los Asientos del Registro.
- b) **Objeto:** Tiene que haber coincidencia en la descripción del inmueble, entre lo que dice el folio o libro y el documento.

c) **Oportunidad:** La previa inscripción debe existir en el momento de practicarse el asiento respectivo, y no al formalizar el documento. Es decir, se puede disponer de un Derecho sin ser titular al momento de su disposición pero al llevar el documento al Registro si debe constar que ya se adquirió el Derecho del cual se está disponiendo. Si no se comprueba la Titularidad no se inscribe el documento.

Ejemplo: Para inscribir un instrumento de compraventa 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 actos registrales se manifiesten por su correspondiente asiento.

Su aplicación Legal se encuentra en los Artículos 695 Código Civil y 43 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas.

2.2.5. PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Este principio solamente se inscribirán en el Registro los Títulos que reúnan los requisitos de fondo y de forma, establecidos por la ley, el registrador será responsable mediante la calificación de los documentos del cumplimiento de éste principio.

El Registro solo debe dar cabida para su inscripción a los títulos que sean válidos y perfectos y debe rechazar los que son defectuosos y los que siendo válidos contengan Derechos que por su naturaleza no sean registrados.

Con el fin de darle eficacia a éste principio, la Ley concede al Registrador la función calificadora, la cual consiste en examinar el Título presentado al Registro para su inscripción; dicha función calificadora es 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.

El registrador aplica el principio de Legalidad cuando estudia los documentos que han pasado a su calificación, para eso debe estar debidamente preparado y debe tener presente no solo la Legislación Registral sino también todo el ordenamiento Jurídico que se relaciona con su función. Cabe destacar en éste momento sobre los recursos que tienen los interesados cuando el registrador rechaza la inscripción de un documento. Art. 20 y siguientes de la Ley de la Dirección General de Registros.

Ejemplo:

- a) Una escritura de compraventa debe realizarse en escritura Pública;
- b) La Escritura de Donación deben comparecer tres testigos hábiles y de conocimiento del donatario.

2.2.6. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

Este principio es un beneficio de todo titular de Derecho inscrito la fe pública registral protege la apariencia jurídica que muestran sus asientos contra impugnaciones basadas en la realidad jurídica extra registral.

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 **íntegro**, es decir agotando 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 terceros, lo que el Registro proclama ser la verdad, cualquiera que sea la realidad jurídica.

Ejemplos:

- a) Los medios que cumplen este principio permitiendo al usuario la información de los libros para consulta, y sistemas informáticos por medio de monitoreos.
- b) Certificaciones extractadas, literal, información de índice, é información a los jueces.

Regulado en los Artículos 683 Código Civil y 46 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas.

2.2.7. PRINCIPIO DE LEGITIMACION

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 extra registral.

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, se mantiene hasta tanto no se demuestre la discordancia entre el Registro y la realidad.

Las consecuencias del principio se manifiestan:

- 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 el titular inscrito de la carga de la prueba, que habrá de soportar el que sostenga la inexactitud registral.

Los asientos registrales en su carácter de instrumentos públicos hacen plena fe hasta que no sean redargüidos de falsos. Esta presunción de verdad, dispensa de la prueba al

titular registra e impone la necesidad de probar la falsedad a quién se oponga a ella, tal es la consecuencia procesal que produce el principio de Legitimación.

2.3. SISTEMAS REGISTRALES

En torno a los sistemas registrales a continuación se presenta una secuencia de un sistema registral aplicados a nivel internacional y luego en El Salvador, todos con el objeto de asegurar la propiedad inmobiliaria.

FUNCION REGISTRAL: La organización de un Registro de la Propiedad Raíz o inmobiliaria es muy importante, ya que tiene fines de publicidad de los actos jurídicos y declarativos de Derechos, por ello es indispensable que su adecuada organización contenga normas que garanticen la constitución la autenticidad y la prueba de los Derechos sujetos a inscripción. Los Procedimientos Registrales que se siguen en los diferentes países tienen su base en los siguientes sistemas: *ALEMAN O GERMANICO-SUIZO, EL FRANCÉS Y EL AUSTRALIANO O ACTA DE TORRENS*, los cuales se detalla a continuación.

2.3.1. SISTEMA ALEMÁN O GERMANICO-SUIZO

En el Sistema Alemán existen dos clases de Registros que deben guardar relación entre sí:

1. El Registro Predial o Territorial, y

2. El Registro Catastral.

En el Registro **Predial Catastral**, se presenta la configuración topográfica del inmueble con indicación de su naturaleza, situación, extensión superficial y forma en el que se anotan las disposiciones materiales, de que el inmueble sea objeto.

Toda modificación que sufra el inmueble debe anotarse en ambos Registros y que dada la garantía que este sistema da a la inscripción, la primera matrícula que se hace del inmueble requiere de un procedimiento previo, que realiza el funcionario encargado del Registro, ante quien se presentan los documentos que comprueban el dominio del solicitante: así mismo a de presentarse un plano del inmueble, autorizado por un ingeniero. A la solicitud se le da publicidad y si existiere oposición, la cuestión se vuelve contenciosa teniendo en tal caso el encargado del Registro facultades jurisdiccionales para resolver si procede o no la inscripción si la resolución es favorable al solicitante es declarado dueño del inmueble mediante la inscripción.

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

- i. El acuerdo ó contrato abstracto de enajenar en el que se expresa la voluntad de transferir el dominio de cualquier otro Derecho real.
- ii. La obligatoriedad de la inscripción en el Registro.

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

En el Sistema Alemán el modo de adquirir (tradición) tiene prioridad sobre el titulo y por consiguiente para inscribir cualquier transferencia o gravamen, el encargado del Registro se limita a probar la identidad de las partes y la autenticidad del Derecho en este sistema, la inscripción tiene fuerza probatoria absoluta de que el inmueble pertenece a la persona a cuyo favor se ha hecho la inscripción de ahí que, en los países en que se ha adoptado este sistema es casi imposible pedir la reivindicación ó alegar la prescripción adquisitiva del inmueble. Entre las ventajas que presenta el sistema se encuentra, por una parte la firmeza de la inscripción; y por otra, facilita la movilización del crédito, ya que permite del mismo Registro una carta hipotecaria que lo faculta para obtener créditos con garantía hipotecaria con solo endosarlo el acreedor.

El Estado es garante de la inscripción en caso de error el afectado tiene acción de perjuicios contra el Estado cuando el error se debe a negligencia de los funcionarios encargados del Registro.

El Sistema Germánico-Suizo presenta las siguientes características:

- i. Sobre bienes inmuebles.
- ii. Los asientos están contenidos en folios que forman el libro territorial (por distritos).
- iii. Las inscripciones se originan por un procedimiento judicial en donde se declara dueño al adquirente (procedimiento parecido a la *in jure cessio*) o por inscripción directa en el Libro Territorial con carácter constitutivo.
- iv. Esta ligado al Catastro; se da una descripción física del inmueble, se menciona aspectos fiscales que pesan sobre los bienes.
- v. Análisis abstracto; no se requieren antecedentes ni continuidad cronológica.
- vi. Es constitutivo, esto en el Registro es un elemento de existencia del acto jurídico.
- vii. Folios Reales constituidos cada uno por **Tres Secciones:**
 - A. Propiedad;
 - B. Limitaciones de dominio; e
 - C. Hipotecas y demás gravámenes.
- viii. La posesión es inscribible.
- ix. Consagra el Principio de Rogación.
- x. Se exige un plano oficial que concuerde con la realidad de los bienes.

2.3.2. SISTEMA DE TRANSCRIPCIONES O SISTEMA FRANCES

Las principales características del Sistema Francés son:

1. Declarativo (solo es oponible frente a terceros en acto inscrito, pero válido de por sí).
2. A cargo del Órgano Ejecutivo.
3. Inmobiliario.
4. Catastro ligado a Registro (Ficha Parcelaria).
5. Sistema de Libros con documento incorporado.
6. Cronológico.
7. Sigue el sistema de incorporación; se encuaderna a la inscripción uno de los ejemplares del contrato, el otro es devuelto al solicitante.
8. Permite hipotecas generales pero prohíbe las tácitas.
9. Cédula hipotecaria inscribibles.
10. Los contratos privados son inscribibles.
11. Índices por personas y por fincas.
12. Conserva los principios de prioridad o prelación, rogación y consentimiento y calificación o legalidad.

Este sistema consiste en transcribir o copiar el documento en los libros que lleva la Oficina del Registro. Los países de América Latina particularmente han adoptado los sistemas de transcripción cuya forma regulatoria varia de un país a otro; por los riesgos que presenta la transcripción, a este sistema se le señala la desventaja de no ofrecer una

absoluta seguridad. Sin embargo muchos países lo han combinado con el Sistema Australiano y Alemán con lo cual ha resultado un nuevo Sistema denominado "Mixto" el cual resulta ser confiable.

2.3.3. SISTEMA AUSTRALIANO O SISTEMA TORRENS O ACTA TORRENS

Este sistema el solicitante de la inscripción debe presentar su título y un plano del inmueble al encargado del Registro. Este funcionario tiene facultades jurisdiccionales y después de dar publicidad al acto resuelve todas las gestiones que se plantean a fin de que el inmueble quede saneado. En éste sistema se hacen dos certificaciones de título los cuales deben ser idénticos y deben contener un plano de propiedad, en los que se hacen constar la transferencia y los gravámenes que experimente el inmueble, entregándose uno de esos certificados al propietario y el otro queda en la oficina del Registro; y en el caso de una desmembración se hace un nuevo certificado de la porción desmembrada.

Según éste sistema la inscripción del inmueble es inatacable y en consecuencia aquel no puede ser objeto de reivindicación de perjuicios contra el Estado, lo que representa una de las ventajas de éste sistema registral.

Por otra parte éste sistema simplifica la transferencia del dominio que se constituye en ellos, ya que se permite su realización por medio de formulas impresas en las cuales llenan los espacios en blanco, estas se presentan junto con el certificado del

título y con ella se hace la descripción. Si el Derecho del que transmite se extingue se anula automáticamente el título a su favor y se extiende al adquirente un nuevo título, por consiguiente en los países en que se ha adoptado éste sistema casi se ha eliminado la actividad notarial debido a la fidelidad y celeridad del trámite lo que presenta otra de sus ventajas.

Las principales características son:

1. Inacatable; no prospera ninguna acción contra el documento inscrito.
2. Efectos saneatorios pleno; el documento se hace inacatable con fuerza probatoria plena cuando se registra.
3. Fondo de perjuicios (seguro de títulos) el seguro indemniza a quien sea privado de su propiedad por causa imputable al Registro.
4. Constitutivo.
5. Registro por inmatriculación (asignación de asiento registral a un inmueble por primera vez).
6. Libro-Registro. Constituido por un ejemplar de cada título de propiedad.
7. Admite la venta por endoso o memorando.
8. Admite la subdivisión directa de inmuebles.

2.3.4. SISTEMA SALVADOREÑO DE REGISTRO

El Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas de nuestro país se inició con el sistema de transcripciones (Francés), más seguro se ha rodeado la inscripción de un sin

número de garantías que lo volvió a tal sistema más seguro. De ahí que las inscripciones que se hacen merecen la confianza de quienes tratan de adquirir algún Derecho. En efecto nuestro sistema registral descansa en un precepto básico que es total para la institución como es el Artículo 695 inciso primero del Código Civil que reza: *“Ninguna inscripción se hará en el Registro, sin que conste por instrumento fehaciente inscrito, o por el mismo Registro, que la persona que lo constituye o transfiera el Derecho, tiene facultad para ello además el título inscrito en nuestra Legislación goza de muchos privilegios legales.”*

El doctor JORGE ALBERTO BARRIERE, le agrega que la Ley concede a los registradores no solo la facultad de calificar las formalidades extrínsecas de la escrituras, si no también la capacidad de los otorgantes pudiendo también inscribir, observar y denegar la inscripción por causas legales lo cual viene a confirmar hasta donde el sistema lo permite, la legalidad y veracidad de la inscripción.

También constituye una garantía de la inscripción lo preceptuado en el Artículo 34 del Reglamento del Registro, según el cual los Registradores antes de inscribir un documento deben examinar cuidadosamente los libros de la oficina para averiguar si hay alguna inscripción anterior que se oponga a la solicitada y si la encontraren denegarán la nueva inscripción.

En nuestro sistema la inscripción revela el estado real del Derecho inscrito ya que de conformidad con el Artículo 21 del Reglamento del Registro siempre que se extienda una inscripción que de cualquier manera afecte a otra anterior se pondrá al margen de éste una nota en que se exprese el traspaso, modificación, gravamen o cancelación del Derecho indicando el Tomo, Número y Folio del nuevo asiento.

También se sigue la práctica de anotar inmediatamente en las inscripciones afectadas el número del asiento de presentación de aquellos documentos que de alguna manera tiene relación con dichas inscripciones.

2.3.5. SISTEMAS REGISTRALES DE INSCRIPCION EN EL SALVADOR

En el Salvador, existen diferentes normativas y según las necesidades que se han ido presentando en el tiempo hasta la actualidad, se han adoptado cinco sistemas registrales de inscripción de los Derechos que se inscriben sobre los bienes inmuebles, para tener una noción clara de la ubicación y extensión. Siendo ellos:

2.3.5.1. SISTEMA DE INSCRIPCION TRADICIONAL O PERSONAL

Este sistema lleva un ordenamiento o índice de los Registros de Propiedad conforme al nombre del titular del Derecho, se lleva un orden cronológico por la hora de presentación de los documentos en la Oficina del 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 é Hipotecas y su Reglamento.

2.3.5.2. METODO DE INSCRIPCION POR TRANSCRIPCION

Este método fue llamado Método de Transcripciones por los Franceses, ya que ellos utilizaban el método de transcribir todo el documento público, que modificará la posesión de los inmuebles, lo transcribían íntegramente en los libros, que eran almacenados con fines de publicidad, en los Registros Público, sistema que fue retomado por nuestro país y tuvo aplicación con algunas desventajas ya que al colocar las marginaciones en los libros lo vuelven dificultoso y lento al querer saber el estado jurídicos 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 seda 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 páginas del libro en el cual estaba consignado el documento que amparaba la propiedad del inmueble que se quiere afectar.

2.3.5.3. METODO DE TRANSCRIPCION 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 creo mediante decreto legislativo de fecha 24 de junio de 1955 del Diario oficial del 28 del mismo mes y año, el sistema de fotocopias para ser inscripciones en el

Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas de la Primera Sección del Centro, ya que en ese Registro es 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, éste 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 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.

2.3.5.4. SISTEMA DE FOLIO REAL

Este sistema entró en vigencia el 26 de mayo de 1986 con la publicación de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz é 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 éste son las partes las que tienen una numeración de identificación llamada ésta “*matricula del 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 matrícula para las siguientes desmembraciones de esta la matrícula de un inmueble no puede cambiar aunque se den cambios de propietarios, o se graven con un Derecho solo

puede cambiar al realizarse una reunión de inmueble debido a que todos los inmuebles con sus respectivas matrículas son de un mismo propietario, a éste se le asigna un nuevo número ya que de lo contrario alteraría la naturaleza del mismo.

El expediente esta compuesto por:

- a) Un fólder en el cual lleva el número de matrícula asignada;
- b) Hoja de anotación de presentación, esta hoja es la que vino a sustituir los márgenes de los libros de inscripciones en ella se anotan todos los asientos de presentaciones de documentos que tengan relación con el inmueble matriculado.
- c) Hoja de resumen, esta hoja expresará el número de matrícula del inmueble, naturaleza, situación y área del mismo, si tiene gravamen, quienes son los otorgantes, datos esenciales de la escritura de compraventa, 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 hayan pasado por el proceso de inscripción.

2.3.5.5. 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 trámites, a si como sus propietarios, esto implica que la Organización

Registral se hace en función de los inmuebles y no de su propietario correspondiéndole a cada uno de ellos una sola matrícula dentro del sistema de computo; cada inmueble general se le asigna una sola matrícula así mismo cada lote desmembrado del inmueble general se le asigna su correspondiente matrícula individual.

2.3.5.5.1. MODALIDADES DE ESTE SISTEMA

2.3.5.5.1.1. 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 éste Registro (Ley de Creación del Registro Social y su Reglamento y aplicación de su competencia, por Acuerdo Ejecutivo número 203).

Es un sistema computarizado que funciona con una red de computadora conectadas a un centro de informática donde se encargan de dar mantenimiento a toda la información relativa a inmuebles, propietarios, presentaciones de documentos, ingresada por los usuarios llámense a 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 su campo, revisen si la documentación presentada cumple con los requisitos técnicos - jurídicos exigidos por la ley, si esto es así, se le asigna al inmueble un nuevo número de matrícula dentro del sistema bajo la cual se marginan todos los movimientos registrales posteriores.

2.3.5.5.1.2. 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, el Regisal II si, además los números de matrícula en Regisal I siempre empieza su numeración MO10 ó MO11, en cambio en Regisal II empiezan con MO12.

Estos sistemas están implementados en el Registro Social de Inmuebles los cuales tienen la característica de tener un Registro técnico-catastral, integrado con un Registro jurídico de la propiedad.

2.3.5.5.1.3. 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 servicio 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 promover información a los ciudadanos y a las Instituciones que lo requieran.

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

CAPITULO TRES

MARCO HISTORICO DE LOS SISTEMAS REGISTRALES

3.1. MARCO HISTORICO

3.1.1. ORIGEN Y EVOLUCION DE LOS SISTEMAS REGISTRALES

En el año de 1860 se decreta el Código Civil que contenía disposiciones relativas a la inscripción de anotaciones y Cancelación de Hipotecas; los cuales se tramitaban en oficinas a cargo de un escribano, llamadas Notarías, que tuvieron vigencia hasta el año de 1881. La primera Ley Hipotecaria que tuvo El Salvador fue promulgada el 11 de marzo de 1873, pero por circunstancias presentadas en aquel momento tal Ley no tuvo vigencia y por ello debe entenderse que fue la Ley Hipotecaria de 1881, la que entró en vigencia fue promulgada por Decreto Legislativo el 21 de marzo de 1881 y publicada el

10 de mayo de ese mismo año, la que realmente estableció en el país el Registro inmobiliario tanto era que en artículo 695 del Código Civil estableció en su último inciso que los títulos de los Actos o contratos anteriores al día 26 de mayo de 1881 se inscribían sin necesidad de antecedente. 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 práctica los principios registrales 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; ordenando ésta ley de forma jurídica la inscripción de documentos de la propiedad, de obligaciones hipotecarias. Esta ley es considerada como el verdadero nacimiento del Registro como instituciones y se establece la creación de un Registro, a la vez crea tres Oficinas del Registro de la Propiedad en Santa Ana, San Salvador, y San Miguel; también estableció los requisitos para el Registrador esta misma Ley y dividió al Registro en: Registro de la Propiedad y Hipotecas y aplicó el folio real en forma incipiente.

La ley de 1881 fue reformada por una nueva ley y la segunda ley con aplicación práctica en nuestro país, la cual fue promulgada el 23 de febrero de 1884 por la Cámara de Diputados y de Senadores el 28 del mismo mes y año, publicándose el 16 de abril de 1884, dicha ley recibió el nombre de “LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PUBLICO”, 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 ó Sistema Hipotecario a partir de la Ley Española de 1861; con la cual se pretendía 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, éste adopta el sistema de Folio Personal pero ni todas las Leyes Hipotecarias ó 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 influidos en ella mejorando el sistema de 1881.

En 1897 se sustituyó la ley de 1884, por la Ley del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas y su Reglamento Decretado el 14 de mayo de 1897 y publicada en el Diario Oficial el día 25 de junio del mismo año, se promulgó una nueva ley del Registro y se llamaba Ley del Registro de la Propiedad Raíz, ya que ésta cambió el Sistema de Folio Real y que fue en ése momento que el Registro de Folio Personal en ésa Ley se copiaba el Sistema Francés con todos sus defectos y cualidades, ya que reguló todo lo relacionado al Registro y además contenía una disposición que debía ser incorporado el Código Civil que tenemos adoptado en nuestro cuerpo legal, además de eso se hizo una nueva Ley Reglamentaria que se llamó: De la Propiedad Raíz é Hipotecas, la Ley fue incorporada al Código Civil por disposiciones de la misma Ley , así es que en la edición de 1904 ya aparece incorporado al Código Civil y de conformidad a ésta Ley el Registro aparece organizado así: 1º) Registro de la Propiedad Raíz; 2º) Registro de Sentencia; 3º)

Registro de Hipotecas; 4º) luego en 1933 fue incorporado el Registro de Crédito Refaccionario y de Avío.

El proyecto de ésta ley fue elaborado por una comisión de juristas integrada por los doctores Ricardo Moreira y Teodosio Carranza quienes reformaron varios artículos del Código Civil y recomendaron la inclusión de ésta ley como parte del mismo código.

En 1986 nace la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas, en el artículo cinco adopta el Sistema de Folio Real surgiendo así un cambio fundamentalmente en materia Registral. Así mismo el artículo catorce establece el valor legal de las inscripciones en el Folio Real; según Decreto Legislativo N° 292, del 13 de febrero de 1986, publicado en el Diario oficial Número 40-Bis, Tomo 290, el 28 de febrero del mismo año, la cual fue traída de Costa Rica y su importancia viene a regular la aplicación del Folio Real, pretendiendo con esto modernizar el Registro de la Propiedad Raíz é Hipoteca, ya que el Sistema Francés ó de Transcripción no cumplía con los objetivos planteados y no estaba acorde a las necesidades de la época; emitiéndose el reglamento de la mencionada ley, por medio del Reglamento Ejecutivo número 24 el día 29 de abril de 1986 publicado en el Diario oficial número 76 del tomo 291 de la misma fecha, el cual entró en vigencia el 26 de mayo de 1986; surgiendo ésta ley como un cambio en el área Registral incorporando el sistema de folio Real pretendiendo con esto modernizar el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca haciendo alusión a la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad que dispone:

“Adóptese el Sistema de Folio Real para la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas y por medio de éste sistema el Registro de los documentos 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 matrícula la cual está formada por números, cada matrícula que le corresponde a un inmueble no cambiará, ni desaparecerá aunque cambie de propietario o sufra cambios o gravámenes, segregaciones o ventas de porciones, únicamente desaparecerá en los casos de reunión de inmuebles y los de partición.

En 1991, como parte del Programa “EL SALVADOR PAÍS DE PROPIETARIOS” impulsado por la administración del Presidente Félix Alfredo Cristiani aparece que el Instituto Libertad y Progreso se creó mediante Decreto Ejecutivo N° 16 del 26 de febrero de 1991, publicado en el Diario Oficial Número 40 Tomo 310 de fecha 27 de febrero del mismo año, nació como una Institución descentralizada adscrita a la Presidencia de la República, proporcionando de forma rápida, eficiente y segura, servicios de asistencia técnica al Gobierno a fin de que mejore la administración pública, por lo que se creó el Instituto Libertad y Progreso, identificado con sus letras ILP.

El ILP tenía, entre otras cosas dentro de sus funciones: dar asistencia técnica al Ministerio de Justicia para la instalación, desarrollo y funcionamiento del Registro Social de Inmuebles, promover, procurar, facilitar y asegurar los recursos para la titulación de inmuebles y agilizar su inscripción registral, en proyectos de interés social en beneficio de personas de escasos recursos económicos que habitan en suburbios y zonas marginales, y promover la incorporación de la moderna tecnología dentro de la administración pública, artículo tres de la Ley de Creación del Instituto Libertad y Progreso.

En 1991, nace el Registro Social de Inmueble, según decreto Legislativo como parte del Programa “El Salvador país de Propietarios”, N° 734 del 5 de abril del mismo año, publicado en el Diario oficial N° 73, Tomo 311, del 23 de abril de ese mismo año, y se crea la unidad del Registro Social de Inmuebles integrante del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas, Dependencias del Ministerio de Justicia, ahora del Ministerio de Economía.

En la citada ley se establece que las inscripciones deben hacerse de acuerdo al Sistema de Folio Real, es decir, en razón de cada inmueble y no de sus propietarios como lo era el Folio Personal, identificando cada inmueble de manera inequívoca denominada matrícula.

Se utilizaban cinco sistemas o procedimientos para la Registración de los instrumentos sometidos a calificación, algunos en menor medida, como el Folio Personal (libros) y el Folio Real Manual (fólder) y los automatizados en dos puntos el Regisal I, Regisal II actualmente sirven únicamente como historia o antecedentes de los movimientos de los inmuebles, ya que la información en ellos existentes se está migrando y trasladando en la actualidad al moderno sistema de información Registro y Catastro llamados SiryC en el que se pretendió integrar en un solo sistema automatizado todos los procesos del Registro de la Propiedad Inmobiliaria y los de Catastro del País.

Posteriormente se mejoró la base Fox Pro denominado Sistema de Regisal I , inicialmente se contó con la asistencias de especialistas técnicos y jurídicos peruanos y Salvadoreños, a fin de crear un sistema que cumpliera con los requisitos de la Tecnología a implantarse y los legales establecidos en diferentes leyes, que implicaban en especial: Los principios: De Publicidad, Rogación Prioridad Registral, Tracto Sucesivo, Especialidad y Legalidad vitales para su funcionamiento, fue entonces que nació el Sistema de Regisal Dos el que posee un formato diferente al anterior, pero mejorando su capacidad de resolución y almacenamiento de información.

Al inicio el nuevo Sistema proporcionó soluciones a los problemas existentes y se podía efectuar el trabajo cumpliendo con los requisitos técnicos y jurídicos, pero con la evolución del tiempo y el acelerado crecimiento de Proyectos que implicaban una serie de movimientos Regístrales y de ingreso de información, se dieron en el Sistema

Problemas de vulnerabilidad y de capacidad y se llegó el momento de pensar en otro sistema de inscripción de mejor calidad en base Oracle.

Los sistemas de Regisal I y II poseían una estructura de trabajo limitada, ya que el Registrador, que en los tres sistemas era confrontador y calificador se encontraba impedido de ingresar cantidades grandes de información al Sistema, ejemplo: No se podía cancelar más de cincuenta matrículas en cancelaciones parciales de Hipotecas (Regisal I)

Cabe mencionar que los tres sistemas automatizados existentes han sido similares entre ellos en cuanto al procedimiento y que han pretendido con su aplicación cumplir con las necesidades de la población que solicita los servicios que por mandato Constitucional el Centro Nacional de Registros debe proporcionar siempre apegados a leyes y la tecnología que proporciona la Informática.

Y en ese mismo año de 1994 se amplió la competencia del Registro Social de Inmuebles según Acuerdo Ejecutivo, en el sentido que se inscriban todos los actos jurídicos que modifican los linderos y reúnan los requisitos técnicos señalados por la ley sin necesidad de declaratoria de interés social, sean estos remediciones, reuniones de inmuebles, particiones voluntarias y judiciales, proyectos de vivienda, notificaciones, parcelaciones sometimientos de régimen de propiedad inmobiliaria por pisos y apartamentos, desmembraciones a solicitud del interesado que no estén contemplados en

los casos anteriores y proyectos de vivienda en curso de ejecución tomado en cuenta las restricciones que son: reservas forestales, parques nacionales, zonas arqueológicas, zonas turísticas, calles, carreteras, zonas férreas y patrimonio culturales.

Es así que se introdujo de forma paulatina el Sistema de Folio Real Computarizado a todos los Registros del país, pudiendo de ésta manera cumplir con una de las finalidades primordiales del estado, 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 la publicidad registral, que presume que los instrumento registrados reflejen los Derechos tal y como aparecen consignados en las inscripciones, además mediante ésa publicidad se regula el tráfico que se desarrolla sobre la propiedad inmobiliaria y la posesión a todos los habitantes del país, dándose certeza y seguridad jurídica a dichos Derechos. Es obligación de los Registros, la correcta localización de inmuebles, debiéndose establecer en ellos sus medidas lineales y superficiales, naturaleza, nomenclatura y demás características de la labor catastral.

Por otra parte existe la Ley de Catastro emitida por la Asamblea Legislativa, por Decreto Legislativo Número 604 de fecha 21 de mayo de 1974, publicada el mismo año en el Diario Oficial Número 116, Tomo 243, el 24 de junio. Siendo ésta área la 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.

Por medio de Decreto Ejecutivo Número 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 creó el Centro Nacional de Registro, que entró en vigencia el 13 de diciembre de 1994, teniendo dentro de sus atribuciones regular, desarrollar las funciones Regístrales, catastrales, geográficas y las que en virtud de la ley se le asignen en el futuro. Es así que mediante Decreto Legislativo Número 162, aprobado el 5 de octubre de 1995 y publicado en el Diario Oficial 187, Tomo 329, del 10 de octubre de 1995, el Centro Nacional de Registros inicia sus actividades como Institución Pública con Autonomía Administrativa y Financiera, funcionando la Dirección General de Registros, el Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas, Registro Social de Inmuebles, Instituto Geográfico Nacional y el Registro de Comercio; consolidando de ésta manera las funciones Regístrales en una sola Institución.

El Gobierno de la República ha trabajado en la preparación del proyecto para la modificación del Registro de la Propiedad y de Catastro, con el propósito 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 función de información Registral y Catastral en un solo Sistema de datos; denominado SiryC constituye la base para el ordenamiento y la actualización de Registros en el país; permitiendo el plan buscar soluciones flexibles y creativas a las distintas problemáticas relacionadas con la propiedad de la tierra.

Este plan representa para El Salvador uno de los Programas estratégicos con vistas al cambio del nuevo siglo, así como por su valiosa contribución al desarrollo económico del país.

En el Sistema de Información Registral y Catastral denominado SIRyC que se implantó para los registradores es muy bueno por ser eficiente y ágil en inscripciones registrales, con éste nuevo sistema los registradores tienen una pronta calificación de los actos jurídicos como las inscripciones, consecuentemente las reducidas moras registrales. Otra importancia que nos brindaba éste sistema era la agilidad en el proceso de marginación e inscripción.

En el año 2004, en el mes de agosto entró en vigencia la LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACION, TRAMITE Y REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS. La promulgación de ésta ley se debió al cálculo de documentos inscritos que no han sido retirados de las distintas Oficinas Registrales. La ley antes mencionada fue elaborada con el objetivo de crear nuevos procedimientos

especiales para los Registros en particular y para el resto de los Registros se adecuaran en la medida de lo posible.

La Ley no contiene régimen de derogatorias lo que no abona en nada a la certidumbre jurídica que por regla general debe existir en cuanto no se conoce con exactitud que disposiciones se encuentran derogadas con la nueva normativa, cuando es de todos conocidos la gran dispersión legislativa que existe en materia registral con el fin de agilizar la pronta inscripción de los documentos registrales. La Ley cuenta con *veintiséis* artículos, distribuidos en *siete* capítulos.

3.2. MARCO DOCTRINARIO-CONCEPTUAL

En nuestro trabajo de investigación utilizamos diversos conceptos relacionados con el tema en referencia; los cuales se desarrollarán a continuación.

Asiento de Presentación, Ossorio lo define como: *“La primera y sucinta toma de razón de un título en el Registro de la Propiedad”*.¹

Calificación Registral, según el Diccionario de Ossorio es *“la apreciación, examen, comprobación de las legalidades de los Títulos y documentos que se presentan*

¹ Ossorio Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Heliasta. S.R.L. Viamonte 1730. Buenos Aires, República de Argentina. Pág. 56

*en el Registro de Propiedad y que el Registrador hace antes de proceder al asiento o inscripción de aquellos”.*²

Registrar, Guillermo Cabanellas lo define como: *“El examinar cuidadosamente, entrar a un lugar y proceder a la observación o busca de personas o cosas, ya sea con fines lícitos ó ilícitos”.*³

Inscripción, Cabanellas lo define, *“lo que tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos ó contratos relativos al dominio y demás Derechos reales sobre los bienes inmuebles”.*⁴

Registro de la Propiedad, para Cabanellas es: *“Es la Institución fundamental en la protección fundamental de dominio y demás Derechos reales a cargo de la oficina de igual nombre y refleja en los libros y asientos correspondientes, donde se anota ó inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales Derechos, para constancia, defensa y eficacia entre terceros”.*⁵

² *Ibíd.* Pág. 81

³ Cabanellas, Guillermo. *Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales*. Editorial Heliasta. Pág.96

⁴ *Ibíd.* Pág. 431

⁵ *Ibidem.* Pág. 439

Documento, según Guillermo Cabanellas es: “ *Escritura, instrumento con que se prueba, confirma, demuestra ó justifica una cosa ó, al menos, que se aduce con tal propósito*” .⁶

Inmuebles, Cabanellas los define como: “*Predio Urbano ó finca rústica en concreto*”.⁷

Derecho Registral, Jerónimo González lo define como “*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 ésta relacionado con las diferentes ramas jurídicas, pues es necesario para que el tráfico inmobiliario del país se regule eficientemente; es así que a continuación se desarrollará la normativa nacional e internacional involucrada en nuestro tema de investigación.

CAPITULO CUATRO

MARCO JURIDICO

⁶ Ibíd. Pág. 333

⁷ Op cit. Osorio. Pág.236

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

4.1. LEGISLACION PRIMARIA

En éste sentido la base jurídica que fundamenta la Institución del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas, tiene su origen en varios principios constitucionales como el indicado en el Título I Sección Primera, Derechos Individuales, Artículo 2 inciso primero de la Constitución de la República, ya que se 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”*.⁸

En éste 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 é Hipotecas, en consecuencia el Registro tiene la obligación de proteger este Derecho.

Artículo 11 inciso primero establece: *“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*

⁸ República de El Salvador. Recopilación de Leyes Civiles. 23ª Edición. Editorial Jurídica Salvadoreña. Año 2004. Pág. 5

ser enjuiciada dos veces por una misma causa”;⁹ estableciéndose claramente la protección del Derecho a la propiedad privada, siendo el estado el garante de dicho Derecho.

Asimismo el Artículo 22 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 las leyes. Habrá libre testamentifacción”*.¹⁰ Manifestándose en dicho precepto constitucional el Derecho a comprar y vender toda clase de bienes muebles e inmuebles pudiéndose transmitir a cualquier condición, a otra persona, siempre y cuando las leyes lo permitan.

4.2. LEGISLACION SECUNDARIA

El Artículo 567 del Código Civil regula los Derechos reales que son inscribibles, como el dominio, herencia, uso y habitación, usufructo, servidumbre activa, prenda é hipoteca. El Artículo 656 del mismo cuerpo legal establece que para hacer efectiva la tradición se requiere de un título traslativo de dominio.

En el Artículo 673 se establece el Registro general de la Propiedad Inmueble de todo el Estado. Es decir que aquí se crea el Registro y su regulación.

⁹ *Ibíd.* Pág. 6

¹⁰ *Ibíd.* Pág. 8

El Artículo 676 establece que en el Registro se inscribirán los instrumentos Públicos, los instrumentos Auténticos y los Documentos Privados Registrados en la Alcaldía Municipal ó legalizados por el Notario.

El Artículo 678 se establece las personas que 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.

El Artículo 686 del Código Civil manifiesta que: *“Los Títulos é instrumentos en que se reconozca, transfiera, modifique ó cancele el dominio ó posesión sobre inmuebles, los Títulos ó instrumentos en que se constituyen, transfieran, reconozcan, modifiquen ó cancelen Derechos de usufructo, herencia, uso, habitación ó servidumbre sobre inmuebles y los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, cuando deban hacerse valer contra terceros.”*

Por otra parte la ley de reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas en el Artículo Cinco adopta el Sistema de Folio Real surgiendo así un cambio fundamental en material Registral, encontramos también los principios registrales del Derecho Registral y que debe cumplirse en el procedimiento de inscripción; ya que en este reglamento 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.

Estableciéndose en el Artículo 14 de dicha ley el valor legal de las inscripciones en el Folio Real, siendo la importancia principal la base legal de la aplicación del Folio Real.

El Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas encontramos definidos los principios registrales del Derecho Registral los que son los siguientes: Principio de Rogación, Prioridad, Especialidad, Tracto Sucesivo, Legalidad, Publicidad, Seguridad Jurídica Art. 39 - 47 Títulos inscribibles Art. 61 y Requisitos de inscripción. Art.62

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 inscripción de inmuebles en los proyectos de interés social que comprendía con el programa “*EL SALVADOR PAÍS DE PROPIETARIOS*”, los que serán ejecutados en el sector público ó privado ésta ley es importante.

En el Artículo 5, se establecen los principios Registrales, en el Artículo 6, el Sistema de Inscripción, de Folio Real, en el Artículo 8 se encuentra plasmados 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 é 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, está 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, la mayor parte del quehacer a cargo del notario tiene como destino inscribirse en el Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas. A los notarios les interesa el buen funcionamiento de las Secciones del Registro, porque éstos 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 asienten en el Protocolo, en idioma castellano, indicando número de orden 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 se encuentra ligado, debido a que las Oficinas Registrales han servido como entes de control y de fiscalización ya que los instrumentos que se presenten se someten a un examen riguroso, relativo al pago de impuestos; principalmente los impuestos sobre Transferencia de Bienes Raíces é impuestos de la Alcaldía Municipal, cuando el inmueble es urbano.

Dentro de la normativa secundaria encontramos la Ley de procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad, Raíz e Hipotecas; y ésta señala que el Centro Nacional de Registros (CNR), en virtud de su ley de creación, tiene a su cargo la administración de los Registros de Propiedad Raíz é Hipotecas, conforme a las facultades que le señalan dicha ley, además del Código Civil, el Código de Comercio y demás legislación

aplicable a tales Registros. Cada ordenamiento contempla diferentes normas adjetivas aplicables a cada Registro en particular, por lo que se cuenta con distintos procedimientos para presentar, tramitar, modificar o retirar los instrumentos sujetos a inscripción o depósito. Por lo que el espíritu de ley, es la urgente necesidad de uniformar los procedimientos de Registro, en aras de una mayor eficiencia en los trámites registrales. Dicha ley cuenta con 26 artículos los cuales se encuentran distribuidos en siete capítulos.

4.3. LEGISLACION INTERNACIONAL

En la Declaración Universal de Derechos Humanos, en el artículo 17, establece: *“Toda persona tiene Derecho a la propiedad individual, y colectivamente. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad”*. Manifestándose el Derecho a la Propiedad Privada, disponiéndose como un Derecho humano que se puede gozar sin discriminación.

La Convención Americana sobre Derechos Humanos en su 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 consagra el Derecho a la Propiedad Privada, regulando que toda persona tiene Derecho a la

propiedad privada, correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuye a mantener la dignidad de la persona y del hogar.

CAPITULO CINCO

ANALISIS E INTERPRETACION DE LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACION DE CAMPO

En los capítulos anteriores se enfocó el aspecto teórico de la investigación a base de fuentes bibliográficas - documental.

El presente capítulo tiene el propósito de exponer los resultados de la investigación de campo tal como se describen en el capítulo UNO, proviene de la aplicación de una entrevista y encuesta.

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

La segunda fue aplicada a una muestra de cincuenta usuarios del Registro de la Propiedad Raíz é 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 é interpretación.

5.1. RESULTADOS DE LAS ENTREVISTAS

1. ¿Qué fallos y vacíos ha encontrado a la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz é Hipotecas?

Entre los **fallos** de la ley, es que no tiene una técnica de orden lógico consecencial en su articulado, para su aplicación.-

Existen **vacíos** en cuanto a los plazos, que habla el artículo 6 de la Ley de Procedimientos Uniformes, esta disposición no es clara en cuanto a cuales de las últimas publicaciones en dos diarios de circulación nacional, debe de tomarse en cuenta en el caso que estas últimas publicaciones salgan en días diferentes; cual se toma en cuenta, a partir de cuando se contabiliza el plazo.-

Los siete registradores estiman que del **80 %** al **90 %**, existen fallos y vacíos en la ley.

2. ¿Qué aspectos positivos en general le puede adjudicar a la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas?

El aspecto positivo que se encuentra en la Ley es que hay una mejor forma de **Notificación** de resoluciones registrales al interesado, a través de medios electrónicos como lo es el fax y el correo electrónico, lo cual es novedoso y constituye un ahorro de tiempo y dinero al usuario.-

Los siete registradores estiman que del **90 %** al **100 %**, que los medios de notificación son hoy más positivos.-

3. Al comparar la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas, con la nueva Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz é Hipotecas; ¿Cuál es la más efectiva?

Los siete registradores opinan que no es mas efectiva ya que no establece en su **totalidad** los principios registrales ya que únicamente menciona el principio de Rogación y el de Legalidad.-

Para los registradores estiman que del **70 %** al **80 %**, que la Ley de Procedimientos Uniformes no es efectiva.-

4. ¿Cuáles son los efectos negativos en general de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro ó Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz é Hipotecas?

Los registradores unánimemente estiman que se necesitan reglas claras dentro de una normativa de este tipo, lo cual no se cumple de forma satisfactoria en la presente ley, ya que existe incertidumbre en cuanto a que normas de otras leyes secundarias y reglamentos se encuentran derogadas y sobre cuales disposiciones aplican a cada registro en particular.

5. ¿Se cumplen todos los Principios Registrales en la ley de procedimientos uniformes?

Los registradores estiman que los Principios Registrales, no se cumplen todos, solo hace referencia a los principios de Rogación y de Legalidad.

El porcentaje de aplicación de los principios es del 28 %

6. El proceso de inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas, ¿Es hoy en día más rápido, se debe a la efectividad de la Ley o son procedimientos administrativos?

Los registradores estiman que la efectividad se debe a los procedimientos administrativos y no a la Ley de Procedimientos Uniformes, ya que ellos deben cumplir con metas como la de inscribir 40 documentos diarios.-

Porcentajes estimados por los registradores: del 61 % al 80 % se cumplen las metas de inscripción.-

7. ¿Con la entrada en vigencia de la nueva Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro ó Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz é Hipotecas, a finalizado la mora registral?

Para los registradores la mora registral con la implementación de la ley ha disminuido y las causas que generan atrasos son por los errores de notario no subsanados, errores técnicos y jurídicos, todavía hay procesos pendientes de resolver.-

Porcentaje de disminución de la mora del 81 % al 90 %

8. ¿Da seguridad jurídica la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro ó Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz é Hipotecas, a los derechos que se inscriben en el Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas?

Para los registradores no hay seguridad jurídica en los documentos o instrumentos, No da seguridad jurídica.-

Porcentaje de seguridad jurídica del **51%** al **90 %** por ciento.-

9. ¿Los avances tecnológicos implementados en el Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas, han ayudado a una mejor aplicación a los principios registrales?

Para todos los registradores los avances tecnológicos implementados consideran que influyen en cierta medida en la agilidad, aunque no dan seguridad jurídica en los tramites de inscripción, si bien es cierto que contribuyen a dar una información inmediata, esta a veces no es confiable, debido a que a veces falla el sistema, y no se encuentra disponible para el usuario, no ayudan contundentemente a la aplicación de Los Principios registrales.

10. ¿Qué sugerencias o recomendaciones proporcionaría para mejorar la efectividad de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y

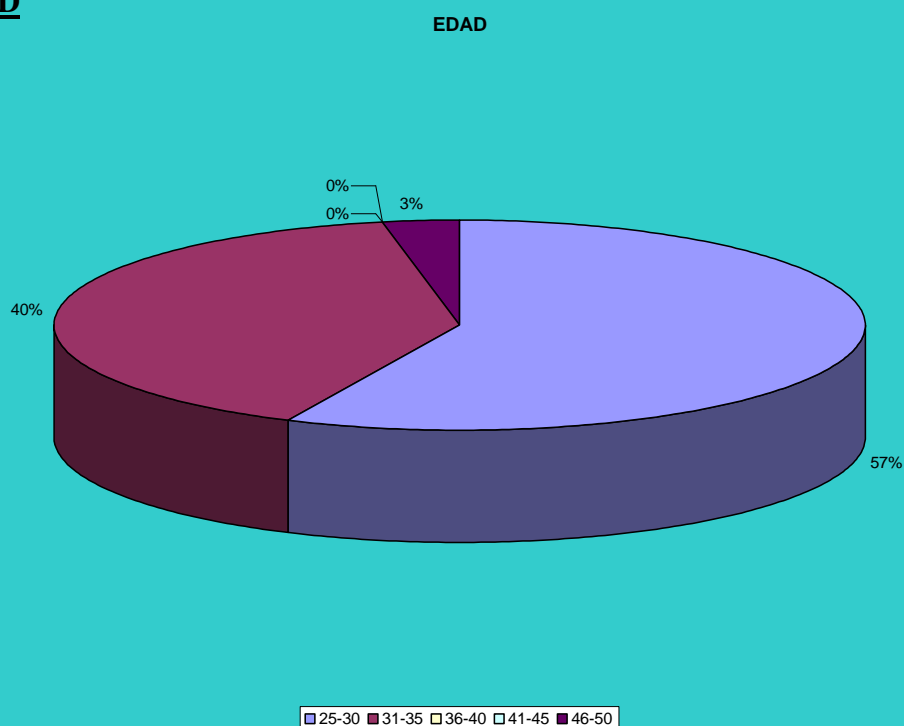
Registro ó Depósito de Instrumentos en los Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas?

Se puede concluir que a través de las entrevistas realizadas a los registradores expresan que debe realizarse una revisión completa por personas conocedoras de la materia para ver si procede, si o no su derogación. Debe legislarse mejor el procedimiento para los recursos.

5.2. RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS

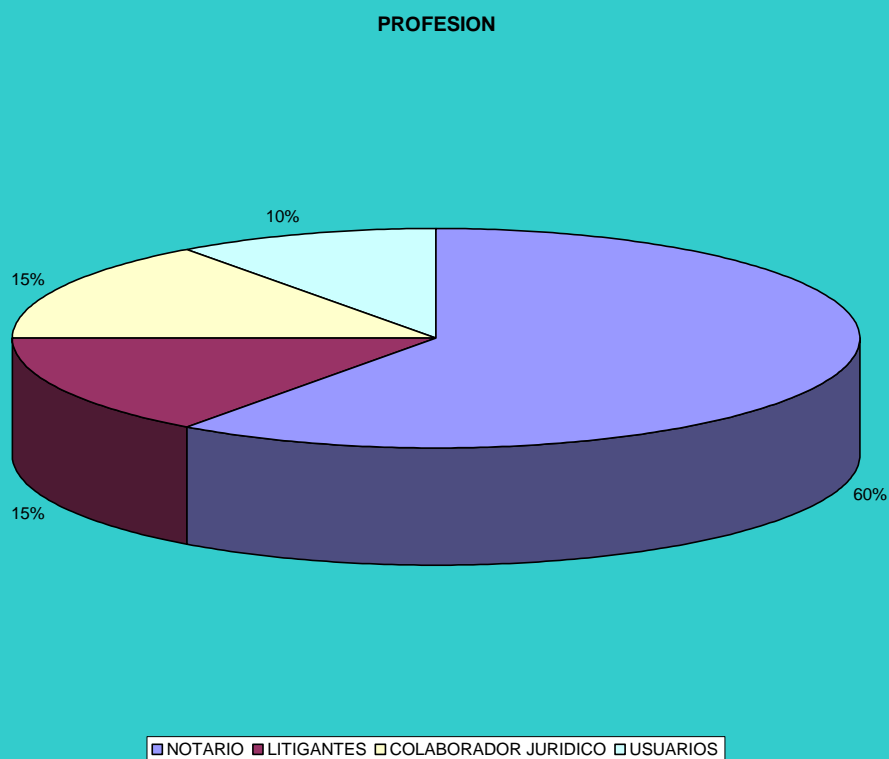
En los siguientes gráficos encontraremos los resultados obtenidos de las entrevistas realizadas a cincuenta usuarios del servicio en el Registro de la Propiedad raíz é Hipotecas de la Primera Sección del Centro.

EDAD



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

PROFESIÓN.

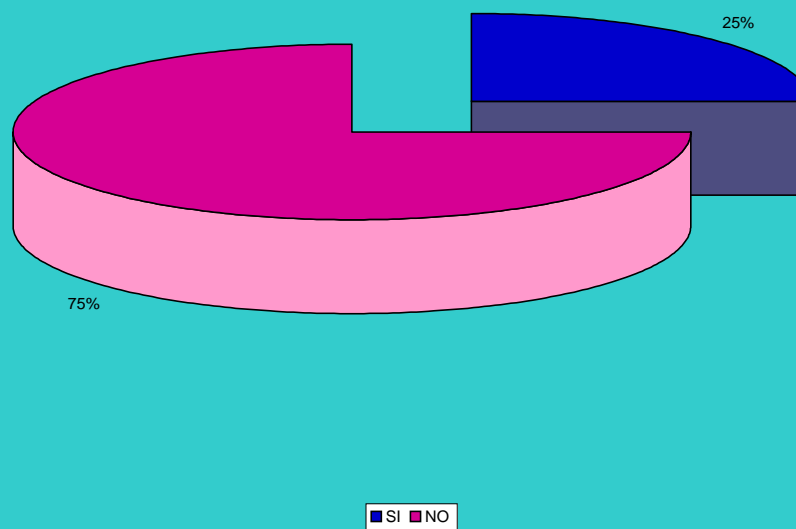


En cuanto a la profesión de los encuestados utilizamos cuatro rubros, obteniendo que el **60 %** de los encuestados son Notarios; el **15 %** son Litigantes; el **15 %** colaboradores Jurídicos, y el **10 %** son Usuarios.-

DATOS DE OPINION DE USUARIOS

1. ¿Considera usted que hay seguridad jurídica en el cambio de folio en los Instrumentos Públicos que contengan errores de fondo con la nueva Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósitos de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipoteca?

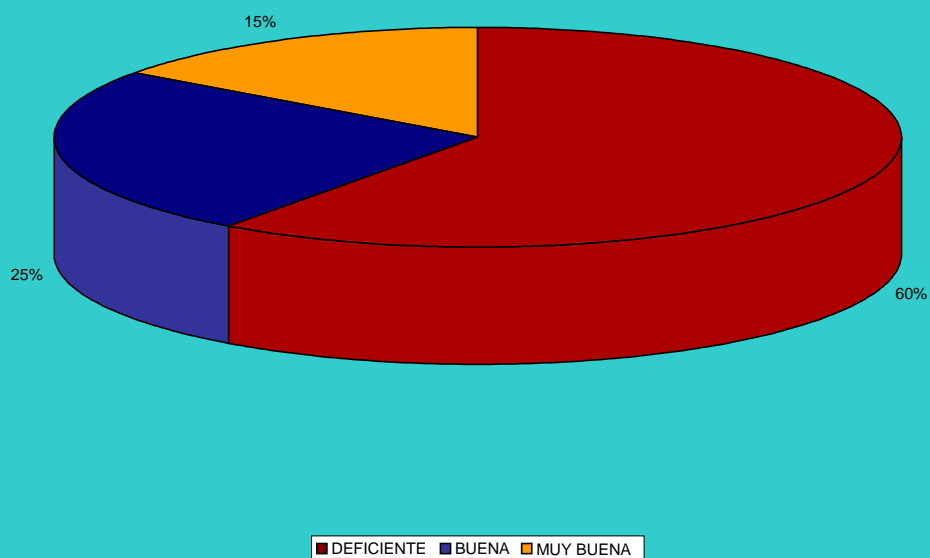
¿HAY SEGURIDAD JURIDICA EN EL CAMBIO DE FOLIO?



En el gráfico podemos observar que del **100%** de los encuestados únicamente el **25%** de éstos opinan que si existe seguridad jurídica y el **75%** manifestaron que no hay seguridad jurídica en cuanto al cambio de folio.

2. ¿Cómo calificaría la nueva Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósitos de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipoteca?

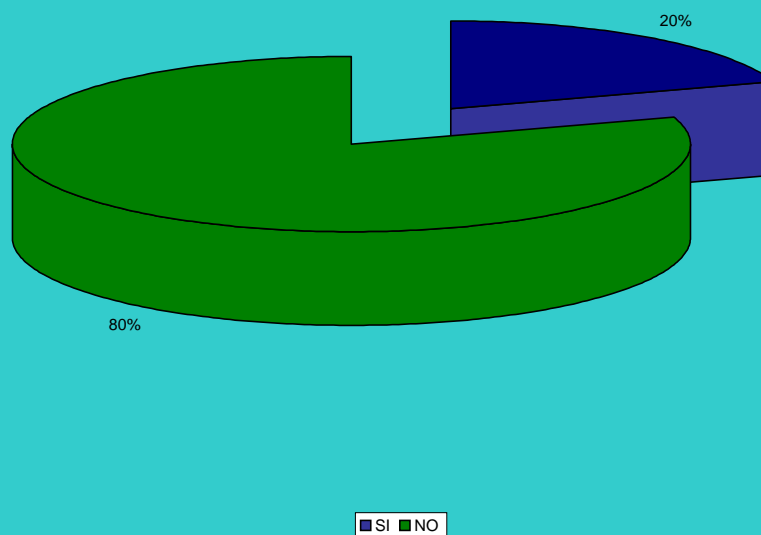
CALIFICACION DE LA LEY



Del 100% de las personas encuestadas el **60%** manifestó que es deficiente; un **25%** la calificó como buena; y finalmente el **15%** expresó que la ley es muy buena.

3. ¿Considera usted que la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósitos de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipoteca, ha mejorado el servicio a los usuarios?

¿HA MEJORADO EL SERVICIO A LOS USUARIOS?



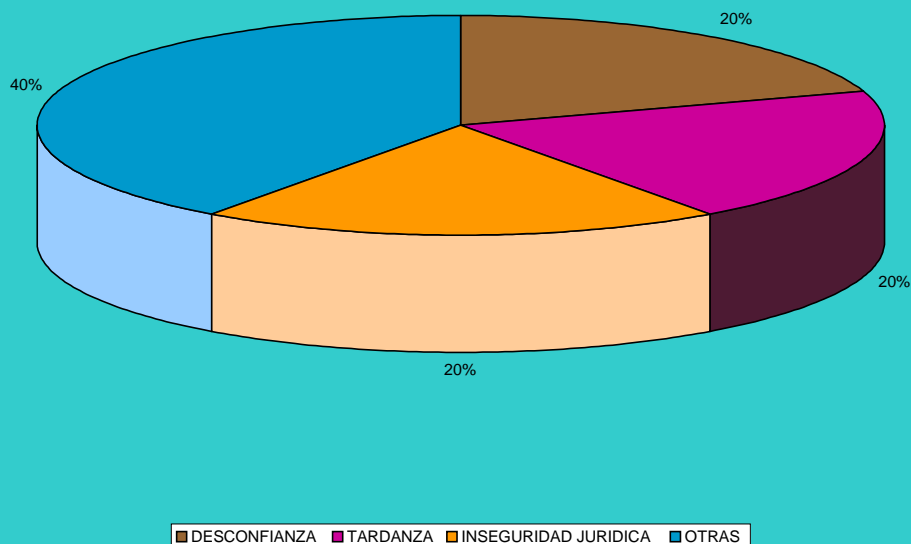
En el gráfico anterior se puede observar que el **20%** considera que la ley ha mejorado el servicio, porque entregan en menor tiempo inscrito los documentos.

Sin embargo el **80%** restante considera que la Ley no ha mejorado su servicio, ya que hoy en día los documentos no son entregados a los usuarios con prontitud.-

La rapidez en una inscripción obedece, según a los entrevistados, no a la aplicación de la ley, sino a las metas que les imponen a los registradores, pues tienen la obligación de inscribir un determinado numero de escrituras a diario.

4. ¿Que desventajas le encuentra a la nueva Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósitos de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipoteca?

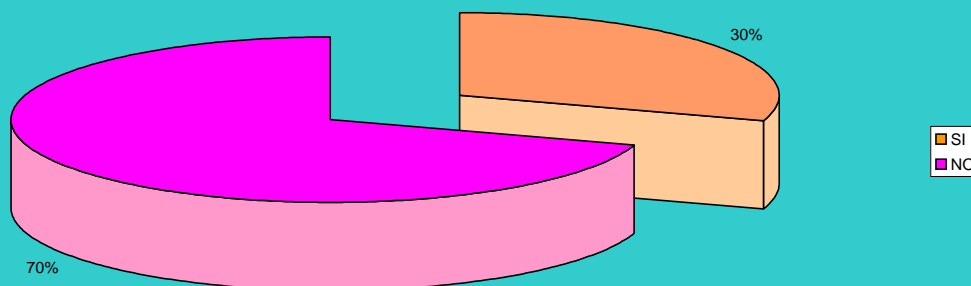
DESVENTAJAS DE LA LEY



En el gráfico se puede observar que dentro de las desventajas que presente la nueva Ley, para el **20%** existe desconfianza en la Ley; para otro **20%** es la inseguridad jurídica; otro **20%** una desventaja es la tardanza y finalmente el **40%** opina que existen otras desventajas como por ejemplo, que con el sistema computarizado los empleados del servicio al usuario no dan regularmente información, por no poseerla toda, en cuanto a una presentación ya que los remiten al sistema informativo, y a muchos usuarios no tienen conocimientos sobre computadoras, por lo tanto no saben manejarlas, es un obstáculo en la averiguación de trámites.

5. ¿Influye la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósitos de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipoteca, en el trámite de inscripción de documentos?

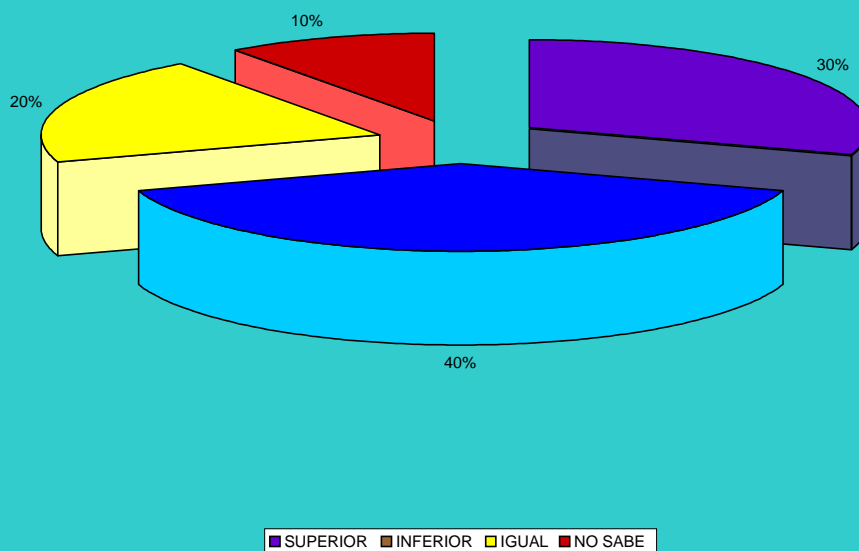
¿INFLUYE LA LEY EN LA INSCRIPCION DE DOCUMENTOS?



Del 100% de los usuarios encuestados el **70%** considera que la ley no influye en la inscripción, sino que influyen mas las medidas administrativas como las metas impuestas a los registradores, que la propia ley; para el **30%** manifiesta que si influye la ley, porque ellos perciben que influye el procedimiento.-

6. ¿En relación a la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas como calificaría la nueva Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósitos de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipoteca?

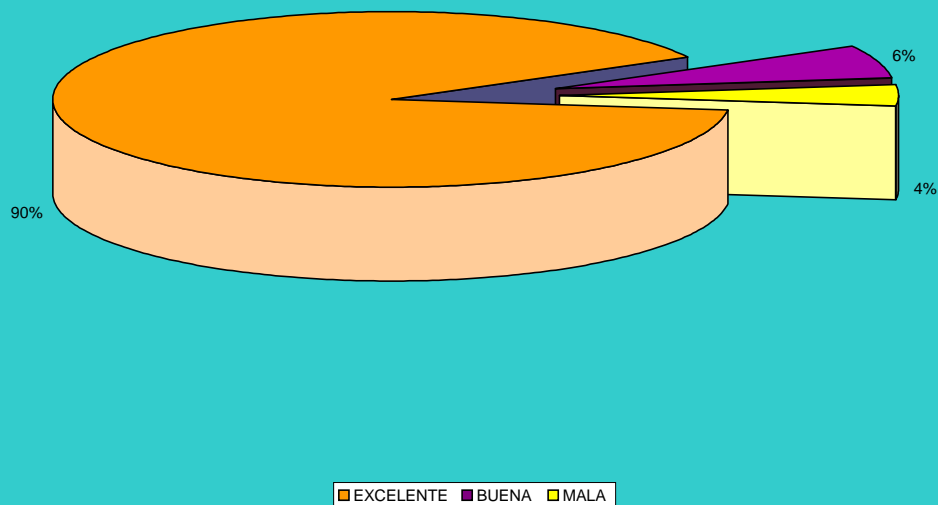
CALIFICACION DE LA LEY



Según el gráfico de las personas encuestadas el **50%** dijo que era deficiente; el **20%** manifestó que era buena; el **20%** lo estableció regular y el **10%** dijo que no sabe.

7. Considera usted que con la nueva Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósitos de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipoteca, el Registro brinda la publicidad suficiente, ya sea esta material y formal?

¿BRINDA EL REGISTRO PUBLICIDAD SUFICIENTE?



Para el **90%** de los encuestados la publicidad es excelente; el **6%** dice que es buena y finalmente el **4%** estableció que es mala.

CAPITULO SEIS

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1. CONCLUSIONES

Después de haber finalizado la investigación sobre los efectos de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro ó Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz é Hipotecas, a través de la realización de entrevistas y encuestas a Registradores y usuarios profesionales del derecho, que hacen uso de ese servicio, en el Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas de la Primera Sección del Centro, nuestro equipo llegó a las siguientes conclusiones:

- La Ley de Procedimientos Uniformes, no propicia la efectividad de los principios registrales, y solo encontramos mencionados el Principio de Rogación y el de Legalidad, el primero de efectos parciales. Con respecto al principio de rogación la nueva ley solamente relaciono la “*petición*”, olvidando por completo la presunción del reglamento de la Ley de Reestructuración, que estable que basta la sola “*Presentación*” dará por iniciado el proceso registral. En virtud de la Ley de Procedimientos Uniformes, solamente se refirió a la manera de cómo debe de hacer la calificación que según ella debe de ser integral y unitaria haciendo presumir que el registrador en el que hacer que

le corresponde debe velar por el cumplimiento del principio de legalidad y los demás que debe tomar en cuenta en la calificación.-

Los principios de Prioridad, Especialidad, Tracto Sucesivo y Publicidad no han sido contemplados dentro de los artículos de la ley en estudio y cuando la Ley de Procedimientos Uniformes trata de la publicaciones esta no entra en el ámbito de la publicidad porque siendo que, esta ultima tiene dos formas de hacerse, formal o material en ninguna de ellas cabe dichas publicaciones; porque la **publicidad formal** se refiere a los asientos, documentos que se encuentran dentro del registro y que pueden ser consultados por cualquier persona en cambio la **publicidad material** es aquella que se refleja en las certificaciones, constancias e informes que expide el Registro.

Además la ley de Procedimientos Uniformes, no propicia la efectividad de los Principios Registrales, porque el **objeto** de esta, esta orientada a “regular y uniformar los procedimientos” en los distintos registros, no a desarrollar los Principios registrales.-

- La nueva Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro ó Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz é Hipotecas, **no genera seguridad jurídica**, el acto mas representativo de esa inseguridad es el **Cambio de folios**, por las siguientes razones: puede alterarse o modificarse el acto o contrato consignados en los documentos o instrumentos, tanto en su forma como en su

fondo sin tomar en consideración a la parte o partes que la otorgan y vela únicamente por la seguridad profesional.

- La ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro ó Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz é Hipotecas, **no es uniforme** debido a que la totalidad de las disposiciones no pueden ser aplicadas íntegramente a cada registro por lo que cada registro puede determinar qué disposiciones rigen para el mismo y cuáles pueden ser ignoradas por no ser de su ámbito de aplicación.

- El tramite de inscripción es mas rápido, pero ello no se debe a la implementación de la Ley de Procedimientos Uniformes, sino que se debe a medidas administrativas; a cada registrador el Centro Nacional de Registro les impone como meta la inscripción de 40 documentos diarios, lo que pueden generar inseguridad jurídica en algunas inscripciones.-

- La ley ha disminuido la mora registral, y los documentos que son observados, los son por errores de los notarios que no han subsanado en su debido tiempo, también se deben a errores técnicos y jurídicos. La ley de procedimientos tuvo efectos retroactivos en su aplicación.-

- Los avances tecnológicos introducidos en los registros influyen **en cierta medida** en la agilidad, aunque esto no da seguridad jurídica en los trámites e inscripciones.-

- La nueva Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro ó Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz é Hipotecas, presenta vacíos en el sentido que se necesitan reglas claras dentro de una normativa de este tipo, lo cual no se cumple de forma satisfactoria en la presente ley, ya que existe incertidumbre en cuanto a qué normas de otras leyes secundarias y reglamentos se encuentran derogadas, y sobre cuáles disposiciones aplican a cada registro en particular.

- La Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro ó Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz é Hipotecas, en comparación a la anterior Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas es inferior porque esta nueva ley fue creada con el fin de crear nuevos procedimientos especiales de uniformidad en el trámite de inscripción de documentos para estos registros en particular, caso que en la realidad no se concreta en cierta medida.

- A la nueva ley se le hacen variadas críticas por parte de los sectores implicados diariamente en los trámites registrales, muchas atinadas y otras infundadas, pero la gran deficiencia al aprobar esta ley y en la que todos los sectores coinciden, consiste en la insuficiente discusión que se tuvo sobre la misma ya que esta ley debió consultarse y

concertarse con todos los grupos pertinentes y de esta forma evitarse muchas inconsistencias que actualmente contiene.

6.2. RECOMENDACIONES

Consideramos que el Registro de la Propiedad Raíz E Hipotecas debe hacerse reformas encaminadas a la facilitación de sus funciones y a la prestación de un mejor servicio por lo que hacemos las siguientes recomendaciones:

- Reformar las leyes registrales formando un código especial y que éste contenga tanto la parte objetiva y sustantiva, específico y congruente en que se integre y unifique al Registro, absolviendo al Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas tradicional, al Registro Social de Inmuebles.
- Establecer sanciones administrativas y jurídicas por la retardación de la inscripción por negligencia o por desconocimiento de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósitos de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipoteca.
- Evitar la burocracia que actualmente existe en el Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas, para la inscripción de los instrumentos o títulos presentados.

- Buscar el mecanismo de sincronización del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas con Catastro para la agilización en las inscripciones de los documentos que se presentan; porque la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósitos de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipoteca, no contempla una tramitación fácil para la inscripción.

BIBLIOGRAFIA

LIBROS:

- OSORIO MANUEL. “Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales”. República de Argentina, Buenos Aires. Editorial Heliasta. S.R.L. Vía-Monte 1730. 2000.
- ROJAS SORIANO, RAUL. “Guía para realizar Investigaciones Sociales”. México. P y V Editores. 40ª Edición. 2004.
- VASQUEZ LOPEZ, LUIS. “Derecho y Práctica Registral”. San Salvador. Editorial LIS. 1ª Edición. 2001.

TESIS:

- BRAN VALENCIA, TRANSITO YANEZ 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.
- GONZALEZ QUEZADA, CLAUDIA VERONICA Y OTROS. “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”. Tesis de Graduación. Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, Universidad de El Salvador, Agosto 2005.

- GUARDADO GUARDADO, EVANGELICA Y OTROS. “Causas Principales que impiden la pronta inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas de la Primera Sección del Centro periodo comprendido de 1992 al 1994”. San Salvador, Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, Universidad de El Salvador1995.
- CARRANZA BENAVIDES. “El nuevo folio real en el Registro de la Propiedad”. Tesis de Graduación, Universidad José Matías Delgado. Año 1998

DICCIONARIOS:

- CABANELLAS, GUILLERMO. “Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales”. Editorial Heliasta. Tomo VII. 1989

LEGISLACION:

- Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas. 2004

- MENDOZA ORANTES, RICARDO. “Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz”. Recopilación de Leyes en Materia Registral. San Salvador, El Salvador 2005.

- MENDOZA ORANTES, RICARDO. “Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas”.Recopilación de Leyes en Materia Registral. San Salvador. El Salvador. 2005.

- MENDOZA ORANTES, RICARDO. “Ley de la Dirección Nacional de Registros”. Recopilación de Leyes en Materia Registral. San Salvador. El Salvador. 2005.

- VASQUEZ LOPEZ, LUIS. “CODIGO CIVIL”. Recopilación de Leyes en Materia Civil. San Salvador. El Salvador. 2002.

- VASQUEZ LOPEZ, LUIS. “Constitución de El Salvador”. Recopilación de Leyes en Materia Civil. San Salvador. El Salvador. 2003.

FOLLETOS:

- Folleto Informativo CENTRO NACIONAL DE REGISTROS 2005
- Folleto Seminario del CENTRO NACIONAL DE REGISTROS 2003

ANEXOS

Nº 1 GUIA DE PREGUNTAS PARA LA INVESTIGACION DE CAMPO**ANEXO Nº 1****A) ENTREVISTA****EDAD:** _____**CARGO:** _____

1. ¿Qué fallos o vacíos ha encontrado a la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz é Hipotecas?

2. ¿Qué aspectos positivos en general le puede adjudicar a la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas?

3. Al comparar la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas, con la nueva Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz é Hipotecas; ¿Cuál es la más efectiva?

4. ¿Cuáles son los efectos negativos en general de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro ó Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz é Hipotecas?

5. ¿Se cumplen los principios registrales en el proceso de inscripción de documentos?

6. El proceso de inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas, es hoy en día más rápido, ¿se debe a la efectividad de la Ley o son procedimientos administrativos?

7. ¿Con la entrada en vigencia de la nueva Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro ó Depósito de Instrumentos en los Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas, a finalizado la mora registral?

8. Da seguridad jurídica la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro ó Depósito de Instrumentos en los Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas, a los derechos que se inscriben en el Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas.

9. ¿Los avances tecnológicos implementados en el Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas, han ayudado a una mejor aplicación a los principios registrales?

10. ¿Qué sugerencias o recomendaciones proporcionaría para mejorar la efectividad de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro ó Depósito de Instrumentos en los Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas?

B) ENCUESTA

EDAD: _____

PROFESION: _____

1. ¿Considera usted que hay seguridad jurídica en el cambio de folio en los Instrumentos Públicos que contengan errores de fondo con la nueva Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósitos de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas?

Si No

¿Por qué? _____

2. ¿Cómo calificaría la nueva Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósitos de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas?

a) Deficiente

b) Buena

d) Muy buena

Y ¿por qué? _____

3. ¿Considera usted que la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósitos de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ha mejorado el servicio a los usuarios? Si No
¿Por qué?_____

4 ¿Que desventajas le encuentra a la nueva Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósitos de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas?

a) Desconfianza

b) Inseguridad Jurídica

c) Tardanza

d) Otras_____

5. ¿Influye la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósitos de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en el trámite de inscripción de documentos? Si No

¿Por qué?

6. En relación a la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz é Hipotecas, como calificaría la nueva Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósitos de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas?

- a) Buena
- b) Regular
- c) Deficiente
- d) No sabe

7. Considera usted que con la nueva Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósitos de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el Registro brinda la publicidad suficiente, ya sea esta material y formal:

- a) Excelente
- b) Buena
- c) Mala