

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



**“EFECTOS JURÍDICOS GENERADOS POR LA IMPLEMENTACION DEL SISTEMA SIRYC, EN EL PROCESO DE TRASLADO Y CAMBIO DE MATRICULAS DE BIENES INMUEBLE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DEL DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD”**

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

**PRESENTADO POR:  
CLAUDIA PATRICIA CRUZ ROLDÁN  
ANABEL PALENCIA GALDAMEZ  
JAIME ADALBERTO ROGEL FIGUEROA**

**DIRECTOR DE SEMINARIO:  
LIC. WILMER HUMBERTO MARIN SANCHEZ**

**CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, AGOSTO DE 2005.**

# **UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**RECTORA**

**DRA. MARIA ISABEL RODRÍGUEZ**

**VICE-RECTOR ACADEMICO**

**ING. JOAQUIN ORLANDO MACHUCA GOMEZ**

**VICE-RECTOR ADMINISTRATIVO**

**DRA. CARMEN ELIZABETH RODRÍGUEZ DE RIVAS**

**SECRETARIA GENERAL**

**LICDA. ALICIA MARGARITA RIVAS DE RECINOS**

**FISCAL GENERAL**

**LIC. PEDRO ROSALIO ESCOBAR CASTANEDA**

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

**DECANA**

**LICDA. MORENA ELIZABETH NOCHEZ DE ALDANA**

**VICE-DECANO**

**LIC. OSCAR MAURICIO DUARTE GRANADOS**

**SECRETARIO**

**LIC. FRANCISCO ALBERTO GRANADOS HERNÁNDEZ**

**COORDINADORA DE LA UNIDAD DE SEMINARIO DE GRADUACIÓN**

**LICDA. BERTHA ALICIA HERNÁNDEZ AGUILA**

**DIRECTOR DE SEMINARIO DE GRADUACIÓN**

**LIC. WILMER HUMBERTO MARIN SANCHEZ**

El Salvador cumple su ciclo histórico entre alternativas de derrotas y miríficas victorias. Haz que dentro de muchos años se diga que esta época que te ha tocado vivir: **LOS GRITOS DE LOS MARTIRES DESPERTARON LA CONCIENCIA.**

Después, el volcán que parecía apagado; mas un día, día de promesas, los fuegos subterráneos rompieron la fuerte cobertura y torrentes de ideas purificadas en las fraguas de la desesperación, desbordándose por ciudades, cañadas y caseríos, interrumpieron el sosiego de los caminos para convocar a los pueblos para calcinar lo seco y estéril que dejaron los siglos y sembrar verdes inquietudes y trigales de ensueño.

**REYNALDO GALINDO POHL**

# Dedicatoria

## *Dedico Principalmente Este Logro Académico:*

*-A Dios Padre, A Dios Hijo, A Dios Espíritu Santo, por ser la razón de mi existencia en esta tierra, por concederme inteligencia y sabiduría, por estar conmigo en todo momento dándome la fortaleza necesaria para continuar, y por entregar en mis manos ahora uno de los muchos proyectos que tiene para mí. Salmo 138: 8. Jehová cumplirá su propósito en mí; tu misericordia, O H. Jehová, es para siempre, no desamparés la obra de tus manos.*

*-A mi Papá Humberto Cruz Choto; porque aunque no estás y te he extrañado mucho, ahora solo puedo agradecerte el que seas mi progenitor.*

*-A mi Mamá Marta Alicia Roldán Guido actualmente la Señora de Vides, por todos sus sacrificios, por apoyarme, por consentirme, por corregirme, porque has sido un modelo profesional para*

*seguir en mi vida y por ser la mujer virtuosa, valiente y amorosa que comparte este momento conmigo.*

*- A mi único y pequeño gran hermano Dionisius Vidal Vides Roldán, desde que estabas en la barriga de mi mamá te esperaba, ahora ya no me siento sola, y aunque me sentí celosa con tu venida, hoy no podría concebir la vida sin verte a mi lado, espero ser un ejemplo académico que puedas seguir en tu vida, te prometo que me esforzaré.*

*- A mis Abuelos por su amor, comprensión, y por haberme motivado y ayudado en todo momento, Especialmente a María Alicia Ramírez de Roldán por su apoyo moral y económico.*

*- A mis Tíos, por sus consejos y regaños, pero sobre todo por sus muestras de amor a lo largo de mi vida.*

*- A mis Primos porque sin ellos yo no sería lo que actualmente soy.*

*- A mis Amigos tanto los que se encuentran en El Salvador como a los que se encuentran en otros países, por que son ustedes los que me inspiraron a seguir adelante.*

- *A nuestro Asesor Licenciado Wilmer Humberto Marín Sánchez, de manera muy especial por la ayuda brindada.*

- *Y por ultimo a todas las personas que de una u otra forma hicieron posible este triunfo académico.*

*A todos quiero agradecerles, y les externo todo mi amor,  
Sinceramente,*

*Claudia Patricia Cruz Roldán*

## INDICE

<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>I</b>
---------------------------	----------

<b>CAPITULO I</b>	<b><i>Página</i></b>
<b>EL DERECHO REGISTRAL</b>	

1.1 PROCEDENCIA.....	1
1.2 ASPECTOS HISTORICOS DEL DERECHO DE REGISTRAL.....	2
1.2.1 ESTADO DE PREEXISTENCIA.....	2
1.2.2 DERECHO ROMANO.....	3
1.2.3 DERECHO ALEMAN .....	5
1.2.4 DERECHO ESPAÑOL.....	6
1.3 FUNDAMENTO.....	7
1.4 CONCEPTO.....	8
1.5 FUNCION DEL REGISTRO.....	9
1.3 IMPORTANCIA DEL REGISTRO.....	9
1.4 TIPOS DE REGISTRO.....	10
1.5 PRINCIPIOS REGISTRALES.....	17

## **CAPITULO II**

### **SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES O SISTEMAS REGISTRALES**

2.1 INTRODUCCIÓN.....	26
2.2 DEFINICIÓN DE SISTEMA REGISTRAL.....	27
2.3 SISTEMA REGISTRAL FRANCES.....	28
2.3.1 CARACTERISTICA DEL SISTEMA.....	28
2.4 SISTEMA REGISTRAL ALEMAN.....	30
2.5 SISTEMA REGISTRAL AUSTRALIANO.....	32
2.6 SISTEMA REGISTRAL SALVADOREÑO.....	35

2.6.1 ANTECEDENTES HISTORICOS.....	35
2.7 SISTEMA DE FOLIO PERSONAL MANUAL.....	40
2.8 SISTEMA DE FOLIO REAL.....	41
2.9 SISTEMA DE FOLIO REAL AUTOMATIZADO.....	44
2.9.1 SISTEMA REGIS_SAL (RSI-I).....	44
2. 9.1.A. PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN.....	45
2.9.2 SISTEMA REGIS_SAL (RSI-II).....	45
2.9.3 NUEVO SISTEMA REGISTRO Y CATASTRO (SIRYC).....	46
2.9.3.A.ORÍGENES DEL NUEVO SISTEMA.....	46

### **CAPITULO III**

#### **DE LOS TRASLADOS REGISTRALES Y SU IMPLEMENTACION**

3.1 HISTORIA.....	49
3.2 CONCEPTO DE TRASLADO REGISTRAL.....	52
3.3 FORMAS DE REALIZACIÓN DEL TRASLADO REGISTRAL.....	53
3.3.1 DE OFICIO.....	55
3.3.2 SOLICITUD DE PARTE.....	56
3.4 IMPLEMENTACION DE LA FIGURA DEL TRASLADO EN EL SISTEMA DE FOLIO REAL.....	58
3.5 DE LA FIGURA DEL TRASLADO EN EL SISTEMA DE FOLIO REAL COMPUTARIZADO.....	58
3.5.1 PROCEDIMIENTO DEL TRASLADO AL RSI I Y II.....	60
3.5.2 PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN AL RSI I Y II.....	61
3.5.3. TRASLADOS SIMPLES Y COMPLEJOS.....	65
3.6.APLICACIÓN DE LA FIGURA DEL TRASLADO AL SISTEMA REGISTRO Y CATASTRO (SIRyC) POR EL CENTRO NACIONAL DE REGISTRO.....	66
3.6.1 ACTIVIDADES QUE SE DESARROLLAN PARA QUE SE REALICE EL TRASLADO.....	66
3.6.2 LEVANTAMIENTO DE LA INFORMACIÓN JURÍDICA Y REGISTRAL.....	74



3.7 TRASLADO POR MEDIO DEL PLAN DE MODERNIZACION	
DEL REGISTRO INMOBILIARIO Y CATASTRO.....	75
3.7.1 EVOLUCION DE LOS PROCESOS DE REGULARIZACION	
DE TIERRAS EN EL SALVADOR.....	76
3.7.2 FORMAS DE CONTRATACIÓN.....	78
3.7.3 PROCEDIMIENTO.....	83

## **CAPITULO IV**

### **EFFECTOS JURÍDICOS GENERADOS POR LA IMPLEMENTACION DE SIRyC EN EL PROCESO DE TRASLADO Y CAMBIO DE MATRICULA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA CUARTA SECCION DEL CENTRO**

4.1 CONCEPTO.....	90
4.2 ASPECTOS DOCTRINARIOS QUE SE CONOCEN SON GENERADOS POR LA	
IMPLEMENTACION DE SIRyC, EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD	
EN LOS QUE YA SE ENCUENTRA IMPLEMENTADO.....	90
4.2.A ES FACILITADOR.....	90
4.2.B MEJORA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	91
4.2.C HACE POSIBLE EL CREDITO, TANTO EN ÉL	
AREA RURAL Y URBANA.....	91
4.2.D ES GENERADOR DE CONFIANZA.....	92
4.2.E FOMENTA LA INVERSIÓN Y MEJORA EL	
TRAFICO INMOBILIARIO .....	92
4.2.F ES UN SISTEMA AUTOMATIZADO SEGURO .....	93
4.2.G INTERACTUA CON ENTES PUBLICOS Y PRIVADOS.....	94
4.2.H COADYUVA AL REGIMEN IMPOSITIVO DE RECAUDACIÓN	
DE IMPUESTOS.....	96
4.2.I DA ORIGEN A LA DESCENTRALIZACION DE INFORMACIÓN.....	97
4.3.ESTABLECIMIENTO DE LOS EFECTOS JURÍDICOS GENERADOS	
POR LA IMPLEMENTACION DE SIRyC, EN EL REGISTRO DE LA	
CUARTA SECCION DEL CENTRO.....	97
4.3.1 LOS QUE DERIVAN DEL PROCESO DE TRASLADO.....	98

4.3.1.A) PROMULGACION DE UNA NUEVA LEY.....	99
4.3.1.B) CREACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE INFORME TERRITORIAL(SNIT).....	99
4.3.1.C) NO EXISTE FALTA DE INFORMACIÓN A LOS USUARIOS DEL CNR SOBRE EL CAMBIO DE MATRICULAS DE BIENES INMUEBLES.....	101
4.3.2 EFECTOS DERIVADOS POR EL CAMBIO DE MATRICULAS.....	102
4.3.A) EL TRASLADO DE LA INFORMACIÓN DOCUMENTADA A UN SISTEMA INFORMATICO ALFA NUMERICO DE SIRyC.....	102
4.4 CONSIDERACIONES SUBJETIVAS QUE SE TIENEN ACERCA DE SIRyC POR EL PROCESO DE TRASLADO Y CAMBIO DE MATRICULAS.....	104
4.4.1 OTRAS CONSIDERACIONES.....	109

## **CAPITULO V**

### **RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO DE LOS EFECTOS GENERADOS POR SIRyC EN EL PROCESO DE TRASLADO Y CAMBIO DE MATRICULA EN EL DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD.**

5.1 PRESENTACIÓN Y PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN.....	113
5.2 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN OBTENIDA DE LOS USUARIOS DEL CENTRO NACIONAL DE REGISTRO .....	113

## **CAPITULO VI**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

6.1 CONCLUSIONES.....	118
6.2 RECOMENDACIONES.....	120

**BIBLIOGRAFÍA.....122**

**ANEXOS.....125**

**ANEXO N° 1 DIAGRAMA DE INCRIPCION EN LOS DIFERENTES SISTEMA REGISTRALES Y CUADRO COMPARATIVOS DE LOS MISMOS.**

**ANEXO N° 2 MANUALES DE VERIFICACIÓN DE TRASLADO DE ANTERIORES SISTEMAS REGISTRALES HACIA SIRyC.**

**ANEXO N° 3 ENCUESTA PRESENTADA A LOS USUARIOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA CUARTA SECCION DEL CENTRO.**

## **INTRODUCCIÓN**

La presente tesis abarca seis capítulos, en los que se pretende establecer los efectos jurídicos que genera la implementación del Sistema Registro y Catastro (SIRyC), en el Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas de la cuarta sección del centro (La Libertad), en el año dos mil cuatro.

**CAPITULO UNO.** En este capítulo se establecieron los antecedentes históricos del registro de bienes inmuebles, y como han ido evolucionando desde las sociedades en donde los modos eran extremadamente rudimentarios, hasta llegar a las sociedades civilizadas con la implementación de diferentes sistemas registrales que pretendían dar publicidad y seguridad a la información contenida en documentos que eran presentados al Estado o a instituciones organizadas delegadas por este, así mismo de estableció los diferentes Sistemas Registrales que doctrinariamente se clasifican en tres modelos representativos que son: El Sistema Registral Francés de Comprobación de Derechos llamado también de transcripciones, El Sistema de Registro de Bienes Inmuebles o Alemán que lo constituyen principalmente dos formas que son el Registro predial o territorial y el registro catastral, y por ultimo el Sistema de Publicidad Australiano conocido desde sus inicios como Acta Torrens o Sistema Australiano Ingles que se caracterizó porque se exigía la identificación de las fincas a través de un plano a escala.

**CAPITULO DOS.** Por otra parte se hace referencia de la evolución del Sistema Registral Salvadoreño, que inicia con las llamadas, **NOTARIAS DE HIPOTECAS**, creadas en el Código Civil de 1860 el cual estableció en sus bases de datos el sistema de folio real, y se caracterizó por solo inscribir Hipotecas, posteriormente en el año de 1881 se crea el **REGISTRO DE LA**

**PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS**, el cual implementa el sistema de folio personal, y con este cambio estructural ya no solamente es posible inscribir Hipotecas si no que también todo lo concerniente a bienes inmuebles, y no fue si no hasta el año de 1986 y con la promulgación de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas con lo que nuevamente se implementa el sistema de folio real manual, caracterizado porque los bienes inmuebles son controlados por un numero de matrícula y sus movimientos por asientos; pero debido a la imprecisión de la información que se manejaba en ese entonces por no contar con información catastral es que en el año de 1992 se crea la **UNIDAD DEL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES**, con el que se pretendió implementar un sistema siempre de folio real pero con la característica principal que es automatizado, es decir innovador por ser computarizado, que en un primer momento funcionó bajo el REGIS\_SAL o RSI I, para casos exclusivamente de interés social, y por dar buenos resultados posteriormente se crea el REGIS\_SAL II o RSI II, que tiene las mismas características del anterior solo que este se amplía la competencia por Decreto Ejecutivo N° 213 del 15 de noviembre de 1994, pero pronto ambos sistemas sin negar que resolvió los problemas de ciertos sectores se comprobó que el soporte informático bajo el cual se encontraba sostenido era insuficiente para satisfacer la demanda de regularización de movimientos de bienes inmuebles, por lo que por última vez el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas a nivel nacional sufre un cambio radical desde las estructuras más simples hasta las complejas ya que con el Decreto Ejecutivo N° 62 del año de 1994 se crea el **CENTRO NACIONAL DE REGISTRO** y con ello un novedoso sistema registral que trata de unificar todos los sistemas registrales anteriores hacia el Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC).

**CAPITULO TRES.** En este capitulo se trata principalmente el modo en que se realizó el proceso de traslado que ejecutó el CENTRO NACIONAL DE REGISTROS y que al ponerlo en práctica trae como consecuencia el que las matriculas de los instrumentos que se encontraban inscritos en otros Sistemas Regístrales anteriores a SIRyC.

**CAPITULO CUATRO.** Se refiere al análisis e interpretación de los efectos que genera el implementar SIRyC en el Departamento de la Libertad, dichos efectos fueron extraídos de la Cumbre de Las Américas sobre **SISTEMAS DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y CATASTRO EN CENTROAMÉRICA**, de la cual expusimos nuestras consideraciones subjetivas de dichos efectos haciendo, énfasis también que existen otros tipos de efectos tales como son los que genera el proceso de traslado mismo y el cambio de matrícula de los cuales hicimos un breve análisis exponiendo los resultados.

**CAPITULO CINCO.** Exponemos los resultados de la investigación de campo, provenientes de las encuestas hechas a los usuarios del Registro de la Propiedad del Departamento de San Salvador; desarrollando de manera Lógica y comprensiva, exponiendo la verificación de hipótesis en tres numerales que son hipótesis de trabajo, datos de la encuesta y comprobación de hipótesis.

**CAPITULO SEIS.** Nos referimos a las Conclusiones y Recomendaciones que como grupo hicimos después de investigar el tema ya referido en este trabajo.

En la presente investigación hemos utilizado el Método Hipotético Deductivo que se caracteriza por plantear una Hipótesis acerca de un problema determinado que conlleva a un análisis de lo particular a lo general y a partir de ese análisis hemos brindado conclusiones congruentes del mismo.

El tipo de investigación realizada ha sido bajo las técnicas de observación, y respecto al índice referencial hemos utilizado el Sistema Alfa numérico, es decir letras y números que lleva su técnica correspondiente, coherente y lógica del problema.

Por ultimo anexamos los documentos más importantes de nuestra investigación y finalmente concluimos con la bibliografía que consultamos para referencia y enriquecimiento del tema investigado.

## **CAPITULO I**

### **EL DERECHO REGISTRAL**

#### **1. PROCEDENCIA.**

Los orígenes de Registro fueron precedidos por el surgimiento de una institución de vital importancia para el desarrollo y posterior evolución de este; nos referimos a la Propiedad, que en su más primitiva idea se remonta a la época en la cual el hombre consideró como de su posesión aquellas armas que utilizó para la caza y la pesca.

Luego de esto cuando abandona el estilo “nómada” y se establece en un determinado lugar, la tierra constituye un bien de carácter colectivo, mismo que fue necesario defender en algún momento inclusive a través del empleo de la fuerza, como un medio de ejercitar un derecho sobre lo que consideraba suyo frente a posibles usurpadores, pudiendo tomarse esta clase de conducta como un tipo de “publicidad Inmobiliaria primitiva”.

Ante la ausencia de autoridad o institución designada para dar a conocer la existencia de un pretendido derecho frente a terceros; surgen en diferentes regiones, de las que se hará mención posteriormente, formas por las cuales se instituyeron actos de dominio, y de transmisión de este, actos que se hizo necesario controlar debido a la inseguridad provocada por la discrecionalidad con la que eran gravados por sus titulares los bienes inmuebles, que para el caso en cuestión son los que consideraremos en adelante. Posteriormente se comenzó a diferenciar los bienes en muebles e inmuebles<sup>1</sup> y los Derechos

---

<sup>1</sup> Bienes Muebles aquellas cosas que pueden transportarse de un lugar a otro por ellos mismos o que necesitan moverse por una fuerza exterior, Bienes Inmuebles o raíces cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro. Luis Claro Solar Explicaciones de Derecho Civil Comparado Volumen III Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 1995, Pág. 17.



Reales y Personales<sup>2</sup> por lo que dentro de las primitivas limitaciones, las partes (protagonistas del negocio jurídico) eran espectadores o se enteraban indirectamente del nacimiento o extinción de Derechos a la Propiedad Inmueble, que con la Traditio<sup>3</sup> fue el medio más sencillo de conocer al titular del Dominio de una propiedad por lo quedaba restringida a los demás y para evitar fraudes fue exigida la denuncia de Gravámenes ante un organismo Registrador (padrón de contribuyentes) o el archivo de sentencias judiciales que importa el Registro obligatorio de los Bienes Inmuebles con la necesidad de llevar un orden y control de los Bienes Inmuebles por cada titular, dar publicidad de los actos efectuados por ellos, ocultar los gravámenes y cargas que pesan sobre un bien raíz (In Rem) y el desconocimiento de quienes realmente poseían el Dominio es lo que da origen al Registro de Inmuebles Hipotecas y como lo confirma el Autor Luis Carral y de Teresa<sup>4</sup> cuando expresó que “El Registro nació como un medio de seguridad del tráfico Jurídico”.

## **2. ASPECTOS HISTORICOS DEL DERECHO REGISTRAL.**

### **2.1 ESTADO DE PREEXISTENCIA.**

El Registro de la propiedad inmobiliaria debe ser estudiada históricamente a través de dos Estadios: *el Poseyente o a priori*, que se refiere a la implementación de “Registro” como sistema de publicidad de la transmisión de Derechos Reales y *el Consecuente o a Posteriori*, respecto a las prioridades que existían, surgidas por la

---

<sup>2</sup> Derechos Reales o Jus in Re se ejercita directa e inmediatamente sobre una cosa determinada sin intermediarios; Derechos Personales Jus ad Rem ligan a una persona respecto a otra estableciendo entre ellas una relación de dependencia. Luis Claro Solar, Ob. Cit, Pág. 17

<sup>3</sup> La Traditio consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada con la intención de las partes de transmitir la propiedad y adquirirla, Etapa clásica del Derecho Romano. Bernardo Pérez, Fernández Castillo Derecho Registral, 5ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1995, Pág.6.

<sup>4</sup> Carral y de Teresa, Luis Derecho Notarial y Derecho Registral, 13ª Edición, Editorial Porrúa, Méjico,1995, Pág. 215.

fuerza de la Ley, que impuso la obligatoriedad de la Inscripción registral como forma de la transmisión de Derecho Real y con el objeto de orden jurídico<sup>5</sup>.

El primer lugar donde se conoce que fue implementado el Registro de la Propiedad Inmueble fue en la **ANTIGUA GRECIA**, en el cual existieron los primeros registros que se conocieron como “**anagrafe**”, lo que a su vez se crearon con el propósito de evitar engaños llegándose a exigir la puesta de un cartel para mostrar en los inmuebles que estaban afectados por el cumplimiento de las obligaciones contraídas por su dueño, así por ejemplo la venta de inmuebles era anunciada por pregoneros y los gravámenes se individualizaban en **LIBROS**. También la institución Registral fue conocida en **EGIPTO**, en el que existía la “**bibliozeke**” democion logon (archivo de Negocio) en donde se archivaban las declaraciones de impuestos, y la “**Enkleseon**” bibliozeke (archivo de adquisiciones) que era la oficina que intervenía en el movimiento Inmobiliario; y funcionaba por medio del “**bibliofilake**” o Registrador, a quien por medio de una solicitud se le pedía que realizara el acto que se necesitaba registrar, si accedía pasaba a otra instancia “**prosangelia**”, en la que se inscribía el nombre del adquirente y la clase de contrato, sin mayor trámite se daba fe de que el acto era válido.

## **2.2. DERECHO ROMANO**

De igual modo por ser la cuna de nuestras instituciones civiles el Derecho Romano, es importante expresar en este apartado la historia del Derecho Registral en esta etapa.

---

<sup>5</sup> Rodríguez de la Torre, Lafaille Tratado Teórico Y Practico del Derecho Notarial, Volumen VI, Editorial De Palma, Buenos Aires, 1981, Pág. 439.

Se dividió en varios períodos:

### **a) EL PRIMER PERÍODO O DERECHO CLÁSICO**

Este período se caracteriza por tres formas: La Mancipatio, La In Jure Cessio, y la Traditio.

#### **LA MANCIPIATIO**

Consistía en un procedimiento comercial al cual accedían únicamente los ciudadanos Romanos con exclusión de los Libertos y el cual se realizaba en presencia de cinco testigos que eran llamados “**testis classicis**”, el “**mancipio accipiens**” (quién adquiría la cosa), el “**mancipio dans**” (el que vendía la cosa) y el “**libripens**” (agente público ante quien se realizaba dicho acto), junto con el bien representado independientemente si este fuera mueble o inmueble, todos los participantes pronunciaban una frase obligatoria que era “**nuncupatio**”, y señalando el bien representado el libripens golpeaba una balanza con la cual se formalizaba el negocio, posteriormente el bien era entregado al interesado o mancipio accipiens

#### **LA IN JURE CESSIO**

Es una especie de Juicio que además de arreglado era simulado, el cual tenía como objetivo la recuperación de Bienes, en otras palabras era una especie de juicio reivindicatorio. Quienes participaban en dicho juicio eran el “**In Jure Cedens**” (que era el demandado), “**Vindicans**” (el demandante) quienes comparecían ante un **Magistrado o Pretor**, que en medio de solemnidades de la “**legis actio sacramenti in rem**” se decretaba la propiedad a favor del demandante.

## **LA TRADITIO**

Sin nada mas que el consentimiento y la buena voluntad y lejos de rituales y solemnidades, esta forma de transmisión de la propiedad consistía en la entrega del bien que se deseaba enajenar con la intención de las partes de transferirla y la otra de adquirirla. Entonces para lograr la propiedad de una cosa perteneciente a otra persona era necesario que a la toma de posesión por parte del adquirente (**accipiens**) se uniese el abandono por parte del enajenante (**tradens**), es decir que este último tuviese la intención de transferir la propiedad al primero por medio de un acto externo.

### **b) EL SEGUNDO PERÍODO O DERECHO JUSTINIANO**

La Traditio es la única forma de transmisión de la Propiedad que permanece vigente en este período y a la cual se le agregan dos modalidades que son la “**larga manu**” y la “**brevi manu**”. La primera se manifiesta por el señalamiento del objeto que se desea enajenar, y la segunda o brevi manu es aquella en la que la entrega de la cosa se da en las propias manos del adquirente.

### **c) TERCER PERÍODO O DERECHO ROMANO MODERNO**

En este período aparece la figura de la “**Constituto Possesorio**” que consistía en una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica, no física y el enajenante manifestaba conservarla ya no en nombre propio sino en nombre del adquirente, en otras palabras “Es un Pacto en virtud del cual el vendedor de una cosa continua ocupándola como representante del comprador”.

### **2.3. DERECHO ALEMAN.**

En este existen dos figuras representativas de la transmisión de la propiedad como son **la Thinx** y **la Auflassung**.

**La Thinx.** Consistía en la celebración de un acto solemne lleno de ritos y simbolismos que obligatoriamente debían ser efectuados ante la Asamblea Popular (**Mallus**) o ante el Concejo Comunal (**Thinx**); Presidida por el **Thinxmann** o Jefe de la Asamblea. En dicha audiencia el transmítente hacía una entrega simulada al adquirente del inmueble, y era a partir de ése momento en que quedaba investido de la titularidad de la cosa en su favor.

Por su parte **el Auflassung**, consistía en que el bien debía ser entregado ante el juez para que este decidiera sobre aquel. La resolución era mediante la entrega ficticia del bien, ya que el juez únicamente hacía pública dicha entrega; en esta instancia, el transferente debía abandonar el inmueble (**resignatio, déves**) para que el dueño (**auflassung, vest**) tome posesión.

Estos Juicios eran orales, en el cual las resoluciones que se dictaban inicialmente se llevaban en archivos judiciales o en los municipales, y posteriormente, se crearon, libros especiales, lo que constituyó la primera institución registral.

## 2.4. DERECHO ESPAÑOL

En España<sup>6</sup> la constitución del Registro de la Propiedad Inmobiliaria se estableció en cuatro períodos los cuales son el llamado **REGISTRO DE LA PUBLICIDAD PRIMITIVA** el cual estaba lleno de formalidades y solemnidades externas, siendo la figura principal de esta época la llamada **ROBRACIÓN**, la cual consistía en la ratificación pública y solemne de la transferencia por medio de una carta o escritura de un inmueble. Otras figuras de menor importancia fueron el Fuero de Sepúlveda, el de Alba de Torres y el de Plasencia.

La segunda en aparecer, fue la **INFLUENCIA ROMANA**, este período se caracteriza por el desaparecimiento de la publicidad, y por la sustitución de la Traditio la cual fuera recogida en las partidas “Como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa”. Se materializaba con la Constituto Possesorio. La forma de Tradición de este período es derogada por la implementación de la Real Pragmática de Carlos III del 31 de Enero de 1768, por la cual se creó el Oficio de Hipotecas.

El tercer período, se da por la **INICIACIÓN DEL RÉGIMEN DE PUBLICIDAD**, en el cual se tiene como característica principal la publicidad de los actos relacionados con bienes inmuebles, principalmente de gravámenes e hipotecas. El servicio de Hipotecas era público percibiendo aranceles y desarrollado a través del sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos. Aquí aparece la figura del escribano, quien extendía una copia del documento presentado, en la cual por medio de una anotación marginal al pie de la misma, describía lo actuado. Mas esta forma de Registro inmobiliario al

---

<sup>6</sup> Carral y de Teresa, Luis Derecho Notarial y Registral, Ob. Cit Pág. 224

igual que la anterior tuvo que desaparecer por ocultar información de los gravámenes existentes.

El último período, denominado de la consolidación del **RÉGIMEN DE PUBLICIDAD REGISTRAL**, el cual se origino con la promulgación de la Ley Hipotecaria de 1861 que fue necesaria para dar certeza del dominio y demás derechos en la cosa evitándose así la mala fe y libertad al propietario de los usureros.

### **3. FUNDAMENTO.**

El Derecho Registral tiene como finalidad mostrar al conocimiento del publico en general, los posibles gravámenes y cargas que pueda poseer un Derecho Real o Personal y aún aquellos relativos a la personalidad sobre la titularidad y condiciones bajo las que se encuentra aquellos, así, los que tengan un interés particular motivado en la intención de formalizar un acto encuentren en los diferentes registros públicos un “**MEDIO IDÓNEO Y MODERNO**” para facilitar tales actividades, teniendo en cuenta el desarrollo que ha venido desarrollando el Derecho Registral en cuanto a sus limitantes y posteriores transformaciones, para dar mayor seguridad jurídica y más certeza de la información.

### **4. CONCEPTO.**

Según el autor Molinario<sup>7</sup> por Derecho Registral debe de entenderse “ El conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o

---

<sup>7</sup> Cornejo, Américo Atilio Derecho Registral, Editorial Astrea, 1º Edición, Buenos Aires, 1994, Pág. 26

derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones y los efectos o consecuencias jurídicas derivadas de aquellos”.

Por medio del Derecho Registral se permite estudiar principalmente la obligación que tiene el Estado de dar certeza, seguridad y protección jurídica tal como lo establece el artículo 1 Inciso 1º de la Constitución de El Salvador a los habitantes del país, además busca que no se prive de los Derechos de Propiedad que posee cada persona tal como lo establece el Artículo 11 Inciso 1º en relación con el Artículo 103 Inciso 2º siempre de la Constitución sin haberse seguido un juicio público y previo.

Lo anterior, se produce a partir del hecho del reconocimiento que el Estado da a los actos y hechos con trascendencia Jurídica que recaen sobre principalmente bienes inmuebles y que son debidamente presentados en las diferentes oficinas públicas registrales, operando aquellos en favor de unas personas frente a otras.

Por lo tanto, el Derecho Registral es una ordenación lógica y coherente de elementos Jurídicos y Catastrales que coadyuvan a lograr la seguridad jurídica de una determinada parcela o fundo el cual es representativo del aspecto económico de la sociedad, tal existencia se da por la necesidad de dar notoriedad a determinados hechos, controlando así su legalidad y produciendo efectos en el ámbito de las relaciones jurídicas privadas.

Su objetivo entonces es proporcionar seguridad al tráfico jurídico patrimonial y transparencia en el mercado.



## **5. FUNCION DEL REGISTRO.**

La función en que se enfoca todo Registro Público es dar a conocer la titularidad y condiciones que tiene todo sujeto de derecho sobre un derecho real o personal, y aún sobre situaciones de su personalidad, originándose así una presunción jurídica “Iuris Tantum”<sup>8</sup>, la cual permite contemplar el instrumento que ampara la información que es ingresada a un Registro, situación que en suma constituye una estabilidad jurídica en beneficio del legitimado, quien se encuentra en óptimas condiciones para defender el derecho que le ampara.

## **6. IMPORTANCIA DEL REGISTRO.**

Todo Registro se considera importante por la trascendencia que tiene para el ámbito jurídico y económico de un país, ya que su existencia y organización junto con el marco jurídico que lo regule deben tener en consideración no sólo la publicidad de los actos jurídicos sino también, asegurar “la constitución, autenticidad, y prueba de aquellos derechos sujetos a inscripción”.

## **7. TIPOS DE REGISTRO.**

A continuación se detallan algunas clases de Registro que se conocen, entre los que cuales tenemos:

### **A) SEGÚN EL OBJETO DE LA REGISTRACION.**

1) de Hechos 2) de Actos y Contratos 3) de Documentos 4) de Títulos y 5) de Derechos.

---

<sup>8</sup> Da a entender que la ley presume la existencia de algún hecho, salvo que se pruebe lo contrario. Ossorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial S.R.L, Buenos Aires. 23º Edición, 1996.

**REGISTRO DE HECHOS:** En esta clase de Registro, el objeto es anotar el acontecimiento o suceso con relevancia jurídica para posteriormente darlo a conocer, a fin de que sirva como un medio para comprobarlo, los ejemplos que podemos mencionar para ilustrar esta clase de registro son la partida de nacimiento que sirve para probar el natalicio de una persona tal como lo señala el artículo 25 en relación con el artículo 28 de la Ley Transitoria del Estado Familiar y de los Regímenes Patrimoniales del Matrimonio y la partida de defunción que acredita la muerte de una persona tal como lo señala el artículo 39 en relación con el artículo 40 de la misma ley.

**REGISTRO DE ACTOS O CONTRATOS:** Esta clase de Registro se caracteriza porque el acto o contrato no tiene validez legal sino ha sido otorgada por el funcionario o competente, para posteriormente inscribirlo y que produzca efectos legales frente a terceras personas, aquí se da el ejemplo de la Compraventa que tal como lo señala el Artículo 1605 Inciso 2º del Código Civil debe ser otorgada en Escritura Pública y para ser oponible frente a terceros es necesario que este debidamente inscrita en un registro público tal como lo establece el Artículo 667 Inciso 1º del Código Civil, otro caso se manifiesta a través de la figura de las Hipotecas las cuales deben ser otorgadas en Escritura Pública así lo expresa el Código Civil en el Artículo 2159 Inciso 1º y además, para que surtan efectos de forma plena deben ser debidamente inscrita en el Registro correspondiente como lo dice el Artículo 2160 mismo cuerpo de leyes citado.

**REGISTRO DE DOCUMENTOS:** El objetivo principal es el de registrar lo que contiene un documento<sup>9</sup> ya sea este público, privado o autentico<sup>10</sup>, por lo que en vez de Registrar el hecho aquí lo que se registra es la cosa que contiene el hecho, en otras palabras se “Registra el documento como un hecho”. Para ejemplo tenemos el Mandato que en el Artículo 1883 del Código Civil expresa que dicho contrato puede efectuarse por medio de escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o cualquier otro modo inteligible, otro ejemplo es la inscripción de Documentos privados que por regla general no pueden producir efecto de transferir el dominio de acuerdo a los Artículos 667 en relación con el 1572 del Código Civil los cuales establecen que la tradición del Dominio se efectuará por medio de instrumento público en el que el Tradente exprese verificarla y el adquirente recibirla, salvo excepciones legales, esta ultima se encuentra amparada en el Decreto Legislativo 441 de 1871, que permitía que el contrato de Compraventa se realizara en Documento Privado, posteriormente, en la Ley del 19 Febrero de 1881 se permitió la registración de Documentos privados tal como lo establece su Artículo 2º. Otro ejemplo de este tipo de Registro es el caso que contempla el Artículo 134 de la Ley Orgánica del Servicio Consular de la República de El Salvador en donde los funcionarios consulares llevarán un Registro de los nacimientos, matrimonios, divorcios y defunciones de los Salvadoreños residentes o transeúntes en el distrito a que corresponde su jurisdicción, y siempre en la misma materia otro caso que se da es el que señala el Artículo 69 de la Ley del Notariado en relación con el artículo 103 de la Ley Orgánica del Servicio Consular en donde el Funcionario Consular puede celebrar actos, contratos y declaraciones, con el objeto proteger los

---

<sup>9</sup> Instrumento, escritura, escrito con el que se prueba, confirma o justifica alguna cosa o, al menos se aduce con tal propósito. Cabanellas de Torres, Guillermo Diccionario Jurídico Elemental, Editorial S.R.L, Buenos Aires, 1997.

<sup>10</sup> Documentos Públicos son todos aquellos extendidos por los Notarios, Documentos Privados son todos aquellos que extienden personas particulares, Documentos Auténticos son los que son emitidos por los funcionarios con cargos administrativos, judiciales, diplomáticos y municipales. Bisset Campos, Evergreen y Molina de Conde, Luz Anabely Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles del nuevo Sistema Registro y Catastro en el Departamento de la Libertad, KAMPXAS, 2004.

derechos y deberes de los salvadoreños ya que ellos no lo pueden hacer debido a que se encuentran fuera del territorio nacional.

**REGISTRO DE TÍTULOS:** El Registro de Títulos se caracteriza porque es posible únicamente si es expresada la voluntad del que proporciona la información o titularmente directamente ante el registrador.

### **LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES PUEDEN SER:**

**a) Traslaticios:** parte del hecho de que se traspassa a otro el dominio, mediante la Tradición<sup>11</sup>, sin necesidad que medie el registro posterior, a manera de ejemplo podemos citar a las Donaciones Revocables, las que según lo establece el Artículo 1117 del Código Civil quien recibe la donación adquiere las cosas donadas por medio de la tradición y contrae las obligaciones de Usufructuario, para que posteriormente y previa la muerte del causante, pueda llegar a ser dueño de las cosas donadas tal como lo señala el Artículo 1121 del mismo código.

**b) Constitutivos:** lo que caracteriza a este tipo de Registración es la creación de un derecho real nuevo, el cual no es independiente, si no que requiere de un antecedente ya inscrito, así para el caso el derecho de usufructo en donde existen dos derechos coexistentes los cuales son el nudo propietario<sup>12</sup> y el de usufructo<sup>13</sup>, en donde el propietario posee solamente la capacidad de disponer del bien inmueble no así de usarlo y gozarlo, ya que por voluntad propia a

---

<sup>11</sup> Para el Derecho Civil es tanto como entrega, pero no cualquier entrega, sino la que se propone transmitir la propiedad directamente o a través de la Justa Posesión. Cabanellas de Torres, Guillermo Diccionario Jurídico Elemental, Pág.387, Ob. Cit.

<sup>12</sup> Llamase así el derecho de dominio que corresponde al propietario de un bien sobre el cual una persona tiene la posesión a título de Usufructo, en tanto este dure, el nudo propietario recobra la plenitud del dominio. Ossorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Pág. 812, Ob. Cit.

<sup>13</sup> Derecho Real de usar y gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere la Sustancia, Pág. 1003, Idem.

cedido ése derecho que por ley le corresponde, teniendo en claro que una vez pasado el tiempo que dura el derecho de usufructo recupera totalmente sus facultades o sean el **jus utendi** (el usar la cosa), **el jus fruendi** (a todos sus frutos), **el jus abutendi** (la potestad de abusar), **el jus disponendi** (la disposición del bien), y **el jus vindicandi** (el poder de reivindicar a un injusto poseedor).

**c) Modificativos:** Trata principalmente de que el propietario dueño de un derecho real puede alterarlo, esto es así tanto ampliándolo como restringiéndolo. Ejemplo de esto puede ser en el caso del derecho de acrecer en las asignaciones testamentarias como lo señala el Artículo 1123 del Código Civil, por el cual varias personas llamadas a suceder a un mismo objeto en un testamento una de ellas falta, en consecuencia ese derecho de la persona que falta, puede ser incorporado al patrimonio de las personas presentes a suceder y por consecuencia aumentar su patrimonio propio. Otro caso sería la constitución del derecho de uso y habitación en el cual el propietario cede el derecho de gozar del bien inmueble por un tiempo limitado, tal como lo señala el Artículo 813 del Código Civil, asimismo puede convertir un bien inmueble al régimen de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamientos según el Artículo 73 de Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

**d) Declarativos:** La duda que recae sobre un derecho debe ser justificada probando su existencia ya sea por vía notarial o judicial. Por ejemplo una herencia intestada como lo señala el Artículo 960 del Código Civil en relación con el Artículo 988 del mismo código y el Artículo 17 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras Diligencias en donde la ley presume la voluntad del Causante y llama a las personas a suceder, pudiendo

estas perfectamente efectuar las diligencias de aceptación de herencia ya sea vía notarial o judicial.

**e) de Reconocimiento:** Este tipo de títulos se limita al reconocimiento de un derecho ya existente. En consecuencia al reconocerse lo que se hace es afirmar el derecho que se tenía con anterioridad, es así que esta clase de títulos viene a robustecer derechos que no estaban inscritos anteriormente a nombre de quien se le reconoce, ejemplo un Título Supletorio<sup>14</sup> sobre predios rurales tal como lo señala el Artículo 16 y Siguyentes de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras Diligencias.

**f) de Extinción o Cancelación:** este título se enmarca en la finalización o terminación de un Derecho existente. Por ejemplo la cancelación de una hipoteca tal como lo señala el Artículo 743 del Código Civil, en donde una persona habiendo adquirido una obligación y habiéndola terminado procede a cancelarla cuando dicho gravamen ha sido inscrito.

**REGISTRO DE DERECHOS:** en esta clase de Registro, se inscribe lo que el Derecho alemán han denominado “**Acto Abstracto de Enajenación**” separando con ello la causa del negocio, siendo la transmisión lo registrable, Ejemplo de esto es el Derecho de Opción en el Derecho Hereditario que lo regula el Artículo 958 del Código Civil en donde una persona llamada a suceder en un testamento fallece antes de aceptarlo transmitiendo ese derecho a sus herederos, otro es la aceptación de herencia (Traditio que legis) según lo establece el Artículo 669 del Código Civil.

---

<sup>14</sup> Constituye un contacto directo con el objeto y la voluntad de convertirse en dueño. Pág. 977, Idem.

## **B) SEGÚN SU NATURALEZA Y FINALIDAD.**

1) Personales y Reales 2) de Transcripción o de Inscripción 3) Declarativos o Constitutivos.

### **REGISTROS PERSONALES Y REALES**

El Registro Personal su objetivo principal es la registración de él sujeto jurídico (personas naturales y morales), por lo que importa aquí es el titular del derecho. A manera de ejemplo se puede citar el registro del estado familiar de las personas naturales regulados por la Ley transitoria del estado familiar y de los regímenes patrimoniales o el caso del registro de la persona natural regulada por la Ley del Registro de la persona natural, también existe el registro de las asociaciones y fundaciones sin fines de lucro regulada bajo una ley que lleva el mismo nombre.

En el caso particular de los Registros Reales estos se enfocan principalmente a la registración de bienes muebles o inmuebles, para ejemplo de esto tenemos los registros de la propiedad raíz e hipotecas regulados por la Ley de reestructuración del registro de la propiedad raíz e hipotecas y su respectivo reglamento, la unidad del registro social de inmuebles regulado por la ley de creación de la unidad del registro social de inmuebles y su reglamento.

### **REGISTROS DE TRANSCRIPCIÓN Y DE INSCRIPCIÓN**

De transcripción, este tipo de registracion tiene la particularidad de que se efectúa mediante la incorporación literal e integra de todo el documento presentado al registro, mediante el empleo de diferentes medios los cuales han

ido evolucionando con la modernización del registro y los cuales comenzaron con la transcripción manual de todo el documento a libros, luego siguió el empleo de fotocopias, el uso del microfilm y actualmente es el escaneado. Ejemplo de esto lo podemos encontrar en el Registro de Poderes en materia Mercantil de la que el trámite se encarga el registro de comercio, lo anterior en virtud de lo que establece el Artículo 4 Numeral 24 de la Ley del Registro de Comercio.

Por otro lado el de Inscripción, es totalmente diferente al anterior en donde el registro se realiza por medio de asientos sacando un extracto de los datos más relevantes de los documentos presentados al registro y que según la ley deben ser publicados, al respecto el Artículo 20 del Reglamento de la Creación del Registro Social de Inmuebles los enumera y son el número de asiento, el lugar, fecha y hora de presentación, nombre y apellido de quien presenta el título, identificación precisa del acto, contrato o resolución a inscribirse, número de códigos asignados a los documentos, el código de persona que procesó el asiento.

### **REGISTRO DECLARATIVOS Y CONSTITUTIVOS**

En el Registro Declarativo, el derecho existe antes de que ingrese el documento presentado al registro y una vez resuelta la inscripción este puede perfectamente ser oponible a terceros, ejemplo de ello puede citarse la declaratoria de heredero, en la cual el derecho del o los herederos existen previo a ser declarados como tales, mediante una resolución judicial o notarial y las cuales posteriormente debe inscribirse en el registro de la propiedad raíz e hipotecas, así lo manda el Artículo 686 ordinal 2º del Código Civil.



El registro será Constitutivo cuando el derecho se origina con la Registracion, antes no y para mayor claridad citamos el ejemplo de actos tales como: transferencias, gravámenes, embargos y cualquier otro similar o que modifique las características de un Vehículo. Es el caso de los datos que lleva el Vice Ministerio de Transporte con relación a los Registros Públicos de Vehículos Automotores, así como los que detalla la Ley de Transporte Terrestre, Transito y seguridad Vial en su Artículo 1 Literal “ C ” ttransporte individual, transporte colectivo de pasajeros, transporte liviano y transporte pesado de carga.

## **8. PRINCIPIOS REGISTRALES.**

Los principios inmobiliarios registrales también llamados principios registrales representan ser las reglas por medio de las cuales se da a conocer la directriz que tiene el ordenamiento jurídico en materia registral en un país determinado.

Y es así que al crearse una ley de esta naturaleza los principios registrales constituyen su estructura principal, y de esta manera una vez acordados por quienes tienen la función de redactarla facilitan el trabajo del legislador, así como de quien la interpreta y de quien la aplique, criterio así sostenido por autores como José Luis Pérez Lasala<sup>15</sup>.

Por lo que al estudiar la legislación inmobiliaria de nuestro país, deben determinarse los principios<sup>16</sup> que orientan la función registral<sup>16</sup>, ya que de esta forma es conocido el desarrollo del sistema registral.

---

<sup>15</sup> Derecho Inmobiliario y Registral, Lasala Pérez, José Luis, Buenos Aires, Ediciones Depalma 1995, Pág.103

<sup>16</sup> Es la actividad Estatal que tiene por objeto dar publicidad a la propiedad territorial con la finalidad de dar seguridad al tráfico de los inmuebles, conservando la historia de toda la propiedad inmobiliaria en los archivos, así como llevar los inventarios de toda la riqueza patrimonial del país. Ruth Sonaly Carranza, el nuevo folio real en el Registro de la Propiedad, Universidad José Matías Delgado, Nueva San Salvador, 1998, Pág. 85

Doctrinariamente puede afirmarse que no existe uniformidad con respecto a su clasificación, ello no obsta para que en el presente se tratará de enumerar los principios que deben regir a toda legislación inmobiliaria registral, los cuales se encuentran regulados en la legislación secundaria.

Los principios que regulan el sistema registral salvadoreño son:

### **1) PRINCIPIO DE ROGACIÓN.**

El principio de rogación también llamado de instancia, petición o solicitud establece que para la presentación, trámite, inscripción, depósito y retiro de instrumentos sujetos a inscripción o depósito en cualquiera de las dependencias del Centro Nacional de Registro es practicado mediante solicitud de la persona interesada por sí o mediante mandatario, representante o encargado, teniendo en cuenta la presunción de que quién presenta el documento tiene el poder o encargo para ése efecto, por lo que la actuación del registrador es **rogada, pedida, solicitada**, y de esta forma, si el registrador tuviere de su conocimiento de que en la realidad jurídica se ha realizado un acto registrable, no puede por solo ello actuar de oficio, así como lo describe el Artículo 678 del Código Civil en relación con los Artículo 40 del Reglamento de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y 2 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y registro o deposito de instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual en los cuales la sola presentación del documento que contenga el acto o contrato sujeto a que se practique inscripción dará por iniciado el procedimiento registral, y de esta forma se da cumplimiento al

Artículo 18 de la Constitución en el cual se regula como derecho que las peticiones deben ser dirigidas por escrito, de forma decorosa, a las autoridades legalmente establecidas quienes tienen el deber de resolverles y de hacer saber su contenido a quien hiciera la petición.

El fundamento de la rogación está en el hecho de que el Registro de la Propiedad es una institución autorizada por el Estado para prestar sus servicios al interés inmediato de las personas naturales o jurídicas las cuales acuden a dicha institución para la protección de sus derechos, contando también con el derecho a renunciar a ellos tal como lo señala el Artículo 12 del Código Civil para ejemplo citamos la extinción de las servidumbres Artículo 887 numeral 4º del mismo Código.

La petición de inscripción es una declaración de voluntad dirigida al registrador para que practique los asientos en el registro, y por medio de esto se exterioriza la intención de realizar la respectiva inscripción aunque esta no sea obligatoria, o bien para dar plena efectividad a sus derechos, o para constituir de un modo sus derechos cuando la inscripción es obligatoria.

El principio de Rogación comienza a ser desarrollado con el asiento de presentación el cual consiste en extracto sobre el acto o contrato que se ha llevado a cabo y así como son las personas involucradas en aquellos, dicha actividad se anota en el Libro Diario de Presentación conocido también como Radicador de documentos o Registro de entrada a algún título que ocasione una posible inscripción o su denegatoria, a una anotación preventiva, una cancelación o una nota marginal. Y para probar ese momento se establece la fecha, hora, el minuto y la persona que presentó dicho documento.

## **2) PRINCIPIO DE PRIORIDAD.**

Este principio regula que todo documento registrable debe contar con un antecedente inscrito con anterioridad a cualquier título que se quiera presentar posteriormente, tal como se desprende del aforismo latino “*prior tempore, potior jure*” o lo que es lo mismo “quien es primero en tiempo es primero en derecho”, así lo confirman los Artículos 712 del Código Civil el Artículo 695 del mismo cuerpo legal y el Artículo 41 del Reglamento de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y dentro del proceso registral este se comprueba con el asiento de presentación.

Lo que representa este principio es ser una prioridad formal a nivel documental que da la presentación de un instrumento, y cuando se haya presentado en la misma fecha uno similar sobre un mismo inmueble, atendándose la hora de presentación del título respectivo al registro.

A este principio también se le conoce como principio de Rango porque el acto o contrato registrable que ingresa primero al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas tiene preferencia respecto de cualquier otro que ingrese con posterioridad, independientemente si el título hubiere sido emitido con fecha anterior, pudiendo afirmarse que la prioridad se da por la presentación de cualquier clase de instrumento en el registro en cuestión.

Este principio posee dos variantes a saber:

1. La preferencia excluyente, la cual se produce cuando no se permite la registracion de un acto o contrato, por el motivo de no tener compatibilidad con otro que ingresó primeramente en el registro, así a manera de ejemplo: se presenta al registro para su inscripción un derecho real de Usufructo, posteriormente si se quiere registrar un

derecho real de uso y habitación, no se podrá ello, ya que ambos comprenden el goce y disfrute del bien inmueble.

2. La preferencia de rango, ocurre cuando el derecho real que ingrese primero no excluye a otro derecho real que ingrese con posterioridad, si tienen como requisito constituirse, para darle validez jurídica al acto o contrato, a manera de ejemplo se introduce que la constitución de Hipotecas en el caso de que sean dos la primera que ingrese tendrá mejor rango de preferencia que la segunda, así lo establece el Artículo 718 en relación con el Artículo 712 ambos del Código Civil.

### **3) PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.**

Este principio también es llamado de Determinación, y a través de este, se regula que la información que se desee incorporar a un registro para su inscripción deba cumplir con la característica de ser **precisa, exacta y definida**, en cuanto a los hechos que se ofrezcan incorporar.

Este principio tiende a identificar perfectamente la titularidad de los derechos que se inscriben, es decir que debe de haber plena determinación jurídica del titular así como del objeto a inscribir, y desde de esta perspectiva comprende en cuanto al primero, su determinación exacta, lo cual exige los datos necesarios para asegurar su identidad y en el caso de ser varios titulares, se determina exactamente la cuota que pertenece a cada uno; en cuanto al segundo la determinación se efectúa sobre el inmueble respecto del cual recae el derecho real y que permita identificarlo e individualizarlo con precisión, de tal manera que lo reflejado en el registro coincida con la realidad física, y para ello, se establece su naturaleza es decir si el inmueble es rural o urbano, sus medidas, la situación en la que se encuentra, etc., esto es si posee algún tipo

de gravámenes o no, si es dueño o mero poseedor, entre otros, la delimitación de elementos físicos por medio de un mapa catastral que describa sus rumbos y distancias, etc.; respecto al derecho que se pretende inscribir la información debe ser precisa, es decir debe de establecerse con exactitud la matrícula del inmueble, si se encuentra inscrito o no, y las condiciones en las que se encuentra el inmueble, esto es, describir los derechos que se encuentran inscritos sobre aquel.

En conclusión, por medio de este principio se relacionan todos los elementos que participan de la relación registral, esto es el sujeto, el inmueble, y los derechos que en esta se involucran, de tal forma que la inscripción pueda publicar con toda exactitud al titular de cada derecho, el inmueble sobre el que recae, el contenido del derecho, y la proporción en que al titular le corresponde, todo ello dándole cumplimiento al Artículo 688 del Código Civil, 42 y 62 del Reglamento de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, los cuales establecen los requisitos que deben contener los instrumentos para llegar a ser inscritos, caso contrario es decir que al no cumplirse con dichos requisitos se procederá a la denegatoria de la presentación o aún mas grave la de la inscripción misma, o bien en todo caso, se hará nula la inscripción y en consecuencia se procederá a cancelarla si lo anterior da como resultado una inseguridad absoluta, situación que así lo señala el Artículo 103 del Reglamento de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en relación con el Artículo 733 del Código Civil y los Artículos 10 y 11 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, tramite y registro o depósito de instrumentos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.

#### **4) PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

Este principio exige un estudio previo, en donde los titulares de un derecho real registrado, deben de encontrarse íntimamente relacionado con un asiento de inscripción anterior, y entre los cuales debe de existir un lazo, coincidiendo sin ninguna equivocación, y esto tiene su fundamento en la organización de los asientos de manera que reflejen con toda exactitud la sucesión ininterrumpida de los derechos y/o modificaciones que recaen sobre determinado asiento, estableciendo un enlace entre el titular del derecho inscrito con su causante inmediato.

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

Este principio cumple con dos formas, las cuales son:

a) Tracto sucesivo formal: esta figura exige como requisito previo para inscribir un derecho real que ha de ser modificado o afectado a favor de otra persona, que se encuentre previamente inscrito a nombre del transferente. Con ello, se protege al titular del derecho contra la malicia de personas extrañas, a los adquirentes y sirviendo también de prueba de derechos al registrador.

b) Tracto sucesivo abreviado o comprimido: este tipo de estudio hace referencia de que cada acto o contrato que se inscriban en el registro se haga constar en asiento separado y distinto sin agrupar varias transmisiones o actos en uno sólo, teniendo en cuenta que se da únicamente para casos

excepcionales debido a su complejidad; aguisa de ejemplo para mayor comprensión; en una declaratoria de herederos en la que se transmite un inmueble que se encuentra afectado de una servidumbre, el documento presentado no la describe, posteriormente se realiza una venta en donde si la toman en cuenta, independientemente de ello, se crea una sola matrícula.

Este principio se encuentra regulado en los Artículos 695 del Código Civil y 43 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

#### **5) PRINCIPIO DE LEGALIDAD.**

Este principio regula la importancia de inscribir solamente aquellos instrumentos que cumplan con los requisitos que establece la ley, y que para el caso puede ser los que señalan los Artículos 63 de la Ley de Reestructuración de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

La función calificadora es realizada conforme a este principio por el estudio que debe efectuar el registrador para realizar la inscripción de los títulos que le sean presentados, aceptando los que sean válidos y perfectos y rechazando los que sean defectuosos o lo que en su defecto sean válidos pero contienen derechos que por su naturaleza no lo sean.

Su base legal se encuentra en los Artículos 22 y 24 inciso 2º de la Ley General de Registro y 44 y 45 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.



## **6) PRINCIPIO DE PUBLICIDAD Y DE PUBLICIDAD DE LA INFORMACIÓN.**

La aplicación de este principio permite beneficiar a todo titular que tiene derechos inscritos en el Registro, y es por medio de la Fe pública registral<sup>17</sup> reconoce si el acto o contrato realizado, teniéndolo como válido, concretizándose en sus asientos de inscripción, en espera de que el hecho inscrito no reciba impugnaciones basadas en la realidad jurídica que se encuentra al exterior del Registro, no siendo únicamente una verdad que se presume.

Su base legal la encontramos en los Artículos 683 y 675 del Código Civil, 46 y 47 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, 47 Reglamento de la Creación del Registro Social de Inmuebles.

## **7) PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.**

Según este principio los asientos de inscripción que efectúa el Registro de la Propiedad son presumiblemente válidos, ya que su contenido se estima válido y productor de efectos, los cuales se mantienen hasta que la realidad no concuerde con dicho acto o contrato o celebrado, y entre en conflicto las realidades, tanto material como registral.

Este principio impone la credibilidad para terceras personas que lo inscrito en el Registro es cierto hasta que no se demuestre con seguridad la inexactitud.

---

<sup>17</sup> En virtud de los Derechos Inscritos en el Registro de Propiedad, se entiende que gozan de la confianza autorizada por el Estado. Instituciones del Derecho Civil Moderno, Fernando Fuero Laneri, Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 1990, Pág. 251.

## **CAPITULO II**

### **SISTEMAS DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES O SISTEMAS REGISTRALES**

#### **1.INTRODUCCIÓN.**

Durante el transcurso del tiempo la noción de un Sistema de Registro y Catastro ha estado ligada a la posición del suelo y a sus modalidades de ocupación. A menudo la preocupación para crear un Sistema que guardase ambos sistemas (Registral y Catastral), cualquiera sea su forma, ha sido dictado por un objetivo fiscal. La posición de la tierra fácilmente conocida, da motivo a un sistema de recolección de impuesto.

Para asegurar una distribución correcta de la contribución, se tiene que conocer la naturaleza, la magnitud y el valor que posean los bienes inmuebles, asimismo es necesario determinar la identidad de las personas responsables o contribuyentes que deben pagar el impuesto, por lo que el Registro de la Propiedad realiza un estudio de los vínculos entre las personas y los bienes inmuebles, por medio de un Sistema Registral específico el cual será explicado mas adelante.

De igual modo hay que tener en cuenta que el objetivo fiscal no es la única preocupación de los dirigentes y administradores del Registro de que se trata, sino que también debe considerar el conocimiento de los límites, la configuración, el contenido, la naturaleza de los bienes, etc., imponiéndose después las necesidades políticas, sociales, económicas y urbanísticas, todo lo anterior ha llevado a una distribución de la riqueza de tierras entre los hombres,

dando paso a una organización que requiere una mejor estructura para la sociedad.

Y para el caso de El Salvador, luego de implementar varios sistemas registrales ya obsoletos, trata de implementar el SIRyC (Sistema Registro y Catastro), con el cual se pretende hacer frente a las necesidades de la sociedad actual.

## **2. LA BÚSQUEDA DE UNA DEFINICIÓN DE SISTEMA REGISTRAL.**

La aparición de un sistema registral inmobiliario responde a la organización y régimen de propiedad, así, un sistema de inscripción ha llegado a ser de tal importancia que constituye una pieza esencial para todo buen régimen de publicidad inmobiliaria de transmisiones y gravámenes.

De ahí que entendemos por Sistema Registral “el conjunto de normas que en un país determinado regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles mediante el registro de la propiedad, así<sup>18</sup> como el régimen y organización de esa institución”.

Otra definición que podemos citar es la expuesta por Luis Vásquez López<sup>19</sup> quien expone que sistema registral “es la organización del registro de la propiedad raíz o inmobiliaria es muy importante, porque tiene fines de publicidad de los actos y contratos jurídicos y las acciones declarativas de derecho, por ello es necesario una adecuada organización que contenga normas que garanticen la constitución, autenticidad, legalidad, y que sirva de prueba al estar inscritos”.

---

<sup>18</sup> Derecho Inmobiliario y Registral, José Luis Lacruz Berdejo, Barcelona, Librería Broch, 1995, Pág.28

<sup>19</sup> Derecho y Práctica Registral, Vásquez López Luis, Editorial Liz, San Salvador, 2001, Pág.37

### **3. EL SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS DE COMPROBACIÓN DE DERECHOS: (CONSERVATION DES HIPOTECAS).**

Este Sistema Registral es llamado también de transcripciones porque consiste en transcribir o copiar el instrumento en los libros que lleva la oficina del Registro, el cual se organizó para dar protección a los acreedores de hipotecas es decir, que inicialmente se le conoció como Registro de Hipotecas.

La forma en que se regulan los sistemas de esta clase que han sido adoptados por muchos países, especialmente en la América Latina, varían notablemente de un país a otro, no obstante el combate al cual se ha sometido este, por no ofrecer una absoluta seguridad y además por ser estrictamente voluntario, importante entonces es de hacer constar que las legislaciones de los países en que funciona este sistema lo han rodeado de ciertos requisitos que han hecho posible que los terceros confíen en la fe que les merece el Registro.

También se ha combinado con los Sistemas Alemán y Australiano apareciendo así una nueva clase de sistema que podría llamarse Sistema Mixto, el cual debido a no ser objeto de estudio de este trabajo, no será citado en lo futuro.

#### **3.1. CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA.**

a) Imperioso es el señalar que al aplicar el sistema que nos ocupa, queda inalterable el criterio clásico de transmisión consensual, donde la cosa vendida se transfiere al comprador por el simple consentimiento de los contratantes sin necesidad de los requisitos de tradición y de inscripción.

b) La inscripción es obligatoria, pero su carácter es meramente declarativo de los derechos y solo implica una simple condición o necesidad de registrarlo para ser oponible a terceros idea contenida en nuestra legislación, pues así lo reconoce el Artículo 667 del Código Civil. El acto o decisión judicial inscribible, que no se encuentre registrado, no puede perjudicar a terceros aun cuando éstos conocieren de su existencia. De forma que el tercero disfrute de una protección negativa, por virtud de la cual no le afecta lo que no aparece en el Registro.

a) Los notarios, oficiales públicos y autoridades administrativas están obligados a procurar la inscripción de los actos en que intervengan. Se adopta una formula amplia y total para determinar los actos inscribibles, comprensiva de todos los actos en que intervengan.

b) En este sistema la unidad básica registral sigue siendo la persona o titular de derecho real inmobiliario, alrededor de la cual se ordena el registro, aunque, como complemento del elemento personal, se llena ficheros de fincas rústicas y urbanas para los efectos de información.

c) Se establece además, que todo acto o sentencia judicial sujeta a registro deberá indicar, para cada una de las fincas a que se refiera, la naturaleza, situación, contenido y designación catastral, salvo en los municipios donde el catastro no esté renovado, en los cuales la designación catastral (sección y número del plano) quedará sustituida por los nombres de los propietarios colindantes.

d) La inscripción tiene lugar mediante la presentación de los títulos, acompañados de una copia de los mismos. La prioridad de los derechos se lleva con todo rigor, pero atendiendo al día en que se solicita la inscripción,

entre dos actos que se refieran a una misma finca, y que hayan sido presentados al registro de forma simultanea, prefiriéndose al de fecha más antigua, cualquiera que sea el orden de entrada que le haya correspondido.

e) La regla general es que los títulos que deban inscribirse deben constar en instrumentos públicos o auténticos, cuyos elementos formales son examinados por el Registrador contra la calificación de este, la cual está limitada al examen de los requisitos externos de los actos, y a su confrontación con los datos que aparecen en el registro (antecedentes), sin que pueda extender a los aspectos sustantivos.

f) Como una importante novedad y a pesar de no llenarse el registro por fincas, sistema así empleado con el folio real computarizado, se impone el tracto sucesivo, en el sentido de que ningún acto o sentencia podrán ser inscritos si el título del disponente no figura previamente inscrito, salvo las excepciones legales.

g) Los Libros Índices se destinará a cada una de las letras del alfabeto y el número de folios que estime convenientes, esto indiscutiblemente mejora en gran medida el registro, ya que funciona como un índice de amplio contenido que facilita la búsqueda Registral, así lo señala el Artículo 12 N° 4 del Reglamento del Registro de la Propiedad.

h) La inscripción tiene lugar mediante la conservación o archivo de los títulos presentados en el Registro, de los cuales un extracto de dichos datos se lleva a los ficheros para lograr la eficacia de la publicidad formal.

#### **4. EL SISTEMA DE REGISTRO DE BIENES INMUEBLES ALEMAN (GRUNDBUCH).**

Este sistema funciona mediante dos registros que deben guardar entre sí la debida concordancia, estos son, el registro predial o territorial y el registro catastral. El primero de ellos contiene la matrícula del inmueble en el cual se anotan todos los actos por los cuales se transfiera o grave el fundo. El segundo registro, por su parte contiene la configuración topográfica del inmueble, con indicación de su naturaleza, situación, extensión superficial, forma, etc. y en él se anotan todas las modificaciones materiales de que el predio sea objeto.

Toda modificación que sufra el inmueble debe anotarse en ambos registros y que dada la certeza de que este sistema da a la inscripción, la primera matrícula que se hace del inmueble está sujeta a un procedimiento previo que debe seguir el funcionario encargado del Registro, ante quien deben presentarse los instrumentos que comprueban el dominio del solicitante entregándose además un plano del fundo levantado por un ingeniero autorizado. A la solicitud se le da publicidad y si resultaran opositores, 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, el solicitante es declarado dueño del inmueble mediante la inscripción.

Es indudable que este sistema, al establecer la firmeza de la inscripción, se garantizan los derechos de terceros en forma efectiva.

Consecuentemente, el Estado es garante de la inscripción, y en caso de error, el perjudicado tiene acción de perjuicios en contra de este, cuando aquél se deba a negligencia de los funcionarios encargados del Registro.

El sistema alemán de administración de tierras asegura la publicidad de estas con dichos Registros. La forma de estos documentos varia de un "Land"<sup>20</sup> a otro pero todos tienen un sistema de publicidad real.

Este sistema se encuentra organizado en los Estados de Prusia por una ley del 5 de mayo de 1872, siendo extendido a todo el Imperio con la vigencia del Código Civil alemán de 1900.

## **5. EL SISTEMA DE PUBLICIDAD AUSTRALIANO: (EL ACT TORRENS).**

Conocido desde sus inicios como Sistema del Acta Torrens, o Sistema Australiano Ingles, se implementó inicialmente en Australia del Sur; su autoría se atribuye a Sir Robert Richard Torrens.

Para una mejor comprensión de este Sistema, cabe remontarse al país para el cual fue diseñado, éste es hasta tiempos contemporáneos un país de reciente colonización, ya que hacia la primera parte del Siglo dieciocho, "Nueva Holanda" que era el nombre con que se conoció, era con excepción en algunas partes de sus costas, considerada y descrita como una tierra desconocida o al menos así figuraba en los mapas de la época.

No fue sino hacia el año de 1788, en el Estado de Nueva Gales del Sur, donde aparecen originalmente los Colonizadores Ingleses, y hasta entonces aún se ignoraba si en el centro del continente existía un gran paraje desierto o si en realidad existía una enorme zona marina; siendo hasta 1836 cuando el actual Estado de Australia del Sur llega a ser estimado como una Provincia

---

<sup>20</sup> Inmueble independientemente sea urbano o rural. Samoullier, Bernard, Sistema de Administración de Tierras y Catastros Comparados, Versión 2.0, [www.samoullier.com](http://www.samoullier.com), año 2004, Pág.45.



Británica, que era gobernada por un establecido Consejo Legislativo, convirtiéndose tiempo después en los dominios del Parlamento Local.

Inicialmente los ocupantes de dichas tierras, únicamente rentaban grandes porciones de terreno, situación que evolucionó favorablemente cuando se autorizó a los residentes de dichas tierras para escoger y comprar las extensiones que se consideraran mayormente cultivables, lo que a su vez fue impulsado por el aumento de los capitales y la proliferación de la Industria.

El Autor de este Sistema, un Irlandés nacido en la Ciudad de Kork en el año de 1814; se estableció en Australia del Sur por el año de 1840, llegando a ocupar el puesto de Director de Aduanas, siendo por consiguiente parte integrante del primer Consejo Legislativo, y quien a su vez fue nombrado en el año de 1852 Tesorero y Registrador General .

Fue entonces que mientras fungía en aquél cargo, pudo apreciar las dificultades que se observaban en el Régimen Inglés de Transferencias inmobiliarias, actividades que se regían a través de una oficina llamada Registro General; creada para tal efecto en 1841, conservándose en dicha oficina , convenios, arrendamientos, testamentos, sentencias, mapas, etc. y todo instrumento relativo a derechos que recaían sobre bienes inmuebles.

Haciendo un análisis de tales aparecimientos, que este sistema surge libre de antecedentes Jurídicos, ello como una medida práctica, para resolver una necesidad propia de aquél momento; sin embargo hay autores que afirman que tal sistema se inspiró en las disposiciones establecidas para el registro naval que tenía como base legal La Ley marina (Mercante Inglesa), la cual reguló lo relativo a la enajenación de naves.

Dicho sistema, se caracterizó porque se exigía la identificación de las fincas, a través de un plano a escala, que era establecido por la Ley y que a su vez lo certificaba un agrimensor jurado, estableciéndose una clase de procedimiento inicial de INMATRICULACION, surgiendo de este la fuerza constitutiva y legitimadora de las inscripciones.

Para poder inscribir los derechos la solicitud inicial era dirigida al registrador General la cual era elaborada por el propietario en modelos que se obtenían en diferentes establecimientos, anexándose los títulos que acreditaban el derecho del propietario y una especie de cuota (libranza) ó Arancel que implicaba los gastos y honorarios de la inscripción; todo lo anterior una vez completado era recibido por el topógrafo jefe, quien examinaba la descripción de la finca, revisando minuciosamente los linderos, y que en ellas aparecían, y en ocasiones se remitían copias a los colindantes o al consejo del distrito, con el fin que dichas informaciones fueran conocidas por todos los interesados.

El siguiente paso ocurría en manos de los “auxiliares” del antiguo Registro, ello con el objeto de comprobar los títulos presentados con los ya registrados previamente verificado lo anterior, los Asesores quienes con base en los datos e información eran encargados de admitir o negar la solicitud de matrícula; una vez admitida aquella, la última decisión se hallaba en manos de una comisión formada por el Registrador General y dos Comisarios para quienes; de obtenerse una decisión favorable por parte de la comisión, se fijaba un plazo que podía oscilar entre un mes hasta un año para que los interesados puedan oponerse formalmente, mandándose a publicar edictos en los diarios oficiales y en los de circulación local, notificándose también a los colindantes de dichas fichas; en el supuesto de no haber oposición, ó si existiendo ésta es rechazada, los Asesores redactan la minuta del título de propiedad, con las menciones y reservas oportunas y es el Registrador General quien expide por

duplicado, depositando un ejemplar al libro corriente del Registro y entregando el otro juntamente con el plano de la finca inmatriculada al peticionario; al constar la inscripción se adicionan los índices y se anulan o archivan los títulos antiguos referentes al inmueble.

Tal inscripción se tiene por constitutiva, revestida de fuerza legitimadora y sustantiva total; pudiendo denotarse que la característica básica en este sistema es que se separa el contrato causal de sus efectos reales en el negocio jurídico de transferencia del inmueble.

## **6. SISTEMA REGISTRAL SALVADOREÑO**

### **6.1. ANTECEDENTES HISTORICOS**

El antecedente directo del Registro de la Propiedad Salvadoreño se encuentra en las Reales Pragmáticas Españolas de 1539 y 1768, que fueron introducidas en América por las Reales Células del 9 de mayo de 1778 y 16 de abril de 1789.

Las características de estos rudimentarios registros como la “TOMA DE RAZON” de los instrumentos ordenados por orden cronológico y sin calificación de fondo, la distribución de las oficinas registrales en cada ciudad o villa, son entre otras las que se proyectan a los actuales Registros. El Derecho Registral Salvadoreño se inicia con las llamadas NOTARIAS de hipotecas creadas en el título 39 del libro IV del Código Civil decretado el 23 de agosto de 1859 por el Capitán General Gerardo Barrios, con vigencia a partir de mayo de 1860. El artículo 2336 del mencionado Código prescribía: “en cada capital de Departamento habrá un registro de Hipotecas y estará a cargo de algún escribano público nombrado por el presidente de la Republica”. Los escribanos

llevarán un libro en donde se tomará razón de todos los instrumentos públicos que contengan expresa hipoteca, formando con papel de sello 3º bienio corriente y debía foliarse del mismo modo que los registros o protocolos de los otros escribanos. Los escribanos de Hipotecas debían ser de honradez y probidad conocidas y poseer una propiedad raíz ubicada en cualquier punto del respectivo departamento de valor de dos mil pesos por lo menos.

El juez de Primera Instancia de la capital del Departamento respectivo era el encargado de autorizar con su firma completa al principio de la primera pagina del libro y media al final de la ultima, rubricando todas las otras.

La inscripción de la Hipoteca contenía: el nombre, apellido y domicilio del acreedor y su profesión si alguna tenía y las mismas generales del deudor, así como las que correspondían a quienes actuaren como apoderados o representantes legales de cada uno se hubieren designado, la fecha con expresión de hora, día, mes y año de la inscripción y la firma del anotador. Se tomaban los datos de los documentos que contenían hipotecas, en el orden en que estos eran entregados, poniendo una nota tras otra y sin ningún blanco intermedio.

En dichas inscripciones no podía usarse abreviaturas, fechas con números, ni nombres con iniciales o cifras. Los escribanos tenían la obligación de pasar al Gobernador del Departamento al fin de cada mes de enero una matrícula circunstanciada de todas las anotaciones no canceladas en el protocolo del año anterior, para su publicación en el Diario Oficial, en un apartado bajo el título de "SECCION JUDICIAL".

La primera Ley Hipotecaria que tuvo El Salvador fue promulgada el 11 de marzo de 1873 pero por circunstancias presentadas en aquel momento, dicha ley no tuvo vigencia y por ello debe de entenderse que fue la Ley Hipotecaria de 1881, publicada el 10 de mayo del mismo año, la que realmente estableció en el país el registro inmobiliario, tanto es así que el artículo 695 del Código Civil establece en su último inciso que los títulos de los actos o contratos anteriores al día 26 de mayo de 1881 deben inscribirse sin necesidad de antecedente ya que esta última es la fecha en que se inicia el REGISTRO EN EL SALVADOR, y fue cuando se promulgó la Ley del Registro Hipotecario que constaba de 13 títulos, los cuales contenían toda la parte organizativa del Registro y los procedimientos de inscripción, esta ley se llamó Ley Hipotecaria sirviendo como modelo para su elaboración la Ley Hipotecaria Española, la que a su vez había tomado como modelo para su elaboración el Registro Español, que era el Registro de Folio Real permitiendo que su inscripción estuviera en libros y en cada foja se anotaba la finca del titular del inmueble, después de esta ley apareció otra que se llamaba Ley Reglamentaria del Registro promulgada en 1884 que tenía quince títulos más y tenía el mismo corte de la anterior, era también un Registro Real.

Desde el año de 1881 hasta el año de 1986 a casi un poco más de cien años es que en El Salvador se promulga la “Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas” con la cual se inició un nuevo cambio de Sistema Registral llamado Folio Real el cual se caracterizó porque los bienes inmuebles son controlados por un número de matrícula y sus movimientos por asientos, estableciéndose con ello un mejor control de la propiedad, pero la imprecisión de la información generada, así como el hecho de no contar con la información catastral adecuada, en el año de 1992 se crea la UNIDAD DEL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES a la que se conformó a través del Sistema de Folio Real Automatizado el cual tiene siempre la

característica de asignar al inmueble una matrícula y controlar los movimientos por medio de los asientos, pero este sistema resultó ser innovador por ser computarizado en otras palabras es un sistema diseñado para que la tarea de inscripción del bien inmueble sea hecha mediante medios tecnológicos y además la información catastral del bien inmueble sea técnica describiendo las medidas lineales y superficiales, su naturaleza, su valor y productividad; por ello dicho sistema se divide en dos el primero es llamado RSI I, implementado el 26 de febrero de 1991 por el Decreto Ejecutivo número 17, publicado en el Diario Oficial de N° 73 Tomo 311 del 23 de abril de 1991 denominado “El Salvador País de Propietarios” con el cual se crea el Instituto Libertad y Progreso conocido por las iniciales ILP con la finalidad de solucionar de forma rápida problemas sociales y legales, sin que implicara altos costos a familias que vivían en tugurios, zonas marginales, comunidades en vías de desarrollo, lotificaciones, etc.

Posteriormente se creó un nuevo Sistema Registral siempre como folio real automatizado que fue llamado RSI II, que tiene las mismas características del sistema registral RSI I, sólo que este último no es para casos de interés social de ambos sistemas tienen sus inconvenientes ya que el sistema informático que le da soporte al sistema no cuenta con la capacidad para almacenar toda la información por lo que el trabajo del Registrador se ve limitado tal es el caso que el documento presentado para la inscripción no se puede ver, el número máximo de asientos por matrícula del bien inmueble es de cincuenta y el plano no se puede confrontar con la información jurídica ya no aparece más las extensiones lineales de los bienes inmuebles.

Es preciso tener en cuenta que el RSI I y II como parte de la Unidad del Registro Social de inmuebles funcionan independientemente de las otras dependencias del Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas ya que el sistema

registrar RSI I tiene a su cargo los movimientos registrales de los Bancos, Financieras e instituciones de Gobierno, posee competencia para inscribir actos referentes a inmuebles en los que se desarrollen proyectos de interés social ya sea que sean ejecutados por el sector público y privado y el RSI II por decreto ejecutivo N° 213 del 15 de noviembre de 1994, se amplió la competencia del RSI a lo que se refiere a remediciones, reuniones y particiones voluntarias y judiciales, proyectos de vivienda, lotificaciones, parcelaciones, desmembraciones, traslado de asientos registrales y los inmuebles sometidos al régimen de propiedad inmobiliaria por Pisos y Apartamentos.

Por otro lado por medio del Decreto Ejecutivo N° 62 del 5 de diciembre de 1994 se crea el CENTRO NACIONAL DE REGISTRO como ente autorizado por el Estado para legalizar, sistematizar y publicitar la información sobre la propiedad inmobiliaria, geográfica y comercial, ratificado posteriormente por Decreto Legislativo N° 462 con fecha de 5 de octubre de 1995 con autonomía administrativa y financiera con patrimonio propio. En la actualidad el Centro Nacional de Registro está conformada por cinco Unidades que son: Propiedad Raíz e Hipotecas, Comercio, Propiedad Intelectual, Instituto Geográfico Nacional y Catastro. Además de trabajar con documentos propios de las instituciones como el Fondo Social para la Vivienda, Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria y el Sistema Financiero.

El Centro Nacional de Registro se encuentra en un proceso de modernización necesario debido a que hasta el año de 1986 se contaba con dos sistemas de registrales obsoletos que son el folio personal y el folio real manual, ambos representan un impacto negativo en la administración de bienes inmuebles ya que la inseguridad jurídica se pone de manifiesto en actos que permiten la corrupción entre las variables que podemos mencionar: el desorden territorial, la emisión de títulos supletorios, lotificaciones sin control,

remediciones mal hechas, particiones inciertas, además de implementar en el año de 1991 la Unidad de Registro Social de Inmuebles con el Sistema RSI I y II que satisface cierto sector pero luego el sistema informático en el cual se encuentra sostenido es insuficiente para satisfacer la demanda de regularización de movimiento de los Bienes Inmuebles. Por ello el Centro Nacional de Registro implementa un novedoso sistema el cual es el Sistema de Registro y Catastro (SIRyC).

Por lo tanto, el plan de modernización del Centro Nacional de Registro consiste en trasladar de todos los sistemas manuales y sistemas automatizados tradicionales toda la información bajo un solo sistema que es el SISTEMA DE INFORMACION REGISTRO Y CATASTRO denominado SIRyC, que es un Sistema que involucra tanto la información jurídica y catastral. Por lo que el Centro Nacional de Registro trata de implementar la confiabilidad, la rapidez, la seguridad y especialmente la legalidad y seguridad de la información.

## **7. SISTEMA DE FOLIO PERSONAL (MANUAL).**

Este Sistema que se basa en la generación de asientos registrales efectuados en libros, y en atención al titular o propietario de un inmueble específico, es decir que todo cambio que incida en el derecho de propiedad debe asentarse por separado, en un libro distinto, dificultando lo anterior al darse seguimiento a las variaciones sobre los derechos de propiedad de cada inmueble, pues en este, deben revisarse diferentes libros en relación a un solo inmueble, generándose al mismo tiempo incompatibilidad con innovaciones futuras; de esta forma se advierte que se asigna cronológicamente un número de inscripción, a cada acto jurídico presentado



para su inscripción y sucesivamente se van formando “Libros” que en su inicio fueron llevados de forma manuscrita y posteriormente mediante el empleo de copias fotostáticas.

Como se observa, este Sistema caracterizado por hallarse la información “dispersa” en variados Tomos o libros, lo que a su vez puede resultar en retardos en la inscripción, pérdida de tiempo, inseguridad jurídica, repetición de inscripciones, calificación compartida, transcripción literal de los documentos, inclusive “dualidad de Propietarios acerca de un mismo inmueble, repetitivo y constante cambio de antecedentes, y una especial desventaja que se vuelve difícil al estudiar el instrumento pues no se logra determinar con exactitud la prioridad registral al no determinarse cual se inscribió primero.

Por otra parte, que un instrumento sea estimado como inscribible mediante este sistema debe de reunir ciertos requisitos, a los cuales se hace referencia a continuación: 1) debe especificarse la naturaleza, situación y linderos del inmueble objeto de la inscripción o de aquellos que resulten afectados por ésta, además de señalarse su medida superficial; 2) especificar además el valor, extensión, condiciones y gravámenes de cualquier especie del derecho que se inscribe; 3) el nombre, apellido, profesión y domicilio del que tramita o constituye el derecho que ha de inscribirse y las mismas generales de la persona a cuyo favor se hace la inscripción, si se tratare de personas jurídicas ó naturales debe de esclarecerse esta situación; 5) especificar la clase de título que se inscribe y su fecha de otorgamiento; 6) las generales del funcionario que autoriza el título que haya de inscribirse; y 7) la fecha de presentación del título al Registro, con expresión de la hora exacta.

En cuanto **al procedimiento** registral que se emplea puede detallarse de una forma breve como sigue: Se da comienzo con la presentación del

instrumento o título al Registro, verificándose dicha presentación mediante la insertación en el libro Diario, en el cual se da la anotación marginal del número de asiento de la misma; seguidamente el instrumento o título presentado pasa a la Sección de archivo donde se decide sobre su distribución y una vez acordada esta se procede a la confrontación o cotejo con el antecedente o asiento de la inscripción; posteriormente se distribuye este a un registrador auxiliar para su debida calificación , y se procede a ponerle una razón o auto de inscripción pasando en el acto (el instrumento o título) a la sección de fotocopia , distribuyéndose luego a fotocopiado para marginación y firma de Registrador.

## **8. SISTEMA DE FOLIO REAL.**

Entre los sistemas que existen sobre el modo de llevar los Libros del Registro Inmobiliario y que ya se han descrito en líneas anteriores hallamos el Sistema de Folio Real, el cual se implementa a partir del año 1986 teniendo su vigencia hasta 1997, amparándose como marco normativo la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en el que se toma como base de inscripción las fincas o los Inmuebles; consistiendo dicho sistema en otorgar un número de matrícula por propiedad, lo cual facilita darle seguimiento a los cambios sobre los derechos de propiedad de los inmuebles permitiéndose con ello un mejor control.

Por medio de este Sistema, el Registro de los instrumentos o títulos se realizará en razón de cada finca o inmueble y no de su propietario como era en el sistema anterior, se le asigna un número que es el que conserva cualquiera que sea su propietario, y en los libros del Registro se les reservan uno o varios folios en los que se van anotando por orden de fechas, los trasposos,

gravámenes, o hipotecas y demás derechos reales que se constituyan sobre aquellos, así como las cancelaciones de los mismos. Todas estas anotaciones se redactan en forma extractada, quedando archivada en la oficina del Registro un testimonio del instrumento en virtud del cual se hace la modificación.

Es importante manifestar, que la primera inscripción se hace por medio de matrículas o matriculación y submatrículas cuando haya más de un propietario y se expresa en forma de notas la situación y descripción del inmueble, su naturaleza, extensión, linderos, nomenclatura catastral y planos si lo hubiere, así como todos aquellos datos que sean necesarios para su identificación. También se hacen constar el nombre y demás datos personales del titular o del dueño del Inmueble.

La forma en que se harán los asientos en el folio Real, es a través de copias de los instrumentos o bien con un resumen de su contenido, cada inmueble tendrá una sola matrícula en el Registro. Debiendo registrarse en forma unitaria todos los negocios jurídicos que se relacionen con una determinada finca correspondiéndole a cada uno en orden sucesivo. Cada Inmueble deberá identificarse de manera inequívoca.

En cada instrumento o título inscrito se asentará una razón que constituirá la prueba de su inscripción y para que surta efectos jurídicos bastaran que sea firmada por el registrador que autorizó la inscripción o en su defecto por el funcionario que designe La Dirección General del Registro.

La información registral se conservará en microfilme. Todos los documentos presentados al Registro para inscripción deberán microfilmarse a fin de conservar literalmente su contenido, guardándose la inscripción en

carpetas como folios a la cual le es asignada una matrícula o submatrícula como quedó enunciado anteriormente en donde se podrá encontrar la información de los movimientos del inmueble.

Cuando una inscripción que haya sido microfilmada, se extraviase o inutilizase por cualquier causa, podrá el registrador ordenar su reposición por medio de copias, obtenidas del microfilme, las cuales tendrán el mismo valor que las inscripciones originales.

En cada oficina del Registro se podrá llevar un solo Diario para asentar en forma unitaria cronológica y consecutiva, la recepción de toda clase de documentos siempre que ello no ocasione retraso en la prestación de servicios.

Para mejor control, las razones de apertura y de cierre de operaciones del día que se asienten en el diario serán firmadas por el jefe de la unidad respectiva.

En el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas se inscribirán las declaraciones de heredero y los testamentos únicamente cuando en la sucesión existan derechos reales que recaigan sobre inmuebles.

Las ejecutorias de las sentencias por otra parte se inscribirán en el Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas en el caso en que se declare la ausencia, la muerte presunta o se modifique la capacidad civil de las personas, pero solamente cuando el afectado por la sentencia, fuere titular de derechos inscritos en el Registro.

Las inscripciones que se realicen empleando este sistema tendrán el mismo valor legal que las inscripciones a que se refiere el Art. 681 del Código Civil, que

dice: " La inscripción es el asiento que se hace en los libros del Registro de los títulos sujetos a este requisito, con el objeto de que consten públicamente".

En lo que corresponde a la inscripción de predios para vías de uso público, éstas no serán objeto de Registración, las vías de ferrocarril, canales, tranvías, carreteras y calles publicas, como tales; pero los predios adquiridos por el Estado o alguna otra institución de Derecho público para esos fines, sí serán inscribibles en dicho Registro.

## **9.SISTEMA DE FOLIO REAL AUTOMATIZADO.**

### **9.1) SISTEMA REGIS\_SAL ( RSI I).**

En la década de los años noventa la mayoría de los sectores sociales de bajos ingresos económicos en el país se encontraba al margen de la legalidad en cuanto a la tenencia de la tierra, especialmente en el caso de aquellas lotificaciones ilegales tanto urbanas como rurales, tugurios y zonas marginales. El Registro de la Propiedad en esa época no estaba facultado para hacer frente a las INSCRIPCIÓN existentes para ése entonces por lo que en el año de 1991 se crea un instituto paralelo al que le llamó **REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES (RSI)**, el cual era regido por su ley de creación de 1991 con el cual, se crea un nuevo sistema registral que se abrevia REGIS\_SAL O RSI I, comenzando sus INSCRIPCIÓN en el año de 1992.

El sistema REGIS\_SAL O RSI I, es un sistema computarizado también llamado automatizado del Folio Real, en donde se concentra INSCRIPCIÓN jurídica y catastral tal como lo señala el artículo 10 del Reglamento de la Ley de Creación, tomando en cuenta que la historia registral de cada uno de los inmuebles será estructurada por el conjunto de asientos relacionados con el mismo inmueble, los que serán grabados en la base de datos de cómputo,

tomando en cuenta las matrículas y un orden cronológico INSCR lo establece el Artículo 11 en su ordinal 3º de la misma ley.

### **9.1.A) PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN.**

El procedimiento que se utiliza para inscribir instrumentos o títulos bajo este sistema se encuentra establecido en el Artículo 36 de la Ley de Creación del Registro Social de Inmuebles:

1. Se hace una relación de datos principales del instrumento o título presentado Artículo 9 incisos 1 y 2 de la ley antes mencionada.
2. La fecha y número de presentación
3. la fecha de inscripción
4. Cada asiento será autorizado por el Registrador por un Código Personal y autorizará la constancia de inscripción que será generada por el sistema de Cómputo tal como lo dispone el Artículo 36 y 38 de la ley ut supra.

### **9.2 SISTEMA REGIS\_SAL ( RSI II).**

Por Decreto ejecutivo N° 213 del 15 de noviembre de 1994, la Unidad del Registro Social de Inmuebles funciona con independencia de otras unidades que conforman el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y se expande su cargo a las células ubicadas en Bancos, Financieras, e Instituciones de Gobierno, por lo que con ello se genera competencia para inscribir proyectos de interés social ejecutados por el sector público y privado además de todas las modificaciones que sufran los inmuebles en sus linderos o límites.

El procedimiento para su inscripción es el mismo que se emplea para el REGIS\_SAL o RSI I.

### **9.3 EL NUEVO SISTEMA REGISTRO Y CATASTRO (SIRYC).**

Este sistema se caracteriza por la funcionabilidad y operacionalización de los datos existentes de cada finca opera mediante un proceso de almacenamiento de datos, en el cual se entrelazan los procesos jurídicos y planímetros (catastro o geográfico) de todas las parcelas de El Salvador en un sistema informático de alta tecnología.

Es un sistema registral que proporciona información de cada uno de los títulos que se pretenden inscribir, conteniendo identificación del titular con todas sus generales, tipo de transacción o el acto o contrato celebrado a manera de ejemplo: ventas, donaciones, embargos, hipotecas, usufructos, etc, y la localización geográfica de los linderos que se refieren a datos topográficos con los cuales pueden ser identificadas, tales recursos que trae consigo este nuevo sistema son la COTA o la medida por cinta, la FOTOGRAMETRÍA o la medida tomada desde un aeroplano y el Sistema de Posicionamiento Global, conocido también como GPS, que consiste en un aparato para medir grandes extensiones de terreno de difícil acceso, este instrumento recibe señal Satelital la cual muestra exactamente los rumbos y distancias.

#### **9.3.A) ORIGENES DEL NUEVO SISTEMA.**

I. En el año de 1994 aparece el diseño del proyecto SIRyC : El objetivo de crear un nuevo sistema registral es el de integrar en un solo sistema computarizado los procesos de registro de la propiedad inmobiliaria y el mantenimiento de los mapas catastrales en el país, así como también,

establecer los mecanismos para proveer información a los ciudadanos e instituciones que lo requieran.

II. Dos años mas tarde es decir en el año de 1996: arranca el proyecto por departamentos comenzando en la zona occidental: Sonsonate, Ahuachapán y Santa Ana 4,394.5 KM, identificándose 386,723 Parcelas; el área metropolitana de San Salvador (AMSS) y La Libertad 834,217 Parcelas, La Paz, San Vicente no se contabilizan parcela por estar utilizando foto aérea (fotogrametría) para determinar las parcelas.

1.2 millones identificadas hasta la fecha de parcelas, equivalente al 68% de parcelas del territorio Nacional a completar, pretendiéndose con ello que formen parte del Proceso de Modernización del Centro Nacional de Registros a partir del año 2004.

Para el año siguiente se espera que 1.8 millones de parcelas en todo el territorio nacional, aproximadamente se pretende que estén bajo el Proceso de Modernización del Centro Nacional de Registro.

III. 1997: Este año incidió para la implementación del proyecto piloto de SIRyC Sonsonate el cual finalizó en el año 2000. El primer Proyecto se inició a principios de 1997, mediante la ejecución de la Fase Piloto en uno de los Departamentos de la Región Occidental (Sonsonate), con un total de 120,000 inmuebles identificados; el 80% de esos inmuebles estaban inscritos en el Registro de la Propiedad y un 20% simplemente fueron identificados catastralmente.

IV. 1998: fue durante la “Cumbre” de Presidentes Latinoamericanos realizado en Santiago de Chile, los políticos establecieron un mandato de registros de propiedades: El Salvador es el modelo para Latinoamérica en el enfoque de levantamiento, información y verificación de derechos de tierras en



forma masiva junto con la transformación casi simultánea de los registros de la propiedad. El plan se ejecutó con recursos de un préstamo del Banco Mundial y con recursos propios de El Salvador, a través del Centro Nacional de Registros (CNR).

V. Para este año 2000: el SIRyC ya posee toda la información accesible al público en Sonsonate: el proyecto que comenzó en el año de 1996 en la zona occidental ha finalizado en el Departamento antes mencionado, es el primero en contar con la implementación del Sistema Registro y Catastro (SIRyC) en su totalidad, el cual ha dado resultados positivos, ya que los datos actualizados facilitan la información relacionada con la actividad económica nacional.

VI. 2001: está disponible la información digital en Santa Ana y en Ahuachapán: aunque no completada en su totalidad solo siendo posible visualizar los traslados producto del tráfico diario de los negocios jurídicos.

VII. 2004: entra en vigencia la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de la Propiedad Intelectual, con la implementación de dicha ley se pretende Regular y Uniformar los diferentes criterios existentes en las dependencias del Centro Nacional de Registros (CNR), para la presentación, trámite, inscripción, depósito y retiro de los instrumentos sujetos a inscripción o depósito, que es el objetivo con el cual se hace el Proceso de Modernización.

VIII. 2005: Se prevé el Instaló total del SIRyC en los Departamentos de Ahuachapán, Santa Ana, en el área metropolitana de San Salvador (AMSS), La Libertad, La Paz y San Vicente.

## **CAPITULO III**

### **DE LOS TRASLADOS REGISTRALES Y SU IMPLEMENTACION**

#### **1. HISTORIA.**

El primer Registro Público de El Salvador se estableció en 1860 en concordancia con el Código Civil que se promulgó ése mismo año. Empero, en aquél solo podía inscribirse hipotecas, y el propio Registro se administró por un Registrador nombrado por el Presidente de la República. La institución en estudio, se reformó significativamente en 1887 cuando se creó la nueva Ley de la Hipoteca o "Ley Hipotecaria". Esta ley se influenció significativamente por la Ley de la Hipoteca española de 1861 reformada en 1869. Ahora el nuevo Registro de bienes raíces gravó una variedad de derechos y era organizado según el sistema de folio Real.

Una nueva ley registral fue aprobada en 1897 y sus condiciones estaban incorporadas en las reformas introducidas al Código Civil de 1904. Inspirado en el Sistema de Registro de Propiedad Chileno, esta nueva ley reemplazó el Sistema de Folio Real por el sistema de Folio Personal.

Desde el año de 1955 hasta principios de la década de 1970, la estructura básica del Registro de Propiedad Real permaneció inalterada hasta 1976, ya que en este último año por Decreto Legislativo N° 502 del 29 de abril, se crea "La Dirección General de Registros" o "DGR" con la función de vigilar y manejar los Registros, además de brindar un mejor funcionamiento, a las diferentes oficinas del Registro, situación que trajo consigo que el Estado garantizara los principios de publicidad, legalidad y seguridad jurídica, en el cual basa sus funciones el Registro de Propiedad Raíz e Hipoteca, además de estar sujetas a la vigilancia por un organismo especializado que conozca de las resoluciones

que emite dicha institución y con lo cual se unifica los criterios registrales, unido a esto estudiar y formular los proyectos de reformas legales que sean necesarios para hacer eficaz el Sistema de Registro.

Fue en el año de 1986 que la Asamblea Legislativa de El Salvador emprendió una reestructuración al Registro de Bienes Raíces, ya que por Decreto Legislativo N° 292 del 13 de febrero de ése mismo año, se creó la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas con el cual se nombró oficialmente como hasta hoy es conocido.

El propósito principal de esta ley era aprovecharse de la tecnología moderna con el objeto de mantener y proteger la información que se pretendía inscribir en el Registro. La nueva ley requiere de una oficina del RPRH para cada departamento, y con esto se trataba de actualizar, agilizar y modernizar el Registro a nivel nacional, a fin de solucionar los problemas de atraso y mora en la inscripción de documentos presentados a ese ente eliminando con ello y sus consecuencias de inseguridad jurídica, material y de incerteza material generada por un Sistema de Folio Personal obsoleto que no daba respuestas a la sociedad cambiante. Además, con la implementación del Folio Real cada oficina era encabezada por un Registrador Principal el cual informaría al Director de Registros.

La legislación en cuestión, también asignó un retorno al sistema de Folio Real. Finalmente, la implementación del uso de microfilm para guardar los instrumentos, deja fuera la inscripción en libros o Tomos, los cuales por su uso constante se estaban deteriorando.

En 1991, la Asamblea Legislativa por Decreto N° 734 del 5 de abril del año ya señalado, crea una entidad paralela dentro del Registro de la Propiedad Raíz

e Hipotecas, llamada el "Registro Social de Inmuebles" o "RSI", surgiendo posterior a ella una nueva institución paralela llamada "Instituto Libertad y Progreso" o "ILP" creada por Decreto Ejecutivo N° 16 del 26 de Febrero siempre del año en mención, que tiene la función de coadyuvar en la parte operativa al Ministerio de Justicia de aquél entonces, con el desarrollo, la instalación, y administración del RSI.

Este último, fue dotado de la autoridad para registrar la propiedad y títulos que pertenecían a proyectos de desarrollo de tierras que tiene por objeto interés social, es decir, que el objetivo principal de dicha institución era el facilitar la registracion de propiedad a familias de bajos ingresos, que carecían de títulos registrados, motivo por los cuales no podían tener acceso a créditos de instituciones financieras.

El propósito más grande del RSI era integrar las inscripciones hechas a la Unidad bajo un sistema de Folio Real Computarizado y de esa forma reducir la incertidumbre legal de los usuarios que deseaban inscribir sus títulos. En 1994, por Decreto Ejecutivo N° 213 del 15 de Noviembre de 1994, el Ministerio de Justicia extendió la competencia y las atribuciones del RSI, permitiéndole ocuparse de una variedad de inscripciones que relacionan la propiedad que no se encuentra dentro de la definición de "Interés Social" siempre manteniendo el Sistema ya mencionado.

El más recientemente proceso de Modernización es implementado en 1994, mediante la emisión del Decreto Ejecutivo N° 62 del 5 de Diciembre del año antes citado, por el cual, se transfirieron las responsabilidades de la Dirección General de Registros a una nueva organización; esta Institución es denominada Centro Nacional de Registros - por sus siglas ("CNR") -, que actualmente implementa una reforma de unificación de sistemas registrales en

las diferentes dependencias del Registro de la Propiedad, manteniendo siempre el Sistema de Folio Real Computarizado. El CNR y los RSI son administrados, controlados, y desarrollados a través del Ministerio de Gobernación. La oficina ejecutiva de dicho Ministerio nombra al Director del CNR que a su vez propone a los diferentes candidatos para las posiciones principales de la Institución.

## **2.CONCEPTO DE TRASLADO REGISTRAL.**

Con respecto de su etimología enseña Couture<sup>21</sup> que Traslado constituye ser actos de comunicación, los que únicamente se llevan a cabo mediante las notificaciones de diversa índole, que la Ley contempla. Señala también algunos aspectos que se deben tener en cuenta los cuales son:

- La comunicación o conocimiento del traslado
- El lapso o término del traslado
- La copia fehaciente del escrito, de cuyo traslado se dispone
- El motivo por el cual se genera el traslado
- El ente que ordena dicho traslado
- Si es que se aprueba el traslado la notificación de dicha providencia

Para el Derecho Registral<sup>22</sup> Traslado es el “Conjunto de datos relacionados entre sí, que constituyen una unidad de información en una base de datos, que describen el desarrollo unificado de las ciudades y de sus alrededores”. Los traslados Registrales se centran, sobre todo, en la regulación del uso de la tierra y en la disposición física de las estructuras urbanas en función de los criterios estipulados por la arquitectura, la ingeniería y el desarrollo territorial. A mediados del siglo XX el concepto se amplió, para incluir el asesoramiento

---

<sup>21</sup> Vocabulario Jurídico, Amilcar A. Mercader, Editorial de La Nación, Montevideo, 1995, Pág.582

<sup>22</sup> La Reforma Registral, Eduardo D’Alessio y Yáñez, Editorial Agarragaray, Barcelona, 2004, Pág. 170-171.

general del entorno físico, económico y social de una comunidad. Entre los elementos característicos de los traslados registrales modernos se encuentran los siguientes: 1) planes generales que resumen los objetivos (y limitaciones) del desarrollo urbano; 2) controles de subdivisión y de división en zonas que especifican los requisitos, densidades y utilizaciones del suelo permitidos en lo que a calles, servicios públicos y otras mejoras se refiere; 3) planes para la circulación y el transporte público; 4) estrategias para la revitalización económica de áreas urbanas y rurales necesitadas; 5) estrategias para ayudar a grupos sociales menos privilegiados; y 6) directrices para la protección medioambiental y la conservación de recursos naturales escasos.

De las ideas anteriormente expuestas podemos concluir, que Traslado es copiar o reproducir un instrumento determinado sin alterar la información que ellos contienen y migrarlo a otro lugar. Tal actividad es producida por factores externos que se traducen en procesos que pretenden modernizar el procesamiento de dicha información, cambios en las estructuras de las instituciones que controlan dicha información, cambios de oficinas a otras de mayor capacidad, etc., con el objeto de optimizar y facilitar esa información. Y en cuanto a traslado Registral señalamos que es estudiar, analizar y actualizar la información contenida en los diferentes sistemas registrales existentes en el CNR, para posteriormente incorporarla en otro sistema de registro de la propiedad, producto de un proceso de modernización que lleva a cabo la institución antes mencionada, con el objeto de darle celeridad y seguridad a la información que se está procesando.

### **3.FORMAS DE REALIZACIÓN DEL TRASLADO REGISTRAL.**

En El Salvador las formas de realizar los traslados registrales, pueden destacarse por las diferentes etapas del Registro las cuales son:

1. De 1881-1946: Se crea el Registro de Hipotecas, posteriormente, un Registro de la Propiedad, en el cual impera el Sistema de Folio Personal y no se experimenta ningún tipo de traslado.
2. De 1947-1986: El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas se cataloga como una institución en decadencia ya que solo tiene un Sistema Registral Personal.
3. De 1986-1992: Se implementa el Sistema de Folio Real, producto de un plan de reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, sin que haya una Unidad dedicada para realizar el cambio; este sistema mas bien es producto de la demanda diaria.
4. De 1991-1995: Surge el Registro Social de Inmuebles, aplicando el Sistema de Folio Real Computarizado o Automatizado, como también se le conoce, producto de la Reforma Agraria, para atender Proyectos de interés social, ampliándose en el año de 1992 su competencia, y esta es la primera experiencia en la que se da la figura de TRASLADO REGISTRAL, ya que se realiza por medio de una Unidad especializada para realizar dicho proceso, salvo que se da en forma Parcial y para los casos que especifica la Ley.
5. De 1995 a la fecha: Se crea el Centro Nacional de Registro, y con ello un Plan Piloto de Modernización, para la puesta en función de un moderno Sistema Registral (SIRyC), que siempre bajo el Sistema de Folio Real, tiene la expectativa de satisfacer la demanda diaria y contrarrestar todos los inconvenientes que impiden la celeridad en las inscripciones de los títulos en el Registro. Esta es la segunda experiencia de traslados

regístrales que experimenta el país, teniendo en cuenta que esta vez es de forma total sin restricciones que especifique la Ley.

El Salvador únicamente se registran dos traslados los cuales responden, principalmente a dos factores que son: La preocupación de los Gobiernos en turno por la Legalización de la Tierra a la población en general (con el fin de proporcionar Créditos a la Producción o que graben el inmueble) y el traslado a nuevos y modernos Sistemas Regístrales (con el objeto de beneficiar los servicios de inscripción de títulos).

Los traslados regístrales pueden ser de dos clases:

1. TRASLADOS DE OFICIO
2. TRASLADOS A PETICIÓN DE PARTE

### **3.1 TRASLADOS DE OFICIO.**

Esta clase de traslado se refiere el acto jurídico interno que se realiza en el Registro sobre todos aquellos instrumentos contenientes de títulos que han sido movilizados de un sistema registral bajo el cual han sido inscrito a otro diferente, por instituciones ya definidas y responsables de realizar dicho proceso entre las cuales se citan: El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, La Unidad del Registro Social de Inmuebles por medio de Unidad de Traslados, Las Empresas Licitadoras de los Proyectos de Modernización del Centro Nacional de Registro y El Centro Nacional de Registro; tal proceso de traslado ocurre principalmente para sacar a flote el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, de la cantidad de expedientes formados con la inscripción en el Folio



Real y Personal manual, que crecía a pasos agigantados y por lo tedioso y complicado que implicaba el manejo simultáneo de ambos sistemas, lo que impedía el logro de un buen rendimiento, ni mayor agilidad, lo que provocaba ir acumulando esa mora Registral, o sea, ése hacinamiento de instrumentos que eran presentados diariamente y no se lograban trabajar u obscultar; además de aquellos instrumentos que tenían algún error u omisión que fue detectado u observado pero que podía subsanarse con el concurso del interesado, para lo cual pasaba a engrosar las gavetas de los archivos.

En el caso del Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas, para darle cumplimiento al Artículo 5 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas que se enuncia de la siguiente manera: Inciso primero *Adóptese el sistema de FOLIO REAL para la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.* Con el cual, se pretende identificar a los inmuebles de manera inequívoca, registrándose en forma unitaria todos los negocios jurídicos que se relacione con él, lo que produce una movilización de información producto de la demanda diaria únicamente, quedando intactos todos aquellos instrumentos que los contenía el Sistema de Folio Personal.

Con el objeto de darle cumplimiento al Artículo 20 de la Ley de creación del la Unidad del Registro Social de Inmuebles es que se hará el traslado de todos aquellos instrumentos que contengan títulos los cuales se encuentren regulados dentro de las disposiciones que contiene la ley antes mencionada y su respectivo reglamento, además en la ampliación hecha por el Acuerdo Ejecutivo N° 213 de fecha del 15 de noviembre de 1995, por medio de la UNIDAD DE TRASLADOS, este es primer proceso de traslado implementado para los sistemas registrales REGIS\_SAL I y II los cuales fueron desarrollados anteriormente (Ver Infra.Capitulo II, Apartado 9, Pág. 52).

Actualmente se levanta el segundo proceso de traslados registrales por medio de Empresas Licitadoras de los Proyectos del CNR, debido a que con el tráfico normal de los instrumentos y por la Unidad Administradora del Proyecto de Modernización de dicha institución, lo que verifican es el traslado de anteriores sistemas registrales hacia el SIRyC por medio de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.

### **3.2 A SOLICITUD DE PARTE.**

Consiste en que el interesado que realice la inscripción, por sí o por medio de su representante, mandatario o el notario ante quien se otorgó el instrumento que se pretende inscribir, pida expresamente que se realice el traslado al sistema registral que se quiere implementar.

Esta forma de hacerlo por petición expresa por los particulares, la contiene el Artículo 20 de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, sin reformar, el cual se enuncia de la siguiente manera *“Los asientos registrales que se encuentren inscritos en las actuales oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y que se refieran a inmuebles comprendidos en esta Ley, se trasladarán al registro Social de Inmuebles a iniciativa del Registro o a petición de parte, asimismo podrá solicitarlo el notario autorizante”* (Lo subrayado es nuestro).

Atendiendo lo anterior y teniendo en cuenta que de los dos procesos de traslado realizados en El Salvador, bajo el Lema “EL SALVADOR, PAIS DE PROPIETARIOS” no constituyeron un proceso de modernización como el que actualmente se realiza, la Unidad de Traslados del Registro Social de Inmuebles, es la única que permite que las partes -entiéndase interesados- pidan expresamente que se realice dicho cambio. Actualmente, el Artículo 20 de

la Ley antes mencionada se encuentra reformado y se enuncia como sigue: “ a) *El Registrador de oficio hará saber que se ha iniciado el trámite de matriculación en el Registro Social*”

En el Actual proceso de modernización, las matriculas e inscripciones en los diferentes sistemas registrales cambian sin que las partes lo puedan solicitar expresamente, ya que atendiendo el principio de rogación, ponen al conocimiento del Registro que se inscriban sus títulos, pero sin especificar sistema registral alguno que les sea aplicable, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Tramite y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.

#### **4. IMPLEMENTACION DE LA FIGURA DEL TRASLADO EN EL SISTEMA DE FOLIO REAL.**

La implementación del Sistema de Folio Real, la cual comienza en el año de 1986 con la promulgación de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y su Reglamento, se dió con el único y objetivo principal de prestar un mejor servicio a las exigencias que imperaban en ése momento.

Es necesario aclarar que no obstante se cita la figura del Folio Real, esta no tiene no tiene como fundamento el realizar ningún tipo de traslado, si no que por el contrario, su aplicación obedecía para hacerle frente a la demanda diaria en el atrasado proceso de inscripción.

El artículo 5 de la Ley de que hace mérito en el primer párrafo de este apartado enuncia “ *Adóptase el Sistema de FOLIO REAL, para la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas*” y el Artículo 21 siempre de la misma Ley señala “ *Debido a que la implementación del Sistema de Folio Real se hará gradualmente, el régimen jurídico establecido para las inscripciones en folio personal, quedará VIGENTE,, para aquellos documentos que hubieren sido inscritos en este sistema*”, por lo queda claro que existe una implementación expresa y temporal del Folio Real, y no propiamente un proceso de traslado, por lo que solamente los nuevos instrumentos o títulos que se deseen inscribir, se hará bajo el nuevo sistema registral, pero los que se encontraban en el sistema de Folio Personal quedará en igual condiciones.

## **5. DE LA FIGURA DEL TRASLADO EN EL SISTEMA DE FOLIO REAL COMPUTARIZADO.**

Los traslados del sistema REGIS\_SAL I (RSI I) comienza a tener efecto a partir del año de 1992 con la promulgación de Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles y su Reglamento, a su vez, simultáneamente se crea una unidad al interior de aquella llamada UNIDAD DE TRASLADOS, que sería la encargada de realizar el proceso en comento hacia el RSI I de acuerdo con el Artículo 20 de la ley antes mencionada. Este proceso tiene como objetivo dar una respuesta para solucionar la problemática del Derecho de Propiedad por obligación debe procurar el Estado a favor de los particulares, respondiendo así a lo dispuesto en el Artículo 119 que a la letra dice: “ *El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarios de su vivienda*” lo cual, tiene íntima relación con el Artículo 101 en su primer inciso de la Constitución que expresa: “ *El orden económico debe responder esencialmente a principios de justicia social que tiendan a asegurar a todos los habitantes del país una existencia digna del ser humano*”.

De esta forma junto con la creación de la Unidad antes mencionada surgen el Instituto Libertad y Progreso, el Programa especial “EL SALVADOR PAIS DE PROPIETARIOS”, y La Ley temporal de Incentivos a la Legalización de la Propiedad de Terrenos en Zonas Marginales, con el fin principal de darle cumplimiento al Artículo 3 de la Ley de Creación del Registro Social de Inmuebles que enuncia que “se trasladaran únicamente los actos que tengan relación con: a) El de Proyectos de Viviendas o lotes con servicios urbanos o rurales, b) El de Lotificaciones Rurales Agrícolas, c) El de Lotificaciones sin autorización, d) El de Tugurios y Zonas Marginales”, ello tiene íntima relación con el Artículo 13 del mismo cuerpo legal que enuncia que debe de cumplir con el requisito de que el título sea calificado como de interés social.

Posteriormente, se amplió la competencia para este sistema registral el cual se determinó denominarlo REGIS\_SAL II o (RSI II) por Decreto Ejecutivo N° 213 de fecha del 15 de noviembre de 1995 emitido por el entonces Ministerio de Justicia, en donde los actos jurídicos de interés social ya no serían los únicos que podían ser inscritos sino que también otra variedad de actos siempre regulados en el mismo marco legal, el trámite siempre se realizará a través de la Unidad de Traslado del Registro Social de Inmuebles.

### **5.1 PROCEDIMIENTO DEL TRASLADO AL RSI I Y RSI II.**

Según la información proporcionada proceso de Traslado se realizaba de la siguiente forma:

- I. PRIMERA ETAPA: Análisis técnico jurídico de la información presentada
  1. Presentación del Programa
  2. Censo de la Comunidad
  3. Solicitud de Parcelación habitacional del desarrollo progresivo

## II. SEGUNDA ETAPA: Ejecución Material del Traslado

1. Calificación de Parcelación Habitacional de Desarrollo Progresivo
2. Análisis Técnico Jurídico
3. Solicitud de Calificación de Interés Social al Instituto Libertad y Progreso

## III. TERCERA ETAPA: Remisión del Traslado al Registro Social de Inmuebles

1. Calificación de Interés Social
2. Levantamiento Topográfico
3. Presentación y Aprobación de Planos

## IV. CUARTA ETAPA: Traslado hacia el Sistema Registral (RSI I O RSI II)

1. Escrituración
2. Presentación de las Escrituras al Registro Social de Inmuebles
3. Entrega de Escrituras Inscritas

### **5.2 PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN EL RSI I Y RSI II.**

El Procedimiento de inscripción de los traslados registrales dá inicio realizando una investigación de la información técnica, dicho procedimiento comprende una serie de requisitos técnicos indispensables a observarse para la inscripción de los traslados.

Los Requisitos Técnicos se establecen en atención al acto o contrato objeto de inscripción, a continuación se describen algunos de ellos:

### 1. REUNIONES DE INMUEBLES

- a) Plano perimétrico del inmueble reunido, indicando cuadro de rumbos y distancias y su respectiva área
- b) Firma y sello del profesional responsable
- c) Esquema de Ubicación del inmueble

### 2. REMEDIACION

- a) Plano perimétrico del inmueble remedido con rumbos y distancias, así como su respectiva área
- b) Firma y sello de profesional responsable
- c) Esquema de Ubicación del Inmueble

### 3. PARTICIONES

- a) Dentro del Plano perimétrico indicar las particiones a realizarse
- b) Firma y sello de profesional responsable
- c) Elaborar bases de datos (memoria descriptiva de cada una de las particiones indicando las medidas de cada uno de sus tramos y su respectiva área)

### 4. PROYECTOS DE VIVIENDA, PARCELACIONES O LOTIFICACIONES

- a) Copia de plano aprobado de distribución de lotes, cada lote, con sus medidas respectivas en los tramos que lo conforman
- b) Plano Perimétrico del inmueble donde se desarrolla el proyecto, con su cuadro de rumbos y distancias. Si el inmueble lo conforman más de una porción identificarlo dentro del plano.
- c) Memoria Descriptiva: Base de Datos en el programa de Lotus o Excel
- d) Describir en memoria y Plano áreas verdes y circulaciones e indicar servidumbres si las hubiere
- e) Pago de ingreso por planos

### **PRIMER PASO**

Una vez librado el oficio en la oficina registral correspondiente que para el caso sería la Unidad de Traslado del Registro Social de Inmuebles o la solicitada a petición de la parte interesada, se presenta este al Registrador Jefe del Registro - que al interior del Registro se le conoce como Tradicional -, para que este oficie al Registrador Jefe del Registro Computarizado solicitando se verifique el traslado de x antecedente, en dicho oficio se hará referencia del número de inscripción y del Libro correspondiente, así como la naturaleza y ubicación del inmueble amparado por dicha inscripción y a favor de quién está inscrito el inmueble objeto de traslado, el cual, deberá efectuarse según la ley en un término de tres días contados a partir de la fecha en que se recibe el referido oficio.

### **SEGUNDO PASO**

De acuerdo a la información proporcionada, en la solicitud de traslado se localiza el Libro, esto si el antecedente se encuentra inscrito en el Sistema Tradicional, y si se encuentra inscrito en el sistema de Folio Real debe de obtenerse el expediente físico que contenga el antecedente requerido.

### **TERCER PASO**

Al ser solicitado el Libro o expediente de acuerdo a los datos antes descritos (de la solicitud), se realiza simultáneamente por un encargado o colaborador jurídico del Registro un análisis o estudio registral para verificar si el antecedente solicitado es el que corresponde, además de cerciorarse que todos los datos que contiene la solicitud, corresponden al inmueble requerido, al propietario que ha solicitado dicho traslado, así como su naturaleza y ubicación.



Por otro lado, se examina al mismo tiempo el margen del antecedente para determinar si no hay anotaciones marginales de alguna clase, derivadas de presentaciones y/o inscripciones previas, y si existiesen, se toma NOTA de ello para determinar si estos afectan en forma parcial o total el referido inmueble, además se toma en cuenta todas las ventas que se encuentren inscritas de las que se sumarán todas las áreas vendidas, y el total obtenido de la operación realizada se restará del área del inmueble general para establecer el resto registral o la cabida real con que cuenta el inmueble, lo cual es la cabida con que se trasladará al Registro Computarizado.

De no poseer la marginal dichos datos, es necesario controlar la inscripción relacionada, a fin de obtener los datos necesarios tales como: número de lote, polígono y área del mismo; los cuales son importantes para que no se codifique en el Registro Computarizado o Social de Inmuebles un polígono o Lote que quedará inscrito en el Registro Tradicional.

Si es el caso que existiere compraventas, hipotecas o anotaciones preventivas vigentes, toda esta documentación que se encontrase en trámite de inscripción se anexa al traslado de antecedente requerido, con la finalidad de darle cumplimiento al principio de Tracto Sucesivo y relacionar en el traslado la información en cuanto a inscripciones, presentaciones, observaciones y gravámenes que afectan al inmueble y de esta forma salvaguardar los intereses del adquirente de buena fe que puede visualizar todos los movimientos que ha tenido el inmueble que desea poseer.

Conviene señalar que si entre los documentos marginados o en trámite de inscripción, apareciese alguno que corresponda por ejemplo a una compraventa que se encuentra aparejada con una hipoteca, en donde ya fue inscrito el primer instrumento y este a generado una nueva inscripción, convirtiéndose el

antecedente solicitado en preantecedente por lo que la escritura de la Hipoteca no se moviliza pues no ha variado el objeto por el cual accede.

#### **CUARTO PASO**

Verificada toda la información contenida en el margen de la inscripción, se consigna la impresión de un sello con la Razón que dice “TRASLADADO AL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES” CON LA FIRMA DEL REGISTRADOR AUTORIZANTE DE DICHO TRASLADO Y LA FECHA DE EJECUCIÓN DEL MISMO” esto se hace siguiendo el orden de las marginaciones que ya existen, posteriormente después de sellado dicho margen ya no puede marginarse ningún otro instrumento presentado por quedar cerrada dicha inscripción.

Conviene señalar que una vez iniciado el trámite de traslado de antecedente, el Registro Tradicional se abstendrá de iniciar o proseguir cualquier trámite de inscripción de instrumentos afectados por dicho traslado; las inscripciones que se efectúen posterior a la fecha de traslado serán nulas, siendo y/o resultando responsable el registrador que las autorice de los daños y perjuicios que dicha inscripción ocasione. Lo anterior, se advierte de la lectura del Artículo 62 del Reglamento de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles.

#### **QUINTO PASO**

Con relación a los instrumentos que se encuentran marginados en el antecedente y que se encuentran en el trámite de ser inscritos, los mismos, deberán reunirse dejando constancia de ello en el archivo general donde conste dicho traslado; al mismo tiempo, se dejará constancia con el mismo sello en el Tomo del Libro Diario al cual corresponde el asiento de presentación.

En el caso de gravámenes inscritos, fuere este hipotecario, servidumbre, anotación preventiva, etc., estos se trasladarán mediante certificación literal, al igual que el antecedente respectivo, haciéndose mención en la citada certificación, la cual se traslada con base al Artículo 20 de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, y si los gravámenes se encontrasen inscritos en el Sistema de Folio Real, estos gravámenes aparecen reflejados en dicho expediente el cual se trasladará completo, por lo que no es necesario Certificación Literal de ello.

### **5.3 TRASLADOS SIMPLES Y COMPLEJOS.**

TRASLADOS SIMPLES: son aquellos que no requieren de un estudio previo y minucioso para ser aplicado, ya que sin más complicaciones, los instrumentos inscritos tanto en el Folio Personal como Real, pasan automáticamente al sistema de RSI I y RSI II.

Ejemplo:

Cuando al margen del antecedente objeto de traslado, no se encuentra marginado ningún otro instrumento en trámite o gravamen que pudiera afectar el inmueble en cuestión, en este caso únicamente se margina la razón de traslado en el antecedente, siendo autorizado por el Registrador.

TRASLADO COMPLEJO: son aquellos actos o contratos que necesitan de un estudio previo, para poder ser o no aplicado al sistema de RSI I o RSI II.

Ejemplo:

Cuando el antecedente del inmueble amparase a mas de un inmueble, o bien cuando hubiere gravámenes sobre el inmueble, ventas en trámite; bien cuando el nombre del propietario del inmueble difiere, bien cuando la parcela no concuerda con la descripción técnica que posee el registro, etc., una vez terminada y verificada la información se procede a marginar la razón de traslado.

## **6.APLICACIÓN DE LA FIGURA DEL TRASLADO AL SISTEMA REGISTRO Y CATASTRO (SIRyC) POR EL CENTRO NACIONAL DE REGISTRO.**

El proceso de traslado por parte del Centro Nacional de Registro en lo sucesivo CNR, es producto de la demanda diaria de los diferentes usuarios del Registro, contenida en los sistemas de folio personal y real en forma manual y automatizada, Regisal I y II hacia el sistema de folio real automatizado - por sus siglas SIRyC-, tal traslado se hace de forma completa.

### **6.1 ACTIVIDADES QUE SE DESARROLLAN PARA QUE SE REALICE EL TRASLADO.**

#### **PRIMER PASO**

##### PLANIFICACIÓN

La persona encargada de Administrar el Proceso deberá de planificar en forma anticipada el trabajo a realizar, dar los lineamientos correspondientes al personal ejecutante para que se prepare el trabajo por realizarse, en el cual convergen los estudios registrales y los traslados.

Se realizan las siguientes actividades:

- I. Asignar por grupo de trabajo Libros, folio reales o proyectos del Regisal I y II
- II. Establecer vínculos de coordinación con la persona que asigne el registro
- III. Entregar al Registro los instrumentos ya ingresados a SIRyC, que se encontraren detenidos u observados.
- IV. Al final de cada día se entregará listado de inscripciones trabajadas al encargado del control de calidad
- V. Se establecerán vínculos de trabajo con la Coordinadora de Traslados o con quién ella asigne para consultas, asesorías y otros
- VI. Realizar reportes por cada oficina registral de forma semanal de producción y reporte mensual para efectos de pago
- VII. Se entregará la planificación de los trabajos que se realizaran en forma anticipada a la Supervisión de Control de Calidad de la UAP
- VIII. Se verificará que las personas encargadas de Preparar el trabajo, lo hagan en forma anticipada para que no existan retrasos en la realización de los trabajos

## **SEGUNDO PASO**

### PREPARACIÓN DEL TRABAJO

De las actividades previas antes de realizar los traslados se puede identificar que la preparación es una de las más importantes, ya que por medio de esta se alimenta el flujo de producción.

A continuación, se detallan las actividades que se desarrollan:

- I. En el caso de Regisal I y II imprimir los reportes de los proyectos a trasladar, en el cual se incluye a las matrículas y los titulares de cada uno con sus generales
  
- II. En caso del Folio Real Manual, el preparar el paquete de expedientes, ordenados en forma correlativa
  
- III. En el caso de Libros, recopilar los mismos y revisarlos anticipadamente debiendo llenar una bitácora en donde se establezcan las inscripciones vigentes
  
- IV. En todos los casos, se entregará los paquetes formados ya sea de Libros, folio real manual o reportes a codificación
  
- V. Se deberá de buscar los instrumentos en archivo que fueren solicitados, y reunidos entregarlos al encargado de presentaciones

## **TERCER PASO**

### CODIFICACIÓN DE TITULARES

Otra de las actividades previas a los traslados es la codificación de los Titulares de los bienes objeto de inscripción, la cual consiste en la creación de un código que identifique inequívocamente a un titular de otros semejantes.

Para llevar a cabo dicha codificación existe una base de datos llamada “**COMUNES**”, que almacena la información de personas sean naturales o jurídicas que cuando menos resultan tenedores legítimos de un derecho inscrito a su favor sobre un Inmueble en el Registro de la Propiedad.

Para la realización de los traslados, es necesario que ya existan los titulares en esta base de datos para que permita se ingrese la información al SIRyC.

La persona o personas que sean asignadas para llevar a cabo dicho proceso de codificación deberán:

- I. Contar con los libros, folios reales, reporte de titulares de Regisal I y II, de donde se extraerá la información de los titulares que deberá de verificar o crear según sea el caso
- II. Realizar una búsqueda en la base de datos de COMUNES por el nombre del titular, y así verificar si este cuenta con un código asignado, no considerando si aquel es una persona natural o jurídica
- III. Si ya estuviere creado dicho archivo, se revisará sus datos y si en estos hubiere alguno adicional, deberá actualizarlo en dicha base de datos. Ejemplo: en el sistema sólo tiene la cédula y en la información que tiene está relacionado el NIT, se agrega este último
- IV. Si estuviere creado con un solo nombre ó con un solo apellido y en información adicional, el titular del bien ha comparecido ante el funcionario autorizante con todos sus nombres y apellidos y/o viceversa, y queda establecido que todos los datos que se verifican son los mismos (DUI, NIT,

DOMICILIO, CÉDULA, etc.), para efectos de contar en la base de datos al titular con todas las formas diferentes que ha comparecido, estos nombres diferentes se agregan en el campo “conocido por”, esto para efectos de registrar sus diferentes comparecencias

V. Si no se encontrare titular en la base de datos de Comunes, se procederá a ingresar al titular relacionándose todas las generales con que ha comparecido a otorgar el instrumento, y se procederá a crearle el código en la base de datos.

VI. Codificado los titulares, procederá a entregar la información al confrontador-digitador

## **CUARTO PASO**

### ESTUDIO REGISTRAL

Además de lo ya expuesto, se verificará un estudio registral por medio del cual se hará el traslado; a continuación consideramos conveniente el detallar por medio de una guía la forma por medio la cual se debe hacer ese estudio:

I. Revisar el Título de dominio, acto o contrato inscrito para determinar si este es trasladable o no. Existen diferentes servicios como la declaratorias de herederos y testamentos los cuales no se trasladan a SIRyC, ya que al nuevo sistema sólo se trasladarán los títulos inscritos que amparen propiedad o dominio sobre un inmueble; estos actos o contratos pueden ser una compraventa, donación permuta, dación en pago, partición judicial o extrajudicial, título supletorio, etc.



II. Verificar en SIRyC que este inmueble no haya sido trasladado con anterioridad, por lo que debe de realizar la búsqueda en consulta del sistema por él o los antecedentes que ampara el inmueble

III. Que la inscripción o inmueble a trasladar esté vigente, es decir que no esté traspasado, vendido, reunido remedido, partido por otra inscripción o tenga sello de traslado al Regisal I y II o SIRyC

IV. En el caso que el inmueble se sometió al régimen de Condominio por pisos y apartamentos se realizará el estudio donde este fue constituido.

V. Revisar todos los asientos de presentación, no inscritos u observados porque adolecen de errores registrales y le afectan al inmueble, estos deberán solicitarlos al archivo de documentos y verificar que el o los títulos afectan al inmueble a trasladar.

## **QUINTO PASO**

### **INGRESO DE INSTRUMENTOS A SIRyC**

Después de haber realizado el estudio registral anterior, se procede a efectuar el TRASLADO, propiamente tal, de la siguiente forma.

I. Dar ingreso a los documentos en el sistema, lo que permite crear e imprimir la boleta de presentación la cual en copia y original se anexará al instrumento

II. Si al momento de darle ingreso al instrumento ya hubiere sido creada la matrícula en SIRyC, se procederá inmediatamente a realizar la marginación correspondiente

III. Ingresado el instrumento se entregará inmediatamente a la persona responsable de hacer el traslado

## **SEXTO PASO**

### DATOS GENERALES DE LA INFORMACIÓN A TRASLADAR

A continuación se señalan los datos del inmueble que deben relacionarse en el traslado:

- a) AREA: Refleja la extensión superficial del inmueble sobre el cual se realiza el traslado, expresado en el sistema métrico decimal.
- b) VOLUMEN: Se refiere a la medida cúbica del inmueble, esta se utiliza cuando lo que se va a trasladar son apartamentos o locales que forman parte de un condominio
- c) NATURALEZA: al referirse al inmueble si este es Urbano o Rural
- d) ANTECEDENTE REGISTRAL: Si se encuentra en el sistema registral de folio personal, real manual y/o automatizado
- e) NOMBRE DEL INMUEBLE: Es como se conoce y se identifica un determinado inmueble, cuando se han empleado nombres que hacen más fácil su localización, esto es mas utilizado en la zona rural
- f) SITUACIÓN: Es la dirección y/o ubicación del inmueble que deberá trasladarse conforme aparece relacionado en el antecedente, especificando el numero de lote si lo tuviere, el nombre de la Lotificación, Urbanización, Residencial, Colonia, Barrio, etc.

g) UBICACIÓN GEOGRÁFICA: Se consignará la información física del inmueble que comprende el Departamento, Municipio y Cantón o Caserío si fuere rural.

h) ASIENTO DE INSCRIPCIÓN: Se refiere al asiento que se hace tanto en los Libros como el folio real manual y automatizado del Registro de la Propiedad de aquellos títulos sujetos a este requisito, con el objeto de que consten públicamente los actos y contratos consignados en aquellos.

Se catalogan en dos clases de inscripción:

1. Definitiva: que es la que produce efectos permanentes
2. Provisional: temporal o anotación preventiva. Artículo 681 del Código Civil

De la inscripción que se hablará, en este apartado será la inscripción definitiva que es la que será objeto de traslado de SIRyC, y la cual recaerá sobre inmuebles y se identificarán de manera inequívoca a través de un número diferente y correlativo denominado **matrícula**, al primer asiento se le denomina **inscripción por traslado**, el cual siempre tendrá ése nombre independientemente de la clase de título de dominio que se encuentre inscrito y que fuere objeto de traslado (compraventa, donación, permuta, partición judicial o notarial, título supletorio, etc.)

i) TITULARES: Cuando se traslada un inmueble a SIRyC, se debe trasladar al titular o propietario del inmueble; el cual puede ser una persona natural o jurídica, que como quedo establecido anteriormente se le es asignado un código. Además, se relacionará la clase de Derecho que posee el titular (propiedad, nuda propiedad, usufructo, hipoteca, prenda, embargo) y el porcentaje del derecho que a este corresponde (

100%, 50%, 25%, etc.) de acuerdo al número de titulares, debiendo al final hacer un total del 100% por cada clase de Derecho.

j) **ASIENTO DE PRESENTACIÓN:** Es la primera y sucinta toma de razón de un título presentado en el registro para su inscripción.

### **SÉPTIMO PASO**

**FINALMENTE:** al momento del traslado deberá de modificarse al instrumento en el sistema, la fecha de presentación, así como la hora de la misma por la original, es decir la que ingresó realmente con el instrumento por primera vez al registro, a efecto de guardar la prioridad registral y luego distribuirla para que proceda a calificarlos ya sea inscribiéndolo o enviándolos nuevamente al archivo por no haberse subsanado el error que adolecía.

## **6.2 LEVANTAMIENTO DE LA INFORMACIÓN JURÍDICA REGISTRAL.**

Cada uno de los actos o contratos inscritos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, deberán trasladarse y se pueden dividir en casos generales o especiales en cuanto a la información que contienen:

a) **CASOS GENERALES:** Son aquellos en que la información que se ingresa son iguales. Es decir al momento de realizar el estudio registral, en las inscripciones que se van a trasladar los actos, contratos o servicios por los cuales los titulares han adquirido su derecho sobre el inmueble que pueden ser por: compraventa, donación, dación en pago, adjudicación en pago, permuta, resciliación, reunión de inmuebles, remediación de inmuebles, partición judicial, extrajudicial, título municipal y título supletorio, resulta ser la misma que la que aparece en el antecedente.

b) CASOS ESPECIALES: son aquellos actos jurídicos que por su naturaleza deben de contener de cierta información adicional, para que pueda surtir efectos contra terceros. Tal es el caso de las Rectificaciones, Condominios, Traspaso por herencia, Arrendamiento, Deslinde, Lotificaciones, Comodato, Hipoteca, Bien de Familia, Deslinde, Anotación Preventiva, Servidumbres, etc. Los datos específicos pueden ser entre otros, según sea el caso: ampliación o restricción del inmueble, número de un apartamento, local, estacionamiento, zonas verdes, áreas comunes, ampliación del derecho del inmueble, etc.

## **7. APLICACION POR MEDIO DEL PLAN DE MODERNIZACION DEL REGISTRO INMOBILIARIO Y DEL CATASTRO.**

El Plan Nacional de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro propone el levantamiento de la información legal, registral y planimétrica de los aproximadamente 1.8 millones de inmuebles que conforman El Salvador. Dicho proyecto es ejecutado con un crédito del Banco Mundial, en la que el Centro Nacional de Registros (CNR) es la entidad impulsora de dicho Plan. La iniciativa se comenzó con un Proyecto Piloto en el Registro de la Propiedad de Sonsonate y actualmente se ejecuta en los Departamentos de Ahuachapán, Santa Ana, La Libertad, el Área Metropolitana de San Salvador y La Paz. La modalidad de funcionamiento aplicable en todos los casos ha sido la contratación de empresas internacionales para que realicen los trabajos.

No obstante, la ejecución y/o realización de dicho plan ha presentado algunos problemas por parte de estas empresas, entre las que se detallan:

1. Demoras en el proceso de ejecución por la falta de planes y sistemas de control de calidad por parte de las empresas.

2. Falta de visión para la planificación y logística del trabajo de campo, lo que conllevó serias dificultades para iniciar con el trabajo.
3. Deficientes estrategias financieras de las empresas, en especial sobre evaluación de las primeras actividades y uso del anticipo en inversión inmobiliaria.
4. Contratación de personal sin la experiencia gerencial ni técnica requerida.
5. Pérdida de control del trabajo técnico, en específico de los procedimientos de elaboración de notas y croquis de apoyo en las ortofotos o restituciones, lo que se tradujo en un divorcio entre la parte física catastral de campo y la investigación legal de las cuadrillas.
6. Incomprensión por parte de las empresas de la necesidad de organizar estructuras y mecanismos de control notarial en el ámbito municipal.

Estos problemas determinaron que, por ejemplo en Sonsonate la Unidad Ejecutora del Proyecto (UAP) del CNR terminara haciéndose cargo de la totalidad de la ejecución de dos actividades fundamentales (automatización e investigación de campo) por falta de cumplimiento o incapacidad de la empresa contratista. Los problemas a que hacemos referencia también determinaron que la empresa encargada de las labores en Ahuachapán y Santa Ana decidiera retirarse ante su imposibilidad de acometer el trabajo. Por lo anterior, se hizo necesario crear una nueva política de Contratación, la cual se detalla a continuación.

## **7.1 EVOLUCION DE LOS PROCESOS DE REGULARIZACION DE TIERRAS EN EL SALVADOR.**

Es necesario abrir el presente apartado con una breve introducción respecto del tema de los métodos de contratación y las experiencias que se han tenido en los procesos de verificación de derechos y regularización de tierras. El Salvador trata de desarrollar una de las primeras experiencias en el enfoque de levantamiento, información y verificación de derechos de tierras en forma masiva junto con la transformación casi simultánea de los Registros de la Propiedad. La experiencia de El Salvador debe tomarse con cierto cuidado dado el tamaño del país (20,000 Km<sup>2</sup>) así como la alta densidad de población (6 millones de habitantes); a inicios de 1994 aproximadamente el 50% de los inmuebles se encontraban registrados. Por sus características propias, ha requerido un esfuerzo único que puede dar una visión de la complejidad de los eventos que juegan en un proyecto como el que nos ocupa. No se trata entonces de un proyecto de notificación catastral o de titulación o de reformas simplemente legales, se trata de un proceso que va mucho más allá, con el cual, se pretende garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la propiedad inmobiliaria, mediante la actualización y regularización del Registro de tierras y la creación de un sistema Registral-Catastral computarizado de alcance nacional y financieramente sostenible.

El Plan Nacional de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro se propone diseñar, desarrollar y poner en operación el sistema automatizado de registro de tierras alfanumérico y geográfico. Se pretende con ello diseñar y establecer una estructura organizacional, consolidar una descentralización geográfica de los servicios registrales y trazar una red nacional de comunicación o un sistema distribuido de bases de datos con la información registral de todo el país que permita y facilite la inscripción registral o la

adquisición de tierras en cualquier punto del territorio, sin necesidad de concurrir a una determinada oficina registral. Todo lo anterior, presume el establecimiento de un régimen legal adecuado y el levantamiento de la información legal, registral y planimétrica, de aproximadamente 1.8 millones de inmuebles.

En realidad, esto último es en esencia un inventario total de las propiedades existentes en este país a través de una visita, por así enunciarlo, a cada una de todas las propiedades y un levantamiento de la información registral y catastral asistido por un sistema fotogramétrico que a través de la adecuada referenciación geodésica, el establecimiento de redes densificadas de ortofotografías y restituciones según sea el caso permita la rápida identificación de las propiedades.

Cabe reseñar que el Proyecto se inició a principios de 1995, mediante la ejecución de la Fase Piloto en uno de los Departamentos de la Región Occidental (Sonsonate), con un total de 120,000 inmuebles identificados; el 80% de esos inmuebles estaban inscritos en el Registro de la Propiedad y un 20% simplemente fueron identificados catastralmente.

Actualmente se están ejecutando trabajos de campo en dos departamentos de la misma región, Ahuachapán y Santa Ana, que suman alrededor de 250,000 inmuebles. Estos departamentos ya fueron terminados en el año 2000. A principios de ese mismo año, se planeó iniciar el levantamiento de la Región Metropolitana de San Salvador, así como del Departamento de La Libertad. Se Trabajaría sobre un total de 650,000 inmuebles, planeándose que para marzo del 2005 dicho levantamiento estaría totalmente levantado y entregado. A continuación, se ejecutarían los Departamentos de la región oriental del país hasta concluir aproximadamente en los años 2006 - 2007.



En estos momentos, el CNR tiene exactamente nueve años de existencia y su creación dió lugar a la integración de varias instituciones que anteriormente funcionaban separadas, tales como el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, el Registro Social de Inmuebles y el Instituto Geográfico Nacional, naciendo así mediante la reunión todos los elementos para un sistema que integra los componentes geográfico y jurídico.

## **7.2 FORMAS DE CONTRATACIÓN.**

El Salvador inició a partir de 1997 el Proyecto de Modernización del Registro de Propiedad Inmobiliaria con el apoyo financiero del Banco Mundial y el Gobierno Central, el proyecto se concibió para alcanzar resultados en un mediano y largo plazo, y en vista del múltiple impacto socio económico que se espera alcanzar, es necesario señalar que los objetivos del Proyecto han sido diseñados para garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la propiedad inmobiliaria, mediante la actualización y agilización en el registro de tierras, unido a esto la creación de un sistema registral catastral eficiente, simplificado y financieramente auto sostenible. Para alcanzar estos objetivos se definió conveniente integrar en un único Sistema la información de registro jurídico con la relativa a la catastral o espacial. De tal manera que el proyecto, en su aspecto operativo, consiste en la identificación exacta de todos los inmuebles del territorio nacional a través de la integración del registro y catastro.

Posteriormente, en vista del éxito en el proyecto piloto está desarrollando, la iniciativa a nivel nacional como una extensión al Proyecto Piloto iniciado en 1997 ya comprende el resto de los 13 departamentos. Obviamente, los tropiezos que se tuvieron que enfrentar en la primera etapa han sido y están siendo superados en otras áreas donde sé esta desarrollando el plan nacional. El SIRyC que es el sistema informático desarrollado en el país, es un

instrumento que integra la información registral y de catastro, que dentro del sistema legal se espera den certeza jurídica de todas las transacciones inmobiliarias que se realicen.

Las condiciones que favorecieron al proyecto son:

**1. VOLUNTAD POLITICA:** Compromiso de gobierno para reformar los registros de la propiedad e impulsar las reformas legales pertinentes para cumplir con este objetivo.

**2. APOYO FINANCIERO:** Por parte del Gobierno y organismos internacionales proveyendo recursos y financiamiento.

**3. MARCO INSTITUCIONAL:** Para llevar adelante la iniciativa de gran escala se adopto la necesidad de integrar en un solo ente las oficinas especializadas en el tema, tales como el Registro de Propiedad y el Registro de Comercio y Propiedad Intelectual junto con las oficinas de Catastro y la especializada en el tema del mapeo o cartografía.

El resultado ha sido un ente autónomo que dentro de su competencia dispone de todos los especialistas en las responsabilidades del proyecto, lo que facilita enormemente las acciones de servicio al público en una sola entidad con cobertura nacional y manteniendo la independencia de criterio en materia técnica y jurídica de sus unidades.

De esa manera el Centro Nacional de Registros es el ente autorizado por el Estado, para legalizar, sistematizar y publicitar la información sobre la propiedad inmobiliaria, intelectual, geográfica, cartográfica y comercial.

La experiencia que se tiene CNR respecto al levantamiento de la información Jurídica y Registral se detalla a continuación.

La tendencia ha sido pasar de contratos de servicio a contratos de obras. El contrato suscrito con la empresa que realizó el plan piloto de Sonsonate, se basó en un esquema mediante el cual la Empresa ganadora de la Licitación (TOPONOR), asumía las funciones de consultor, asesor y gestor técnico al servicio de la Unidad Administradora del Proyecto (UAP), lo que los hacía responsables del diseño, supervisión de trabajos, subcontratistas y control de la calidad de los productos generados en el Proyecto. En esencia, fueron identificados cuatro subcontratistas, los que atendieron las partes de aerofotografía y fotogrametría, automatización, investigación de campo y desarrollo institucional. El esquema de pagos contenía lo siguiente: A) Reembolso de gastos al contratista principal y B) pago por obra a los subcontratistas. Esto último fue quizá uno de los problemas de más difícil resolución, por cuanto, el contrato no preveía listas de cantidades y precios unitarios por ítems específicos, sino solamente una rígida tabla de pagos, con excepción de la fotogrametría. El contratista principal no organizó los subcontratos en una forma adecuada, por cuanto, o bien, no previó la necesidad, o no dedicó tiempo suficiente para delinear esquemas de precios unitarios y negoció claramente los precios sobre la base de los productos / costo unitario.

La falta de procedimientos, plan de calidad y manuales adecuados por parte de la firma contratista principal, fue un elemento de vital importancia para el mal manejo del Proyecto. La carencia de controles de calidad obligó a replantear y a establecer sobre la marcha esquemas de pago que permitirían un mayor control de la ejecución física acorde con lo que efectivamente se realizaba y en

correspondencia con los pagos que debía efectuar la Unidad Administradora del Proyecto (UAP/CNR).

En el caso de dos de las actividades de los subcontratistas (automatización e investigación de campo), la UAP terminó asumiendo e interviniendo estos trabajos, haciéndose cargo de la totalidad de la ejecución por falta de cumplimiento o incapacidad del contratista principal. Lo antes citado constituyó experiencia en el sentido negativo ya que la empresa principal no logró entender el alcance y la complejidad del proyecto, por lo que destinó a puestos clave a personal poco capacitado o sin capacidad gerencial y cuando reaccionó, se estaba ya sobre la finalización del contrato. No hubo, otro remedio mas que para la UAP y para el CNR, que asumir totalmente la responsabilidad de la gestión y conclusión del Proyecto.

En cuanto a los contratos de obra formulados posteriormente, la experiencia inicial dió material y elementos de juicio suficientes para diseñar un esquema de ejecución basado en obras o trabajos. Se entiende que la forma más adecuada de realización, debía considerar claramente la identificación de las unidades de producción, las estructuras de costos y entender que la secuencia geográfica de entrega de los productos era crucial para una ordenada recepción y pago de los productos. Por ello, en la formulación de los siguientes Términos de Referencia para los trabajos correspondientes a los Departamentos de Ahuachapán y Santa Ana, los esfuerzos y conocimientos se concentraron en establecer una estructura de trabajos basados en procesos secuenciales que permitieran un control adecuado de la ejecución de la obra y su correspondiente forma de pago. Eso significó también, una preparación de términos de referencia para una nueva licitación para San Salvador, La Paz y La Libertad, ya que éstos han sufrido un nuevo enriquecimiento, a raíz de la experiencia

vivida hasta el momento con la empresa que desarrollo su labor en Santa Ana y Ahuachapán.

En la aplicación de los formatos de contratos de obra que son los que el Banco Mundial aplica o requiere, aparecen ciertas cláusulas que en proyectos con componentes tan dispares como los de Registro de catastro requieren de una evaluación más sutil de las unidades de medida y de sus precios unitarios, lo que a permitido gradualmente ir mejorando la formulación de las especificaciones técnicas y demás documentos de licitación. En especial, en lo referente a una mayor claridad y el detalle con que son descritos los ítems demandados por el proyecto, a fin de no dar lugar a dudas obligacionales con los contratistas y sus responsabilidades.

De esta forma, el CNR se preparó para proveer al contratista principal, los insumos básicos en poder de la institución para ejecutar los proyectos ya propuestos; entre los que pueden mencionarse a la fotografía aérea, para la cual se cuenta con equipo adecuado; la red geodésica nacional que es una función específica del Instituto Geográfico Nacional/CNR (IGN/CNR); red que a raíz de la guerra había quedado bastante deteriorada y no pudo inicialmente ser utilizada; la densificación de la red catastral con su documentación; el diseño y la elaboración de la base de datos registral, el cual consiste en tomar los datos de cada propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad, con todas sus anotaciones, y transformarla posteriormente en una base de datos de consulta y de referencia para el trabajo de campo. Esto último ha tenido una evolución reciente al pasar a un proceso de escaneo de todos los libros de los registros, de manera que el contratista y las autoridades del propio Registro tengan acceso vía computadora a cada una de las páginas correspondientes a los libros de registros. Empero, la información recolectada tiene efectos ventajosos sobre las operaciones corrientes, así como un enorme efecto sobre el trabajo

de la empresa, por cuanto con ella, se puede consultar esta base de datos con actualización diaria. Obviamente esto requirió del establecimiento de un sistema de comunicación (microondas) que interrelacionase las oficinas del contratista con las del CNR.

Por otra parte, se le suministra al contratista las hojas catastrales existentes con que contaba el país hasta hacia muy poco. Las mismas fueron levantadas en 1972 y fueron mantenidas parcialmente, pero hoy han resultado de suma utilidad por que sirven de guía y herramienta para realizar los trabajos de campo. Desde la vigencia del Catastro de 1972, también se trató de llevar un registro parcelario que establecía una relación entre la numeración de las propiedades en el Registro de la Propiedad, con el número catastral de las mismas. Este sistema no logró mantener al día la relación esperada. Una de las tareas que ha debido desarrollar el CNR es actualizar estos datos a fin de dar mejores referencias a los contratistas.

El Levantamiento y Regularización de las Tierras es, en efecto, el trabajo central que debe realizar la empresa contratista y la etapa de levantamiento de las tierras --el área donde la capacidad del CNR es mas limitada debido a la demanda de recursos de personal y capacidad de producción, ha sido obviamente el área reservada al sector privado internacional para que acometa las tareas ahí señaladas.

### **7.3 PROCEDIMIENTO.**

El procedimiento para desarrollar las actividades de levantamiento de tierras persigue facilitar a las brigadas de trabajo en la recolección de la información base que pueda servir de referencia para la correcta identificación de los inmuebles al momento de recolectar la información de datos en campo.

## **PASO 1 SECTORIZACION**

El CNR entregará a la empresa contratista como insumo una sectorización preliminar urbana y rural, correspondiéndole a la empresa contratista la delimitación definitiva de cada sector.

Las unidades llamadas sector consisten en la agrupación de inmuebles establecida territorialmente basada en la definición de límites de frontera, Departamentales y municipales, subdividiéndolos éstos a su vez en zonas rurales y urbanas, finalmente el área promedio que cubre el sector se encuentra en un rango de 12.25 Km<sup>2</sup> para la zona rural y 0.5 Km<sup>2</sup> para la zona urbana.

## **PASO 2 ESTABLECIMIENTO DE OFICINAS ZONALES**

Para efectos de una mejor organización de los trabajos, así como para acercar los centros de recolección de información a los titulares de inmuebles, la empresa contratista deberá abrir oficinas de trabajo en aquellas zonas alejadas de sus instalaciones principales.

## **PASO 3 FORMACION DE LAS BRIGADAS DE TRABAJO Y SUS FUNCIONES**

Las Brigadas de Trabajo estará conformada por un Técnico Jurídico y uno Catastral, quienes tienen la responsabilidad de comunicarse entre sí la información que recolecten.

Las funciones del técnico jurídico son principalmente el verificar los derechos que sobre los inmuebles recaen, conducir la entrevista a fin de obtener la información necesaria para el llenado de la ficha, identificar al titular y sus derechos y plasmar la información en la ficha inmobiliaria.

Las funciones del técnico catastral radican en recabar los datos geométricos de cada parcela, plasmándola en documentos catastrales de forma que permitan su posterior reconstrucción en un mapa digital.

#### **PASO 4 PROMOCION**

Previo a la visita de las brigadas de campo, se realiza el monitoreo dirigido a la población de la zona, a través de las cuales se informa en que períodos se realizarán las entrevistas.

#### **PASO 5 LLENADO DE LA FICHA DE INFORMACION**

La entrevista con el titular del inmueble tendrá por objeto recoger la información relativa a los inmuebles, sus titulares, o poseedores y los derechos que sobre ellos recaen.

#### **PASO 6 FIRMA DE ACTA DE CONFORMIDAD**

Mediante el acta en referencia, el propietario de los derechos o poseedor de la parcela a que la ficha se refiere, o el informante, en su caso, aceptan de acuerdo o no con los linderos del inmueble que se señalan en la foto o levantamiento correspondiente, y dan por cierta la información contenida en la ficha.

#### **PASO 7 ESQUELAS Y CITATORIOS**

Si visitado un inmueble no fuere posible obtener la información requerida en la ficha completamente, se dejará una esquila o citatorio para que su propietario o poseedor, concurra a las oficinas de la empresa licitadora o las zonales, a proporcionar dentro de los 15 días siguientes la información que faltare, con los respectivos documentos que la acrediten.



**PASO 8 CORROBORACION DE LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE LA FICHA INMOBILIARIA EN LAS OFICINAS PRINCIPALES DE LA EMPRESA LICITADORA (*Trabajo Jurídico de Gabinete*).**

Transcurrido los 15 días desde que se dejó el citatorio, sin que se hubiere apersonado el propietario o poseedor del inmueble, su representante legal o alguien a quien se le haya comisionado a brindar la información necesaria para el llenado de la ficha, se procederá de oficio a llevar esta con la información existente en el Registro y Catastro correspondiente.

Se procederá a clasificarlas en una de las 12 categorías, las cuales se detallan a continuación:

1. CONCORDANTES: cuando la realidad física y jurídica es similar.
2. DERECHOS PROINDIVISOS ACOTADOS: el caso en que cada comunero o codueño conserva la porción acotada.
3. INTERRUCCIONES DEL TRACTO SUCESIVO: existen títulos inscribibles pero no se han presentado al registro
4. POSESIONES CON INSTRUMENTO PUBLICO: posesiones con instrumento público sin antecedente registral
5. POSESIONES SIN INSTRUMENTO PUBLICO O PRIVADO: solo se da para los casos de estar bajo el mero o simple hecho de poseer y los títulos que los contienen son instrumentos privados

6. REUNION DE INMUEBLES DE HECHO: en la realidad física los inmuebles se encuentran como un todo, pero la realidad registral establece que son varios inmuebles pertenecientes a una misma persona
7. DIVISIONES DE INMUEBLES DE HECHO Y POR BIENES NACIONALES DE USO PUBLICO: Es el caso de las desmembraciones en cabeza de su dueño, y las segregaciones de inmuebles de hecho, los que por un acto deliberado del Estado han sido afectados por calles, carreteras, puentes, etc., recibiendo también esta categoría los bienes nacionales de uso publico.
8. CONFLICTIVOS: esta categoría se le asignará a todos los casos que tengan controversias sea judiciales o no, sobre el dominio o posesión de los inmuebles, así como de sus linderos.
9. ESQUELAS: se da por los motivos de que el propietario o poseedor no habiendo atendido al citatorio se procede al vaciado de la ficha en las oficinas principales o zonales de la empresa licitadora, con la información del registro y catastro.
10. CONCURRENCIA DE CATEGORÍAS: las categorías que pueden concurrir son interrupción del tracto, reuniones de inmuebles de hecho, posesiones con instrumento publico, y esquelas.
11. INMUEBLES CON CABIDA REGISTRAL AGOTADA: en la realidad física la extensión superficial del inmueble es mayor o menor de la que contiene el instrumento.

12. INDETERMINACIÓN FÍSICA DE INMUEBLES: un inmueble determinado tiene varios propietarios o poseedores, pero no se puede determinar cual pertenece a cada quien.

### **PASO 9 CONTROL DE CALIDAD**

Es el conjunto de técnicas y actividades de carácter operativo, utilizados para la verificación de los requerimientos relativos a la calidad del producto o servicio.

Una vez terminados los sectores, éstos son entregados a la Unidad Administradora del Proyecto para que realice el control de calidad del producto final.

Si el sector no posee errores se entrega al Centro Nacional de Registros para que publique los resultados en sus instalaciones en donde los propietarios o poseedores pueden verificar si la información contenida es correcta, o si no se hacen las observaciones para su corrección.

Si el sector posee errores, entonces es entregado nuevamente a la empresa licitadora para que realice las correcciones y tiene solamente dos oportunidades para hacerlo, de lo contrario, el sector es corregido y la multa es que tal producto no será cancelado al mismo precio del que si hubiera pasado los controles de calidad.

### **PASO 10 TRASLADO A SIRyC**

Posteriormente de hacer las correcciones a los sectores, el Centro Nacional de Registros, por medio de la UNIDAD DE TRASLADOS A SIRyC, procede a asignar las respectivas matrículas del SIRyC a los inmuebles de los sectores, de acuerdo a un orden ya establecido.

**CAPITULO IV**

**EFFECTOS JURÍDICOS GENERADOS POR LA IMPLEMENTACION  
DE SIRyC EN EL PROCESO DE TRASLADO Y CAMBIO DE  
MATRICULA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E  
HIPOTECAS DE LA CUARTA SECCION DEL CENTRO.**

**1.CONCEPTO.**

El Diccionario de la Real Academia Española<sup>23</sup>, literalmente enuncia que la palabra efectos significa: “Aquello que se sigue por virtud de una causa”, “Impresión hecha en el ánimo”, “Fin para que se hace algo”, “Resultado de una acción que se vuelve contra su autor”, “Consecuencia indirecta y generalmente adversa”, “El que tiene un recurso cuando paraliza la ejecución de la resolución que con él se impugna”, “Con la finalidad de conseguir o aclarar”, “llevar a cabo o poner en practica un proyecto, para ejecutarlo y ponerlo por obra”, “Dar el resultado que se deseaba”.

Para el Diccionario Jurídico Elemental<sup>24</sup>, actualizado, corregido y actualizado por Guillermo Cabanellas de la Cuevas, efectos no son mas que la consecuencia, derivación, resultado, fin, intención, propósito, u objetivo.

Así podemos establecer que el Proyecto de Modernización del Centro Nacional de Registro, produjo desde su implementación como resultados,

---

<sup>23</sup> Biblioteca de Consulta Microsoft® Encarta® 2005. © Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos.

<sup>24</sup> Diccionario Jurídico Elemental, Cabanellas de las Cuevas, Guillermo, Editorial Heliasta, S.RL. Buenos Aires, 1997, Pág. 141.

efectos desde una perspectiva doctrinaria y otros prácticos los que a continuación serán enunciados y explicados.

## **2. ASPECTOS DOCTRINARIOS QUE CONOCEN SON GENERADOS POR EL SIRyC EN LOS REGISTROS NACIONALES EN LOS QUE SE ENCUENTRA IMPLEMENTADO.**

Durante la “Conferencia de Sistemas de Registro de la Propiedad y Catastro en Centroamérica”, celebrada del 19 al 22 de octubre de 1999; el Arquitecto Edgardo Raúl Derbés, Gerente Internacional del Banco Mundial, planteó los siguientes efectos que en teoría, trae consigo la implementación del Sistema Registro y Catastro (SIRyC) en El Salvador:

### **A- ES FACILITADOR DE LA PUBLICIDAD REGISTRO-CATASTRAL.**

Esto significa que en el aspecto **Económico** contribuye a cuantificar el valor de las unidades inmobiliarias, por otra parte, en el aspecto **Físico**, identifica plenamente los linderos del terreno por propiedad así como su superficie y su calificación, auxiliándose de la tecnología disponible; finalmente, en el aspecto **Jurídico** establece la relación de derecho de propiedad y posesión de las unidades inmobiliarias mediante la identificación de propietarios y de su reconocimiento por el Registro Público.

La Conferencia señaló también que una de las grandes ventajas de contar con sistemas de información automatizados que integran los ámbitos jurídico y catastral, es facilitar la calificación de los actos y contratos que afectan los inmuebles y, además, eficiente la actualización y mantenimiento de la información de los mismos. Una ventaja adicional, que se mencionó fue la

generación de estadísticas que nos ayudan a analizar y comprender el comportamiento del tráfico inmobiliario del país.

## **B- MEJORA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

La Política de la tenencia de la tierra hace explícitas las decisiones gubernamentales sobre las relaciones socio-legales en lo que se refiere a la posesión y tenencia de ésta y cómo deben ser distribuidas, por cuanto este aspecto implica:

- 1- Determinación de la tenencia de la tierra por medio de la asignación de derechos sobre la misma.
- 2- Administración y desarrollo sostenible de recursos naturales y del medio ambiente.
- 3- Control del uso de la tierra por medio de la implementación de planes de construcciones y a través de la regulación adecuada e implementación de permisos.
- 4- Tasación justa de propiedades, a través de la evaluación equitativa y justa de la tierra.

Así, la política de la tenencia de la tierra con la que trabaja actualmente el gobierno de El Salvador trata principalmente sobre el desarrollo económico, igualdad, justicia social, protección del medio ambiente y uso de la tierra todo ello de forma sostenible, y con el SIRyC se pretende hacer frente a todos estos factores.

## **C- HACE POSIBLE EL CREDITO, TANTO EN EL AREA URBANA Y RURAL.**

El Salvador cuenta con el recurso de la tierra suficiente en el área rural como para lograr el desarrollo competitivo de actividades de tipo agroindustriales, pesqueras, forestales, turísticas, etc., que faciliten al mismo

tiempo el desarrollo local y que sean capaces de fortalecer y dinamizar los sectores sociales y empresariales a lo largo y ancho de la geografía nacional; en igual sentido el problema habitacional y urbanístico resulta mitigado en alguna medida.

En ambos aspectos se basa principalmente en un proyecto de administración de tierras que incluye la diseminación de la información sobre la tenencia, valor y uso de la misma y sus recursos asociados que son el catastro y el registro; consolidándose con ello el sistema de información de tierras para un desarrollo sostenible.

#### **D- ES GENERADOR DE CONFIANZA.**

La redefinición de procedimientos de inscripción, el uso del escaneado de instrumentos, el mejoramiento de la estructura física y el equipamiento adecuado harán posible que SIRyC contribuya a solucionar las necesidades de la sociedad actual en materia de registro de bienes raíces, aportándose también de esta manera a la Seguridad Jurídica por medio de la Certeza catastral.

Por lo tanto SIRyC es un medio que provee seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias, por medio del Resguardo Seguro y Eficiente de Publicidad de la información.

#### **E- FOMENTA LA INVERSION Y MEJORA EL TRAFICO INMOBILIARIO.**

La riqueza total de un Estado aumenta proporcionalmente con la cantidad de activos financieros que poseen los ciudadanos del mismo país, pues estos activos representan pasivos de otros ciudadanos, por lo que, entre mayor sea la

cantidad de personas que tengan legalizados sus inmuebles los conflictos relativos a la propiedad disminuyen y esto permite que más ciudadanos puedan acceder a créditos que favorecen al mercado financiero nacional en lo que respecta a la movilización de activos y sin que se pierda esa seguridad de recuperar lo invertido en un momento determinado.

La existencia de títulos jurídicamente válidos e inscritos para cada uno de los inmuebles, la correspondencia entre el inmueble y su titular, y la concordancia entre la descripción contenida en el título y la realidad física del inmueble harán que existan reglas claras y eficaces que aseguren libremente la disposición de los derechos de propiedad.

#### **F- ES UN SISTEMA AUTOMATIZADO SEGURO.**

El Sistema de Información de Registro y Catastro-SIRyC, ha sido desarrollado entre otras razones, con el fin de automatizar las tareas cotidianas del Registro de la Propiedad Inmobiliaria en todas sus etapas, lo anterior se describe de la siguiente manera: desde que el documento se recibe de las manos del usuario y se le da ingreso formal “etapa / recepción de Documentos”(se Ingresa el Documento y se Imprime la Boleta respectiva); se continua el proceso de registración con la “etapa / registro”(Distribución de Documentos, Calificación, Inscripción, Reserva de Prioridad Registral): hasta llegar a la etapa de “Devolución del Documento al interesado”.

Según la teoría de base de datos que se propone para el desarrollo del modelo del Sistema SIRyC, de esa manera se relacionan los cuatro elementos básicos que integren este, los cuales son: a) La Persona, quien puede ejercer un derecho sobre uno o más inmuebles; b) El Inmueble, el cual puede tener uno



o más asientos; c) El Instrumento, que puede amparar uno o más derechos; d) El Asiento, uno o más asientos deben estar amparados por un documento, Ejemplo:

**PERSONA (Natural o Jurídica)→DOCUMENTO→PARCELA→ASIENTO**

La implementación de SIRyC ha generado a la fecha un total de 567,415 Inmuebles inscritos; 17,611 Libros de Propiedad y 180,944 Folios Reales escaneados, y alrededor de 2,000 mapas digitales entre catastrales, topográficos y ortofotos; además de ello, el CNR cuenta con una recopilación organizada de estadísticas desde el año de 1996, inclusive previas a la implementación de SIRyC en las distintas oficinas registrales; solo por mencionar algunos ejemplos de estadísticas, resulta interesante ver el comportamiento de la demanda de documentos y la producción que se ha alcanzado a nivel nacional.

En dichas estadísticas se observa que dicha demanda permanece estable de 1996 al 2002, es decir entre 200,000 y 250,000 documentos al año, experimentando una leve alza en el 2003 y 2004; por su parte, la Calificación Registral tuvo un comportamiento estable similar. En el año 1996 ocurre que la demanda era mas alta que la producción registral, y es a partir de ése momento en que la producción supera a la demanda, esto puede interpretarse en parte debido al rezago Registral que venia arrastrando el Registro; por otro lado, un documento que ingresa y genera un traslado a SIRyC puede acarrear la calificación de otro documento que ha estado en archivo durante años.

En relación a los tiempos de respuesta, la conferencia en un principio mencionada analizó en particular una oficina Registral para el caso La Libertad, donde la implantación total de SIRyC en el presente año; para ello se tomó

datos como los correspondientes al período 2000 al 2003 y puede observarse que la media para el 2000 era de 128 días, entre el 2001 y 2003 osciló entre 23 y 29 días como tiempo de respuesta y en el año 2004 el tiempo de respuesta se redujo a un margen de 8 a 15 días.

## **G- INTERACTUA CON ENTES PUBLICOS Y PRIVADOS.**

El CNR posee actualmente dos opciones de conectividad, la *primera* forma, es a través de los sistemas de redes como Internet que permiten intercambiar información entre computadoras, y ya se han creado numerosos servicios que aprovechan esta función, entre ellos figuran los siguientes: conectarse a un ordenador desde otro lugar (telnet); transferir ficheros entre una computadora local y una computadora remota (protocolo de transferencia de ficheros, ò FTP) y leer e interpretar ficheros de ordenadores remotos (gopher). El servicio de Internet mas reciente e importante es el Protocolo de Transferencia de Hipertexto(http), un descendiente del servicio de gopher; el cual puede leer e interpretar ficheros de una maquina remota, no solo texto sino también imágenes, sonidos o secuencias de video.

Http, en términos sencillos es un protocolo de transferencia de información que forma la base de la colección de información distribuida, denominada "World Wide Web" o sus siglas "WWW"; por ello, el uso del Internet permite también intercambiar mensajes de correo electrónico (e-mail); acceso a grupos de noticias y foros de debate (news), conversaciones en tiempo real (Chat, IRC), entre otros servicios.

La *segunda* forma es por medio de programas para servidores que permiten a las grandes empresas crear redes internas, las llamadas "Intranets", para gestionar sus bases de datos, construir Paginas Web y llevar a cabo

transacciones comerciales electrónicas a través de Internet; actualmente la conectividad que emplea el CNR se da con las siguientes instituciones:

1. Usuarios Privados: FUSADES (Fundación Salvadoreña de Desarrollo), PRO-CAFÈ, dos firmas de Bufetes Jurídicos<sup>25</sup>, las instituciones más representativas del Sistema Financiero, entre otras.

2. El CNR tiene que coordinar actividades con instituciones sectoriales del Estado tales como: a) Ministerio de Obras Publicas (MOP), b) Vice-Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, con los cuales se coordinan permisos de obras públicas y de aprobación de construcción de vivienda; c) Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales para la protección del Medio Ambiente y de las Áreas Protegidas, d) CONCULTURA, para la protección cultural, histórica arqueológica y paleontológica nacional; e) Fondo Social para la Vivienda (FSV); f) ISTA (Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria), además de la Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC) que es una institución clave en la producción estadística y económica imprescindible para el proceso de toma de decisiones del CNR.

3. En igual plano, otra clase de usuario está constituido, finalmente por los contratistas y empresas privadas que trabajan para el CNR en lo relativo al proceso de barrido registro-catastral, estas empresas se hayan conectadas con enlaces de mediana velocidad y hacen uso tanto de las consultas como de los sistemas transaccionales proveídos por el Registro, todo con el objetivo de alimentar de la mejor manera la información recolectada en el campo.

---

<sup>25</sup> Por motivos de que en el Convenio firmado entre el CNR y las oficinas jurídicas, existe una cláusula que establece el secreto de su información, hubo reserva hacia el derecho de nombrar las firmas que utilizan este servicio.

## **H- COADYUVA AL REGIMEN IMPOSITIVO DE RECAUDACION DE IMPUESTOS.**

Con la entrada en vigencia de la ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas el 26 de mayo de 1986, la ley de Sellos y Timbres Fiscales, aún se encontraba siendo aplicada, pues al conjuntar ambas normativas se establecía un pago de aranceles muy bajos, en ese contexto, la primera de las leyes en comento, específicamente en el artículo 18 estableció que los pagos y/o tasas a cancelarse por tales derechos los cuales debían de hacerse de conformidad con los artículos 48, 49, 50 del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el cual fue promulgado mediante Decreto Legislativo S/N del 14 de mayo de 1897, publicado en el Diario Oficial # 143, Tomo 42, del 25 de junio del mismo año; no obstante tal reglamento a través del Decreto Legislativo # 439 del 21 de enero de 1993, publicado en el Diario Oficial # 31 Tomo 318 del 15 de febrero de 1993 incrementó totalmente el arancel vigente, prohibiendo además de forma expresa en el artículo 50-C, la prestación gratuita de servicios así como cualquier forma de exención o rebaja.

Finalmente, hasta la fecha, la última reforma de dicho reglamento registral fue la generada por Decreto Legislativo # 524 del 31 de octubre del 2001, publicado en el Diario Oficial # 226, Tomo 353 del 29 de noviembre de 2001, el cual establece la conversión de los derechos arancelarios de colones salvadoreños a dólares de los Estados Unidos de América; sin embargo, importante es mencionar que hasta la fecha el cuerpo legal en mención regula aún el régimen de pagos de aranceles, no obstante con la entrada en vigencia de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de la Propiedad Intelectual, se prevé que estos aranceles en lo futuro experimenten aumentos, lo que puede explicarse lógicamente porque al tenerse correctamente identificadas las parcelas estas

reflejarían un valor actual, así como también, se requerirán fondos para la prestación de servicios en forma más eficiente y dar el mantenimiento necesario al equipo material, incluso de ser indispensable la contratación de nuevo personal que ameriten las necesidades actuales.

#### **I- DA ORIGEN A LA DESCENTRALIZACION DE LA INFORMACION.**

De vital importancia es acotar que este aspecto da como resultado un sistema **abierto**, el cual a su vez posibilita el intercambio de información, como ya se ha apuntado anteriormente; también se obtiene un sistema **descentralizado** con información que se hallará disponible en cada oficina departamental una vez finalizada la implementación de SIRyC a nivel nacional; y por último, se señala que es un sistema **dinámico**, provisto de las actualizaciones permanentes y necesarias de Mapa/Base de Datos que resultan de la demanda diaria, lo que en la práctica se traduce en información mayormente fácil de visualizar y comprender para los usuarios.

#### **3- ESTABLECIMIENTO DE LOS EFECTOS JURÍDICOS GENERADOS POR LA IMPLEMENTACION DE SIRyC EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CUARTA SECCION DEL CENTRO.**

La implementación de un sistema nuevo como lo es SIRyC, implica el hecho de que como cualquier fenómeno de la realidad trae aparejado la producción de ciertos efectos, los que consecuentemente están generando transformaciones en el ámbito registral nacional; además de ello, es indispensable para un mejor conocimiento y comprensión de dichos efectos, establecer puntos de acercamiento que faciliten el análisis de los mismos; para el caso y particularmente en la oficina registral de la Cuarta Sección del Centro, los cambios experimentados pueden ser abordados desde dos puntos

referenciales que los agrupan: en primer lugar, analizaremos los derivados del Proceso de Traslado, y posteriormente, en segundo plano pero con igual importancia veremos los que se derivan por el Cambio de Matrícula.

Por otra parte, en términos generales el orientar el uso de los recursos para la consolidación de la Modernización Institucional y así garantizar la seguridad jurídica en materia Registral frente a terceros, y el proporcionar servicios de carácter mercantil, geográficos, cartográficos, catastrales inclusive servicios en materia de propiedad intelectual, ha manera de optimizar la calidad de éstos, teniendo como premisa el compromiso firme adquirido por el CNR y en concordancia con su misión y visión<sup>26</sup>, las cuales lo colocan como el ente Registral especializado y responsable de garantizar la seguridad jurídica a través de la publicidad registral de la información en éstas materias, promoviendo a la vez la autosostenibilidad institucional, generándose así finalmente efectos identificables, los que se estudiarán a continuación.

### **3.1- EFECTOS QUE SE DERIVAN DEL PROCESO DE TRASLADO.**

Los efectos que derivan del Proceso de Traslado, son los que a continuación se enuncian, así tenemos:

---

<sup>26</sup>**Misión:** Ser la institución oficial responsable de proveer información, administrando y regulando sistemas especializados, como los registrales, catastrales, cartográficos y geográficos. Garantizar la seguridad jurídica mediante la publicidad Registral de la información en materia inmobiliaria, mercantil y de propiedad intelectual. Optimizar la calidad de los servicios que prestamos, con base en el firme compromiso de nuestro personal, con los valores corporativos, asegurando la autosostenibilidad institucional. **Visión:** Corporación especializada, de prestigio, moderna con calidad certificada y auto sostenible."Derecho y Practica Registral", Vásquez López Luis, Pág.65. Op.Cit.

## **A) PROMULGACIÓN DE UN NUEVO MARCO LEGAL.**

En materia Registral, por la diversidad existente de Procedimientos para presentar, tramitar, modificar o retirar los Instrumentos sujetos a inscripción o depósito, los cuales se hayan establecidos en varios textos normativos promulgados a través de la práctica Registral a lo largo de los años en nuestro país, se hizo necesario que para el óptimo funcionamiento de este nuevo Sistema entre otros motivos, actualmente se haya unificado y/o concentrado en una sola normativa, disposiciones de uniforme aplicación en los diferentes Registros administrados por el CNR; resultando así la “Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Tramite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”, promulgada mediante Decreto Legislativo # 257, publicado en el Diario Oficial #126, T 364 del 7 de julio de 2004, la cual entró en vigencia el día 9 de agosto de ése mismo año aun y a pesar de los múltiples señalamientos de ambigüedades en su contenido.

## **B) CREACIÓN DE NUEVAS FIGURAS INSTITUCIONALES COMO EL SISTEMA NACIONAL DE INFORME TERRITORIAL (SNIT).**

En ocasiones la inexistencia de un sistema de información adecuado y confiable provoca que se realicen trabajos por duplicado, multiplicándose el esfuerzo y el costo económico de los mismos; por otra parte, la falta de una estandarización y normalización de los datos y herramientas utilizados dificulta el desarrollo de aplicaciones conjuntas y hace que la compatibilidad de la información procedente de fuentes distintas, tanto grafica como alfanumérica, sea imposible o extraordinariamente costosa, por ello el desarrollo de políticas

de información territorial en El Salvador, se ve interesado en crear en octubre del 2004 un Sistema de Información Territorial (SNIT), teniendo como responsable de este proyecto al Director General de Centro Nacional de Registros Félix Garrid Safie, este sistema de información es un proyecto a ejecutarse a futuro, el cual dependerá de la estricta vigilancia de la Dirección de Registro.

El objetivo general del SNIT, es la integración de Competencias y Funciones del Instituto Geográfico Nacional (IGN), la Dirección Nacional de Estadísticas y Censos (DIGESTYC), el Registro Social de Inmuebles, el Instituto Libertad y Progreso (ILP), y el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (RPHP), con el fin de superar una situación que se caracteriza por la dispersión de esfuerzos institucionales en un contexto de alto déficit de información territorial, cartográfica y estadística. El territorio, entendido como sistema socio-territorial, es el recurso más complejo e importante que tiene el país para profundizar en el proceso de desarrollo, por lo que la correcta gestión de este recurso requiere un nivel de información mas actualizado, detallado y fiable del que se tiene en la actualidad; y siendo la información un valor de primer orden para la gestión institucional y privada, su obtención y gestión moderna puede realizarse en términos relativos de equilibrio económico, según modalidades operativas propias de la empresa privada.

Dicho en este sentido y a la vista de la situación existente, que se muestra necesario avanzar hacia la conformación de una estructura unitaria que resuelva los problemas actuales de gestión, acceso y compatibilidad; estructura que permita entre otras cosas: disponer de una base común de datos geoespaciales que reduzca los esfuerzos para el desarrollo de aplicaciones por parte de los usuarios, al utilizar datos, herramientas y lineamientos normalizados, ofreciendo a las instituciones y usuarios privados información



actualizada que les permita definir, planificar y ejecutar políticas y planes adecuados a la realidad del territorio del que se trate

Como último punto podemos mencionar, que los objetivos específicos del SNIT, se concretizarán en garantizar la coordinación entre instituciones públicas y privadas generadoras de información, evitando de esta manera la duplicidad de esfuerzos y aprovechando las sinergias derivadas del trabajo en común de equipos multidisciplinarios, asegurando así la compatibilidad y calidad de la información cartográfica y alfanumérica producida a través de aplicación de procedimientos con los que se asegura dicha calidad y la normalización de criterios.

### **C) FALTA DE INFORMACIÓN A LOS USUARIOS DEL CNR.**

Hasta la fecha, y en el caso específico del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, no existe una UNIDAD DE PROCESO DE TRASLADO a SIRyC, y solamente los instrumentos que ingresan *producto de la demanda diaria* son los que están siendo trasladados al nuevo sistema, y la forma en que se está realizando es de acuerdo a los movimientos que en un momento determinado sufra el inmueble; dicha situación fue confirmada por el *Jefe Administrativo General del CNR- del Departamento de La Libertad*, Licenciado Roberto Mauricio Mcleod Castillo, quien en su oportunidad comentó, que el inventario de parcelas existentes en el CNR La Libertad fue en un inicio de 256,000 inmuebles, de las cuales el resultado de barrido hecho por el proyecto “*CHAMBITA MEDIDOR*”, genero **117,931** parcelas urbanas trabajadas y **80,245** parcelas rurales trabajadas, dando como resultado final **198,176** (las áreas calculadas abarcan las zonas del estado o municipio como ríos, quebradas, calles, parques, etc., que no llevan un

número de parcela pero si un código), el número de parcelas iniciales es mas elevado debido a que en el inventario actual existe en gran cantidad la figura de la indeterminación física<sup>27</sup>. De esta forma de los **198,176** que es total de los inmuebles existentes actualmente, entre los meses de enero a diciembre del año 2004, los instrumentos que ingresaron por los usuarios a las oficinas del CNR La Libertad producto de la demanda diaria fue de **60,123** de los cuales solo **41,997** han sido trasladados hacia SIRyC, a la fecha esta cantidad ha ido en aumento pero no será analizada debido a que se estudiará solo la muestra de el año 2004, la cual es el objeto de estudio de esta tesis, de esta forma se está llevando el traslado hacia SIRyC y aunque las expectativas para el CNR de La Libertad fue tener implementado SIRyC para en marzo del 2005 eso no se ha cumplido, por lo que en un término de un año se verá ejecutado en su totalidad, por el momento, la agencia oficiosa de traslados del Registro no existe en estos momentos aunque no lo descarta, así lo explico también el administrador Licenciado Mcleod.

Por otra parte, con respecto al tratamiento que se les daría a los inmuebles que no tengan ningún movimiento, explicaba el Licenciado Mcleod que para esos casos existirá a futuro, una unidad especial para que subsane el remanente que quede, pero que sin embargo para la institución, en el presente ello no es una prioridad.

---

<sup>27</sup> Indeterminación Física de inmuebles es una figura utilizada por los técnicos catastrales cuando no existen limites físicos entre dos o mas propietarios. "Manual de Ejecución para la verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles" Unidad Administradora del Proyecto (CNR).

### **3.2- LOS EFECTOS DERIVADOS POR EL CAMBIO DE MATRICULA.**

El efecto que ocasiona el Cambio de Matricula de los Sistemas tradicionales anteriormente utilizados, hacia el nuevo Sistema de Información Registro y Catastro, recientemente implementado en el Centro Nacional de Registro de La Libertad y que se considera se desarrollado en el Registro objeto de análisis, son los siguientes:

#### **a) EL TRASLADO DE LA INFORMACIÓN DOCUMENTADA A UN SISTEMA INFORMATICO ALFANUMÉRICO DE SIRYC.**

Este componente completará la regularización y titularización de todas las tierras dentro del territorio nacional; *regularización* en este contexto de proyecto se refiere al levantamiento sistemático de planos catastrales basados en parcelas, la provisión de títulos legales (a través de resolución de conflictos, donde sea necesario) y registro de las tierras; lo anterior sin dejar a un lado los sub.-componentes de: *Revisión del Marco Legal*, que desarrollará todos los instrumentos de carácter normativo, necesarios para la regularización de la tierra en todos los tipos de “tenencia” de ésta en El Salvador; *Actividades de regularización de Tierras*, lo que incluye trabajos geodésicos y de cartografía, levantamientos de campo y una mayor integración de los datos de campo, basados en parcelas en el Registro de la Propiedad y el Catastro Nacional

Resultados de la Implementación de SIRyC por el Proceso de Traslado en el  
año 2004, en el Centro Nacional de Registro del Departamento de La Libertad

<b><u>Mes</u></b>	<b><u>Calificados</u></b>	<b><u>Trasladados</u></b>	<b><u>Inscritos</u></b>	<b><u>Detenidos</u></b>	<b><u>Retirados sin Inscribir</u></b>	<b><u>Despachados</u></b>
<b>Enero</b>	4512	1432	3391	0	95	2812
<b>Febrero</b>	4740	1773	3295	0	53	3750
<b>Marzo</b>	5293	2038	3543	0	68	4153
<b>Abril</b>	4125	1102	2951	0	58	3119
<b>Mayo</b>	4208	1764	2848	0	76	3236
<b>Junio</b>	4338	1722	2991	0	134	3292
<b>Julio</b>	6388	1468	4308	0	94	3392
<b>Agosto</b>	6191	1732	4658	0	48	3546
<b>Septiembre</b>	5415	1796	3806	0	128	3934
<b>Octubre</b>	5380	1478	3977	0	142	4265
<b>Noviembre</b>	4904	1408	3459	0	126	3487
<b>Diciembre</b>	4629	1168	3196	0	109	3011
<b>TOTALES</b>	<b>60,123</b>	<b>18,881</b>	<b>42,42</b>	<b>0</b>	<b>1,131</b>	<b>41,997</b>

Del total de instrumentos que ingresan al registro de propiedad del Departamento de La Libertad se puede afirmar que no todos son inscritos y por lo tanto trasladados, ya que de los 60,123 instrumentos que ingresaron a esa oficina registral en el año 2004 solo 41,997 fueron despachos, y esto da como resultado un retraso en la implementación de SIRyC y por lo que los anteriores sistemas registrales sigan estando activos.

Por lo tanto, el traslado de instrumentos de libros o carpetas a un sistema computarizado, es un hecho real, que se lleva a cabo de forma paulatina.

#### **4- CONSIDERACIONES SUBJETIVAS QUE SE TIENEN ACERCA DEL SIRyC POR MEDIO DE LA APLICACIÓN DEL PROCESO DE TRASLADO Y CAMBIO DE MATRICULA EN EL AÑO 2004, AL INTERIOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA CUARTA SECCION DEL CENTRO.**

Después de haber enunciado y comentado los efectos (Ver Supra.-Capitulo IV, Apartado 2, Pág.90) que doctrinariamente se obtuvieron de la Conferencia celebrada en Guatemala en el año de 1999, nuestro aporte grupal en relación a tales efectos, se materializa en la síntesis de consideraciones presentadas a continuación:

a) ES FACILITADOR: es el primero de los efectos abordados, de lo cual podemos afirmar que el aspecto Económico sí ha sido reforzado, pero en el sentido de que se ha dado una reclasificación de la tierra en cuanto al valor que actualmente posee ya que por su ubicación, el valor real de la tierra se magnifica en comparación a su posición registral; por otra parte en el aspecto Físico, consideramos que el SIRyC ha contribuido a la mejor y mas actualizada identificación de los bienes inmuebles, puesto que proporciona al usuario una consulta de datos inmediata, que trae como consecuencia el diseño de nuevos planes de estudio de carácter técnico los cuales también son incorporados como información dentro del Sistema; finalmente en el último aspecto que es el Jurídico, SIRyC reconoce un *estatus* de legalidad y certeza de esa relación existente entre los derechos reales constituídos sobre los inmuebles y el propietario ó poseedor según sea el caso, consolidándose todo lo anterior en una información que se caracteriza por ser resguardada bajo un sistema óptimo que se actualiza constantemente, de acuerdo a las proyecciones que tiene el

CNR con el objetivo de enfrentar la demanda diaria de las transacciones registrales.

b) **MEJORA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** En el pasado cada oficina registral a nivel nacional, poseía información catastral y jurídica contenida en diferentes sistemas considerados actualmente obsoletos y en ocasiones ambiguos si se comparan con los recursos tecnológicos presentes ya que la información contenida en estos, no trascendía del departamento o departamentos que bajo su competencia comprendía. No obstante, el momento histórico que vive El Salvador, obliga al gobierno a proyectarse con planes actuales de modernización que obedecen a principios globalizadores en los que la administración y desarrollo sostenible de los recursos naturales y del medio ambiente juegan un papel muy importante, ello por la concientización internacional de protegerlos; permitiendo de esa forma y a nuestro parecer, que el SIRyC constituya una herramienta efectiva que con la utilización de la tecnología (Mapas Digitales/ Sistema de Registro automatizado) facilita la plena identificación de la clase de zona y vocación de la tierra.

En contraposición a lo anterior, enfatizamos que el ordenamiento preciso del territorio nacional que con el sistema descrito se ha implementado, no ha sido de forma automático y el mismo no escapa a la existencia de aspectos negativos de los que poco se comenta y que a menudo pueden suceder, Ej.: los casos de cabidas registrales agotadas, en los cuales, los datos de los instrumentos y la información resguardada por el CNR no concuerdan, por mencionar una situación que ocurre al momento de ingresar información al nuevo Sistema.

c) **POSIBILITA EL CREDITO, TANTO EN EL AREA RURAL Y URBANA:** En primer término debemos aclarar que son las instituciones financieras las

encargadas mayormente de proporcionar créditos, y que depende de éstas la aprobación o no de los mismos, sea en el área rural o urbana; pero si una propiedad se encuentra plenamente identificada y la información que la respalda procede de una autoridad como lo es el CNR, ello hace posible en teoría, acceder a la aprobación de un crédito sin mayores complicaciones, logrando así en ocasiones la explotación de un bien inmueble de una mejor forma; veámoslo con un ejemplo: El caso de la conversión de un terreno rústico al cual no se le saca mayor provecho ubicado en un Complejo Turístico de mucha plusvalía.

d) **GENERADOR DE CONFIANZA:** Este efecto tiene un carácter relativo, ya que en principio depende de la información contenida en los instrumentos que los usuarios presenten, es decir, si es la correcta y concordante ello se verá reflejado en la celeridad con que dicha información se ingresa al SIRyC, pues una vez inscrita dentro de este último, adquiere *fijeza* y se convierte en *totalmente confiable*, caso contrario, puede prolongarse el tiempo de proceso de inscripción del instrumento.

SIRyC, además proporciona un respaldo gráfico y Digital que facilita la visualización de las dimensiones del inmueble con la utilización de tecnología GEOREFERENCIADA. Por otra parte, nos permitimos el señalar que en ocasiones los instrumentos presentados son mal escaneados, otras veces los instrumentos se encuentran incompletos y eso puede llegar a afectar la confiabilidad y calidad de la información.

e) **FOMENTA LA INVERSIÓN:** Por ejemplo, si una persona es propietaria de uno o varios bienes inmuebles, en una zona en donde una empresa nacional o internacional desea destacar sus fábricas y maquinaria, será más fácil su inversión si la realidad que encuentra son parcelas plenamente identificadas

tanto en la parte jurídica como catastral, para empezar su funcionamiento. Estas empresas también en un momento determinado tendrán la necesidad de hacerle frente a su mercado y para ello necesitarán de la ayuda del Sistema Financiero, el cual facilitará créditos sobre la producción o sobre los bienes inmuebles que posea, y para que esta realidad funcione es necesario en la parte registral contar con un sistema que tenga la característica de celeridad, de seguridad pero sobre todo que tenga la capacidad para soportar todos los movimientos que demanda las necesidades de la sociedad actual, y SIRyC es una herramienta para ello.

No obstante las múltiples aplicaciones y usos que se de a la información de SIRyC y de la cual ya se habló, este efecto, puede catalogarse en menor relevancia que los anteriores, por lo cual optamos en no emitir un comentario mas extenso respecto a este punto.

f) **ES UN SISTEMA AUTOMATIZADO SEGURO:** Para la implementación de SIRyC, se cuenta la tecnología de punta la cual provee de los medios modernos de resguardo de la información, necesarios para generar seguridad jurídica, evitando así el manoseo de la información por personas no autorizadas; una característica de esto es la asignación del Código de Usuario con el cual una persona se identifica dentro del Sistema y visualiza la información sin el riesgo de que ésta sea modificada, ya que eso únicamente es una facultad del personal (Registrador) autorizado por el CNR.

Además de esto, existe también la creación de la Base de los Comunes o lo que es lo mismo, *Base de datos de los Propietarios* que se refiere a un Código asignado al propietario del inmueble para identificarlo en el SIRyC, donde se relaciona el nombre completo con todas sus variantes, como es el caso de las personas que utilizan nombres diferentes a los que aparecen en su documento de identidad, “Apellido de Casada” o de Viudez, Cambio de Nombre, entre otros



similares; pudiendo incluir además otros datos como el Número del Documento Único de Identidad, Numero de Identificación Tributaria, Pasaporte, o algún documento con el cual es identificado en el instrumento, Dirección, Departamento y Municipio.

En este contexto, agregamos someramente la crítica que en ocasiones el SIRyC no siempre se encuentre conectado a la base del servidor del CNR, lo que produce que la información no siempre esté disponible al momento de consultarla.

g) INTERACTUA CON ENTES PUBLICOS Y PRIVADOS: Este efecto es también un resultado del Principio de Publicidad Registral, y en sí, el Sistema en cuestión favorece la intercomunicación y distribución de la información entre los interesados en obtenerla; una limitante que enfrenta este efecto es, en cuanto a quiénes serán los entes privados que pueden establecer convenios con el CNR para acceder a la información, la cual podemos decir que tiene la característica de poseer un *valor agregado*, de alguna manera, ya que la información servida, es en concreto una *contraprestación* al pago hecho por esas instituciones privadas, con el objeto de tener acceso a la base de datos de la institución arriba mencionada.

h) COADYUVA AL REGIMEN IMPOSITIVO DE RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS: La mejor prestación de servicios que actualmente proporciona el CNR se caracteriza por la *calidad* de los mismos, además de gozar de la aceptación general pues a partir del día 10 de Diciembre de 2001, según Decreto Legislativo # 592, existe una tabla precisa de *Tasas de Aranceles* cobrados por cada uno de esos servicios; en atención a lo anterior, eventualmente y en un futuro no muy lejano las autoridades del Centro Nacional de Registros se verán en la necesidad de habilitar dentro de sus instalaciones

una Colecturía de aranceles registrales, con el objeto de facilitar y controlar la recaudación de los mismos, ya que en este momento es una institución del sistema financiero nacional la encargada de percibir dichos aranceles.

i) **DA ORIGEN A LA DESCENTRALIZACIÓN:** Se afirma que SIRyC es un Sistema Abierto, no restringido, porque está disponible para el usuario que necesite consultar información desde cualquiera de las distintas oficinas registrales donde se halla implementado. En cuanto a la afirmación doctrinaria que sostiene que es un sistema que permite la Descentralización de la información, consideramos que es totalmente válido decirlo, ya que los datos contenidos en el Sistema no son exclusivos de una oficina registral en particular, incluso se puede introducir y modificar la información, lo cual ocurre bajo la responsabilidad *única y exclusiva* del Registrador, quien en virtud de la Ley está dotado de esa facultad; pudiéndose visualizar dichas modificaciones siempre que el usuario tenga acceso a una terminal conectada al servidor principal; situación que al mismo tiempo pone de manifiesto una de las debilidades principales de SIRyC, es decir que sin los recursos tecnológicos, éste no tendría razón de ser.

Y por último, frente a la idea que lo presenta como un sistema Dinámico, podemos compartir dicha afirmación, pues el funcionamiento óptimo de un sistema con las características de SIRyC, implica la capacitación constante de las personas encargadas de actualizar datos y brindar el mantenimiento requerido y soporte técnico indispensable, para solucionar los eventuales problemas a que se enfrente el personal administrativo de el CNR al momento de inscribir un instrumento.

#### **4.1 OTRAS CONSIDERACIONES.**

I- En cuanto al efecto de la *Promulgación de una nueva Normativa*, debemos mencionar que la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual aun cuando su *objeto es regular y uniformar los procedimientos de los diferentes registros del CNR*, no contiene un régimen de derogatorias, lo que en términos prácticos afectaría la certidumbre jurídica anhelada, por cuanto algunos usuarios desconocen con exactitud cuales disposiciones se deben aplicar, situación que en su momento provocó duras críticas a la nueva Ley, ya que para la misma debió haberse concedido un periodo mayor de *vacatio legis*, para su adecuada discusión por parte de las instituciones y autoridades a las que les compete su aplicación, y así desvanecer cualquier duda, sea en cuanto al *ámbito material* de aplicación, es decir la propiedad inmobiliaria, comercio y propiedad intelectual; *ámbito espacial*, que es en general todas las Oficinas de Registro del CNR a nivel nacional; y *ámbito temporal*, el cual abarca a todos los documentos presentados a partir del 9 de agosto del 2004.

Finalmente consideramos tener en cuenta para comprender el porqué de la existencia de ésta ley, los *antecedentes* que motivaron su aprobación, como ya mencionamos: la cantidad de leyes registrales dispersas fue un factor influyente en gran medida, por otra parte más de 250,000 documentos inscritos o denegados que no habían sido retirados por los usuarios y que se encontraban bajo la responsabilidad del CNR.

Con dicha normativa se plantea una salida viable para liberar a la Institución de su compromiso, y legalmente se le permite al CNR deshacerse de

aquellos documentos bajo su custodia que una vez transcurrido el tiempo para subsanar los errores u observaciones, que es de treinta días, sin que ello se lleve a cabo, deben ser trasladados al archivo de la institución, lo que constituye a nuestro parecer un punto importante a su favor.

**II-** En cuanto al efecto de creación del *SNIT (Sistema Nacional de Informe Territorial)*; este efecto también lo consideramos de repercusiones positivas en atención a las siguientes razones: Obedece primeramente a una decisión política que afecta a distintos organismos estatales, lo que se traduce en una reorganización de las competencias en esta materia, para concentrar tales funciones en un solo ente pertinente sin el riesgo de producir un vacío de carácter legal; lógicamente una mejor preparación técnica institucional, la integración de todos los sistemas de información registral en una red, refleja un esfuerzo armonizador que se logra a través de la aplicación de normas internacionalmente aceptadas, todo con el propósito firme que la información cartográfica y estadística que entre a formar parte de este nuevo sistema sea fácilmente accesible, comprensible e importable y no requiera de futuros tratamientos costosos para su uso común; pues a través de éste se pueden reducir significativamente las inversiones asociadas a la producción y mantenimiento de los datos geoespaciales básicos, compartiéndose además los costos y evitando duplicidad de esfuerzos que implican un mal gasto de los recursos disponibles por parte de las Instituciones productoras de información, abonando al mismo tiempo a reducir la presión ejercida sobre estas.

**III-** Para concluir, dentro de los efectos que está produciendo la implementación de SIRyC, particularmente y siendo nuestro punto de estudio el Departamento de La Libertad, se tiene conocimiento de situaciones de menor trascendencia, pero que deben ser solucionadas en la medida de lo posible para evitar problemas mayores a futuro, por ejemplo el *mal escaneo de instrumentos*, lo

que provoca que obligadamente se deba recurrir a la visualización de los libros donde se encuentran los antecedentes, además de complicar y dilatar más el extracto de la información.

Por otra parte, la *desactivación de los anteriores sistemas registrales*, ocasionaría cierto grado de incertidumbre en el sentido que ya no se podrá consultar los antecedentes y visualizar así los movimientos que ha sufrido el inmueble; otro punto que llama la atención, es *él extravió de los Libros de Inscripción*, junto con el deterioro de los mismos; problemas todos los anteriores, que hasta el momento son resueltos por la Dirección General de Registros con sede en la ciudad de San Salvador, y lo recomendable e ideal sería que existiera o se crease una Dirección para cada dependencia registral cuyo trabajo consistirá en solventar los inconvenientes surgidos en cada oficina departamental del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

## CAPITULO V

### RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO DE LA IMPLEMENTACION DE SIRyC EN EL PROCESO DE TRASLADO Y CAMBIO DE MATRICULA EN EL DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD.

#### 1. PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN.

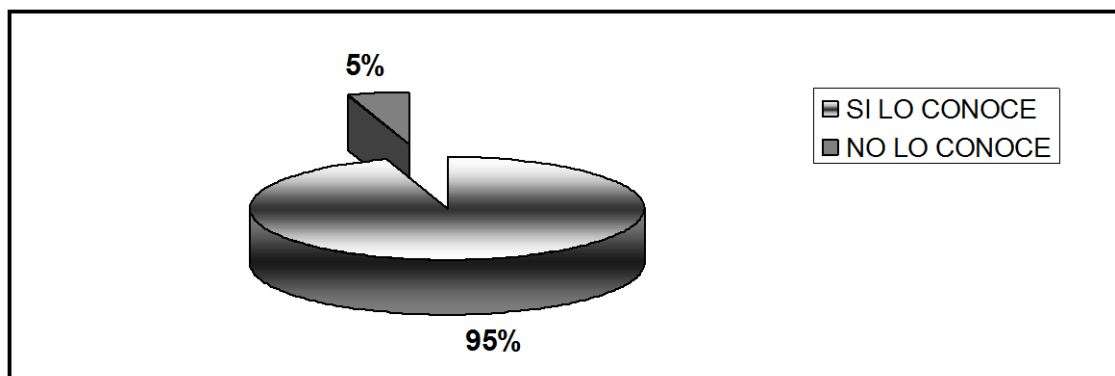
Dentro de este capítulo se estudiará y analizará el impacto que tiene la implementación del Sistema de Información Registro y Catastro (SIRyC), frente a los usuarios del Registro de la Propiedad del Departamento de La Libertad.

#### 2. ANÁLISIS DE LA INVESTIGACIÓN.

A continuación se detallan, los resultados obtenidos de la encuesta presentada en las oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de La Libertad:

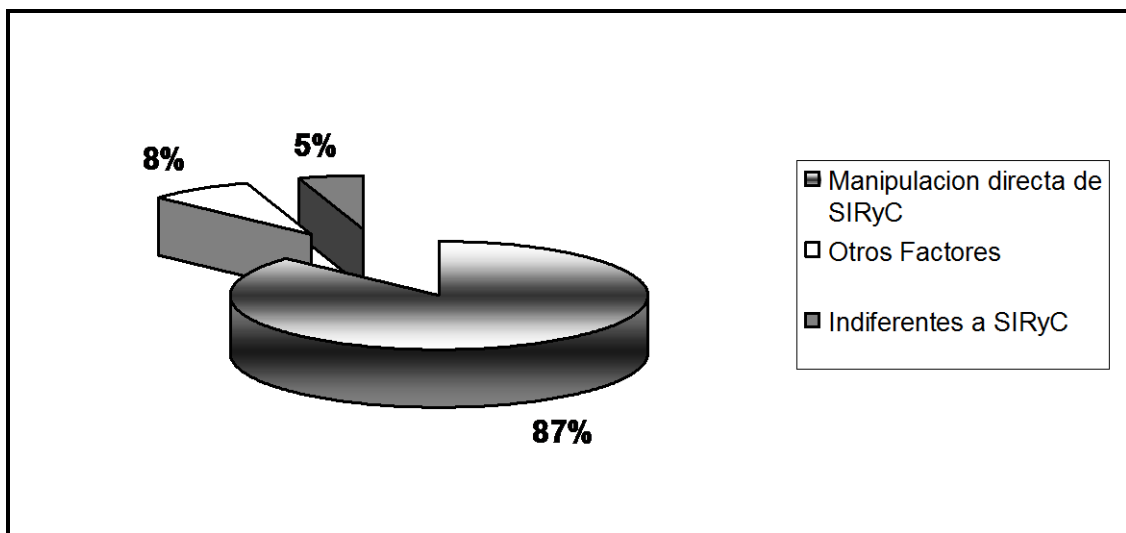
##### 1. ¿Conoce el Sistema de Información Registro y Catastro (SIRyC)? SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_ ¿Cómo lo conoce?

De acuerdo a la encuesta realizada se puede establecer que el Sistema de Información Registro y Catastro (SIRyC), no es desconocido por parte de los usuarios del Registro del Departamento de La Libertad, ya que el 95% de todos los encuestados respondió conocerlo, quedando un 5 % que expresó lo contrario.



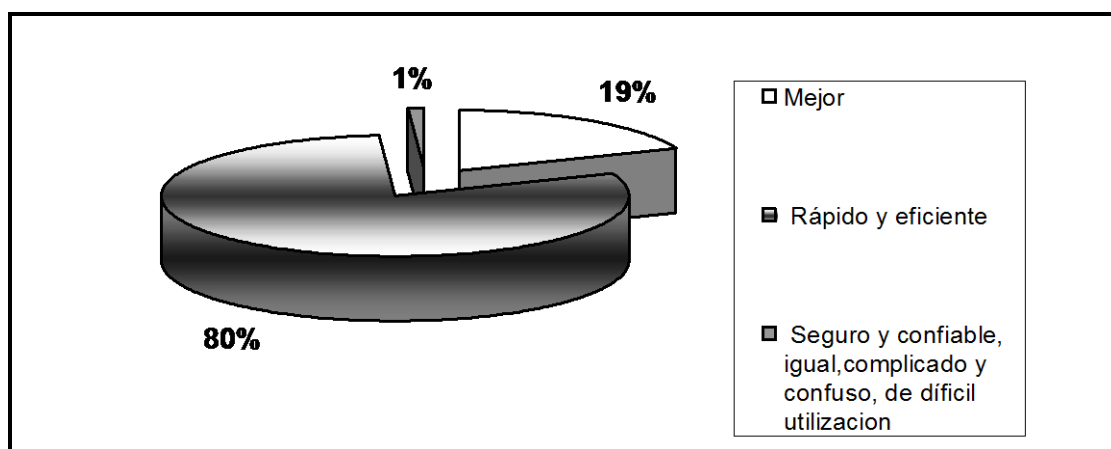
## ¿CÓMO LO CONOCE?

Este 95 % de los encuestados, el 87 % externó conocer el sistema SIRyC, por la manipulación de la computadora que hacían al iniciar sus investigaciones producto de sus negocios jurídicos, los cuales se producían al realizar sus consultas en el Registro de Santa Tecla, sobre los diferentes movimientos que presentan los bienes inmuebles, sujetos a inscripción; por el contrario un 8 % externó que dicho conocimiento del SIRyC obedecía porque se lo enseñaron en una materia como parte de la carga académica de la Universidad en la que estos estudiaban, otros por su cuenta recibieron cursos extraula o diplomados de Derecho Registral, y otros, simplemente del lugar donde trabajan los enviaron a una capacitación, el 5% de los encuestados restantes se dirigió a expresar su respuesta con apatía y con poco interés de querer conocerlo.



## 2. En cuanto a su aplicación, y al compararlo con los sistemas registrales anteriores, ¿Cómo considera es el SIRyC?

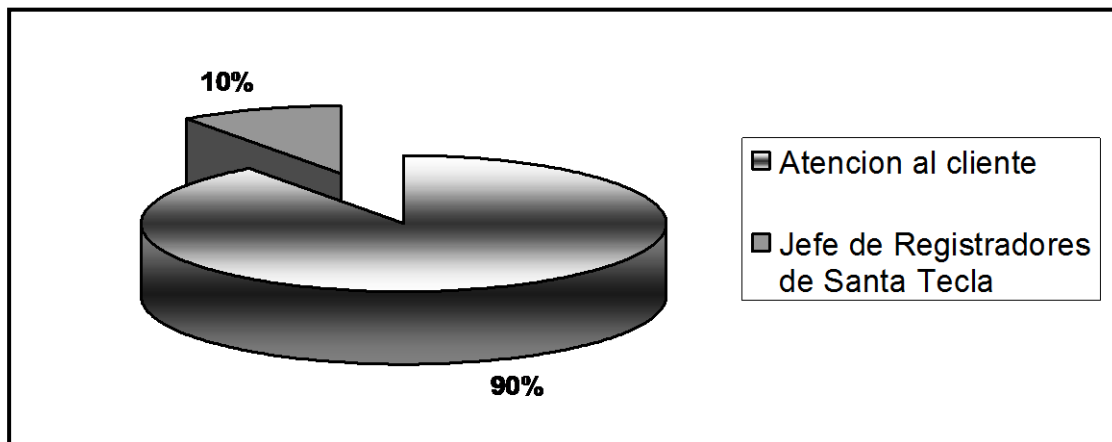
Cuando se comparó el SIRyC con los anteriores Sistemas Registrales un 80 % de los encuestados contestó que era Rápido y eficiente, un 19 % Mejor, y un 1 % se pronunció ante las demás opciones que eran Igual, Complicado y confuso, de difícil utilización Seguro y confiable.



## 3. ¿Sabe usted cómo hacer y ante que instancia recurrir si la matricula de su inmueble es cambiada hacia SIRyC?

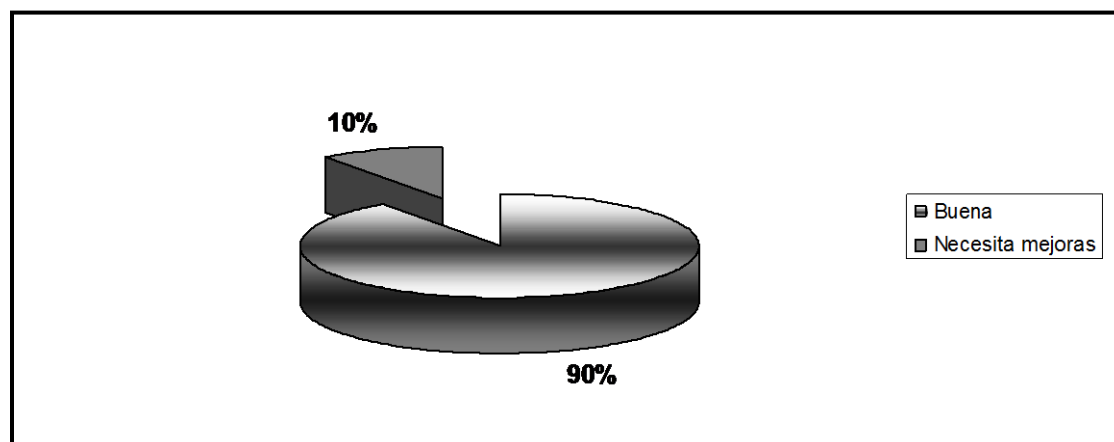
El 90 % de los usuarios encuestados se refirió como primera alternativa, el recurrir al Servicio de Atención al Cliente, ya que es en su experiencia de consulta y cuando han tenido algún problema en la inscripción de sus escrituras han recibido solución en esa dependencia, un 10% expresó que se avocarían ante el Jefe de el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de La Libertad.





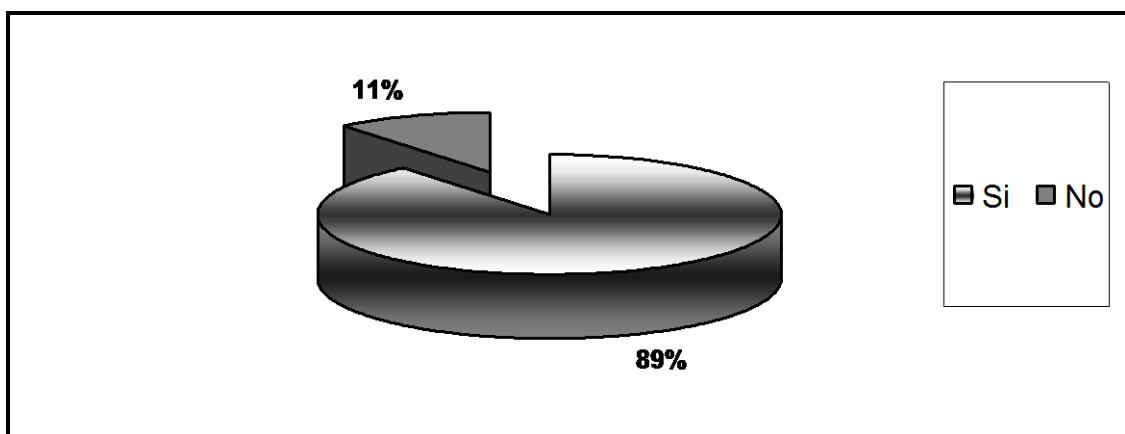
#### 4. Al presentar para su inscripción un instrumento en el registro de la propiedad de Santa Tecla, ¿Cómo percibe su atención?

El 90% de los usuarios del Registro de Santa Tecla consideran que la actuación del Registro en comparación con otros años anteriores, pero sobre todo a partir del año 2000 es Buena, ya que el tiempo de duración para la inscripción de sus instrumentos es más rápido, en término de una semana dicha inscripción es autorizada y anteriormente oscilaba entre 2 a 3 meses y en otros casos hasta un año, el otro 10% considera que necesitan mejoras ya que hay actualmente mucha demanda y que el personal es mínimo para responder a tal hecho, por lo que sugirieron la contratación de mas personal para poder solventar de esa forma el problema, en cuanto la inscripción es mala, deficiente, o regular se puede decir entonces que son términos ignorados en su totalidad por los usurarios.



## 5. ¿Considera aceptable el trabajo que en la actualidad se realiza en el registro de Santa Tecla, con la implementación de SIRyC?

El 89 % de los usuarios opinan que la implementación de SIRyC en el registro es aceptable, en cuanto al servicio de inscripción de los instrumentos y al tramitar cualquier otra diligencia siempre en materia registral, en cuanto a las instalaciones, enfatizaron sentirse satisfechos ya que cuentan con condiciones mejores como son aire acondicionado, limpieza, lugares ordenados, amplio parqueo, el servicio computarizado muy eficiente, incluso para la atención a sus inquietudes existe un área para ello, por el contrario un 11% de los usuarios opinan sentirse insatisfechos por factores como la falta de accesibilidad, el espacio pequeño de la oficina registral, la falta de una colecturía del Banco del Sistema Financiero dentro de las instalaciones, el uso desmedido de las máquinas por parte de los usuarios, el que las autoridades no permitan revisar los instrumentos en Sistemas Regístrales anteriores, y que se reciban notificaciones del proyecto “Chambita Medidor”, para corregir datos de las fichas inmobiliarias.



## **CAPITULO VI**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **CONCLUSIONES**

Según el estudio y análisis realizado a través del curso de la presente investigación podemos establecer las siguientes conclusiones:

1. Que el Sistema de Información Registro y Catastro (SIRyC), es una herramienta informática con tecnología de vanguardia, la cual está siendo implementada en general para todo el sistema registral y particularmente, desde el año 2000 en el Registro de la Propiedad del Departamento de La Libertad, y con el cual se pretende hacer frente a las necesidades de la sociedad actual.
  
2. Una de las inquietudes por las cuales se estudio y analizó este tema fue precisamente al considerar los efectos que se generarían con la implementación de SIRyC, era que el Registro de la Propiedad del Departamento de la Libertad trasladaría de manera oficiosa a este novedoso sistema aquellos instrumentos que se encontraren inscritos bajo otros sistemas registrales ya caducos, y aunque no exista una Unidad especializada para dicho cambio tal como sucede en el Departamento de San Salvador o en el Registro Social de Inmuebles, dicha oficiosa no esta aplicando, porque el proceso de traslado sé está efectuando únicamente producto de la Demanda Diaria, ósea en todos los instrumentos que diariamente ingresan a las oficinas del registro, siendo por ello que no hay incertidumbre de los efectos que pueda tener dicha cambio de sistema registral.

3. Otra de las dudas que reflejaba SIRyC, era el conocimiento o desconocimiento del mismo por parte de los usuarios, cosa que quedó descartada porque tiene aceptación en los mismos, además que ven el sistema como una herramienta que acelera el procedimiento de inscripción y demás trámites registrales.

4. Al contrario de que la implementación de SIRyC pueda crear incertidumbre, su puesta en función ha mejorado el funcionamiento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de La Libertad.

## **RECOMENDACIONES**

Al final de esta investigación y como aporte que dar tanto para futuras investigaciones, como para personas que tengan interés en leer la presente tesis, se pueden mencionar las siguientes:

1. Debe de tenerse en cuenta que la muestra analizada fue la implementación de SIRyC en el Departamento de La Libertad, durante el año 2004, el cual se planeaba debía estar totalmente instalado, hecho jurídico que no ha ocurrido ya que como los traslados que se están realizando, son únicamente con los instrumentos que ingresan producto de la demanda diaria, habría que analizar que sucederá con todos aquellos derechos reales que no sufran ningún, movimiento, y que permanezcan en anteriores sistemas registrales, para lo cual debe de crearse una Unidad exclusiva para dichos acontecimientos.
2. Frente a las dificultades, que pueda enfrentar la implementación de SIRyC, en el Registro de la Propiedad del Departamento de La Libertad, debe conformarse un equipo que abarque el área jurídica y catastral de la misma dependencia evitándose el traslado de la información (resolución) hacia la Dirección General de Registros del Departamento de San Salvador.
3. Que se capacite y contrate a nuevo personal, para que se puedan agilizar los servicios que presta el Registro de la Propiedad de La Libertad.
4. Que se respete el Plan de Ordenamiento Territorial tanto en el área rural como urbana del Departamento de La Libertad, para la conservación de los bienes nacionales y culturales, las áreas protegidas, y zonas propicias para la construcción.

5. Que haya mayor divulgación de los proyectos que afecten a la ciudadanía en general por parte de las autoridades del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, y ante quien recurrir en caso de que existan problemas.

## **BIBLIOGRAFÍA**

### **LIBROS**

- CLARO SOLAR, LUIS. Explicaciones de Derecho Civil Comparado Volumen III Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 1995.
- FERNÁNDEZ CASTILLO, BERNARDO PÉREZ. Derecho Registral, 5º Edición, Editorial Porrúa, México, 1995.
- CARRAL Y DE TERESA, LUIS. Derecho Notarial y Derecho Registral, 13º Edición, Editorial Porrúa, Méjico,1995.
- RODRÍGUEZ DE LA TORRE, LAFAILLE. Tratado Teórico Y Practico del Derecho Notarial, Volumen VI, Editorial De Palma, Buenos Aires, 1981.
- CORNEJO, AMÉRICO ATILIO. Derecho Registral, Editorial Astrea, 1º Edición, Buenos Aires, 1994, Pág. 26
- OSSORIO, MANUEL. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial S.R.L, Buenos Aires. 23º Edición, 1996.
- CABANELLAS DE TORRES, GUILLERMO. Diccionario Jurídico Elemental, Editorial S.R.L, Buenos Aires, 1997.
- BISSET CAMPOS, EVERGREEN Y MOLINA DE CONDE, LUZ ANABELY. Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles del nuevo Sistema Registro y Catastro en el Departamento de la Libertad, KAMPXAS, 2004
- LASALA PÉREZ, JOSÉ LUIS. Derecho Inmobiliario y Registral, , Buenos Aires, Ediciones Depalma 1995.
- FERNANDO FUERO LANERI. Instituciones del Derecho Civil Moderno, Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 1990.
- LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS. Derecho Inmobiliario y Registral, Barcelona, Librería Broch,1995.

- VÁSQUEZ LÓPEZ, LUIS. Derecho y Práctica Registral, Editorial Liz, San Salvador, 2001.
- SAMOULLIER, BERNARD. Sistema de Administración de Tierras y Catastros Comparados, Versión 2.0, [www.samoullier.com](http://www.samoullier.com), año 2004, Pág.45.
- MERCADER, AMILCAR A. Vocabulario Jurídico, Editorial de La Nación, Montevideo, 1995.
- D'aleccio y Yánez, Eduardo. La Reforma Registral, Editorial Agarragaray, Barcelona, 2004.
- BIBLIOTECA DE CONSULTA MICROSOFT® ENCARTA® 2005. © Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos.

## **TESIS**

- CARRANZA, RUTH SONALY, El Nuevo Folio Real En El Registro De La Propiedad, Universidad José Matías Delgado, Nueva San Salvador, 1998, Pág. 85.

## **LEGISLACIÓN**

- Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles. Vásquez López, Luis, Editorial Liz, San Salvador, Edición 2004
- Reglamento de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles
- Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas
- Reglamento de Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas
- Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas
- Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Tramite y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.



- Código Civil

-Constitución de la Republica

### **OTROS**

- [www.samoullier.com](http://www.samoullier.com)

- [www.cnr.gob.sv](http://www.cnr.gob.sv)

- [www.derecho.com](http://www.derecho.com)

-[www.encartaupdate.com](http://www.encartaupdate.com)

# ANEXOS