

**UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA  
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES  
ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS**



**MONOGRAFÍA**

**TEMA:**

**LOS SISTEMAS REGISTRALES EN EL SALVADOR**

**PRESENTADO POR:**

**BACHILLER: HUGO ERNESTO ALVARADO LÓPEZ  
BACHILLER: WALTER ALEXÍ ESCOBAR ÁLVAREZ  
BACHILLER: JOSÉ ANTONIO RIVERA RIVAS**

**PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO DE:  
LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS**

**ASESOR: LIC. YACIR ERNESTO FERNÁNDEZ SERRANO**

**AGOSTO 2004**

**SAN SALVADOR EL SALVADOR CENTRO AMÉRICA**

# **UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA**

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

ESCUELA DE CIENCIAS JURIDICAS

## **AUTORIDADES**

RECTOR

**ING. MARIO ANTONIO RUÍZ RAMÍREZ**

SECRETARIA GENERAL

**LICDA. TERESA DE JESÚS GÓNZALEZ DE MENDOZA**

DECANA DE LA FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS  
SOCIALES

**LICDA. ROSARIO MELGAR DE VARELA**

DIRECTOR DE LA ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS

**DR. JORGE EDUARDO TENORIO**

SAN SALVADOR

EL SALVADOR

CENTROAMERICA

## INDICE

ÍNDICE

PERFIL DE LA MONOGRAFIA

INTRODUCCIÓN .....1

CAPITULO I.....3

Antecedentes Históricos del Registro de la Propiedad.

- a) Sistema Alemán.
- b) Sistema Australiano.
- c) Sistema Francés.
- d) Sistema Español.

CAPÍTULO II.....7

Antecedentes Históricos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de El Salvador

CAPITULO III.....10

Historia del Ordenamiento Jurídico del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de El Salvador

- a) Código Civil
- b) Primera Ley Hipotecaria
- c) Segunda Ley Hipotecaria
- d) Ley Reglamentaria del Registro Público
- e) Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas
- f) Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles
- g) Régimen Jurídico Actual del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas
- h) 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. Decreto 257

CAPITULO IV.....15

Evolución de los Sistema de Registro ( Folio Real y Folio Personal) en el  
Registro de la Propiedad de El Salvador.

CAPITULO V.....18

Introducción de la Informática a los Sistemas de Registro en El Salvador

CAPITULO VI.....21

Fundamentos Jurídicos y Técnicos del Nuevo Sistema de Registro y Catastro

- a) Fundamentos Jurídicos
- b) Fundamentos Técnicos

CAPITULO VII.....24

Sistemas Regístrales Comparados:

- a) Honduras
- b) Francia
- c) Noruega
- d) México

CONCLUSIONES.....27

RECOMENDACIONES.....28

BIBLIOGRAFÍA.....29

## **INTRODUCCIÓN**

A través de esta investigación nos hemos ido dando cuenta sobre la evolución de los diferentes tópicos del Registro de la Propiedad.

Y por el deseo de dar a conocer el procedimiento registral, tras observarlo y analizarlo más a fondo la institución del Registro de la Propiedad y los sistemas que ha ocupado ésta para trámite e inscripción de documentos.

En nuestro país dicha institución a alcanzado un nivel técnico y jurídico que en la actualidad garantiza el derecho propiedad inmobiliaria y la posesión a todos los habitantes del país y cumple con los principios de publicidad, legalidad y seguridad jurídica respecto de los actos y derechos inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas a nivel nacional; a través de la inscripción de documentos oponibles a terceras personas los cuales se han venido inscribiendo por medio de los diferentes sistemas de registro y por medio de esta investigación daremos a conocer.

## **PLANTEAMIENTO DE PROBLEMA**

Tomando en cuenta la poca comunicación para con los usuarios y el nefasto trámite en la inscripción de documentos y para mayor conocimiento de los diferentes sistemas etapas de inscripción de dichos documentos nos vimos en la necesidad de elaborar la presente investigación.

## **SITUACIÓN PROBLEMÁTICA**

Observando el desorden actual de los diferentes documentos inscritos en la actualidad bajo los diferentes tipos de sistemas de inscripción nos cabe formulamos las siguientes interrogantes:

1. ¿Cuál es el sistema más ágil de inscripción en el registro de la propiedad?
2. ¿Cuál es sistema utilizado actualmente en el registro de la propiedad?
3. ¿Cuál son los procesos para la inscripción de documentos en el registro de la propiedad?
4. ¿Qué documentos se inscriben en dichos sistemas?
5. ¿cumplen realmente con todos los principios registrales?
6. ¿Garantiza realmente la oponibilidad contra terceras personas?

## **JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA**

Los motivos que influyeron a la presente investigación del tema es que existe una gran mora a nivel de los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas debido a la falta de un sistema definido de trámite e inscripción de documentos y genera desorden y retardo por la poca prontitud y eficacia que existe por no estar definido un solo sistema de inscripción.

## **OBJETIVOS**

Que toda persona que analice la presente investigación conozca los diferentes tipos de inscripción, etapas y procesos que se utilizan en la inscripción de los diferentes documentos en el registro de la propiedad raíz e hipotecas.

### **OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- Que el usuario de la presente investigación distinga los diferentes tipos de inscripción que han existido y existen en la actualidad.
- Que sepa definir los diferentes procesos que se utilizan y se han en la inscripción de los diferentes documentos en el registro de la propiedad.
- Comprobar que se cumplen con los diferentes principios registrales.

## **INTRODUCCIÓN**

En el presente trabajo monográfico se trata de desarrollar el tema sobre “Los Sistemas Regístrales en El Salvador”, ubicando su contenido en la Historia como punto de partida ya que si no tomamos los antecedentes, ni los hechos históricos que dieron nacimiento a los Sistemas Regístrales en el ámbito mundial, así es como el presente trabajo comprende:

Desde los antecedentes Históricos que dieron nacimiento a los diferentes Sistemas Regístrales en el Mundo como son los Franceses, Alemanes, Españoles, como pioneros en el resguardo de la información inmobiliaria. Estos establecieron sus diferentes tipos de inscripción desde los Sistemas Acta Torrens (australiano), Landbuch (Alemania) La Matriculación (francés), Catastro de Tipo Napoleónico (Francia) y el español.

Llegando hasta nosotros la inquietud del resguardo de la información inmobiliaria, por lo que se toca el punto de partida y la evolución que ha tenido el Sistema de Registro de la Propiedad en nuestro país, desde el Folio Personal, pasando por un Folio Real manual hasta llegar al más moderno Sistema de Registro adoptando el compromiso en la última cesión del Congreso Latinoamericano de Derecho Registral, el cual es el Sistema de Folio Real Computarizado o Automatizado, siempre para darle una seguridad jurídica al propietario de inmuebles o titulares de derechos reales.

Teniendo clara la evolución de los Sistemas de Registro en el país es de carácter obligatorio hacer un recorrido de todo el Ordenamiento Jurídico que lo regula partiendo en la Historia desde el Código Civil, como la norma de carácter general que lo regula, pasando por las Leyes Hipotecarias implementadas, hasta la concreción de una Ley General de Registros y por último y la más moderna Ley sobre equiparación de procedimientos sobre la inscripción llamada “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. Decreto 257”

Así también se toma en cuenta la introducción de la informática en el Sistema de Registro actual en el país ya que si esta no sería posible una mayor seguridad jurídica en la inscripción de los Documentos en cada uno de los Registros.

Y por último hacemos un recorrido sobre los fundamentos Jurídicos y Técnicos de este novedoso Sistema de Registro implementado.

## CAPÍTULO I

### ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

Es de suma importancia para la vida jurídica y económica de un país, la adecuada organización de los Registros Inmobiliarios, los cuales además de tener fines de publicidad de los actos jurídicos y declarativos de derechos, es indispensables que contengan normas que aseguren la constitución, seguridad, autenticidad y prueba de aquellos derechos sujetos a inscripción.

Resulta difícil clasificar los distintos sistemas de registro que se adoptan en los diferentes países, pueden señalarse tres sistemas alrededor de los cuales se desarrollan las actividades y la consecución de los fines que persiguen los Registros Inmobiliarios, que son:

- **Sistema Alemán:**

Este sistema funciona mediante dos registros que deben guardar entre sí la debida concordancia, esto es, el registro predial o territorial y el registro catastral.

- a) El primero de ellos contiene la matrícula del inmueble en el cual se anotan todos los actos por los cuales se transfiera o grave un inmueble.
- b) El segundo registro, contiene la configuración topográfica del inmueble, con indicación de su naturaleza, situación, extensión superficial, forma, 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 sigue el funcionario encargado del Registro, ante quien deben presentarse los documentos que comprueban el dominio del solicitante y un plano del inmueble levantado por un ingeniero autorizado.

A la solicitud se le da publicidad y si resultan 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 el sistema alemán, al establecer la firmeza de la inscripción, garantiza los derechos de terceros en forma efectiva.

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

- **Sistema Australiano, llamado también Sistema Torrens o Acta Torrens:**

También en este sistema el solicitante de la inscripción debe presentar sus títulos y un plano del inmueble al encargado del Registro. Este funcionario tiene facultades jurisdiccionales, y después de dar publicidad al acto, resuelva todas las cuestiones que se planteen, al fin de que el inmueble quede saneado. En este sistema se hacen dos certificados de título, los cuales deben ser idénticos y deben contener un plano de la propiedad. En ambos certificados se hacen constar las transferencias y los gravámenes que experimente el inmueble, y uno de ellos se entrega al propietario y la otra queda en la oficina del Registro.

En el caso de una desmembración, se hace un nuevo certificado de la porción desmembrada. En este sistema, la matrícula (inscripción) del inmueble es inatacable, y en consecuencia, aquél no puede ser objeto de reivindicación ni tampoco puede reclamarse ninguna carga o gravamen que no aparezca en el certificado de título. En caso de error, el titular tiene acción de indemnización de perjuicios contra el Estado.

Este sistema es lo ideal en teoría pero, su aplicación sistemática es bastante complicada y, por otra parte, puede generar conflictos en los

países no desarrollados o emergentes ya que una persona puede fácilmente presentar títulos y planos al Registrador aunque otras personas tengan derechos sobre el mismo inmueble.

- **Sistema de Transcripciones o Sistema Francés Napoleónico:**

Como su nombre lo indica, este sistema consiste en transcribir o copiar el documento en los libros que lleva la Oficina de Registro. La forma en que se regulan los sistemas de transcripción que han sido adoptados por muchos países, especialmente en la América Latina, varían notablemente de un país a otro. No obstante que este sistema ha sido combatido, según se dice, por no ofrecer una absoluta seguridad y además por ser voluntario, es del caso hacer constar que las legislaciones de los países en que funciona lo han rodeado de ciertos requisitos que han hecho posible que los terceros confíen en la fe que les merece el Registro. Por otra parte, para obviar los inconvenientes que se le atribuyen, se ha combinado con los sistemas alemán y australiano, apareciendo así una nueva clase de sistemas que podrían llamarse mixtos. Sin embargo, se debe aclarar que el sistema francés tuvo una revisión profunda en 1955 Con la Ley de la Publicidad Inmobiliaria (Por ejemplo, no se puede hacer una modificación catastral sin el visto bueno del Registro) y ahora da una seguridad jurídica casi absoluta (el porcentaje de conflictos es mínimo = 0.06% al año.

- **Antecedentes Españoles del Registro de la Propiedad: (1)**

En el año de 1528 dictó la Corte de Madrid, la Pragmática de 1539, que fue complementada por el de Felipe II en 1558, a petición de la Corte de Valladolid, creando el “Registro de Censos y Tributos”.

Esa Pragmática ordenaba que se llevase en cada Ciudad o Villa, donde hubiese cabeza de jurisdicción, un libro en el que se registrasen o tomasen razón las ventas de inmuebles, hipotecas, imposiciones de censos y tributos.

La Pragmática de 1768 que dictó Carlos III llamada “Oficios o Contadurías de Hipotecas sustituidas del antiguo registro de censos y tributos”, mediante dicha pragmática se instaura un sistema de registración de determinados actos o

cargas y gravámenes, siendo su contenido relativo a organización a cargo de escribanos de ayuntamiento, actos tales como: Imposiciones, ventas y retenciones de censos y tributos, venta de bienes raíces basados en cargas, fianzas en que se hipotecasen tales bienes, modo de llevar los oficios, la toma de razón se hacía en el lugar de situación de la finca gravada y los datos que se hacían constar estaban sujetos a un encasillado previo en virtud de la copia del instrumento.

Fue hasta el 8 de febrero de 1861 con la vigencia de la Ley Hipotecaria Española que se crea un Registro de la Propiedad bajo los principios de publicidad y especialidad; no siendo ya un registro parcial sino que abarcaba el dominio y demás derechos reales impuestos sobre fincas. Posteriormente se trato de incluir esta Ley Hipotecaria al Código Civil Español.

Fue en el Código Civil Español y no la anterior Ley Hipotecaria que conceptualizó al Registro como una institución de publicidad, esto pasó a la Ley Española del 21 de abril de 1909 y otra del 16 de diciembre del mismo año.

En los países hispanoamericanos, la evolución del Derecho Registral ha sido influenciada profundamente por las reales pragmáticas españolas, antes citadas, por la Ley Hipotecaria de España de 1861 y por los Códigos Civiles de Francia, España, Chile, así como por los diversos sistemas registrales.

## CAPITULO II

### ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS EN EL SALVADOR:

El verdadero antecedente del Registro de la Propiedad es que las transmisiones inmobiliarias y la constitución de gravámenes se hacían en forma solemne y simbólica, acostumbrándose a tomar nota del acto de la transferencia en los archivos judiciales y más tarde en un libro de registro, estos libros pasan a ser prueba, después a declarar y por último a constituir los derechos a que se refieren.

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en El Salvador tiene su origen en 1881 con lo que se llamó Ley Hipotecaria; a partir de ese momento todo se hacía bajo el Sistema de Folio Personal; la parcela se identificaba por su titular.

En 1986, cien años después, se inicio un proceso de cambio, se adopto, en algunos Registros, el Sistema de Folio Real, es decir, que la parcela se identificaba, ya no por su titular, sino por medio de una Matricula.

En 1991, se inicio un tímido proyecto de Modernización, mediante la inscripción automatizada, por medio del Registro Social de Inmuebles, contribuyendo, así con la democratización y el desarrollo económico y social del país; realizando tales actividades como: Participación en la Legislación, Titulación e Inscripción de Parcelaciones en comunidades de Interés Social, beneficiando así a mas de cien mil familias, bajo el Programa “El Salvador, País de Propietarios”.

Con la firma de los Acuerdos de Paz se formuló un Programa Especial, el cual se desarrollo por medio de una Legislación Especial ( Programa de Transferencia de Tierras o PTT), legalizando así la Transferencia de la Tierra, beneficiando con ello a mas de 38,000 familias de excombatientes de Desmovilizados de la Fuerza Armada y de la Guerrilla.

Para darle celeridad y seguridad a ese número de transacciones, se creó un Sistema Mecanizado, para manejar en mejor forma los Folios Reales en una Base de Datos llamada fox, y que se le denominó REGISAL I; posteriormente,

para mejorar su eficacia se creó una nueva versión, que recibió el nombre de REGISAL II, siempre en una base de datos de fox.

Pero realmente la Modernización en Nuestro Sistema de Registro se inicia con un Nuevo y mejorado proceso de Modernización del Centro Nacional de Registro, iniciándose así el Plan Nacional de Modernización y específicamente el Plan Piloto, que se desarrollo en Sonsonate, denominado Sistema de Registro y Catastro, que se abrevia SIRYC.

**DENTRO DE SUS PRINCIPALES FUNCIONES TENEMOS LAS SIGUIENTES:**

- 1- Administrar y Coordinar los Procesos de Inscripción en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondientes.
- 2- Servir de Apoyo en los Proyectos de Modernización de otros Registros de la Propiedad.
- 3- Apoyar la Coordinación del Plan Piloto y del Plan Nacional en cuanto al Barrido Nacional.
- 4- Propicia una mayor seguridad Jurídica en la Propiedad y tenencia de la Tierra.
- 5- Promover una Nueva Legislación Registral.
- 6- Propiciar a convertir el Centro Nacional de Registros, en una Empresa Estatal con autonomía y Auto sostenibilidad.

El proceso de Introducción de la Informática en el registro, nos ha exigido hacer uso de la Autopsia de Información, vía Internet e intranet, y se tuvo que rediseñar la mecanización del Sistema, y por lo tanto dejar la amigable base datos en FOX, y hacer uso de una nueva y más segura base de datos en ORACLE, creando el sistema, automáticamente Salvadoreño, llamado: Sistema de Información de Registro y Catastro o "SYRIC".

En cuanto a la responsabilidad por el servicio y medios para asegurar la autenticidad de la Información, basta decir que realmente el uso de los Códigos y Claves personales para los diferentes usuarios del Sistema (confrontadores, digitadores, registradores, etc.) hacen que el Sistema sea seguro y confiable;

pudiendo, además detectar quien de todos los usuarios ha hecho uso indebido de los datos del mismo.

La información procesada en el Sistema Computarizado debe ser resguardada a diario por medio del Sistema de BACK-UP y además resguardarla por periodos semanales, mensuales y anuales a fin de garantizar que de ninguna manera se perderá la misma, debe de haber un Sistema de Archivo de dicha información (duplicado) para garantizar la seguridad de la misma.

La fase final del Proceso de Registración la realiza el registrador al calificar el documento en proceso.

### CAPITULO III

## HISTORIA DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS: (2)

### **I- Código Civil:**

El Doctor Jorge Alberto Barriere afirma que la institución Registral en forma incipiente y para efectos de publicidad surge en El Salvador con vigencia del Código Civil de 1860, dice que regula el Derecho Real de Hipoteca, en cuanto a la forma de su anotación y publicidad.

En el Título 39 del Libro IV se crearon las llamadas “Notarias de Hipoteca” en donde tal registro quedaba encargado a un “Escribano Público”, según contenido del artículo 2336, ya derogado del Código Civil que 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”.

La preocupación en aquel tiempo fue la de no permitir hipotecas ocultas.

Los escribanos llevaban un libro en donde tomaban razón de todos los instrumentos públicos que contenían expresa hipoteca, el cual debía foliarse del mismo modo que los protocolos. La inscripción de las hipotecas contenía: el nombre, apellido, domicilio y oficio del acreedor y las mismas generales del deudor, la fecha con expresión de hora, día, mes y año de la inscripción y la firma del anotador.

La inscripción de las hipotecas contenía: El nombre, apellido, domicilio del acreedor y su profesión si alguna tenía y las mismas generales de los que como apoderados o representantes legales de cada uno se había 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 le eran entregados, poniendo una nota tras otra y sin ningún blanco intermedio. En ellas no podían usarse abreviaturas, fechas en 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 matricula circunstanciada de todas las anotaciones no canceladas en el Registro del año

(2) LIC. LUIS VASQUEZ LOPEZ. DERECHO Y PRÁCTICA NOTARIAL. PAGINAS 39, 40, 41 Y 42

Anterior, para su publicación en el Diario Oficial, en un apartado bajo el título de “Sección Judicial”.

## **II- Primera Ley Hipotecaria:**

Por esta regulación establecida por el Código Civil estuvo hasta el 11 de marzo de 1873, en tiempos de la Administración del Mariscal Santiago González, en que se promulgo la PRIMERA LEY HIPOTECARIA, que fue llamado “Código Hipotecario”, tenía 383 artículos; que derogaban todas las disposiciones relativas a anotación y cancelación de Hipotecas contenidas en el Código Civil de 1860. Pero aunque esta Ley pretendió derogar la “Notaria de Hipotecas”, estas continuaron funcionando y dicha Ley no tuvo aplicación práctica.

## **III- Segunda Ley Hipotecaria:**

Posteriormente se dio una Segunda Ley Hipotecaria la cual fue promulgada el 15 de marzo de 1881, emitida por Decreto de la Cámara de Senadores y aprobada por la Cámara de Diputados el día 21 de marzo de 1881, la cual establecía en su artículo primero un REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE de toda la Republica, estableciendo una oficina en las tres zonas del país: Una en la sede de la Capital de la Republica; otra en Santa Ana y otra en San Miguel; así como también que los Registros dependerían del Ministerio de Justicia y se ordenaba la creación bajo el mismo Ministerio de una Dirección General del Registro de la Propiedad y de las Hipotecas; señalaban también que el Registro se dividiría en dos secciones; una en que se titulará la propiedad y otra de la Hipotecas, cada una con los libros diferentes.

## **IV- Ley Reglamentaria del Registro Público:**

La anterior Ley del año de 1881 fue sustituida por la LEY REGLAMENTARIA DE REGISTRO PUBLICO, decretada el 28 de febrero de 1884 bajo la administración del Doctor Rafael Zaldivar, lo trascendental de esta Ley es que adoptó en forma clara el SISTEMA DE FOLIO PERSONAL que subsiste hasta la fecha.

#### **V- Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:**

La anterior Ley de 1884 fue sustituida por la LEY DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, RAIZ E HIPOTECAS y su Reglamento decretado el 14 de mayo de 1897, el proyecto de esta Ley fue elaborado por una Comisión de Juristas, integrada por los Doctores Ricardo Moreira y Teodosio Carranza quienes reformaron varios artículos del Código Civil y recomendaron la inclusión de esta Ley como parte del mismo Código. Es por esta razón que aparece incorporada en el Código Civil de 1904 en Capítulo IV del Libro Segundo. Luego, por ello, tiene plena vigencia legal actualmente el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y sus posteriores reformas.

#### **VI- Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles:**

El estado mediante el decreto Legislativo número 734, del 5 de abril de 1991, creó la Unidad del Registro Social de Inmueble, cuya misión en un primer momento fue la inscripción de proyectos de interés social. En su etapa inicial la institución tuvo que implantar nuevos procedimientos administrativos, registrales relacionados con el sistema computarizado. Mediante reformas posteriores se amplió la competencia en razón de la materia a esta unidad y muchos actos jurídicos que reúnen los requisitos técnicos, serán presentados e inscritos únicamente en el Registro Social de Inmuebles sin necesidad de declaratoria de interés social.

#### **VII- Régimen Jurídico Actual del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:**

El actual régimen jurídico del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas contenido en la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y su Reglamento, está basado en las disposiciones del actual Código Civil entre los artículos 673 al 744 del dicho cuerpo legal; El Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, decretado en 1897, en cuanto al SISTEMA DE INSCRIPCIÓN y al trámite administrativo de llevar el registro de los documentos presentados a la oficina Registral para tal fin; en cuanto al orden jerárquico y administrativo de la institución y de la solución de los recursos de denegativa que se deriven a causa de una negativa de inscripción en la Ley de la Dirección General de Registros.

Todas estas disposiciones han sido incorporadas a una Ley especial, con un sentido moderno y cuya intención principal del legislador es adecuar a la realidad actual lo pertinente en materia Registral ya que como hemos podido comprobar lo relativo a esta materia se encontró vigente desde el siglo pasado hasta hace unos ocho años, más precisamente hasta el 26 de mayo de 1986, cuando entra en vigencia la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el Reglamento de la misma Ley, que recoge todas aquellas disposiciones del Código Civil, modificando algunas sustancialmente y retomando en parte otras relativas al Sistema Registral mas que todo en su redacción ya que en el fondo tienen el mismo contenido y precepto, y al modo de materializar las inscripciones.

Como parte de este trabajo y con nuestros limitados conocimientos sobre la materia y más que todo debido a la falta de trabajos, estudios o ensayos realizados por juristas o profesionales del Derecho; trataremos de hacer un análisis de dicho régimen con el objeto de establecer y argumentar que las innovaciones y ventajas de la Reestructuración Registral contenidos en la nueva Ley y su Reglamento, mas que crear un nuevo régimen en materia Registral lo que ha instituido desde el punto de vista jurídico es un nuevo modo de llevar las inscripciones registrales, implantando para ello el SISTEMA DE FOLIO REAL, pues sigue vigente la no absoluta seguridad en la apariencia jurídica de las inscripciones ya que la realidad extraregístral probada judicialmente puede anular los efectos de las inscripciones.

Además no constituye totalmente el Sistema de Folio Personal, como modo de llevar las inscripciones que data desde cien años atrás.

De acuerdo al informe técnico elaborado en 1983, por asesores costarricenses y a instancias de la AID, informe que sugiere y recomienda un cambio de estructuras tanto legales como funcionales dentro del Régimen institucional del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se determino que lo anacrónico y lento que era, el funcionamiento de las oficinas registrales en dicha época, era debido a la falta de mecanismos técnicos y modernos, como los que brinda la microfilmación y procesamiento de información por computación, la falta de personal capacitado y bien remunerado lo cual da como resultado un gran atraso y lentitud en la inscripción de los documentos, un alto grado de

corrupción que atenta contra la seguridad jurídica de los bienes tutelados por las inscripciones registrales.

De tal suerte que la implantación de un nuevo sistema Registral era inminente y su implantación tendría como objetivos primordiales: Agilizar el trámite registral, modernizar el sistema de funcionamiento, emplear personal calificado.

Ya que no es el sistema de Folio personal el que no de seguridad jurídica a las inscripciones, que no brinde información concreta y correcta sobre la valoración de la tierra o que no de publicidad y la seguridad jurídica requerida a las inscripciones hechas con los procedimientos establecidos por dicho sistema; si no que el deficiente funcionamiento de la oficina Registral, se debe a las actitudes personales de los funcionarios y empleados de la institución, aunque no solo esta actitud hace deficiente los servicios que presta el Registro sino también debido al desarrollo poblacional del país, el tráfico inmobiliario se incrementa enormemente y las estructuras que lo regulan no ha tenido su crecimiento acorde a dicho crecimiento, por lo que se requiere hoy en día principalmente un cambio de actitud en los funcionarios y empleados de la institución, sanciones efectivas y drásticas que vayan desde la destitución a la cárcel para los infractores de la Ley Registral; de mecanismos mas moderados y ágiles que brinden una efectiva publicidad, seguridad jurídica y noción del valor de la tierra en forma clara y precisa.

El primer considerando de la Ley refleja en parte esta necesidad; ya que fueron los argumentos más valiosos que motivaron la reforma Registral.

**VIII- 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. Decreto 257:**

Tal y como lo establecen sus considerandos en esta nueva Ley la razón de la misma es que se brinde una agilidad en la inscripción o deposito de los documentos, así como la subsanación de los documentos observados o su denegatoria.

Con esta Ley sé esta completando el Proyecto de Modernización del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro de Comercio, Registro Social de

Inmuebles y Registro de Propiedad Intelectual al uniformar los procedimientos de inscripción o deposito de los instrumentos bajo un mismo Sistema Registral.

## CAPITULO IV

### EVOLUCION DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO ( FOLIO REAL Y FOLIO PERSONAL) EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL SALVADOR: (3)

Los dos sistemas empleados en nuestro país sobre el modo de registrar los derechos que recaen sobre los inmuebles, son el de folio personal y folio real. En el sistema de **folio personal** las inscripciones se hacen en los libros del registro, unas a continuación de otras, siguiendo en lo posible el orden de su presentación a la oficina del registro, relacionándolas entre sí. Este es el sistema que se sigue en nuestro Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Tomando en cuenta la diferencia que existe entre los dos sistemas, en el sistema de **folio real** los índices se llevan por fincas.

En cambio en el sistema de **folio personal**, los índices se forman con los nombres de los titulares de los derechos. Aún cuando en nuestro Registro se sigue el sistema de transcripciones (sistema francés), se ha rodeado a la inscripción de un sin número de garantías que vuelven tal sistema lo suficientemente efectivo.

De allí que las inscripciones que se hacen en el Registro merecen la confianza de quienes tratan de adquirir algún derecho. En efecto, nuestro sistema Registral descansa en un precepto básico que es total para la institución, como es el Art. 695 del Código Civil, inciso primero que textualmente dice: " Ninguna inscripción se hará en el Registro, sin que conste por instrumento fehaciente inscrito o por el mismo Registro, que la persona que constituye o transfiere el derecho, tiene facultad para ello". A lo dicho cabe agregar que la Ley concede a los Registradores, no solo la facultad de calificar las formalidades extrínsecas de las escrituras, sino también la capacidad de los otorgantes, pudiendo también denegar la inscripción por causas legales, lo cual viene a confirmar hasta donde el sistema lo permite, la legalidad y veracidad de la inscripción. También constituye una garantía de la inscripción lo preceptuado en el Art. 34 del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, según el cual los Registradores antes de inscribir un instrumento, deben examinar

cuidadosamente los libros de la oficina para averiguar si hay alguna inscripción anterior que se oponga a la solicitada, y si la encontraren, denegarán la nueva inscripción. En nuestro sistema la inscripción revela **EL ESTADO REAL DEL DERECHO INSCRITO**, ya que de conformidad con el Art. 21 del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, siempre que se extienda una inscripción que de cualquier manera afecte a otra anterior, se pondrá al margen de ésta, una nota en que se expresa el traspaso, modificación, gravamen o cancelación del derecho inscrito, indicando el tomo, número y folio del nuevo asiento. También se sigue la práctica de anotar inmediatamente en las inscripciones afectadas, el número del asiento de presentación de aquellos documentos que de alguna manera tienen relación con dichas inscripciones.

Desde hace ya varios años, desde 1955, se ha implementado en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el sistema de fotocopias para hacer las inscripciones.

Conforme a este sistema, los libros se forman con las copias fotográficas de los documentos presentados a inscripción, lo cual no solamente facilita el trabajo de hacer el asiento, sino que también garantiza la absoluta identidad de la inscripción con el título que se inscribe.

En el sistema de **folio real** cada inmueble deberá identificarse de manera inequívoca. Dicha identificación estará formada por la matrícula y la sub-matrícula, en la cual podrán utilizarse tanto letras como números.

La matrícula se formará así: Los dos primeros dígitos corresponderán al departamento donde esté ubicado el inmueble. Seguidamente se le asignará un número correlativo en estricto orden ascendente, que no podrá repetirse en el mismo departamento. La numeración se irá asignando de conformidad con el orden en que los inmuebles vayan siendo inscritos en el sistema de folio real.

Para diferenciar las distintas clases de propiedad, podrá anteponerse a los dos primeros dígitos una letra que los distinga.

La sub.-matrícula servirá para determinar e identificar tanto los derechos proindivisos como aquellos otros que no abarquen la totalidad del dominio o

recaigan sobre una porción del inmueble. A la sub.-matrícula le serán aplicadas las mismas reglas que a la matrícula en cuanto a la asignación de números con propósito de evitar repeticiones, pudiendo emplearse distintas combinaciones de letras y números con el fin de identificar y diferenciar los distintos derechos relacionados con la finca matriz.

## CAPITULO V

### INTRODUCCIÓN DE LA INFORMATICA A LOS SISTEMAS DE REGISTRO EN EL SALVADOR:

Esta introducción de la Modernización del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas fue realizada por el Centro Nacional de Registros a través del "PLAN DE MODERNIZACION DEL REGISTRO INMOBILIARIO Y CATASTRO", el cual comprendía:

- 1- Un Proceso de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles, el cual consiste en:
  - a) Trabajos de Fotogrametrías, este aunado con trabajos de campo y sustitución del sistema de folio real manual al computarizado, supervisado por el Centro Nacional de Registros y la Empresa contratada para que realice el trabajo de Campo.
  - b) El Trabajo de Fotogrametría consiste en que a través del Instituto Geográfico Nacional, realiza la empresa contratada al respecto toma de fotos de las zonas urbanas y rurales que se quieren restituir al nuevo sistema.
  - c) Luego el Centro Nacional de Registros lleva a cabo una revisión de la red geodesica actual y realiza una densificación de la red en los departamentos que requiere, a través de los puntos de triangulación y de nivelación.
  - d) Se realiza una fotografía área del lugar y para eso el Centro Nacional de Registros cuenta con una cámara digital para fotografiar la zona.
  - e) Realizan una ortofotografía.
  - f) Por último una restitución fotogrametría.
- 2- El trabajo de Campo consiste en que a través del registro histórico o sea los libros y las imágenes tomadas por medio de las fotos, se hace un levantamiento de la información del campo y se coteja con la foto dando como resultado una información jurídica y la producción de mapas final, vinculando esta información con el registro catastral. El levantamiento de información de tierra o barrido, su objetivo general es hacer el inventario

de inmuebles de El Salvador, que permita su exacta identificación, descripción, ubicación catastral y mensura precisa; relacionando los derechos que sobre ellos existan y los objetivos específicos son el levantar la información jurídica y catastral de los inmuebles, verificar la concordancia de la información jurídica levantada, crear una base de datos jurídica actualizada, identificar exactamente a los linderos de propiedad para efectos de delimitar los inmuebles, elaborar mapas cartográficos digitales georeferenciados, vincular la información jurídica con el mapa catastral y crear la capacidad instalada para la supervisión técnica de los trabajos.

- 3- La formación de la base de datos del registro histórico y catastro histórico: La información contenida en los libros y los planos se convierte a formato digital pasando a ser un insumo de la empresa contratada, para conformarlo con el resultado del nuevo levantamiento de la información.
- 4- Se elabora la ficha jurídica la cual contiene la información más relevante de la parcela, así: Identificados (código) ubicación geográfica, propietario, área del terreno y el antecedente registral.
- 5- La fotointerpretación y fotografía consisten: Tomando la ortofoto impresa, la restitución fotogrametría impresa y el levantamiento del campo, así; las mediciones topográficas se realizan por medio de GPS, estaciones totales o cinta métrica según se requiera para el levantamiento de las parcelas no visibles en la fotografía. Para el área urbana se utiliza cinta métrica para descontar aleros, obteniendo el frente real de las parcelas. Para el área rural en las áreas no visibles se efectúa levantamiento con estación total, GPS o cinta métrica.
- 6- A partir de esta información se pasa a formar la base de datos jurídica que no es mas que la información jurídica de las fichas recolectadas en el campo la cual es digitada y revisada por notarios los cuales verifican la legalidad y se produce el mapa digital, los cuales con producidos de acuerdo a las características establecidas en el sistema de registro y catastro. Dicha información debe ser vinculante a través de una sola base de datos interrelacionada y se entrega al Centro Nacional de Registros, quien a través de su Unidad de Supervisión, conformada por

técnicos se encarga de validar la información en todas las etapas del proceso, utilizando muestreo estadístico.

- 7- El último paso es la transformación de la oficina registral, o sea implantar un nuevo sistema de registro catastral que provea de seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias por medio del resguardo seguro y eficiente, diseñando e implantando dicho sistema, resguardando la información de papel y digital existentes, lo cual hace más eficiente la publicidad registral por medio de nuevos mecanismos y reduciendo el tiempo de los tramites registrales, poniendo al publico a través de exposiciones todas las parcelas a través de los planos, estas exposiciones públicas se instalan en las oficinas de cada registro en cada municipio, en las cuales se presenta la información legal y física de las parcelas recolectadas durante el barrido, con el objeto de contar con la aprobación o desaprobación de la población para oficializarla o para hacer las correcciones pertinentes.

## CAPITULO VI

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS Y TÉCNICOS DEL NUEVO SISTEMA DE REGISTRO –CATASTRO:

1- Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en el artículo 39, establece:

“Artículo 39. - Con el fin de garantizar el fiel cumplimiento de la función Registral, el Registro deberá observar en sus procedimientos el cumplimiento de los principios generales que rigen el derecho Registral.”

Los principios Regístrales fundamentales son:

- a) Principio de Rogación (artículo 40 de la Ley) al recibir el documento, el sistema le asigna automáticamente el número de presentación, el cual identifica únicamente al documento dentro de la base de datos.
- b) Principio de Prioridad (artículo 41 de la Ley), junto con el número de presentación, el sistema estampa automáticamente la fecha y la hora en la cual se ha ingresado el documento a la base de datos. De esta forma, puede controlarse el orden en el que deben ser procesados los documentos que afecten un inmueble en particular.
- c) Principio de Especialidad: (artículo 42 de la Ley), al proceder a registrar un documento, el registrador o su auxiliar, cuenta con los medios para realizar una “Confrontación” en línea de toda la información referente al inmueble. De esta forma puede concluir si la registración procede o no.
- d) Principio de Legalidad: (artículo 44 de la Ley), se revisan los requisitos de fondo y forma del documento establecidos en la Ley.
- e) Principio de Tracto Sucesivo: (artículo 43 de la Ley) para que todos los asientos sobre un mismo inmueble guarden una perfecta secuencia y encadenamiento de los titulares y demás derechos registrados.

## **FUNDAMENTOS JURÍDICOS Y TÉCNICOS DEL NUEVO SISTEMA DE REGISTRO Y CATASTRO:**

Tradicionalmente, en El Salvador se han utilizado dos Sistemas de Registro:

- 1- El Sistema de Folio Personal, en el cual las inscripciones se hacen en libros, transcribiendo o copiando el documento uno a continuación del otro, siguiendo en lo posible el orden de su presentación.<sup>(5)</sup>
- 2- El Sistema de Folio Real, utilizado a partir de 1986, en el cual se toman como base las fincas o inmuebles. A cada uno se le asigna un número que es el que conserva cualquiera que sea su propietario y en el registro se le reservan uno o varios folios en los que se van anotando por orden de fechas los traspasos, gravámenes, hipotecas y demás derechos reales que se constituyen sobre el inmueble, así como las cancelaciones de los mismos. <sup>(6)</sup>

El Nuevo Sistema Computarizado de Registro y Catastro (SIRYC) automatiza el sistema de folio real, basado en la nueva legislación. La Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en el artículo 5, manifiesta:” Artículo 5. - Adoptase el Sistema de “Folio Real” para la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas”. El Sistema de Información de Registro y Catastro ha sido desarrollado con el fin de automatizar las tareas cotidianas del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, es decir, desde que el documento se recibe de las manos del usuario y se le da ingreso formal, siguiendo con el proceso de registración, hasta la devolución del documento al interesado.

El Proceso Registral Automatizado con SIRYC:

- a) Presentación / Recepción del documento para su registración.
- b) Producción de una copia escaneada del documento ( respaldo)
- c) Distribución de los documentos al personal correspondiente.
- d) Preevaluación del documento y digitación de los datos del acto o contrato.
- e) Calificación del Documento y generación del asiento de inscripción.

- f) Emisión de una constancia de inscripción.

#### Fundamentos Técnicos del Nuevo Sistema:

De la metodología de Registración de la Propiedad Inmobiliaria basada en el Sistema de Folio Real, se derivan los cuatro elementos fundamentales de dicho sistema:

- a) La Parcela o Inmueble identificada únicamente por su número de matrícula.
- b) La Persona que en virtud de un derecho se convierte en Propietario de un inmueble.
- c) El Documento que ampara el o los derechos inscritos en el Registro.
- d) Los Negocios Jurídicos o Asientos registrados que se relacionen con una determinada finca.

(5) DR. JORGE ALBERTO BARRIERE. TOMADO DE LA "GUÍA DE ESTUDIO DEL DERECHO CIVIL, DERECHO REGISTRAL" DEL DR. JORGE ALBERTO BARRIERE, 1983.

(6) DR. JORGE ALBERTO BARRIERE. TOMADO DE LA "GUÍA DE ESTUDIO DEL DERECHO CIVIL, DERECHO REGISTRAL" DEL DR. JORGE ALBERTO BARRIERE, 1983.

## CAPITULO VII

### SISTEMAS REGISTRALES COMPARADOS:

Los Presentes Sistemas de Registros Inmobiliarios son un intento del Comité Latinoamericano de Consulta Registral y el Comité Internacional de Registradores que tuvo su cede en El Salvador en el año de 2002 para lo cual se tomaron en cuenta ciertos lineamientos para mejorar el Sistema de Registro por Medio de Folio Real Computarizado el cual ha sido implementado en nuestro país y que continua su proceso acá se detallan ciertos casos similares al nuestro:

#### - **EL REGISTRO CATASTRO DE HONDURAS:** (7)

En Honduras los Registros de la Propiedad Inmueble, anotan administrativamente con efectos legales las transacciones de los derechos reales inmuebles y también las comerciales por esto se denominan REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCANTIL, estos Registros están adscritos a la Coste Suprema de Justicia.

En Honduras los Registros de la Propiedad Inmueble manejan la información en libros y por tanto manuscrita en forma rudimentaria, con casi ninguna capacitación formal al personal.

Misiones del catastro y del registro de la propiedad de Honduras: **Misión Inmobiliaria:** Protege los derechos del propietario. Da seguridad a las transacciones inmobiliarias. Protege los derechos del acreedor. Disminuye los riesgos de conflictos. **Misión Fiscal:** Permite establecer el impuesto predial. Asegura ingresos al gobierno.

Este sistema de registro contribuye a un mejor entorno económico, social y físico, así: Mediante el mejor uso y protección de la tierra, mejor gestión del territorio, favoreciendo y aumentando a la inversión, incrementando el valor de la propiedad individual, aumentando y protegiendo el valor inmobiliario del estado y permitiendo implementar servicios públicos de calidad.

Sobre el territorio privado: El estado como testigo, es el guardián de los derechos inmobiliarios. El Estado proporciona a los propietarios y a los titulares

de derechos la infraestructura que permite a cada uno de ellos publicar sus derechos y protegerlos.

- **EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN FRANCIA:**<sup>(8)</sup>

Las entidades que hacen información inmobiliaria son el estado, a través del catastro y el Registro de la Propiedad; los profesionales liberales como peritos agrimensores y los notarios.

La Organización inmobiliaria en Francia esta compuesta por las entidades que aprovechan la información inmobiliaria como son los Ayuntamientos para ordenamiento rural y la urbanización, para él calculo del impuesto municipal; las sociedades de ordenamiento públicas o particulares y todos los ciudadanos. Los Puntos fuertes del Sistema de Bienes Raíces Francés: La Seguridad y La Rentabilidad.

El Registro de la Propiedad Francés como dependencia de la Dirección General de Impuestos sus actividades son la puesta al día del fichero inmobiliario, la expedición de datos, la recaudación de las tasas. La Documentación de fichas parcelarias, personales y de inmuebles.

- **EL SISTEMA DE REGISTRO NORUEGO:** <sup>(9)</sup>

Efectos de l Sistema de Registro Noruego son el establecimiento y protección de los derechos civiles, actividades comerciales legales y transparentes (incremento de la seguridad), reducción de la economía oculta, aumento de la capacidad financiera local, incremento de la actividad comercial entre mercados.

Efectos del Sistema Computarizado: Aumento de la calidad y exactitud mediante una ágil verificación cruzada y códigos permanentes de identificación única; incremento de la capacidad de acceso, que resulta en mayor transparencia; aumento de la eficacia y simplicidad y rapidez en el servicio.

**- EL SISTEMA DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, MÉXICO: (10)**

El proceso de modernización de este Registro se puede ver claramente 4 procesos:

- a) El cambio de libros a folios ( sistematización)
- b) El Microfilm de todos los libros.
- c) La Sistematización de Folios, reemplazando toda la información contenida en los libros por sistema computarizado.
- d) Tecnología de Imágenes, utilizando formas precodificadas y no consultando libros.

(7) Definiciones de la Problemática Catastro y Registro en Honduras, Oscar O. Bonilla, Coordinador del Componente de Modernización de la Administración de Tierras, Proyecto de Administración de Áreas Rurales, Honduras.

(8) IGN FRANCE INTERNACIONAL, STÉPHANE GIL, JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO.

(9) NORWAY REGISTERS DEVELOPMENT.

(10) RAUL CASTELLANOS. EL SISTEMA DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, MÉXICO

## **CONCLUSIONES**

Las conclusiones que podemos sacar de este trabajo monográfico son las siguientes:

- 1- Que la protección de los derechos de propiedad inmobiliaria y los demás derechos de los cuales otras personas son titulares es de vital importancia tanto para el desarrollo económico como para el social.
- 2- Que constituyen herramientas fundamentales para el conocimiento y la gestión del territorio no solo para el Estado, como tal, sino también para los particulares que hacemos uso de estas.
- 3- Ningún Gobierno puede pretender conocer su territorio si no conoce los derechos inmobiliarios que en él se ejercen.
- 4- Que ningún sistema de información sobre el territorio es completo ni fiable si no se basa en datos exactos sobre los derechos inmobiliarios.
- 5- Que dicho campo del derecho es de vital importancia para el desarrollo económico y social de un país y que es obligación de todos su sostenibilidad a través del tiempo ya que con esto estamos garantizando una mayor seguridad tanto para los propietarios como para todos los titulares de derechos inscritos y que es menester la coordinación del registro y catastro, para poder tener un mejor control de la tierra en el país y que así no puedan darse lotificaciones fantasmas, ni ventas de inmuebles falsas, ni cancelaciones de garantías anormales.
- 6- Que cada día que pasa nos es obligatorio el modernizarnos ya que así le impregnamos una seguridad jurídica y técnica a las inscripciones que se realizan.

## **RECOMENDACIONES**

Las recomendaciones que podemos hacer derivadas del presente trabajo monográfico son las siguientes:

- 1- El conocimiento de la legislación a profundidad ya que a pesar de un ámbito legal en el que se rige el sistema registral actual, muchos Abogados lo desconocemos y es a iniciativa propia el conocimiento de la misma.
- 2- Así como también el conocimiento del sistema registral como tal desde la presentación en el registro de un documento hasta su retiro ya que muchos nos valemos de otras personas llamadas tramitadoras para poder hacer este tipo de servicios que presta el Centro Nacional de Registros.
- 3- Si bien es cierto que todas las recomendaciones hechas están encaminadas a los profesionales del derecho es obligación nuestra el conocerlas y más aun para un notario, ya que a partir de las últimas reformas, se ha generado una duda sobre la fe pública registral, sobre la honorabilidad de estos y más aun cuando nos encontramos con que el notario no se percata de la realidad Registral y realiza ciertos actos que atentan contra los propietarios de inmuebles, así tenemos que por negligencia grave, ignorancia o hasta llegar al grado de dolo, se otorgan ante sus oficios compraventas falsas, nulas e inexistentes que llegan hasta los registros y se inscriben.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- Lic. Luis Vásquez López. Recopilación de Leyes Regístrales. Editorial Lis. El Salvador. 2004.
- Lic. Luis Vásquez López. Derecho y Práctica Registral. Editorial Lis. Primera Edición. El Salvador. 2001.
- Dr. Jorge Alberto Barriere. Guía de Derecho Registral. Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales. Universidad de El Salvador. El Salvador. 1976.
- Lic. Guillermo Díaz.. Manual de Registro. Grupo de Diseño y Desarrollo del Sistema de Información del Registro y Catastro. C.N.R., El Salvador. 1998.
- Lic. Guillermo Díaz. Guía del Usuario. Grupo de Diseño y Desarrollo del Sistema de Información del Registro y Catastro. C.N.R., El Salvador. 1998.
- Lic. Carlos Alexis Portillo Álvarez. Introducción de la Informática de los Registros. XVI Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. El Salvador. Abril 2002.
- Fespad-Cespad. La Propiedad Inmobiliaria y su Reglamentación Registral. Registro de la Propiedad y registro Social de Inmuebles. El Salvador. Agosto de 1999.
- Oscar O. Bonilla. Definición de la Problemática Catastro y Registro en Honduras. Coordinador del Componente de Modernización de la Administración de Tierras. Proyecto de Administración de Áreas Rurales, Honduras. XVI Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. El Salvador. Abril de 2002.
- Stéphane Gil. Principio de Registro de Bienes Raíces. IGN France Internacional. Jefe del Departamento de Catastro. XVI Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. El Salvador. Abril de 2002.