

# DERECHO REGISTRAL COMPARADO

IVAN ESCOBAR FORNOS





DERECHO REGISTRAL COMPARADO  
DR. IVÁN ESCOBAR FORNOS

EDITORIAL HISPAMER  
2001



DERECHO REGISTRAL COMPARADO  
DR. IVÁN ESCOBAR FORNOS



Editorial  Hispamer  
Colección Textos Jurídicos

N

340.54

E 74

Escobar Fornos, Iván

Derecho registral comparado / Iván

Escobar Fornos – 2a ed. – Managua :

HISPAMER, 2001.

152 p.

ISBN: 99924-33-75-2

1. REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
(DERECHO ROMANO)

Todos los derechos reservados conforme a la Ley

© Iván Escobar Fornos, 2001

© HISPAMER, 2001

Primera Edición 1995

Segunda Edición 2001

**Cuidado de edición**

Iván Escobar Fornos

**Diseño de Portada**

Sergio Flores Balmaceda

**Diseño y Diagramación**

Sergio Flores Balmaceda

Editorial Hispamer

Costado Este de la UCA, Apartado A-221, Zona 13

Managua, Nicaragua

Impreso por

Impresión Comercial La Prensa, S.A.

Managua, Nicaragua

## CONTENIDO

|  |     |
|--|-----|
| I. INTRODUCCIÓN  | 7   |
| II. SISTEMAS REGISTRALES DE GUATEMALA,<br>EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA,<br>PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA | 13  |
| El Registro de la Propiedad<br>de Guatemala  | 15  |
| Registro de la Propiedad<br>de El Salvador   | 39  |
| Registro de la Propiedad<br>de Honduras  | 57  |
| El Registro de la Propiedad<br>de Nicaragua  | 75  |
| El Registro Público<br>de la República de Panamá   | 109 |
| El Registro de la Propiedad<br>de República Dominicana   | 123 |



# I

## INTRODUCCIÓN



# INTRODUCCIÓN\*

## 1. El Registro como instrumento de seguridad del tráfico jurídico de inmuebles

En la evolución histórica de la publicidad inmobiliaria registral se puede apreciar como el Estado se ha interesado en dar a conocer a los terceros la constitución del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles. Para ello ha empleado diferentes medios, desde los más rudimentarios: la entrega de la cosa, la *mancipatio*, la *in jure cessio*, los *ostraka*, los *tabulos*, los *horoi*; hasta llegar, en los países germánicos desde el siglo XII, al uso del Libro-Registro y actualmente al folio electrónico, que significa la eliminación de los libros, la publicidad formal en pantallas de televisión y los certificados reproducidos a través de la informática.

Pero no sólo se interesa en avisarle a los terceros quién es el dueño y que derechos reales le afectan. También se interesa, en mayor o menor medida, según el sistema que se siga, en garantizarle al tercero la exactitud del contenido del Registro en el cual ha confiado al celebrar un contrato. Con lo cual el tráfico jurídico sobre inmuebles se vuelve rápido y seguro.

En este juego de protección al tráfico jurídico, representado fundamentalmente por la figura del tercero, pueden resultar perjudicados legítimos derechos, por ello el legislador debe mantener un prudente equilibrio entre esos dos valores que merecen protección.

El Registro es un instrumento que garantiza titularidades jurídicas y no relaciones económicas. Su función, como consecuencia, no puede ser sustituida por empresas aseguradoras, aunque éstas podrían funcionar en aquellos casos en que falla la institución registral o resulta perjudicado el titular registral en beneficio del tercero.

## 2. Breves antecedentes históricos

Los Oficios o Anotadurías de Hipotecas, primero, y la Ley Hipotecaria española de 1861 y su reforma de 1869 después, constituyen las

bases fundamentales de los sistemas registrales de los países de la América Hispana.

Los oficios de Hipoteca fueron creados por las Reales Pragmáticas españolas de 1539 y 1768 e introducidas en las colonias de América por las Reales Cédulas de 9 de mayo de 1778 y 16 de abril de 1789.

No obstante, es importante advertir que en Latino América se ha dejado sentir la influencia sajona en República Dominicana y en algunos estados del Brasil, en donde se ha aceptado el sistema Torrens; la germánica en Colombia, Chile y Ecuador, pues en estos países la constitución del dominio y demás de derechos reales sobre inmuebles se verifican en el Registro; y la francesa en el sistema antiguo de República Dominicana, en Uruguay y Venezuela, estos últimos con registros sin efectos convalidantes con relación a terceros, a pesar de que han tomado varias disposiciones de la Ley Hipotecaria española. También se presenta la influencia francesa en los países que adoptaron la técnica de la foliación personal inspirados en el sistema chileno.

### **3. Proceso de cambio en los países visitados**

En los países visitados, o ya se inició la modernización del Registro o se están preparando los estudios necesarios para ello. En general el Registro no responde a la celeridad y volumen del tráfico jurídico inmobiliario actual provocado por el desarrollo económico, político y social.

La falta de recursos económicos (sobre todo en la etapa de mantenimiento de la modernización), el escaso personal capacitado, la inadecuada organización y los trastornos e indecisiones políticas, son factores que han atrasado el inicio o desarrollo de la modernización de los registros. Para tratar de eliminar tales causas se ha pensado en algunos países (Guatemala y el Salvador) en la creación de un ente autónomo registral, con personalidad y capital propio, capaz de modernizar el sistema y dar un servicio rápido y eficaz.

En esta modernización se trata de introducir el apoyo electrónico, la microfilmación y otros medios técnicos. También de mejorar el

sistema y sus principios, a excepción de República Dominicana que solamente aspira a la mecanización mediante el apoyo electrónico y la microfiliación. Algunos de estos países están pasando de la técnica del folio personal al folio real.

Es importante observar que se ha puesto más atención en mejorar el procedimiento y no el sistema y sus principios. Para la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y su celeridad es preciso establecer un sistema registral fundado en principios científicos que lo hagan funcionar con los referidos atributos. La modernización debe abarcar la técnica y el sistema para que sea integral.

El Derecho Inmobiliario Registral ha experimentado grandes avances y existen estudios, análisis, escritos y leyes que pueden ser fuente de inspiración o consulta para el legislador. No es admisible que a estas alturas de los estudios y experiencias se constituyan sistemas registrales sin base científica.

Ejemplo de este avance lo podemos observar en España, donde existe una abundante bibliografía, una revista de amplio prestigio internacional (RCDI) y una Ley Hipotecaria modelo de equilibrio entre la seguridad del tráfico y los derechos subjetivos. En el estudio del Derecho Registral Inmobiliario Científico España está a la vanguardia.

En la mecanización del Registro debe tenerse mucho cuidado de no alejar la participación humana en el proceso de creación e inscripción del título. Como consecuencia no se debe impedir o estorbar: la creación de nuevos derechos reales o modificación de los existentes (en los países que lo permitan) por el Notario y otorgantes; la amplitud de la función calificadora del Registrador; la aplicación del principio de intermediación de este funcionario en el proceso de inscripción; la calificación personal; la participación directa en las diligencias de inscripción y el contacto directo con el usuario; y la necesaria información que debe brindar el folio real.

Dr. Iván Escobar Fornos

---

\* Trabajo presentado en 1991 con ocasión del V Centenario del Descubrimiento de América por cargo del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.



## **II**

# **SISTEMAS REGISTRALES DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA**



# **El Registro de la Propiedad de Guatemala**

SUMARIO: 1. Antecedentes históricos, trabajos preliminares y exposición de motivos. 2. Normativa vigente aplicable a la institución registral. 3. Organización: A. Poder Público y departamento ministerial del cual depende. B. El Registrador de la Propiedad y su Estatuto Jurídico. C. Ámbito territorial de los registros. 4. Modo de llevar el Registro: A. Folio real. B. Coordinación con el Catastro. C. Libros que se llevan. D. Asientos que se practican. 5. Objeto de la inscripción: A. Bienes, derechos y títulos inscribibles. B. La finca registral: su individualización y circunstancias C. Fincas normales y especiales. 6. Principio de inscripción. 7. Principio de especialidad. 8. Principio de tracto sucesivo. 9. Principio de rogación. 10. Principio de publicidad: A. Publicidad formal. B. Publicidad material. 11. Principio de prioridad. 12. Principio de legalidad: A. Calificación. B. Su naturaleza jurídica y extensión. C. Recursos. 13. Valoración crítica del sistema y su perspectiva de futuro.

## **1. Antecedentes históricos, trabajos preliminares y exposición de motivos**

A mediados de febrero de 1871 el Gobierno Liberal de Guatemala le encargó al ilustre jurista, Don Manuel Ubico, la redacción de un Proyecto de Ley Hipotecaria, tarea que terminó dos años después (29 de abril de 1873).

Dicho proyecto va precedido de un extenso informe en el que se analizan los defectos del antiguo régimen y las ventajas que lleva el proyecto. También se hace un valioso, extenso y detallado análisis de las disposiciones, instituciones y principios registrales, digno del mejor elogio y aún fuente de inspiración para el intérprete. Aparece ilustrado con una serie de modelos. Sus comentarios se encontraban a la altura de los mejores de la Madre Patria.

El sistema registral formulado adopta la técnica del folio real,<sup>1</sup> mediante la apertura de un folio a cada finca en el cual se asientan todos los títulos inscribibles que la afecten. En torno a esta técnica pudo construir un sistema registral científico, en el cual se aplican los principios siguientes:

### **A. Principio de especialidad**

Se logra mediante la determinación de los sujetos, de las fincas y de la extensión de los derechos. Elimina además buen número de hipotecas legales y totalmente las judiciales (estas últimas sustituidas por las anotaciones preventivas), reconoce únicamente ciertas hipotecas legales y las convencionales, pero todas ellas sobre inmuebles determinados y sujetas a inscripción.<sup>2</sup>

### **B. Principio de rogación**

La inscripción es voluntaria de acuerdo con el Art. 6, pero tiene un carácter marcadamente estimulante (algo parecido al concepto de carga procesal), porque de acuerdo con el Art. 5 no se admitía en ningún tribunal u oficina documento que no hubiere sido registrado. Además los títulos no inscritos son inoponibles a terceros registrales.

Se reconocen, no obstante, algunos supuestos en que el juez actúa de oficio.<sup>3</sup>

### **C. Principio de prioridad**

El principio está regulado en los Arts. 18 y 37. La prioridad la determina la fecha de presentación en el diario y produce un cierre a los títulos incompatibles<sup>4</sup> y una jerarquía de rango entre los compatibles.<sup>5</sup>

### **D. Principio de tracto sucesivo**

El tracto sucesivo aparece consagrado en los Arts. 21 y 128.

---

1. Art. 26

2. Art. 9, 13, 69, 70, 71 y otros.

3. Arts. 74, 103 y 115

4. Art. 18

5. Art. 27.

### **E. Principio de legalidad**

El Art. 19 le concede amplias facultades al Registrador para calificar el fondo y la forma del documento. Cabe la anotación preventiva ya sean los títulos subsanables o insubsanables y contra la calificación se conceden recursos ante las autoridades judiciales.<sup>6</sup>

### **F. Principio de publicidad**

La publicidad formal está consagrada en el Art. 125 y es amplia, pues tienen acceso a los libros del Registro todos los que quieran consultarlo. Además se permite que se libren certificaciones registrales de acuerdo a lo establecido en el Art. 144 y sigts. La publicidad material se contempla tanto desde el punto de vista de simple inoponibilidad de lo no inscrito con relación a terceros<sup>7</sup> como convalidante de las nulidades, también con relación a los terceros.<sup>8</sup>

Se inspiró fundamentalmente en la Ley Hipotecaria Española de 1861 y su reforma de 1869, pero también se tuvo presente el Código Civil español de 1851, el Proyecto de Ley del Cantón de Ginebra de 1830 (este también tuvo influencia en la Ley Hipotecaria española de 1861), el Reglamento del Registro de Chile (del cual se tomaron algunas disposiciones) y publicaciones jurídicas de la prensa española.

El 15 de septiembre de 1877 comienza a regir el Código Civil, llevando al final como apéndice el Reglamento para el Registro de la Propiedad e Hipotecas. El cual descansa sobre las bases del Proyecto Ubico que en su mayor parte se incorporan en el título de la hipoteca.

El 30 de junio de 1933 entró en vigencia un nuevo Código Civil. La institución registral pasó a formar parte del libro que trata sobre los modos de adquirir la propiedad. Dejó de ser exclusivamente inmobiliario y se extendió a la prenda, ferrocarriles, tranvías, canales, bienes muebles, obras públicas, buques, aeronaves, concesiones, dominio útil de hidrocarburos y minas, testamentos y dona-

---

6. Art. 19.

7. Arts. 25, 26, 27, 33 y 34

8. Arts. 30 y 31

ciones por causa de muerte. Siempre se conservaron las bases del Proyecto Ubico.

## **2. Normativa vigente aplicable a la institución registral**

El 1 de julio de 1964 entró en vigencia el actual Código Civil, reformado por Decreto-Ley 124-8 del 29 de noviembre de 1985. El Libro IV lo dedica al Registro de la Propiedad, donde aparecen las líneas fundamentales del sistema.

Por Acuerdo Gubernativo No. 359-87 del 13 de mayo de 1987 se dictó el nuevo Reglamento del Registro General de la Propiedad.

Por Acuerdo Gubernativo No. 1061-88 del 30 de noviembre de 1988 se dictó el nuevo Arancel General para los Registros de la Propiedad.

El sistema y la técnica seguidos son los mismos del Proyecto Ubico, pero mantiene el Registro de muebles que no aparece en aquél.

Las huellas de la Ley Hipotecaria española son profundas, de tal envergadura que en la Exposición de Motivos del Código Civil vigente se dice: “Siendo la Ley del Registro la misma Ley española que ha sido tan ampliamente comentada, cualquier dificultad en su interpretación puede salvarse acudiendo a la explicación tan detallada de autores tan respetables como Pantoja entre los primeros glosadores de la ley y de Morell entre los recientes, sin despreciar el valioso informe del Licenciado Manuel Ubico, autor de la Ley Hipotecaria incorporada al Código del 77, que con pequeñas modificaciones fue reproducido en el Código de 1933”.

## **3. Organización**

### **A. Poder público y departamento ministerial del cual depende**

El Registro depende del Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Gobernación, pero actúa con autonomía, aunque el Registrador sea

nombrado por ese poder, tiene libertad para calificar y recibe, junto con los empleados, por el trabajo realizado, honorarios conforme a los aranceles.

## **B. El Registrador de la Propiedad y su Estatuto Jurídico**

El Registrador de la Propiedad es un funcionario administrativo nombrado por el Presidente de la República a través del Ministerio de Gobernación. No tiene plazo, y puede ser removido en cualquier momento.

Tiene independencia para calificar los documentos inscribibles, aunque controlado por la justicia ordinaria.<sup>9</sup> Tiene responsabilidad disciplinaria civil por los daños y perjuicios causados a los interesados y penal por los delitos cometidos.

La remuneración al Registrador se hace por medio de un arancel y él costea los gastos ordinarios de oficina, que incluye la provisión y conservación de los libros del Registro.<sup>10</sup>

Del total de ingresos que obtenga el Registro, por causa de honorarios, corresponde el 40% al Registrador en funciones, el 40% al operador que realiza la inscripción y el 20% restante pasará a un fondo común destinado a financiar los gastos de funcionamiento de la institución.<sup>11</sup>

## **C. Ámbito territorial de los registros**

En Guatemala existen solamente dos registros llevados por regiones: el del Centro con sede en la ciudad de Guatemala y el del Occidente con sede en la ciudad de Quetzaltenango. El Art. 230 de la Constitución establece que deberá organizarse en cada departamento o región su propio Registro de la Propiedad y Catastro Fiscal.

---

9. Art. 1225 CC.

10. Art. 1 Arancel

11. Art. 28 Reglamento

## 4. Modo de llevar el Registro

### A. Folio real

El Registro sigue la técnica de la foliación real, abriéndole a cada finca un folio en el que se asientan todos los títulos inscribibles relacionados con dicha finca.

El folio real guatemalteco contiene dos planas. En la primera se asientan las inscripciones del dominio y demás derechos reales, las desmembraciones, las anotaciones preventivas y las correspondientes cancelaciones. En la segunda plana se asientan los gravámenes, las anotaciones preventivas sobre los mismos y las correspondientes cancelaciones.<sup>12</sup>

### B. Coordinación con el Catastro

No existe una adecuada coordinación con el Catastro, por lo que carece de una base física, segura y precisa. No obstante, en la inmatriculación se exige la confección de un plano.

### C. Libros que se llevan

De acuerdo con el Art. 1220 CC., en los registros es obligatorio llevar los libros siguientes: de entrega de documento que sirve de Diario y de control de entrega de dichos documentos a los operadores;<sup>13</sup> de inscripciones (contiene empastados los folios reales); de cuadros estadísticos; y de índice por orden alfabético de propietarios y poseedores de inmuebles.

Como en el Registro también se inscriben los muebles identificables y otros bienes, se llevan otros libros, algunos de ellos contienen registros de propiedades y otros de gravámenes; a saber:

- Libro de prendas: común, agraria, ganadera, agrícola, industrial, de vehículos motorizados y de prendas de bienes muebles por adquirir;
- Libro de Inscripciones Especiales: unidades económicas especiales y muebles identificables;

---

12. Art. 8 Reglamento

13. Art.1142 CC

- Libro de Propiedad Horizontal;
- Libro de naves y aeronaves;
- Libro de minas: concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable;
- Libro de avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte y sus revocaciones; y todos los que sean necesarios.<sup>14</sup>

Los libros de propiedad horizontal, de inscripciones especiales, de minas, naves y aeronaves son registros de propiedad y por eso se llevan de conformidad al libro de inscripciones abriéndole un folio real a cada uno de los bienes.<sup>15</sup>

Con los duplicados de los títulos presentados para su inscripción se forman libros; pero actualmente, de acuerdo a reciente autorización, se conserva este archivo en microfilm.<sup>16</sup>

#### **D. Asientos que se practican**

En el Registro se practican los asientos siguientes: de inscripciones, de anotaciones preventivas; de cancelaciones; y notas marginales. Cada asiento se hace en una columna especialmente establecida para ello. Los asientos son breves, no se usan guarismos ni abreviaturas; pero se utilizan con frecuencia sellos para facilitar la inscripción.

Para comprender mejor lo expuesto es conveniente describir el folio real.

El folio real está dividido en dos secciones, la primera destinada a los derechos reales y la segunda al derecho real de hipoteca. Don Manuel Ubico en su Exposición de Motivos expresaba que se le dejaba a la hipoteca una sección por ser lo más frecuente en la constitución y cancelación de ella y por representar el activo y pasivo de los inmuebles, que sirven de medida de valor de éstos y de base del crédito para el préstamo de capitales.

---

14. Art. 14 del Reglamento

15. Art.14 Reglamento

16. Art.1132 CC.

Cada sección tiene tres columnas principales y cada una de estas tiene una marginal situada a su izquierda.

En la primera sección, las tres columnas principales están destinadas: la primera a las anotaciones preventivas enumeradas en el Art. 1149 CC; la segunda para las inmatriculaciones, enajenaciones del dominio, constitución de derechos reales y demás inscripciones; y la tercera a las cancelaciones. En las columnas marginales se asientan las notas.

En la segunda sección de hipotecas también existen tres columnas principales y tres marginales. Esas columnas principales están destinadas para las anotaciones preventivas, las inscripciones de hipotecas, sus enajenaciones y la columna de cancelaciones destinada a hacer constar la extinción del crédito hipotecario.

En las columnas marginales se inscriben las notas relacionadas con los asientos de las columnas principales.

## 5. Objeto de la inscripción

### A. Bienes, derechos y títulos inscribibles

Como ya expresamos, en sus inicios la materia del Registro estaba limitada a la inscripción de los bienes inmuebles y los demás derechos constituidos sobre ellos. Así nació el Registro guatemalteco en el Proyecto de Don Manuel Ubico. Pero con posterioridad se extendió el Registro a los bienes muebles identificables. De ahí que la lista de los títulos inscribibles que establece el Art. 1125 CC. se refiere a bienes muebles e inmuebles. Son inscribibles de acuerdo a esta disposición los siguientes: 1. Los títulos que acreditan el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos. 2. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos. 3. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido. 4. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bie-

nes inmuebles o derechos reales sobre los mismos. 5. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales. 6. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pidan uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año. 7. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles y obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, o los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes. 8. Los títulos para los que se constituyen derechos para la explotación de minas o hidrocarburos y su trasmisión y gravámenes. 9. Las concesiones otorgadas por el ejecutivo para el aprovechamiento de aguas. 10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial. 11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente. 12. La declaración judicial de interdicción o cualquier sentencia firme por la que se modifique la capacidad de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes. 13. Los edificios que se construyen en predio ajeno con consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo donde estén instaladas. 14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

El Código Civil, dentro del Libro II y en varios títulos, regula los derechos reales siguientes: la propiedad (Título II), el usufructo, uso y habitación (Título III), la servidumbre (Título IV), la hipoteca y la prenda (Título V) y la doctrina agrega la posesión, pero no establece una lista expresa y cerrada de los derechos reales. Esta circunstancia y la libertad de hacer lo que la ley no prohíbe, garantizada constitucionalmente por el Art. 5 de la Constitución, nos permite sostener que se sigue el sistema del *numerus apertus*, dentro del cual se permite la creación de otros derechos reales diferentes a los consagrados por el Código Civil y la modificación de los existentes. Pero debemos advertir que si bien se admite este criterio, no lo es en forma pacífica.

Al Registro solo ingresan títulos notariales, judiciales y administrativos y por excepción se permiten en el Registro de Muebles docu-

mentos privados debidamente legalizados. El inc. 1 del Art. 1576 CC. expresamente dispone que los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública.

### **B. La finca registral: su individualización y circunstancias**

Cada finca que se inscriba por primera vez se le identifica con el número, folio y libro que le corresponda en el orden en que se inscriba, linderos y medidas, situación, municipio, departamento, cargas y condiciones, juez o funcionario que autoriza el título y su fecha, lo mismo que la de la presentación.<sup>17</sup> En las inscripciones posteriores de un bien ya inscrito se omiten las circunstancias que consten en el Registro, haciéndose sólo referencia a ellas mediante la cita del folio, número y libro en que se encuentran; pero se dejará constancia de las alteraciones que el inmueble haya sufrido.<sup>18</sup>

### **C. Fincas normales y especiales**

Los ferrocarriles, minas y concesiones administrativas no abren folio registral en el Libro de Inscripciones destinado a los inmuebles y demás derechos inscribibles sobre los mismos; por el contrario son objeto de inscripción en libros especiales.<sup>19</sup>

El Registro de la Propiedad Horizontal se encuentra regulado en el capítulo IV del Título II. La inscripción de la construcción se hace en la finca matriz (la del solar) y los pisos, los departamentos o habitaciones abren folio en los libros denominados Libros de la Propiedad Horizontal que se llevan en el mismo Registro.

## **6. Principio de inscripción**

El dominio y los demás derechos reales se constituyen fuera de Registro, los cuales llegan formados en busca de oponibilidad a terceros. La transmisión del dominio se realiza por el contrato de

---

17. Arts.11 del Reglamento,1131CC y Ley de Titulación Supletoria

18. Art.1134 CC

19. Arts. 1125, 1185 CC y 4 del Reglamento

venta, según se desprende de la definición que de dicho contrato hace el Art. 1790 CC. que a la letra dice: “Por el contrato de compra venta el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero”.

En virtud de lo expuesto, se puede afirmar que el Registro guatemalteco es declarativo y no constitutivo. Así lo confirman la doctrina y el destacado jurista Carlos E. Peralta Méndez.

A tal conclusión no sólo contribuye la disposición anteriormente transcrita, sino el Art. 1148 CC. del cual se desprende la idea de que el Registro es para terceros y no un instrumento de constitución del dominio y de los demás derechos reales. Es fundamental también subrayar que en el proceso de transmisión del dominio y demás derechos reales no interviene la tradición como modo de adquirir, tanto antes de inscribir como al inscribir (inscripción que sirve de tradición), pues no se encuentra regulada en el Código Civil, lo que lógicamente nos lleva a sostener que fue abandonada.

## 7. Principio de especialidad

Este principio aparece consagrado en los Arts. 1131 CC. y 8 del Reglamento, el cual se refiere:

### **A. A la determinación de la finca**

Anteriormente expresé que el sistema descansa en la técnica de la foliación real, en donde los principios de especialidad y tracto sucesivo juegan con amplitud. En ese folio se identifica la finca por su naturaleza, situación, linderos, medida, número, folio y tomo.<sup>20</sup>

### **B. A la determinación de los sujetos**

Esta determinación se obtiene consignando los datos de identificación (nombre, apellido, etc.) del que inscribe a su favor el título, lo mismo en el caso del trasmite.<sup>21</sup>

---

20. Art.1131inc.1CC.

21. Art. 1131 inc. 5 CC.

### **C. A la determinación de los derechos**

Se logra consignando en la inscripción la naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscribe y su valor si constare; lo mismo que la naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre los bienes que sean objeto de la inscripción.<sup>22</sup>

## **8. Principio de tracto sucesivo**

Primero es la inmatriculación y después entra en juego el principio de tracto sucesivo. No se encuentra consagrado en forma genérica y técnica, pero en la práctica se cumple y se deduce del Art. 1130 CC. Además de aparecer implícito en el sistema.

Se exige, pues, para inscribir o anotar el título que previamente se encuentre inscrito o anotado el derecho del afectado. No obstante, se permiten casos de tracto abreviado.

## **9. Principio de rogación**

El Registrador, salvo casos excepcionales, no puede proceder de oficio a extender los asientos de Registro, pues de acuerdo con el Art. 1127 CC. necesita que la persona interesada se lo pida.

Se encuentran legitimados: el transmitente, el adquirente y cualquier otro que tenga interés en asegurar el derecho. Se puede hacer personalmente o por apoderado. La legitimación para pedir la inscripción es amplia tal como puede apreciarse fácilmente.

¿Es obligatoria la inscripción? En la doctrina el tema se ha contemplado desde dos puntos de vista:

- Se piensa que la inscripción es obligatoria cuando es necesaria para la transmisión, constitución y modificación de los derechos reales inmobiliarios. Pero en realidad de verdad aquí no nos encontramos propiamente frente a la inscripción obligatoria,

---

22. Art.1131 incs.2 y 3 CC

sino más bien ante la constitutiva que no es incompatible con el principio de rogación

- Otros opinan que existe inscripción obligatoria cuando se exige coactivamente o de un modo forzado, señalándose al efecto un plazo para realizarla, bajo amenaza de multa u otra sanción y en el supuesto de resistencia hacer de oficio dicha inscripción.

Según parece, el sistema guatemalteco no ha seguido ninguno de esos dos sistemas. El Registro no es constitutivo y no existe ninguna disposición que lleve a sostener el segundo punto de vista expuesto. No obstante, es necesario advertir que el Art. 1129 CC. dispone que en ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el Registrador.

Es cierto que tal disposición obedece a un sistema de inscripción obligatoria, pero solamente representa un elemento del mismo y aparece como extraño dentro de un sistema de inscripción voluntaria.

El sistema es marcadamente estimulante, pues la inscripción perjudica a terceros y el título no inscrito es inadmisibles en los términos expuestos.

Don Manuel Ubico, comentando tal disposición, dice: “Establecido el Registro como una institución de interés público, no puede la ley dejar sin alguna sanción en el orden civil, las omisiones en que se pueda incurrir, excusando la inscripción de los títulos a ellos sujetos; por lo que, sin imponer una coacción directa, impulsa a cumplir con aquel requisito, al establecer que no se admitirán en los tribunales u oficinas públicas documentos o escrituras que no hayan sido registrados, debiendo serlo conforme a la misma ley (Art. 5)”.

No obstante, el tema no es pacífico, pues el destacado jurista guatemalteco, Carlos E. Peralta Méndez, sostiene que es obligatoria, aunque siempre medie la solicitud de inscripción (rogación).

## 10. Principio de publicidad

El sistema contempla la publicidad formal y material. La primera con amplitud y precisión. La segunda, por el contrario, estrecha e imprecisa.

### A. Publicidad formal

La información registral se puede obtener directamente mediante la lectura del folio real o por medio de certificaciones.

La legitimación para consultar los libros, documentos y actuaciones es amplia, pues toda persona lo puede hacer, ya que de acuerdo con el Art. 1124 CC., estos son públicos.<sup>23</sup> No obstante, los libros no se pueden sacar del Registro por ningún motivo, ni aún para la práctica de diligencias judiciales.<sup>24</sup>

Las certificaciones registrales pueden ser literales o en relación. La liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, solo podrá acreditarse por la certificación del Registro en la que se haga constar el estado de dichos bienes.<sup>25</sup> Las certificaciones se extienden por medio de máquinas corrientes de escribir, pero pueden ser expedidas por fotocopia de acuerdo con el Art. 1183 CC.

Todo el capítulo V, Título I del Libro IV, esta dedicado a las certificaciones.

### B. Publicidad material

La publicidad material tiene dos aspectos, uno negativo y otro positivo. En el negativo, simplemente se afirma, con el objeto de fomentar la inscripción, que lo no inscrito no afecta al que contrató confiado en el Registro. Es la no oponibilidad de lo no inscrito. El Registro se reputa integro para el tercero. No se traduce en una presunción.

Por el contrario, el aspecto positivo encierra dos presunciones:

---

23. Art.1222 CC también expresa que los libros son públicos.

24. Art.1222 CC.

25. Art.1179 CC.

a) La presunción *juris tantum* de que el Registro es exacto mientras no se demuestre lo contrario. Constituye lo que se denomina principio de legitimación.

La legitimación tiene a su vez dos proyecciones:

- Una sustantiva en virtud de la cual se presume que los derechos existen y pertenecen al titular registral de conformidad con lo que consta en el asiento, de que lo cancelado en el Registro no existe, de que el titular del dominio inscrito tiene la posesión y la facultad de disposición del titular registral. Con esa extensión no se encuentra regulada en el sistema guatemalteco, pero la presunción de exactitud de lo registrado aparece implícita en diferentes disposiciones que la presuponen.<sup>26</sup>
- Otra procesal en virtud de la cual, siguiendo un criterio amplio, se contempla en una posición ventajosa al titular registral como demandante, demandado y tercerista.

#### *Como demandante*

Se pueden dar regulaciones que dispongan: el relevo al titular registral del *onus probandi* en todo procedimiento declarativo de derechos; la inadmisibilidad en juzgados y oficinas públicas, en perjuicio de terceros, de títulos sobre derechos que debían ser inscritos; la posibilidad de ejercitar las acciones reivindicatorias, negatorias y confesorias con sólo la certificación registral, sin necesidad de presentar título de propiedad; que el titular registral puede usar, en un procedimiento especial ejecutivo y privilegiado, acciones reales (confesoría, negatoria y reivindicatoria). La legislación guatemalteca solamente regula la inadmisibilidad de los documentos inscribibles que no se registraron.

#### *Como demandado*

Se exige que para ejercitar acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos es preciso demandar la nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente en los casos que se determinen.

---

26. Art.1146 CC

*Como tercerista*

Como tercerista el titular registral goza de un procedimiento rápido en virtud del cual se sobresee en el procedimiento en caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo, vía de apremio contra bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos en el instante en que conste en autos por certificación registral que dichos bienes aparecen inscritos. Este procedimiento se denomina tercería registral. En el moderno y nuevo Código Procesal Civil y Mercantil de 1964 se contempla el procedimiento incidental para las tercerías de dominio<sup>27</sup> lo cual representa un avance con relación a otras legislaciones que las tramitan en la vía ordinaria.

b) Presunción *juris et de iuris* a favor de los terceros registrales que reúnen todos los requisitos legales para ser protegidos por el Registro.

Esta protección puede consistir en la simple inoponibilidad de lo no inscrito a favor de terceros o en la convalidación de la nulidad del título del trasferente con relación al mismo tercero.

La inoponibilidad aparece consagrada en el Art. 1148 CC. que dice:

“Únicamente perjudicará a terceros lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro. Por tercero se entiende el que no haya intervenido como parte en el acto o contrato.

Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra terceros y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro”.

Complementa este efecto el Art. 1147 CC.

Los efectos convalidantes con relación a terceros los consagra el Art. 1146 CC. el cual dice: “La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecutan u otorguen por personas que en el Registro aparezcan con derecho a ella, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a terceros, aunque después se anule o resuelva el dere-

---

27. Art. 551 inc. 2

cho del otorgante, en virtud de causas que no aparezcan del mismo Registro”.

El Art. 1148 CC. anteriormente transcrito define lo que es un tercero pero no señala sus requisitos. En España, para evitar confusiones se suprimió y a cambio señalaron sus requisitos.

El Art. 1146 CC. anteriormente transcrito establece algunos de los requisitos generales para la doctrina y la legislación. A saber: adquirir de quien en el Registro tiene derecho a ejecutar u otorgar los actos o contratos; que la nulidad, rescisión o resolución no aparezca en el Registro, forma ésta implícita de consagrar la buena fe; que el tercero inscriba. No señala la onerosidad, pero no creo que tal omisión de pie para proteger a los terceros a título gratuito, pues el Registro hace el esfuerzo de proteger al tercero y sacrifica al legítimo propietario cuando aquél hace un sacrificio en la realización del acto o contrato.

De lo expuesto se puede deducir que falta una formulación más técnica de la legitimación y de la fe pública registral.

## 11. Principio de prioridad

El principio de prioridad está contemplado en los Arts. 1141, 1142 y 1148 inc. 2 CC., pero para casos concretos. No existe una regulación general.

Se aplica con relación a los derechos incompatibles y compatibles.<sup>28</sup> En el primer caso impide la inscripción o anotación del título posteriormente presentado, produciéndose un cierre registral que en el Proyecto de Don Manuel Ubico expresamente se contemplaba en el Art. 18, que inexplicablemente no aparece en la actual legislación. En el segundo caso los derechos reales se inscriben, pero se le concede rango superior al que ganó la prioridad en el Registro.

Transcribiremos para conocimiento del lector los citados artículos:

---

28. Art.1141 CC

“Art. 1141. Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro.

Art. 1142. Si se presenta en el mismo día orden o mandamiento judicial de embargo y escritura de venta o contrato que afecte los bienes embargados, se atenderá la hora de la entrega. Si fueron presentados a un mismo tiempo los documentos que deben ser inscritos, tendrá la preferencia el que sea anterior en fecha, y siendo de la misma fecha, el registrador anotará, dará parte al juez que haya ordenado el embargo y le remitirá los documentos respectivos. Estas anotaciones no podrán ser canceladas sino por orden judicial.

Art. 1148. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra terceros y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro”.

A pesar de no existir regulación sobre la negociación del rango registral de los derechos reales, el notariado admite ciertos convenios sobre el mismo, como la permuta de hipotecas.

El Libro de Entrega de documentos hace constar la presentación, la cual primeramente es registrada por un reloj eléctrico a fin de llevar con precisión la hora y día de presentación del título.

El instituto de la reserva de prioridad no aparece consagrado y las reservas legales no son acogidas.

## 12. Principio de legalidad

### A. Calificación

El Registro, como ya expusimos, tiene amplios y trascendentales efectos convalidantes y de inoponibilidad de lo no inscrito, por lo que para evitar que entren títulos sin validez formal o de fondo, sin contenido real, sin concordancia con el Registro, que den pie a que el Registro despliegue esos trascendentales efectos que perjudiquen al titular del derecho en favor del tercero, se le concede al Registrador la facultad de calificar la legalidad de los títulos, o sea,

la conformidad de los mismos a las leyes, pues de otra forma el Registro sería un instrumento de sorpresa y fraude y no de seguridad como debe ser.

### **B. Su naturaleza jurídica y extensión**

Se estima que la función calificadora y el procedimiento impugnativo de la resolución que rechaza o suspende la inscripción del título pertenecen a la jurisdicción voluntaria. Esta es la doctrina más aceptada y se aparta de la teoría que los consideran estrictamente judiciales o administrativos.

No es este el lugar para referirse al debate levantado en torno a la llamada jurisdicción voluntaria, o sea, si tiene carácter judicial, administrativo o *sui generis*, su ubicación (en el código o en ley especial), su contenido, etc.

### **C. Recursos**

El Registrador debe hacer toda inscripción o anotación en ocho días contados a partir de la presentación del título; pero si esta diere lugar a variar operaciones registrales se ampliará en dos días más.<sup>29</sup>

Dicho funcionario puede tomar las decisiones siguientes: inscribir; suspender la inscripción porque el título tiene faltas subsanables; rechazar la inscripción porque el título tiene defectos insubsanables.

En el primer supuesto carece de interés para poder recurrir. En los dos últimos puede recurrir ante el correspondiente juez de la jurisdicción ordinaria, pero cuando la falta es subsanable puede abstenerse de hacerlo y subsanar dicha falta para que el Registrador proceda a inscribir.

Contra la resolución del juez existe apelación; pero contra la que se dicta en esta instrucción no existe casación.

El registrador que suspende o niega la inscripción debe de dar las razones legales de tal decisión al pie del documento rechazado.<sup>30</sup>

---

29. Art. 1127 CC.

30. Art. 1128 CC.

La falta subsanable permite que el interesado pida anotación preventiva en el Registro a tenor del inc. 5 del Art. 1149 CC. Antes de la reforma del Art. 1164 CC. del 29 de noviembre de 1985 se pensaba que esa disposición permitía la anotación preventiva en caso de faltas insubsanables, pues a las subsanables e insubsanables se refería al conceder la anotación preventiva en los casos de suspensión o de negación.

### **13. Valoración crítica del sistema y su perspectiva de futuro**

El sistema registral guatemalteco ha sido considerado por muchos años como uno de los mejores de América, por lo que con razón la Comisión de Legislación de 1932 expresaba: “No debe olvidarse que al ser formulado el Proyecto de Ley Hipotecaria que ahora se reproduce (Proyecto de Don Manuel Ubico), se trataba de algo insólito, de una organización que debía encontrar verdadera resistencia en los particulares y en tanto que se preparaba el entrenamiento de los funcionarios. La bondad de la obra se impuso y Guatemala pudo ufanarse en los finales del siglo pasado, de tener el mejor sistema hipotecario de la América y superior, en muchos puntos, a los sistemas mantenidos en Europa”. (El entreparéntesis es del autor).

El desarrollo de la industria, el comercio, el sistema financiero, la agricultura, los programas de reforma agraria, los programas de vivienda para ricos y pobres, las lotificaciones, productos de una etapa más avanzada de desenvolvimiento cultural, económico, político y social de los pueblos hispanoamericanos, han volcado sobre el Registro una torrencial corriente de documentos que ha puesto en crisis, desde hace un buen tiempo, las antiguas técnicas y procedimientos registrales apoyados en la llevanza de los libros encuadernados y a mano. A esta crisis no ha escapado Guatemala.

En la década del 80 se inició un fuerte movimiento tendiente a mejorar el Registro encabezado por los abogados y notarios.

En el año 1983 se propone por el Consejo de Estado un Proyecto de Ley de Registro de la Propiedad que le concede a la institución

registrar el carácter de ente autónomo con personería y patrimonio propio. Pero este proyecto en su generalidad contiene una ley orgánica de dicho ente. Son muy pocas las disposiciones relacionadas con la técnica y el sistema registral. El proyecto no fructificó por los vaivenes de la política.

En los años 1985 y 1986 el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial empezó a tratar en todas sus reuniones culturales los temas registrales para despertar interés en ellos.

El 22 de agosto de 1986 se inició el Seminario-Taller para tratar el tema EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SU ACTUALIDAD Y SU FUTURO, con una amplia asistencia de los más importantes sectores de la vida nacional, en el cual se recomendó, entre otros puntos importantes, la elaboración de una Ley de Registro de la Propiedad, de una Ley General del Catastro Nacional, el mantenimiento de la autonomía de la institución registral y su modernización mediante el apoyo electrónico.

En febrero de 1987 el XII Congreso Jurídico Guatemalteco, después de reconocer la necesidad de la reorganización del sistema registral, trámite, archivo y consulta, mediante la utilización de técnicas modernas de automatización como la computación y la microfilmación, recomendó la elaboración de un Proyecto de Ley de Reforma Registral.

En 1985 se reformaron varios artículos del Código Civil relacionados con el Registro. Al Art. 1221 CC. se le agregó un párrafo que autoriza al Registrador adoptar progresivamente el sistema de la microfilmación, la computación y el teleproceso. En el Art. 3 del Reglamento de 1987 se contemplan estos mismos métodos.

Con la ayuda de la AID funcionarios del Registro guatemalteco visitaron el Registro de Costa Rica para observar su modernización.

Por acuerdo Gubernativo del 20 de diciembre de 1990 el Presidente Vinicio Cerezo Arévalo creó la Comisión Nacional de Reforma Registral.

Pero por Acuerdo Gubernativo 239-91 del 17 de mayo de 1991 se derogó el anterior y se creó la Comisión Nacional de Reforma Re-

gistrar encargada de hacer los estudios, investigaciones y formular los proyectos de ley y reglamentos de la modernización del sistema y las técnicas registrales y velar por su ejecución. En sus considerandos expresa que se atiende a lo recomendado en el XII Congreso ya referido.

También se crea un nuevo pago por cada documento que se presente a inscripción con el objeto de financiar en parte la modernización. Ya se han celebrado dos seminarios más sobre la necesidad de la reforma y modernización. El primero en enero y el segundo en mayo de ese año.

IBM y otra empresa norteamericana se encuentran haciendo estudios para evaluar el sistema. Se piensa que los trabajos de modernización se iniciarían en un año.

El Registro presenta, entre otros, los inconvenientes siguientes: es lento frente al creciente tráfico jurídico inmobiliario; el personal no es especializado; el Registrador es nombrado por razones familiares o políticas; los locales son inadecuados; los libros, aunque tienen buena calidad, se deterioran por el uso; los programas de desarrollo económico o social no encuentran un apoyo efectivo en esta institución; se encuentra a espaldas del avance de la moderna tecnología; se dan casos de doble venta; de doble inmatriculación que en algunos supuestos han servido para defraudar a los Bancos; existen bastantes títulos fuera del Registro; y no existe coordinación entre el Registro y Catastro.

Pero si bien las técnicas son atrasadas, el sistema esta inspirado en principios científicos que garantizan la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, pero necesitan ser formulados más técnicamente y llevarlos a la aplicación en forma más extensa.

## Bibliografía y entrevistas

### 1. Bibliografía

*Arancel General para los Registros de la Propiedad.*

Barrios Rivera, José María. *Función Calificadora del Registrador.* Boletín del Registro. Guatemala, Marzo de 1966. Vol. II. No. 11, p.p. 31 y 32.

Bucaró Salaverry, René. *Aspectos Registrales de la Prenda Común.* Boletín del Registro. Segunda Epoca. Guatemala, 15 de Septiembre 1971. Vol. I. No.2. p. 29 y sigts.

Brañas, Alfonso. *Manual de Derecho Civil.* Universidad de San Carlos. Guatemala 1987. Tomo II, p.378 y sigts.

*Código Civil.*

*Constitución Política.*

Carrillo C., Alfonso. *Registro de la Propiedad. Características y Modernización.* Ponencia a la VI Jornada de Derecho Notarial del Norte, Centroamérica y el Caribe. Guatemala, 1991 (Mimeógrafo).

Gordillo Macías, Rafael. *Algunas observaciones sobre el Registro de la Propiedad.* Boletín del Registro. Guatemala, 1976. Enero-Junio. Vols. VI y VII. Núms. 10 y 11, p. 95.

*Legislación Registral.* Publicaciones del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, 1991.

Peralta Méndez, Carlos Enrique. *Del Registro de la Propiedad.* Guatemala 1970. Examen y Calificación de títulos presentados al Registro de la Propiedad. Boletín del Registro. Segunda Epoca. Julio de 1972. Vol. II, No. 2, p.29 y sigts.

Pérez Santandrea, José Enrique. *Titulación Supletoria.* Tesis. Universidad Mariano Gálvez. Guatemala, 1980.

*Proyecto de Ley del Registro General de la Propiedad,* 1983 (Mimeógrafo).

*Reforma Registral.* Publicación del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. Guatemala, 1987.

*Reglamento General del Registro de la Propiedad.*

Quezada Toruño, Fernando. *La función calificadora.* Boletín del Registro. Guatemala, 1966. Vol. II, No. 1 Marzo, p. 25 y sigts.

Tello Girón, Erasmo Abraham. *Consideraciones sobre el Derecho Registral en Guatemala.* Tesis. Universidad Mariano Gálvez. Guatemala, 1980.

Ubico, Manuel. *Proyecto de Ley del Registro de la Propiedad Inmueble*. Tipografía Nacional. Guatemala, 1932.

Velásquez y Velásquez, Vilma Consuelo. *Estudio de la Legislación Supletoria en la Legislación Guatemalteca*. Tesis. Universidad Mariano Gálvez. Guatemala, 1985.

## **2. Entrevistas**

*Mario Aguirre Godoy*. Profesor de la Universidad de San Carlos, codificador, ilustre procesalista y autor de varios libros de derecho.

*Dr. Virgilio Reyna Quiñónez*. Treinta años de trabajo en el Registro y actualmente Asesor General del Registro de la Propiedad.

*Dr. Rolando Torres Moss*. Ex-Magistrado de la Corte Suprema de Justicia, Profesor y Rector de la Universidad Mariano Gálvez.

*Dr. Carlos Enrique Peralta Méndez*. Profesor de la Universidad Rafael Landívar y Miembro de la Comisión de la Reforma Registral y autor de varios estudios de derecho.

*Dr. Alfonso Carrillo*. Miembro de la Comisión de la Reforma Registral y autor de varios estudios sobre Registro.

*Dr. Mauro Chacón*. Profesor de la Universidad de San Carlos. Procesalista y autor de varios estudios de derecho.

*Dr. Marco Antonio Castro Hernández*. Registrador General de la Propiedad.

# Registro de la Propiedad de El Salvador

SUMARIO: 1. Antecedentes históricos, trabajos preliminares y exposición de motivos. 2. Normativa vigente aplicable a la institución registral. 3. Organización: A. Poder Público y departamento ministerial del cual depende. B. El Registrador de la propiedad y su estatuto jurídico. C. Ambito territorial de los registros, 4. Modo de llevar el Registro: A. Folio personal y tránsito al folio real. B. Coordinación con el Catastro. C. Libros que se llevan. D. Técnica de la transcripción. 5. Objeto de la inscripción: A. Bienes, derechos y títulos inscribibles. B. La finca registral: su individualización y circunstancias. 6. Principio de inscripción. 7. Principio de especialidad. 8. Principio de tracto sucesivo. 9. Principio de rogación. 10. Principio de publicidad: A. Publicidad formal. B. Publicidad material. 11. Principio de prioridad. 12. Principio de legalidad: A. Calificación. B. Su naturaleza y extensión. C. Recursos. 13. Valoración crítica del sistema y su perspectiva de futuro.

## 1. Antecedentes históricos, trabajos preliminares y exposición de motivos

El Código Civil de 1860, todavía vigente con algunas reformas, estableció un Registro, pero solamente de hipotecas, a cargo de un escribano designado por el Presidente de la República.

El 11 de marzo de 1873 se promulgó la primera Ley Hipotecaria de El Salvador, pero no tuvo aplicación.

Posteriormente, el 1 de mayo de 1881, se publicó una nueva Ley Hipotecaria (Decreto Legislativo del 21 de marzo de 1881). Estableció en el país el Registro Inmobiliario. Con lo cual se vino a llenar un gran vacío.

El 16 de abril de 1884 se publicó la Ley Reglamentaria del Registro Público que derogó la anterior.

Por Decreto Legislativo del 14 de mayo de 1897, publicado el 25 de junio de ese mismo año, se dio la Ley de Registro la que, según sus propias disposiciones, sería incorporada al Código Civil en la próxima edición. Al mismo tiempo se puso en vigencia el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Estos dos cuerpos legales rigen actualmente en el país. La Ley del Registro fue incorporado al Código Civil en 1904, pasando a formar el Capítulo IV, Título VI del Libro Segundo. La técnica adoptada fue la del folio personal, inspirada en el sistema chileno. Representó un retroceso con relación a la de 1881 como técnica y como sistema.

La influencia de la Ley Hipotecaria española de 1861 y su reforma de 1869 es considerable en la institución registral salvadoreña. Por ejemplo, la Ley Hipotecaria salvadoreña de 1881, sigue el sistema y los principios de la española y hasta persistió en el error de la española de 1861 (corregido en la reforma de 1869) de crear el folio real y llevar por separado un Libro Registro solamente para las hipotecas,<sup>1</sup> dispersando en parte la información, lo que es contrario al folio real.

Por el Decreto Legislativo No. 1873 del 24 de junio de 1955 (publicado el 28 de ese mismo mes y año) se inicia en El Salvador, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, la inscripción por medio de la encuadernación de las fotocopias de los títulos inscribibles, lo que según los codificadores facilitaba el proceso de inscripción y la fidelidad del contenido registral. Después, en 1971 y 1972 se extiende al resto del país.

Finalmente por Decreto Legislativo No. 292 del 13 de febrero de 1986, publicado el 28 de ese mismo mes y año, se dictó la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad e Hipotecas, la que entró en vigencia en mayo del citado año. Por medio de esta ley se adopta la técnica del folio real y la microfilmación.

Después, el 29 de abril de 1986, se dictó el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

---

1. Art. 136 y sigts.

Los dos cuerpos legales (Ley y Reglamento) que crean el folio real son los aplicables en la Primera Sección del Centro (San Salvador y Cuscatlán), pues el folio real será implantado paulatinamente en el resto del país. Únicamente tiene aplicación general para la inscripción de los títulos expedidos por la Financiera Nacional de Terrenos Agrícolas.<sup>2</sup>

## **2. Normativa vigente aplicable a la institución registral**

Es conveniente advertir que funcionan dos sistemas al mismo tiempo, el nuevo o del folio real en la Primera Sección del Centro y el antiguo estructurado sobre el folio personal que rige en el resto del país, por lo que cada uno de ellos se rige por disposiciones especiales.

Como consecuencia, los cuerpos legales vigentes son: el Código Civil, el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (anexo a éste), la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

## **3. Organización**

### **A. Poder público y departamento ministerial del cual depende**

El Registro depende actualmente del Ministerio de Justicia, quien, además, nombra al Registrador a propuesta de la Dirección General de los Registros, lo mismo que a los Registradores Auxiliares. El Director General de Registros es el Jefe de esta institución.<sup>3</sup>

Existe una Dirección General de Registros creada por Decreto Legislativo del 7 de mayo de 1976, reformado en 1985 y 1986.

---

2. Art. 124 del Reglamento

3. Art. 2 y sigts. de la Ley de Reestructuración.

La Dirección está a cargo de un Director y un Subdirector, nombrado por el Órgano Ejecutivo el cual depende del Ministerio de Justicia. También existe un Inspector de Registro.

La Dirección tiene facultades consultivas (pero no en materia objeto de calificación), de inspección y de revisión en los recursos contra los registradores. Sus amplias atribuciones aparecen en el Art. 9 de la Ley Creadora.

### **B. El Registrador de la Propiedad y su estatuto jurídico**

El Registrador es un funcionario administrativo nombrado por el Ministerio de Justicia, pero tiene independencia en su función de calificar la legalidad de los documentos presentados para su inscripción.

Tiene responsabilidad civil (por los daños causados al usuario), penal y disciplinaria. Su trabajo es remunerado por medio de un sueldo.

### **C. Ámbito territorial de los registros**

Actualmente existen diez oficinas registrales, cinco en la zona central, tres en la occidental y dos en la oriental. Pero por otra parte, en el Art. 2 de la Ley de Reestructuración se dispone que habrá en cada uno de los departamentos en que está dividido el país una oficina registral.

## **4. Modo de llevar el Registro**

### **A. Folio personal y tránsito al folio real**

La técnica del folio personal es la que decidió acoger el codificador salvadoreño y se ha impuesto a través de la historia de este país, salvo en la Ley Hipotecaria de 1881. Fue tomado del sistema chileno, lo mismo que la tradición como modo de adquirir, pero sin que la inscripción produzca la trasmisión del dominio de los inmuebles y la constitución de los otros derechos reales sobre los mismos, como tendremos ocasión de ver más adelante.

Sin embargo, en mayo de 1986 se implantó el folio real y se inicia en la capital, a manera de plan piloto. Este folio real es llevado a mano e impreso en máquina de escribir corriente.

El folio esta formado por un expediente con las secciones siguientes:

- *Hoja de Anotación de Presentaciones.* En ella se hace un resumen del título que ingresa al Registro y al margen se deja constancia de la presentación en el Diario y de su inscripción posterior.
- *Folio de Resumen de Inscripciones.* En él se inscriben las inmatriculaciones, enajenaciones, desmembraciones, hipotecas y servidumbres en forma muy breve, unas a continuación de otras. De los libros del sistema anterior se hace constar la naturaleza del inmueble (urbano o rural), los gravámenes, área, el título de adquisición y los datos de inscripción.
- *Fotocopia del título.* Al final de las secciones anteriores se le agrega la fotocopia del título que da origen a la inscripción, poniéndosele al pie la resolución de inscripción y la razón de inscripción.

Existen folios auxiliares para supuestos como la proindivisión. Se abre un folio para cada condueño. Los actos o contratos se inscriben en el folio principal y se hace referencia en los auxiliares. Las copias de los títulos inscribibles solo se agregan al principal.

En la propiedad horizontal se abre un folio principal en el que se describe todo el condominio, sus dueños y gravámenes. Luego se abren folios filiales para cada local, en el que se inscriben las enajenaciones, gravámenes y demás actos o contratos sobre el local, al que se le agrega fotocopia del título.

## **B. Coordinación con el Catastro**

La coordinación con el Catastro todavía no es la deseable. Se exige para la primera inscripción certificaciones catastrales. Esta débil coordinación constituye una falla del sistema.

## **C. Libros que se llevan**

En el Registro se llevan los libros siguientes:

- Libro o Registro de la Propiedad, en el que se inscriben los títulos en que se constituya, transfiera, modifique o cancele el dominio, posesión, usufructo, herencia, uso, habitación y servi-

dumbre sobre inmuebles y los contratos de arrendamiento sobre estos mismos bienes.<sup>4</sup>

- Libro de Registro de Hipotecas, en el que se inscriben la constitución de la hipoteca, transferencias, modificaciones y cancelaciones.<sup>5</sup>
- Libro de Anotaciones Preventivas en el que se inscriben las anotaciones de demanda, embargo, títulos rechazados por falta de formalidades legales y otros.<sup>6</sup>
- Libro de Sentencias, en el cual se inscriben las ejecutorias que declaren la ausencia o la presunción de muerte de algunas personas y quiénes son los herederos puestos en posesión provisional o definitiva de los bienes; y las ejecutorias que modifiquen la capacidad civil de las personas.<sup>7</sup>
- Dos libros índices, uno de propiedad llevado por orden alfabético y otro de hipotecas también por orden alfabético.

En la capital, dentro del plan piloto del folio real, sólo se lleva un índice por propietarios y en tarjetas.

- Dos libros Diarios, uno para el Registro de la Propiedad y otro para el de Hipotecas. En la capital sólo se lleva un Diario para todo tipo de título o derecho inscribible.

En un principio, en los libros se transcribía a mano el título hasta que se dictó la ley que permitió la inscripción mediante la encuadernación de la fotocopia.

En la Capital, dentro del plan piloto del folio real, la inscripción ya no se hace en libros, pues dicho folio es un expediente en hojas sueltas, los que se guardan en archivos que no prestan las garantías necesarias. Además existe un manejo no muy ordenado de dicho folios.

---

4. Arts. 686 CC. y 10 del Reglamento anexo al Código Civil.

5. Arts. 736 CC. y 10 del Reglamento anexo.

6. Arts. 719 CC. y 10 del Reglamento anexo.

7. Arts. 687 CC. y 10 del Reglamento anexo.

Las relaciones que pueden existir en estos libros se hacen por medio de notas de referencia.

Existen otros libros establecidos por la ley, pero algunos ya no se llevan y otros carecen de interés para nuestro estudio.

#### **D. Técnica de la transcripción**

En el sistema antiguo se sigue la técnica de la transcripción mediante el empaste de la fotocopia del título que se inscribe, a la cual se le pone al final la razón de inscripción.

### **5. Objeto de la inscripción**

#### **A. Bienes, derechos y títulos inscribibles**

El Registro salvadoreño es de inmuebles<sup>8</sup> y demás derechos reales sobre los mismos. Pero tienen acceso algunos derechos personales y sentencias que se relacionen con los inmuebles.

En el Registro se inscriben los títulos o instrumentos en que se reconozcan, transfieran, modifiquen o cancelen el dominio o posesión sobre inmuebles; los títulos o instrumentos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o cancelen derechos de usufructo, herencia, uso, habitación o servidumbre sobre inmuebles; y los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, cuando deban hacerse valer contra terceros; y la hipoteca.

El Reglamento de la Ley de Reestructuración agrega otros como la anticresis, los créditos a la producción y los contratos con prenda mercantil.<sup>9</sup>

El Art. 567 inc. 3 CC. señala que son derechos reales el dominio, la herencia, el usufructo, uso, habitación, servidumbre, prenda e hipoteca. Esta lista no es cerrada, por lo que es discutible la posibilidad de crear nuevos o modificar los existentes.

---

8. Art. 682 CC.

9. Art. 61.

En el Registro sólo pueden inscribirse instrumentos públicos o auténticos y los documentos privados registrados en la alcaldía municipal conforme Ley del 19 de febrero de 1881.<sup>10</sup>

El Art. 62 del Reglamento de la Ley de Reestructuración señala diez requisitos que deben contener los títulos sujetos a inscripción y entre ellos aparece el que exige estar constituido en escritura pública, ejecutoria u otro documento auténtico.

### **B. La finca registral: su individualización y circunstancias**

El Registro no es llevado por fincas bajo la técnica de la foliación real, salvo en el plan piloto.

No obstante lo expuesto, los inmuebles sujetos a inscripción se identifican por su naturaleza, situación, medida, linderos, nombre, número, folio y tomo.

## **6. Principio de inscripción**

En el Libro Segundo, Título VI, se regula de tradición y el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

La tradición de las cosas muebles o inmuebles en el Código Civil salvadoreño fue inspirada en la legislación chilena (lo mismo que el folio personal), pero opera en forma diferente en ambas legislaciones en cuanto a los bienes inmuebles. En la legislación chilena la tradición de los inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos se realizan por la inscripción en el Registro. Por el contrario, en la salvadoreña se realiza fuera del Registro, por medio de un instrumento público en el que el tradente expresa verificarla y el adquirente recibirla, pudiendo ser hecha en el mismo instrumento del acto o contrato.<sup>11</sup> Por eso en las escrituras notariales se hace la tradición (tradición ficta o simbólica). Se requiere, pues, para la trasmisión o constitución, el título y la tradición, pero ésta no se efectúa en el Registro.

---

10. Art. 676 CC.

11. Art. 667 CC.

En resumen, el dominio y demás derechos reales constituidos sobre inmuebles ya llegan formados al Registro, salvo en relación al derecho de hipoteca cuya tradición se realiza por la inscripción.<sup>12</sup> El Registro, pues, es declarativo y la inscripción se hace para su oponibilidad a terceros, como así se deduce de los Arts. 680, 683 y 739 CC.

## 7. Principio de especialidad

Dentro de la técnica del plan piloto (folio real) este principio juega con amplitud; pero en el sistema antiguo todavía funcionando no sucede lo mismo, por cuanto sigue la técnica del folio personal.

Se refiere a:

### ● A la determinación de la finca

La finca se identifica por su naturaleza, situación y linderos, medida, número, nombre, folio y tomo.<sup>13</sup>

### ● A la determinación de los sujetos

Se logra mediante el nombre y apellidos, domicilio y profesión de los otorgantes. Si fuere persona jurídica se hará constar el nombre.<sup>14</sup>

### ● A la determinación de los derechos

Se obtiene expresando la naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquier especie del derecho que se inscribe; lo mismo que la naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya lo que sea objeto de la inscripción.<sup>15</sup> En la técnica del folio real los asientos son muy breves y lo mismo los datos de identificación. El principio de especialidad se encuentra consagrado en los Arts. 42 y 49 y sigts., 63 y otros del Reglamento de la Ley de Reestructuración.

---

12. Arts. 688 y 2160 CC.

13. Art. 688 inc. 1 CC.

14. Art. 688 inc. 4 CC.

15. Art. 688 incs. 2 y 3 CC.

## 8. Principio de tracto sucesivo

En el antiguo sistema no se encuentra contemplado en forma clara y técnica, pero se deduce de los Arts. 684 y 695 CC. los cuales dicen: “Art. 684. Los herederos o legatarios no podrán inscribir a su favor bienes inmuebles o derechos reales que no hayan inscrito sus causantes. Los bienes o derechos que se hallen en este caso deberán ser inscritos a nombre del difunto, antes de serlo a favor de la persona a quien se asignen”.

“Art. 695. 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”.

Sin embargo, se inscribían sin antecedentes inscritos los testamentos, las declaraciones de heredero, las ventas judiciales forzadas y las adjudicaciones o remates en juicio ejecutivo.

En las ventas judiciales, a consecuencia de una promesa de venta, se necesita de antecedente inscrito para que se inscriba la escritura otorgada en rebeldía por el juez, o por el promisor, de orden judicial.

Los títulos de actos o contratos anteriores al día 26 de mayo de 1881, se inscribirán sin necesidad de antecedentes”.

El sistema del folio real y el tracto sucesivo se consagran en el Art. 43 del Reglamento que dice:

“Artículo 43: Del Principio del tracto sucesivo.

De acuerdo al principio del tracto sucesivo, en el Registro se inscribirán, salvo las excepciones legales, los documentos en los cuales la persona que constituye, transfiera, modifique o cancele un derecho, sea la misma que aparece como titular en la inscripción antecedente o en documento fehaciente inscrito.

De los asientos existentes en el Registro, relativos a un mismo inmueble, deberá resultar una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del dominio y de los demás derechos registra-

dos, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extinciones”.

También aparecen aplicaciones de este principio en los Arts. 21 y 22 del Reglamento anexo.

A pesar de encontrarse bastante bien formulado el principio del tracto sucesivo en el sistema antiguo, no funciona ampliamente porque adopta la técnica del folio personal, en donde no tienen juego amplio los principios de fe pública, tracto sucesivo y especialidad.

## 9. Principio de rogación

La inscripción es rogada, ya que sólo procede a petición de parte interesada.

El Art. 678 CC. emplea una fórmula amplia en el otorgamiento de la legitimación para pedir la inscripción.

De acuerdo con ésta disposición pueden pedir la inscripción el transmitente, el adquirente y, en general, el que tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir. Se puede pedir personalmente o por apoderado. Se presume que el que presenta el título tiene poder para hacerlo.

Con la misma amplitud lo contempla el nuevo sistema del folio real pero agrega que una vez presentado el título habrá impulso oficial hasta la conclusión del procedimiento.<sup>16</sup>

La inscripción no es obligatoria, pero sí estimulante, pues, de una parte, lo no inscrito no perjudica a terceros<sup>17</sup> y, de otra, de acuerdo con el Art. 717 CC., no se admitirán, salvo algunas excepciones que él regula, en los tribunales o juzgados de la República, ni en las oficinas administrativas, ningún título o documento que no este registrado, si fuere de los inscribibles, en perjuicio de tercero.

---

16. Art. 40 del Reglamento.

17. Arts. 680, 683 y 739 CC.

En el sistema del folio real, una vez presentado el título, el Registrador de oficio impulsa el procedimiento hasta llegar a la inscripción. Este impulso oficial aparece en el Art. 40 del Reglamento.

En el nuevo sistema es permitido desistir antes de que se haya ordenado la inscripción de acuerdo con el Art. 106 del Reglamento, a pesar del procedimiento oficioso del Registro. Esto es así por el carácter voluntario de la inscripción. En el antiguo sistema no se expresa nada al respecto pero existe la misma razón para su procedencia.

## 10. Principio de publicidad

### A. Publicidad formal

El Registro puede ser consultado por el público, pero los libros no pueden ser sacados por ningún motivo de la oficina del Registrador. Todas las diligencias judiciales y extrajudiciales, o consultas que en ellas quieran hacer las autoridades o particulares y que exijan la presentación de dichos libros, se ejecutarán en la misma oficina, bajo la vigilancia, presencia y responsabilidad del Registrador.<sup>18</sup> Los Registradores expedirán certificaciones literales o en relación a solicitud escrita y se extenderán al pie de ésta.<sup>19</sup>

En el nuevo sistema la publicidad formal también es amplia y aparece consagrada en los Arts. 37 y 108 y sigts. del Reglamento.

### B. Publicidad material

A diferencia de la Ley Hipotecaria de 1881,<sup>20</sup> superior al sistema registral del Código Civil y su Reglamento anexo, no se establecen los efectos convalidantes del Registro. Solamente contempla la protección a terceros con relación a la nulidad de la inscripción por falta de los requisitos exigidos por la ley.<sup>21</sup>

---

18. Arts. 5, 6 y 7 del Reglamento anexo.

19. Art. 35 del Reglamento anexo.

20. Arts. 35 y sigts.

21. Art. 715 CC.

Por el contrario, condigno con la técnica del folio personal, contempla solamente los efectos de la inoponibilidad de lo no inscrito en los Arts. 680, 683 y 739 CC.

En el nuevo sistema, la protección del Registro se encuentra regulada en forma general, sin especificar bajo que condiciones se protege al titular registral. El Art. 46 del Reglamento dice: “En beneficio de todo titular de derechos inscritos en el Registro, la fe pública registral protege la apariencia jurídica que muestran sus asientos, contra impugnaciones basadas en la realidad jurídica extraregistral.

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

La legitimación no aparece desarrollada en sus aspectos sustantivos y procesales.

## 11. Principio de prioridad

Los Arts. 711 y 712 del Código Civil consignan el principio de prioridad. Juega tanto con relación a la prioridad excluyente mediante un cierre registral de los títulos incompatibles<sup>22</sup> como con la jerárquica de los derechos reales compatibles.<sup>23</sup>

No se contempla la institución de la reserva de prioridad, ni se regulan reservas legales.

Aunque el Código Civil no regula la negociación del rango se acepta la permuta de rango.

El Art. 41 del Reglamento del nuevo sistema se refiere a la prioridad formal (inscribir con anterioridad a otros el título que primero se presentó, salvo las excepciones establecidas) y remite en cuanto a la prioridad sustantiva al Código Civil.

---

22. Art. 711 CC.

23. Art. 712 CC.

## 12. Principio de legalidad

### A. Calificación

Para evitar el ingreso de título que no se ajustan a las leyes se concede al Registrador la facultad de revisarlos a fin de inscribirlos si se cumplieron los requisitos legales o rechazarlos en caso contrario.

En varias disposiciones se encuentra consagrado: en el Código Civil aparece en los Arts. 692 y 693 y en el Art. 34 del Reglamento anexo; en el Art. 20 y sigts. de la Ley de Dirección General de Registros; y en los Arts. 44, 85 y sigts. del Reglamento de la Ley de Reestructuración.

### B. Su naturaleza y extensión

A pesar de que el recurso contra la negativa de inscripción se tramita en sede administrativa (en un principio se hacía ante el juez),<sup>24</sup> se puede sostener que la función calificadora y el recurso en contra de ella tienen el carácter de jurisdicción voluntaria. El tema no ha sido debatido por la doctrina salvadoreña.

Las facultades concedidas al Registrador son amplias. Se extiende, en cuanto a lo que resulte de ellos, a la forma y el fondo de los documentos presentados para la inscripción y a los obstáculos que resulten del Registro (tracto sucesivo). Así se desprende de los Arts. 692, 693 CC. y 34 del Reglamento anexo y 44 del Reglamento de la Ley de Reestructuración.

### C. Recursos

El Registrador puede decidir de la manera siguiente: inscribir; suspender la inscripción; o rechazar la inscripción. En el primer caso no existe recurso contra tal decisión por carecer de interés el solicitante. En el segundo y tercero se concede recurso ante la Dirección General de Registro.

La inscripción se suspende cuando la falta del título es subsanable y se rechaza cuando el defecto produce nulidad absoluta.<sup>25</sup> La tra-

---

24. Art. 694 CC. ya derogado.

25. Art. 13 del Reglamento de la Ley de Reestructuración.

mitación se encuentra regulada en la Ley de la Dirección General de Registro<sup>26</sup> y en el Reglamento de la Ley de Reestructuración.<sup>27</sup>

### **13. Valoración crítica del sistema y su perspectiva de futuro**

Tal como fue formulado en 1881, el Registro de la Propiedad cumplió, sin mayores tropiezos, su cometido hasta 1946 en que el sistema comienza a fallar.

El desarrollo económico y la celeridad del tráfico jurídico inmobiliario pusieron en crisis a la institución registral que, debido a su lentitud y a su deficiente organización, fue incapaz de recibir la fuerte corriente de títulos inscribibles y de brindar la información registral necesaria para los programas de desarrollo social y económico.

Preocupados por esta situación el legislador salvadoreño principió a introducir reformas tendientes a mejorar el sistema y posteriormente a modernizarlo.

Así vemos que en el año de 1955 se inició la inscripción en el Registro por medio de fotocopias con el objeto de mejorar el sistema antiguo fundado en el folio personal que padece, entre otros, del grave defecto de la insegura y difícil información del contenido registral, pues para ello hay que recurrir a índices y notas de referencia de un asiento a otro, en muchos casos incompletos. Esta es la consecuencia de llevar la información registral en forma disgregada, en varios libros, en donde se inscriben en unos las enajenaciones, en otros las hipotecas, en otros los embargos, etc.

La paralización del Registro era tan dramática que el sistema financiero y algunas instituciones estatales enviaban personal o lo financiaban para realizar las inscripciones de sus títulos.

Después de tomar las anteriores medidas provisionales se dictó el Decreto Legislativo No. 292 que contiene la Ley de Reestructuración

---

26. Art. 20 y sigts.

27. Art. 85 y sigts.

del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del 26 de mayo de 1986. Después se dictó su Reglamento del 29 de abril de 1986. En virtud de esta reforma se implantó el folio real, la microfilmación y se autorizó la introducción de nuevos medios técnicos; pero se inició únicamente, a manera de plan piloto, en la capital de la República.

El AID ayudó en este plan y grupos de técnicos y juristas salvadoreños visitaron Costa Rica para observar la modernización del Registro y registradores costarricenses visitaron El Salvador.

El nuevo plan no ha logrado lo previsto, pues la crisis continúa y actualmente es un poco más grave. Por ejemplo, en 1988 existían en el Registro diez mil documentos pendientes de calificación, treinta mil documentos pendientes de confrontación y calificación y quince mil guardados en los archivos, confrontados y calificados, pendientes de ser corregidos por los interesados. Por otra parte, el Fondo Social para la Vivienda tenía en sus bodegas listos para su inscripción más de sesenta mil documentos, pero el Registro le imponía racionamiento. Para esa época se expresaba que el Registro agotaría su capacidad si las instituciones sociales, estatales y financieras, procedieran a inscribir todos sus títulos.

El 24 de noviembre de 1987 la Comisión nombrada por el Ministerio de Justicia presentó un Proyecto de Ley del Instituto Autónomo Registral. Se convertía a la institución registral en un ente autónomo, con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía económica y financiera. Se pretendía con esto mayor eficiencia en el servicio y recursos suficientes para modernizar el Registro. Con razón se piensa que el gobierno central, no destina los suficientes recursos para la institución registral, ya sea de aquellos que se obtienen mediante el pago del servicio registral o de otras fuentes.

El 26 y 27 de julio de 1988 se celebró un Seminario Taller sobre la Problemática Registral y el Anteproyecto de Creación del Instituto Autónomo Registral, patrocinado por la Corte Suprema de Justicia, la Comisión Revisora de la Legislación Salvadoreña, la Federación de Asociaciones de Abogados y el Sistema Financiero. Después de un análisis de la crisis del Registro acordó apoyar la creación de dicho instituto. El proyecto de ley duerme en los archivos de la Asamblea Legislativa.

En resumen el nuevo y el viejo sistema se encuentran en crisis y los fondos de la AID se agotaron, aunque existe actualmente disposición política para continuar la modernización del sistema y de la técnica a corto plazo.

Deficiente organización, falta de recursos, tímida o nula modernización técnica e indecisión política, son las causas, entre otras, que se señalan como provocadoras de la crisis.

El sistema salvadoreño necesita una mejor organización y la revisión de la Ley y su Reglamento a la luz de los adelantos del Derecho Registral. La primera es muy corta y no contiene las reformas necesarias del sistema y sus principios; y el Reglamento es muy amplio, regulando cuestiones sustantivas que le corresponden a la ley, como son los principios registrales, todo lo cual pone en duda su eficacia en esos asuntos.

## **Bibliografía y entrevistas**

### **1. Bibliografía**

- Código Civil y Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.*
- Coto, José Efraín. Folio Real. *Ponencia a la Primera Reunión Nacional de Notarios de El Salvador y Guatemala.* Guatemala, 1986.
- Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.*
- Ley Hipotecaria de 1881.*
- Ley de la Dirección General de Registros.*
- Recopilación de Leyes Notariales y Registrales.* San Salvador 1990.
- Reglamento a la Ley de Reestructuración de la Propiedad e Hipotecas.*
- Sistemas de Registros de la Propiedad Inmobiliaria y otros estudios.* Revista de Justicia. Epoca III, No. 1. San Salvador, 1972.
- Informe final del Seminario Taller sobre la Problemática Registral y el Anteproyecto de Ley de Creación del Instituto Autónomo Registral.* San Salvador, 1988.

### **2. Entrevistas**

- Dr. Joaquín Rivera Damas.* Ex-Director General del Registro. Tiene 22 años de trabajar en el Registro.
- Dr. Efraín Coto.* Notario Público, economista y profesor Universitario.
- Dr. Eduardo Calderón Ramos.* Jefe - Registrador.
- Dr. Manuel Siles.* Profesor de Derecho Registral de la Universidad Nueva San Salvador.
- Dr. Félix Antonio Orellana.* Inspector General del Registro.

# Registro de la Propiedad de Honduras

SUMARIO: 1. Antecedentes históricos, trabajos preliminares y exposición de motivos. 2. Normativa vigente aplicable a la institución registral. 3. Organización: A. Poder público y departamento ministerial del cual depende. B. El Registrador de la Propiedad y su estatuto jurídico. C. Ambito territorial de los registros. 4. Modo de llevar el Registro: A. Folio personal y tránsito al real. B. Coordinación del Registro con el Catastro. C. Libros que se llevan. D. Técnica de la transcripción. 5. Objeto de la inscripción: A. Bienes, derechos y títulos inscribibles. B. La finca registral: su individualización y circunstancias. 6. Principio de inscripción. 7. Principio de especialidad. 8. Principio de tracto sucesivo. 9. Principio de rogación. 10. Principio de publicidad: A. Publicidad formal. B. Publicidad material. 11. Principio de prioridad. 12. Principio de legalidad: A. Calificación. B. Su naturaleza y extensión. C. Recursos. 13. Valoración crítica del sistema y su perspectiva de futuro.

## 1. Antecedentes históricos, trabajos preliminares y exposición de motivos

En la búsqueda de un sistema adecuado, el codificador hondureño ha establecido cinco sistemas registrales, cuatro definitivos y uno provisional; dos que siguen la técnica del folio real y tres la técnica del folio personal; a saber:

- *Durante la vigencia del Código Civil de 1880* (inspirado en el chileno de 1855) se estableció desde 1881 hasta el 15 de septiembre de 1899 el Registro del Conservador, inspirado en el sistema chileno, fundado en la técnica de la foliación personal. De este sistema todavía se conservan 28 libros y dos índices.

- *Durante la vigencia del Código civil de 1898* se implantó desde el año de 1900 hasta 1906 un nuevo sistema registral fundado en la técnica del folio real y principios científicos del derecho registral.

Se inspiró en la Ley Hipotecaria española de 1861 y su reforma de 1869. Existían solamente tres libros: el Diario, el de Inscripciones y el Índice. Todavía se conservan 56 libros de Inscripciones.

- *Durante la vigencia del Código Civil de 1906* que se inicia en este mismo año, hasta 1975, surge un nuevo sistema registral fundado en la técnica del folio personal, pero inspirado en el sistema español. Concede a la inscripción oponibilidad a terceros y efectos convalidantes, estos últimos generalmente descartados bajo la técnica del folio personal.

En esta técnica la situación jurídica del inmueble aparece disgregada en varios libros: el de Propiedades, denominado Registro de la Propiedad en donde se inscribe la transferencia, modificación y cancelación del dominio, arrendamiento, posesión y derechos reales sobre inmuebles; el de Hipotecas, denominado Registro de Hipotecas en el que se inscriben los títulos en que se constituyan, modifiquen o extingan los derechos de las hipotecas; el de Sentencias, denominado Registro de Sentencias en el que se inscriben las ejecutorias que declaran la ausencia o presunción de muerte, el concurso o quiebra, la que discierne la guarda, la declaratoria de herederos y en general las que modifiquen la capacidad civil de las personas, lo mismo que la constitución de las personas jurídicas, el divorcio, la nulidad de matrimonio y la separación de cuerpos.

- *Durante la vigencia del mismo Código Civil de 1906* se dictó la Ley de Registro de la Propiedad<sup>1</sup> que establece el folio real como técnica definitiva llevado en libros de hojas movibles y la microfilmación; pero no ha podido entrar en vigencia porque la Corte Suprema de Justicia, autorizada por el Art. 61 de dicha Ley, puso a funcionar una técnica provisional de folio personal para lo cual dictó el Reglamento del Sistema Temporal de Inscripción en el Registro de la Propiedad del 17 de marzo de 1975.

---

1. Decreto-Ley No. 171 del 30 de diciembre de 1974

## 2. Normativa vigente aplicable a la institución registral

Las leyes vigentes aplicables al sistema son: el Código Civil, la Ley del Registro de la Propiedad y el Reglamento del Sistema Temporal de Inscripción en el Registro de la Propiedad.

## 3. Organización

### A. Poder público y departamento ministerial del cual depende

El Registro depende del Poder Judicial. La Corte Suprema de Justicia nombra al Registrador,<sup>2</sup> vigila el funcionamiento de los Registros por medio del Inspector General de Registros de su exclusivo nombramiento,<sup>3</sup> ordena la reposición de los libros<sup>4</sup> y puede crear, suprimir o agrupar oficinas del Registro de la Propiedad.<sup>5</sup>

### B. El Registrador de la Propiedad y su estatuto jurídico

El Registrador es un funcionario nombrado por la Corte Suprema, quien lo puede remover. En su función calificadora tiene independencia y no puede ser obligado o presionado por cualquier poder o autoridad a pronunciarse en determinado sentido sobre la solicitud de inscripción.

Tienen asignado un sueldo que sale del presupuesto del Poder Judicial.

Sus responsabilidades pueden ser penales, civiles y disciplinarias. Los daños y perjuicios que causa al usuario los pagará él y no el Estado. No existe responsabilidad solidaria del Estado y del Registrador como en la mayoría de los países.<sup>6</sup>

---

2. Art. 1 Ley.

3. Arts. 38 y 39 Ley

4. Art. 44 y sigts. Ley.

5. Arts. 8, 9 y 10 Ley.

6. Arts. 6, 7, 28 Ley y 22, 23 y 24 Reglamento

### **C. Ámbito territorial de los registros**

Como una medida sana de descentralización a fin de descongestionar los registros, llevar el servicio más cerca al usuario y hacer efectivo el principio de inmediatividad inherente a la función del Registrador, el legislador hondureño decidió llevar el Registro por circunscripción departamental. En total son 18 Registros los existentes en el país que corresponden a igual número de departamentos.

## **4. Modo de llevar el Registro**

### **A. Folio personal y tránsito al real**

El folio personal se ha impuesto a través de la historia del derecho registral hondureño, salvo durante un breve período (1898 a 1906).

Pero actualmente existe la determinación de pasar al folio real por ser la técnica alrededor de la cual se puede construir un sistema científico del Registro, a pesar de la prolongada época de transición.

La técnica actual del folio personal es provisional, como ya vimos anteriormente, y sirve de transición al establecimiento definitivo del folio real.

La técnica provisional es sencilla y consiste en la eliminación de los tres libros principales que se llevaban bajo el sistema anterior (Registros de Propiedad, Hipoteca y Sentencias) y la creación de un solo Registro o Libro de Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas, en el cual se encuadernan en orden sucesivo de presentación las copias de los documentos inscribibles, las cuales pasan a constituir los asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación, extendiéndose al final de cada copia la razón de inscripción. A la copia encuadernada se lo agrega al final una hoja de notas en la cual se asientan las transferencias, modificaciones y cancelaciones de los derechos inscritos.

### **B. Coordinación del Registro con el Catastro**

No existe una verdadera coordinación con el Catastro, como tampoco ha sido catastrado todo el país. Esta es una deficiencia del sistema, aunque se están dando los pasos para superar tal problema.

De acuerdo con el art. 49 de la Ley, las divisiones, segregaciones y agrupaciones de fincas o cualquier variación de sus linderos no serán inscritas si no se acompaña al título con un plano o croquis que muestren las variaciones que introduzcan en los planos o mapas catastrales a fin de mantenerlos actualizados.

Conforme al Art. 50 de la Ley, en la finca se hará constar al final el número de la parcela o predio catastral.

### **C. Libros que se llevan**

Bajo el actual sistema provisional se llevan los libros o registros siguientes: el Diario que puede ser llevado en dos volúmenes, en uno se extienden los asientos de presentación de número par y en el otro los de número impar; el Registro de Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas; el Registro de Sentencias; los Índices llevados por personas para los Registros de Sentencias y de Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas; de Inventario; y de Acuerdos.<sup>7</sup>

### **D. Técnica de la transcripción**

En cuanto a la forma de hacerse los asientos existen dos técnicas: la de la inscripción en virtud de la cual, previa calificación del Registrador, en los asientos del Registro se hace constar un resumen de título; y la de la transcripción, en la cual el Registrador, sin mayor análisis, copia el título presentado.

La técnica provisional del sistema hondureño es equivalente a la de la transcripción, pues consiste en archivar la copia del título, aunque conviene advertir que existe una amplia facultad para calificar el título.

## **5. Objeto de la inscripción**

### **A. Bienes, derechos y títulos inscribibles**

El Registro hondureño es de bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos, aunque se inscriben algunos de carácter personal (el arrendamiento).

---

7. Art. 12 Reglamento.

En el Registro o Libro de Propiedad, Hipoteca y Anotaciones Preventivas del sistema provisional se inscriben:

- los títulos o instrumentos en que se reconozca, transfiera, modifique o cancele el dominio o posesión sobre inmueble;
- los títulos o instrumentos en que se constituyen, transfieran, reconozcan, modifiquen o cancelen derechos de usufructo, herencia, uso, habitación o servidumbre sobre inmuebles;
- los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, cuando deben hacerse valer contra terceros;
- los títulos definitivos otorgados por el INA, ya sean de dominio pleno o comunidad agrícola familiar;
- los títulos en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de hipoteca
- las anotaciones preventivas y sus cancelaciones;
- la prenda proveniente de contratos de crédito de avío y refacción y su cancelación;
- las sentencias que modifiquen la capacidad civil de las personas.

En el Libro de Sentencias se inscriben los títulos enumerados en el Art. 2328 CC.

El Art. 610 inc. 3 CC. señala que son derechos reales el de dominio, el de herencia, el usufructo, uso, habitación, la servidumbre activa, el derecho de prenda y el de hipoteca.

No expresa que la lista es cerrada, o sea, que no se admitan otros derechos reales fuera de los enumerados, como sucede en otras legislaciones (Argentina, Chile, Colombia, etc.), por lo que queda abierta la polémica en torno a que si se pueden crear otros derechos reales o modificar los existentes (sistemas del *numerus apertus*) o por el contrario no se puede realizar tal creatividad o modificación (sistema del *numerus clausus*). Es conveniente advertir que del contenido de los Arts. 793 y 858 CC. se deduce la facultad de modificar los derechos reales de uso, habitación y servidumbre.

Al Registro solo ingresan títulos públicos o auténticos como las escrituras públicas, los documentos administrativos y los judiciales.<sup>8</sup>

## **B. La finca registral: su individualización y circunstancias**

El Registro no se lleva por fincas, pero los inmuebles sujetos a inscripción se identifican por su naturaleza, situación, linderos, folio, número y tomo. Se permite la inmatriculación de la finca por medio de la titulación supletoria.

## **6. Principio de inscripción**

En el Libro II, Título VI, del Código Civil, se regula la tradición como modo de adquirir el dominio de las cosas muebles e inmuebles y la constitución de los derechos reales sobre éstos.

Pero esta tradición sobre los bienes inmuebles no opera por medio de la inscripción en el Registro, sino en forma instrumental. La tradición se puede hacer en el mismo contrato transmisivo. Es una tradición ficta o simbólica.<sup>9</sup> La transmisión o constitución se produce por el contrato seguido de la tradición, pero ésta no se realiza en el Registro. Por otra parte, la tradición de la herencia se hace por ministerio de la ley, aunque para vender o constituir derechos, el heredero debe inscribir a su favor los bienes.<sup>10</sup>

El dominio y demás derechos reales se constituyen extraregistralmente, es decir ya llegan constituidos al Registro, por lo que éste es declarativo y, como consecuencia, una institución para terceros. Así se desprende de los Arts. 2310 CC. y 37 Ley. En resumen, el Registro es declarativo y no constitutivo.

---

8. Arts. 2306 CC. y 14 Ley.

9. Art. 713 CC.

10. Art. 714 CC.

No obstante, la anticresis es nula sino se constituye por escritura pública debidamente inscrita<sup>11</sup> y el Dr. Villavicencio<sup>12</sup> considera que la hipoteca es constitutiva.<sup>13</sup>

## 7. Principio de especialidad

Dentro de la técnica de la foliación personal, adoptada por la legislación hondureña y la provisional actual, el principio de especialidad no juega con amplitud. No sucedía así en el sistema de 1900 que incorporó la foliación real. La supresión posterior de esta técnica y la implantación del folio personal, representó un grave retroceso que repercutió negativamente en la rapidez y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, el que todavía sigue afectando a esa República.

No obstante, aparece contemplado en los Arts. 2100, 2313, 2314, 2326 CC. y otros. Por otra parte, no existen hipotecas generales y ocultas, pues solo pueden constituirse sobre cosas especiales y expresamente determinadas e inscribirse.<sup>14</sup>

Este principio se refiere:

### ● A la determinación de la finca

La identificación de la finca se hace por su naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objetos de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse y su medida superficial, su nombre y número.<sup>15</sup>

### ● A la determinación de los derechos

Se obtiene consignando en la inscripción la naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquier derecho que se inscribe;

---

11. Art. 2165 CC.

12. El Régimen de transmisión y publicidad inmobiliaria en Honduras. OEA. Washington, D.D. 1973, p.10.

13. Art. 2099 CC.

14. Arts. 2099 y 2100 CC.

15. Art.2313 inc. 1 CC.

y la naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.<sup>16</sup>

### ● **A la determinación de los sujetos**

Se logra consignando el nombre, apellido, profesión y domicilio del que transmite o constituya el derecho que ha de inscribirse y las mismas designaciones de las personas a cuyo favor se haga la inscripción. Si no fuere persona a cuyo favor se haga la inscripción. Si no fuere persona natural, se hará constar el nombre oficial de la corporación o el colectivo de los interesados.<sup>17</sup>

## **8. Principio de tracto sucesivo**

Los principios de especialidad, fe pública y tracto sucesivo tienen amplio juego dentro de la técnica del folio real y no del personal. Todos estos principios, aunque no en forma amplia, aparecen consagrados en la legislación hondureña, a pesar de que sigue la foliación personal. Esto se explica porque el sistema y sus principios fueron inspirados por la Ley Hipotecaria española de 1861 y su reforma de 1869, pero, paradójicamente, siguió la técnica de la foliación personal inspirada en el sistema chileno. Todo esto es un contrasentido.

Aparece consagrado, aunque no con la claridad necesaria, en los Arts. 29 de Ley y 2321 CC. que dice:

“Art. 2321. 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 un derecho tiene facultad para ello, exceptuándose las ventas judiciales forzadas y las adjudicaciones en juicio ejecutivo”.

---

16. Art. 2313 incs. 2 y 3 CC.

17. Art. 2313 inc. 4 CC.

## 9. Principio de rogación

La inscripción se realiza a petición del interesado y el Registrador no puede hacerla de oficio.

El Art. 2308 CC. consagra un concepto amplio de legitimación para pedir la inscripción y dentro de él se pueden englobar al transmitente, al adquirente y en general al que tenga interés de asegurar el derecho.

También se puede pedir personalmente o por mandatario y se presume que quien presenta el documento para su inscripción tiene poder del interesado.

Reafirmando el carácter rogado y voluntario de la inscripción el Art. 10 del Reglamento permite el desistimiento de la inscripción.

La inscripción no es obligatoria; por el contrario es rogada. No obstante, a fin de promover la inscripción, los Notarios están obligados a presentar o a asegurar que se presente en el Registro de la Propiedad, dentro de los quince días siguientes a su otorgamiento, primera copia de cualquier escritura que autoricen referentes a bienes inmuebles o derechos reales inmobiliarios, bajo las sanciones establecidas en la Ley del Notariado.<sup>18</sup>

## 10. Principio de publicidad

### A. Publicidad formal

Con gran amplitud se contempla la publicidad formal, pues de conformidad con el Art. 2305 CC. el Registro es público y puede ser consultado por cualquier persona.

Pero los libros no se sacarán por ningún motivo de la oficina del Registrador. Todas las diligencias judiciales y extrajudiciales o consultas que en ellos quieran hacer las autoridades o particulares, que exijan la presentación de dicho libros, se harán en la misma oficina, con la vigilancia, presencia y responsabilidad del Registrador.<sup>19</sup>

---

18. Art. 60 Ley.

19. Art. 16 Reglamento

De conformidad con el art. 19 del Reglamento los interesados pueden pedir certificaciones literales o en relación.

## **B. Publicidad material**

El Registro tiene efectos convalidantes y de inoponibilidad de lo no inscrito a favor de terceros, a pesar de haber sido estructurado sobre la foliación personal, refractaria a los primeros.

Los registros de mero aviso pueden funcionar indistintamente con la técnica de la foliación real o la personal. Pero los de efectos convalidantes tienen que operar con la técnica de la foliación real para que puedan funcionar con amplitud los principios de especialidad, tracto sucesivo y fe pública, fundamentales para la constitución de un Registro científicamente estructurado y con efectos sustantivos o convalidantes.

Para que el Registro despliegue sus efectos convalidantes es preciso garantizar una consulta rápida y segura de la situación jurídica de los inmuebles, lo mismo que un funcionamiento certero del tracto sucesivo y de la especialidad, lo que se logra por medio del folio real. No sucede lo mismo con la foliación personal, en la cual la información se logra en forma fragmentaria mediante índices y notas de referencia, en muchos casos incompletos y deficientes.

Se explica este contrasentido por las diversas fuentes de inspiración de la legislación registral hondureña. El sistema y sus principios se inspiró en la Ley Hipotecaria española de 1861 y su reforma de 1869, de donde tomó los efectos convalidantes; pero la técnica de la foliación personal la tomó del sistema chileno que es de simple inoponibilidad de lo no inscrito.

Lógicamente tal anomalía desaparecerá cuando entre a funcionar el folio real al terminar el sistema provisional del folio personal.

La inoponibilidad aparece consagrada en los Arts. 2310 CC. y 37 de la Ley que dicen:

“Art. 2310. Los títulos sujetos a registro no perjudican a terceros, sino desde la fecha de su inscripción.

Se considera tercero aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción. El heredero se considera como una sola persona con su causante.

Art. 37. Los títulos o instrumentos de dominio sobre bienes raíces o de los derechos reales constituidos en ellos que no hayan sido legalmente anotados o inscritos en el Registro de la Propiedad, no perjudicarán a terceros”.

Los efectos convalidantes están consagrados en el art. 2347 CC. que dice: “Las acciones rescisorias y resolutorias no se darán contra terceros de buena fe que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en este Título”.

Para la protección del tercero la disposición anteriormente transcrita solamente señala dos requisitos: la buena fe y la inscripción del título del tercero. No aparecen la onerosidad y haber adquirido de quien en el Registro tiene derecho a realizar el acto. Pero no creo que a la hora de aplicarse dicho artículo por los tribunales se prescindiera de estos dos últimos requisitos, pues son fundamentales para que el Registro despliegue sus efectos protectores. Además el último de estos requisitos se encuentra implícito en el art. 2321 CC. Sin embargo, el tema no es pacífico. Por ejemplo Pérez Lasala opina que basta la inscripción y la buena fe, siendo indiferente que la adquisición sea a título oneroso o gratuito.<sup>20</sup>

La legitimación registral en su aspecto sustantivo y procesal no se encuentra desarrollada, pero la presunción de exactitud del contenido registral se encuentra incorporado en forma implícita en varias disposiciones y el art. 2348 CC. establece un procedimiento sencillo para desembargar los bienes inmuebles registrados a favor de terceros contra los cuales no se sigue el juicio.

---

20. *Derecho Inmobiliario Registral*. Ediciones Depalma. Buenos Aires, Argentina 1965, p.421. Por el contrario, el doctor Villavicencio sostiene que los requisitos de la buena fe y el título oneroso son requisitos que se imponen ante el silencio de los Códigos por razones de justicia. Estudio sobre la publicidad inmobiliaria (Registro y Catastro) en relación con el desarrollo económico y social de América Latina, págs. 322 y 323).

## 11. Principio de prioridad

El principio de prioridad se encuentra consagrado en los Arts. 2343, 2344 CC., 28 y 30 de la Ley.

La prioridad registral determina un rango excluyente para los derechos reales incompatibles,<sup>21</sup> y otro jerárquico con relación a los derechos reales compatibles,<sup>22</sup> como la hipoteca.

No existe reloj eléctrico para determinar con exactitud la fecha de presentación de los títulos. Tampoco se contempla el instituto de la reserva de prioridad y las reservas legales.

A pesar de no existir disposición expresa que lo autorice, el rango hipotecario puede ser negociado a través de permutas.

## 12. Principio de legalidad

### A. Calificación

Como consecuencia de ser un Registro con efectos convalidantes se le concedió al Registrador amplias facultades a fin de evitar que entren al Registro títulos sin validez y conviertan, a tan importante institución, en un instrumento de sorpresa y de fraude.

Por medio de la calificación el Registrador controla que, en el proceso de formación del título, se cumplieron las exigencias legales.

Aparece consagrado en los Arts. 2318, 2319, 2321, 2365 CC., 28, 29 Ley, 17, 18, 19, 20 y 21 del Reglamento.

### B. Su naturaleza y extensión

La calificación y el procedimiento impugnativo, contra la decisión que niega la inscripción, pueden ser considerados como de jurisdicción voluntaria. Es la tesis más aceptada por los hipotecaristas.

---

21. Arts. 2343 CC y 28 Ley.

22. Art. 2344 CC.

La calificación del Registrador hondureño es amplia, pues se extiende a los requisitos de fondo y forma de los títulos presentados, (pero sólo por lo que resulta de ellos), a la competencia, a los obstáculos de Registro y a su propia habilidad. De acuerdo a lo expuesto el Registrador controla:

- La competencia: si la finca o el derecho deben inscribirse en su Registro, si el título o derecho se refiere a inmuebles o a derechos inscribibles.
- Su habilidad: si tiene alguna excusa para no proceder a la inscripción.
- El cumplimiento del tracto sucesivo o la existencia de otro obstáculo del Registro.
- Las formalidades del documento: su hora, fecha, etc.
- La capacidad de los otorgantes.
- La rogación: si el solicitante está legitimado.
- La doble inmatriculación: impedir la inmatriculación de una finca anteriormente inscrita.

### **C. Recursos**

El Registrador debe hacer la inscripción dentro de los treinta días siguientes a la presentación del título.<sup>23</sup>

Su decisión puede ser negando la inscripción o accediendo a ella. En el primer supuesto el interesado puede recurrir ante la Corte de Apelaciones respectiva; en el segundo no existe recurso alguno por carecer de interés el solicitante, pero puede impugnar ante ese mismo tribunal la cuantía de los derechos tasados para la inscripción.<sup>24</sup>

---

23. Art. 28 Ley

24. Arts. 28 y 56 Ley.

### **13. Valoración crítica del sistema y su perspectiva de futuro**

La lucha del pueblo hondureño ha sido tenaz y prolongada. Ya vimos en la parte histórica como se han regulado cinco sistemas sin que se haya llegado todavía a la ambicionada modernización del sistema y técnica del Registro. En la evolución histórica del sistema se han dado pasos falsos y acertados, falsos al tomar la técnica del folio personal y acertados al adoptar la técnica del folio real, aunque por un corto período.

El sistema y sus principios fueron inspirados en la Ley Hipotecaria española de 1861 y su reforma en 1869, pero la técnica de la foliación personal que adoptó fue tomada de la legislación chilena, lo cual representó un retroceso, tanto desde el punto de vista teórico como práctico, frente a la adopción del sistema del folio real durante el breve período de 1900 a 1906.

La técnica del folio personal se encuentra totalmente desechada por la doctrina y la mayoría de las legislaciones modernas por los graves inconvenientes que representa: difícil e insegura información del contenido registral, juego restringido de los principios de tracto sucesivo, especialidad y fe pública, limitación a la función calificadora, etc.

En el año 1972 un técnico de la OEA, el doctor Villavicencio, realizó un estudio interesante sobre el Registro hondureño y como resultado del mismo recomendó su reforma. Con anterioridad este mismo jurista había hecho un estudio de todos los registros de Latinoamérica, incluyendo el de Honduras, por encargo del citado organismo internacional. Sus estudios, investigaciones, críticas y recomendaciones tienen un gran valor.

Posteriormente fue llamado por la Corte Suprema de Justicia el distinguido registralista dominicano Dr. A. Bonilla Atilés. Entre las reformas que propuso, algunas de ellas tendían a establecer en Honduras el sistema Torrens, pero fue rechazado por ese Alto Tribunal en Corte Plena, por no ajustarse a la organización legal, económica y política del país. Como aporte a este intento queda un interesante Proyecto de Ley de Saneamiento de Tierras.

En noviembre de 1978 el ilustre hipotecarista, doctor Oscar Salas Marrero, autor de la modernización del Registro de Costa Rica y consejero de los países Centroamericanos en sus esfuerzos por modernizar dicha institución, preparó un Proyecto de Ley del Registro de la Propiedad con una tabla de concordancia con la Ley Hipotecaria española, el Código Civil de 1906, la Ley de Registro de la Propiedad y su Reglamento.

En dicho Proyecto se conserva la raíz española del sistema hondureño, pero perfeccionado con los avances que han aportado los estudios del Derecho Registral. Descansa sobre la técnica del folio real.

Tiene la ventaja de haberse construido sobre las bases de la legislación hondureña y la Ley Hipotecaria española. Creo que es un excelente proyecto que bien vale la pena tomarse en cuenta en la modernización de los sistemas registrales latinoamericanos.

Ya han pasado más de quince años y todavía existe en plena operatividad el sistema provisional fundado en el folio personal. La facilidad para hacer la inscripción mediante el simple empaste de fotocopias y circunstancias políticas podrían ser las causas del prolongado tiempo de la provisionalidad.

Este sistema provisional tiene todos los inconvenientes propios del folio personal, es lento e inseguro, no satisface las aspiraciones de los juristas hondureños y se encuentra al margen de los avances del derecho registral moderno. Por otra parte, no se han cumplido las aspiraciones manifestadas en la reforma de 1975 tendientes a la implantación del folio real y la microfilmación.

Durante la transición los juristas hondureños han tenido oportunidad de estudiar y comentar la Ley de Registro de la Propiedad de 1975. De todo esto ha nacido la inquietud de reformarla y adecuarla a las realidades nacionales y a los principios del Derecho Registral moderno, lo mismo que a corregir sus errores. Producto de esta inquietud fue el Proyecto del doctor Oscar Salas.

La Corte Suprema de Justicia, el gremio de Abogados y Notarios y los sectores más representativos de la sociedad hondureña, se encuentran conscientes de la necesidad de modernizar el sistema y la

técnica del Registro Público, aunque todavía no existe una comisión oficial dedicada a ella.

En resumen, la técnica provisional tendrá que ser suprimida y se avecina una modernización del sistema y la técnica. Creo que la Ley Hipotecaria española puede servir de modelo para perfeccionar el sistema. Ese es el camino que siguió el Proyecto de Oscar Salas.

## Bibliografía y entrevistas

### 1. Bibliografía

Brogan de Quezada, María Teresa. *Instructivo Seminario de Derecho Registral*. Escuela Judicial de Honduras. Tegucigalpa, 1990 (mimeógrafo).

*Código Civil*.

*Código de Procedimientos*.

Díaz Castellanos, José María. *Obligaciones, Contratos y Procedimiento Civil*. Escuela Judicial de Honduras. Tegucigalpa, 1990 . (Mimeógrafo).

*Ley de Registro de la Propiedad*.

Mayorga, Humberto Jesús. *Registro de la Propiedad, Características y Modernización*. Ponencia a la VI Jornada de Derecho Notarial del Norte, Centroamérica y el Caribe. Honduras, 1991 (mimeógrafo).

*Reglamento del Sistema Temporal de Inscripción en el Registro de la Propiedad*.

Salas Marrero, Oscar. *Proyecto de Ley del Registro de la Propiedad*. Honduras 1978.

Villavicencio, José R. *El Régimen de Transmisión y publicidad Inmobiliaria en Honduras*. Tegucigalpa, 1973.

### 2. Entrevistas

*Dra. Yolanda Gutiérrez de Bohojoque*. Registradora de Tegucigalpa.

*Dra. Irma Lagos de Anduray*. Profesora de Derecho Registral y ex-Registradora de Tegucigalpa.

*Dr. Humberto Jesús Mayorga*. Inspector General de los Registros.

*Dr. Roberto Ramírez*. Profesor de Derecho, ex-Magistrado de la Corte Suprema y Codificador.

# El Registro de la Propiedad de Nicaragua

SUMARIO: 1. Antecedentes históricos, trabajos preliminares y exposición de motivos. A. El Registro Conservatorio. B. Objeto del registro. C. Principios. D. Títulos inscribibles. E. Organización 2. Normativa vigente aplicable a la institución registral. 3. Organización: A. Poder público y departamento ministerial del cual depende. B. El Registrador de la Propiedad y su estatuto jurídico. C. Ámbito territorial de los Registros. 4. Modo de llevar el Registro: A. Folio real. B. Coordinación con el Catastro. C. Libros que se llevan. D. Asientos que se practican. 5. Objeto de la inscripción: A. Bienes, derechos y títulos inscribibles. B. La finca registral: su individualización y circunstancias. 6. Principio de inscripción. 7. Principio de especialidad. 8. Principio de tracto sucesivo. 9. Principio de rogación. 10. Principio de publicidad: A. Publicidad formal. B. Publicidad material. 11. Principio de prioridad. 12. Principio de legalidad. 13. Valoración crítica del sistema y su perspectiva de futuro.

## 1. Antecedentes históricos, trabajos preliminares y exposición de motivos

### A. El Registro Conservatorio

Después de la independencia, en Nicaragua siguieron vigentes las notarías de Hipotecas por un buen tiempo. Bajo la presidencia del general Tomás Martínez, se sancionó el 25 de enero de 1867 el primer Código Civil. Dicho cuerpo de leyes no era más que la adopción del Código Civil de Chile de 1855 con ligeras modificaciones. En el Libro II, Título VI, Capítulo III, que trata de las otras especies de tradición, el Art. 686 dispone que la tradición del dominio de los bienes inmuebles, lo mismo que del usufructo, uso, habitación, censo y del derecho de hipoteca, se efectúa por la inscripción del título en el Registro del Conservador, y el art. 695 agrega que: “Un reglamento especial determinará en los demás los deberes y funciones del Conservador, y la forma y solemnidad de las inscripciones”.

Durante el Gobierno de don Pedro Joaquín Chamorro se aprobó, el 16 de junio de 1877, el Reglamento del Registro Conservatorio. Reproducía, con pequeñas variantes, el Reglamento del mismo nombre de Chile, aprobado el 24 de junio de 1857.

Con el establecimiento del Registro Conservatorio se llenó un gran vacío en materia registral. Las dos ideas fundamentales en que descansaba el sistema, y en esto siguió al germánico, son: la publicidad y la especialidad. En el nuevo sistema, que cierra las puertas a las hipotecas ocultas, la materia de la inscripción es amplia, pues al Registro ingresan el dominio de los inmuebles y los demás derechos reales constituidos sobre los mismos.<sup>1</sup>

En el Art. 105 del Reglamento se dispuso que los Escribanos de Cámara respectivos entregarán los Registros de Hipotecas al Conservador del Departamento en que existen, tan pronto como se haya establecido el Registro Conservatorio.

## **B. Objeto del Registro**

De conformidad con los Arts. 1 y 2 los fines del Registro son: la seguridad de las transacciones sobre bienes inmuebles, como objetivo principal, y la garantía y conservación de los títulos inscribibles.

## **C. Principios**

### *a) Principio de inscripción*

Antes de todo conviene hacer una ligera exposición de la teoría clásica del título y el modo, cuyos orígenes los encontramos en el Derecho romano y estudiada y ampliada en la Edad Media. De acuerdo con esta teoría es necesario, para la adquisición y transmisión de los derechos reales, un título y un modo de adquirir.

La propiedad se adquiere en virtud del título o causa remota (venta, donación, etc.) y la tradición (modo de adquirir), que es la causa próxima. La invalidez del título repercute en el modo, en tal forma que la transmisión no se efectúa.

---

1. Arts. 37, 38, 55 y 56 del R.R.P.

Esta doctrina ha sufrido una doble revisión: una teoría consagrada en el Código Civil francés<sup>2</sup> afirma que la transmisión y adquisición del dominio se realiza por el simple convenio y suprime el modo; otra teoría rompe el vínculo entre el título y el modo y provee a este último de independencia y fuerza para producir la transmisión inmobiliaria. Es el sistema del B.G.B. alemán, que distingue:

- el acuerdo real, por el cual se opera la transmisión del derecho real (Einingung). Se dice que este convenio es abstracto porque la transmisión real que realiza es independiente del título causal (venta, permuta, donación, etc.) y, por tanto, la nulidad de la venta o donación que ha servido de antecedente en nada afecta a la transmisión que se ha verificado; y
- la entrega si se trata de muebles, y la inscripción (Eintragung) cuando son inmuebles.

*b) Principio de legalidad*

El instrumento público es el único medio de llevar al Registro el derecho que se pretende inscribir, ya sea escritura pública, sentencia o decreto judicial; sin embargo, las partes pueden en documento privado enmendar y suplir las designaciones defectuosas e insuficientes de los títulos, a fin de que el Registrador, ya sin obstáculos, proceda a la inscripción.<sup>3</sup>

El Conservador no puede negar ni retardar la inscripción de los títulos que se presentan a su despacho. No obstante, podrá negarla si es en algún sentido es inadmisibles, por ejemplo: si no es auténtica o no está en el papel correspondiente la copia que se le presente, si no está situada en el departamento o no es inmueble la cosa a que se refiere, si no se ha dado cumplimiento a lo prescrito en el Art. 61, si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente o si no contiene las designaciones legales para la inscripción.<sup>4</sup>

---

2. Arts. 711, 1138 y 1583.

3. Art. 84 del R.C.C.

4. Art. 19 del R.C.C.

Las facultades del Conservador no son tan limitadas como podría pensarse a primera vista, pues el penúltimo ejemplo del Art. 19 nos aleja de toda duda. Contra la negativa del Conservador se puede recurrir ante el Juez de Primera Instancia. Si el Juez mantiene la negativa se puede apelar.<sup>5</sup> En todo caso se anotará el título en el Repertorio (Diario), ya sea que el motivo que encontró el Conservador para no hacer la inscripción sea de efectos permanentes o transitorios y fáciles de subsanar.<sup>6</sup> Dicha anotación caduca a los tres meses, si dentro de este término no se convierte en definitiva por la subsanación de los defectos. Convertida en inscripción definitiva surte todos sus efectos desde la fecha de la anotación, a pesar de cualquier derecho que haya sido inscrito en el intervalo de una a la otra.<sup>7</sup>

*c) y d) Principios de especialidad y tracto sucesivo*

El Código y el Reglamento establecen reglas aisladas, que regulan casos específicos, con la finalidad de encadenar la inscripción de los actos que ingresan al Registro; pero dichas reglas no logran constituir el principio del tracto sucesivo, que junto con el de especialidad, tienen su juego amplio y efectivo dentro de un sistema registral llevado por fincas, y no en el consagrado por el Código de 1867 y su Reglamento, que sigue la técnica de la foliación personal. Las reglas a que nos hemos referido están contenidas en varios artículos del código y del Reglamento. Entre otros, tenemos los Arts. 20 y 82 del R.R.C. y 692 CC.

*e) Principio de rogación*

Los interesados pueden pedir la inscripción personalmente o por medio de apoderado o de su representante legal, y el asiento será firmado por cualquiera de ellos. Esto se explica si se tiene en cuenta que en el Registro se opera la tradición.<sup>8</sup> Anotado el título en el Repertorio, el interesado puede desistir de la inscripción. El Con-

---

5. Arts. 24 y 26 del R.R.C.

6. Art. 21 del R.R.C.

7. Arts. 22 y 23 del R.R.C.

8. Arts. 63 y 80 del R.R.C.

servador dejará constancia del hecho y del motivo de la no inscripción bajo el mismo número que al título se le haya asignado en el Repertorio. También puede el interesado desistir de la inscripción y retirar su título cuando reconoce la justicia de los motivos del Conservador para negarle la inscripción.<sup>9</sup>

*f) Principio de publicidad*

La publicidad formal está consagrada en los Arts. 52 y 53 del R.R.C. De conformidad con el primero, el Registro es esencialmente público y, por consiguiente, puede ser consultado por cualquiera en la misma oficina y tomar los apuntamientos que crea conveniente. De acuerdo con el segundo, el Conservador está obligado a dar cuantas copias y certificaciones se le pidan judicial o extrajudicialmente acerca de lo que consta o no de sus Registros. Los alcances de la fe pública son muy limitados. Se contemplan casos de protección a los terceros,<sup>10</sup> y del carácter constitutivo de la inscripción se puede deducir que los títulos no inscritos, que no producen mutación real, son inoponibles a los terceros que inscriben. Esta es la protección negativa de la publicidad. Los artículos relacionados dicen:

“Art. 1491. Si el que debe inmueble bajo condición lo enajena o lo grava con hipoteca, censo o servidumbre, no podrá resolverse la enajenación o gravamen sino cuando la condición constaba en el título respectivo inscritos u otorgado por escritura pública”.

“Art. 1882. El pacto de retroventa en sus efectos contra terceros se sujeta a lo dispuesto en los Arts. 1490 y 1491”.

*g) Principio de prioridad*

La prioridad de los derechos sujetos a inscripción se determina por la fecha de presentación del título al Registro, según los datos contenidos en el libro denominado Repertorio (Diario). Además de ordenar jerárquicamente los derechos inscritos, la prioridad provoca el cierre registral, que contempla el Art. 20 del R.R.C.

---

9. Arts. 67, 69 y 76 del R.R.C.

10. Arts. 1491 y 1882 C.C.

### **D. Título inscribible**

En los Arts. 55 y 56 del Reglamento, que distinguen entre los títulos que se deben inscribir y los que pueden inscribirse, se formula una lista de los títulos que tienen acceso al Registro. De acuerdo con el art. 55 deberán inscribirse: 1. Los títulos traslaticios del dominio de los bienes raíces. 2. Los que constituyen y traspasan derechos de usufructos, uso o habitación que afectan a bienes raíces. 3. Los que constituyen fideicomisos que comprenden o afectan a la misma clase de bienes. 4. La división, redención, reducción y traslación del censo.<sup>11</sup> 5. La constitución de hipoteca. 6 Los testimonios de concesiones o adjudicaciones de minas. 7. La renuncia de cualquiera de los derechos enumerados anteriormente. 8. Los decretos de interdicción provisoria o definitiva, el de rehabilitación del disipador o del demente, el que confiere la posesión definitiva de los bienes del desaparecido y el que conceda el beneficio de separación de bienes, según el art. 1385 del CC. 9. La sentencia ejecutoriada que declare la prescripción adquisitiva del dominio de bienes raíces o de cualquiera de los derechos de que hablan las fracciones 2 y 3.

De acuerdo con el Art. 56 pueden inscribirse: 1. Toda condición suspensiva o resolutoria del dominio de bienes inmuebles o de otros derechos reales constituidos sobre ellos. 2. Todo gravamen impuesto en ello que no sea de los mencionados en los incisos 2, 3, 4 y 5 del artículo anterior, como las servidumbres. 3. El arrendamiento, en el caso del Art. 1962 del CC., y cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea permitida por la ley. 4. Todo impedimento o prohibición referente a inmuebles, sea convencional, legal o judicial, que embarace o limite de cualquier modo el libre ejercicio del derecho de enajenar.

### **E. Organización**

En cada cabecera departamental se estableció un Registro, a cargo de un funcionario público denominado Conservador, nombrado por el Gobierno, de conformidad con las ternas formuladas por la respectiva Sección del Poder Judicial. El Conservador percibía honorarios, y los gastos de oficina, exceptuando el pago de los depen-

---

11. Arts. 2035 y 2038 del CC.

dientes y oficiales, que se los proporcionaba el Estado. Estaba sujeto a las responsabilidades civiles, disciplinarias y penales que resultan de su actuación.

El Registro era llevado en libros escritos o mano, foliados, numerados y empastados. Son tres: 1. Registro de Propiedad. 2. Registro de Hipotecas y Gravámenes. 3. Registros de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.

En el primero se escriben las traslaciones del dominio; en el segundo, las hipotecas, censos, derechos de usufructo, uso y habitación, fideicomisos, servidumbres y otros gravámenes semejantes; en el tercero, las interdicciones y prohibiciones de enajenar e impedimentos relacionados con el Art. 56, núm. 3. Cada uno de estos Registros tiene un índice.

Existen otros dos libros: el Índice General y el Repertorio

El primero contiene el índice general de lo inscrito en los Registros parciales. El otro sirve para anotar los títulos que se presentan para su inscripción. Este libro es muy importante, por que deja documentado en forma auténtica el orden cronológico de los títulos que llegan al Registro para su inscripción.

## **2. Normativa vigente aplicable a la institución registral**

En el año 1904 entró en vigencia el nuevo Código Civil, que actualmente nos rige. La comisión codificadora estaba integrada por los destacados juristas nicaragüenses: José Francisco Aguilar, Bruno H. Buitrago y Francisco Paniagua Prado. Este Código recibió la sanción del Gobierno Liberal del General José Santos Zelaya, que hizo una verdadera revolución en materia social y política. En el Libro III, Título XXV, y en el Reglamento anexo, consagra la institución del Registro Público. El sistema adoptado se inspiró directamente en la Ley Hipotecaria española de 1861 y su reforma de 1869 e indirectamente a través del Código Civil de Costa Rica y el Reglamento del Registro Público del 1 de octubre de 1887, del Código Civil de Guatemala y el Reglamento para el Registro de la Propie-

dad e Hipotecas, que también le sirvieron de modelo y que, a su vez, recibieron la influencia de la Ley Hipotecaria española. El nuevo sistema recogió los principios rectores de publicidad, especialidad, legalidad, prioridad, tracto sucesivo y rogación y abandonó la vieja técnica de la foliación personal al establecer el folio real. Para la época de su implantación representó un gran avance.

Actualmente la normativa vigente es el Código Civil, el Reglamento del Registro Público y la Ley de Aranceles.

### **3. Organización**

#### **A. Poder Público y departamento ministerial del cual depende**

El Registro pertenece al poder judicial. Esta ubicación trae las consecuencias siguientes: a) La superintendencia directiva, correccional y económica corresponde a la Corte Suprema de Justicia. b) Este Tribunal nombra al Registrador. c) El control de la calificación se hace por medio de los tribunales de justicia (Juzgados de Distrito y Cortes de Apelaciones).

#### **B. El Registrador de la Propiedad y su estatuto jurídico**

El Registrador es un funcionario administrativo nombrado por la Corte Suprema de Justicia, pero tiene independencia en su función de calificar la legalidad de los documentos presentados para su inscripción.

Tiene responsabilidad civil por los daños causados, penal y disciplinaria.

Su trabajo es remunerado por medio de un sueldo.

#### **C. Ámbito territorial de los Registros**

En cada cabecera departamental existe un Registro, a cargo de un funcionario llamado Registrador, y como el país está dividido en dieciséis departamentos, igual número de Registros están funcionando.

## 4. Modo de llevar el Registro

### A. Folio real

El Registro está organizado bajo el sistema de la foliación real, tomando como base la finca. A cada una que se inscribe por primera vez se le abre en el libro de inscripción un registro particular, señalándosele con número diferente y correlativo. Las inscripciones correspondientes a cada finca se señalarán también con numeración correlativa y especial.<sup>12</sup>

El folio u hoja asignado a cada finca está dividido en dos planas. Cada una de las planas se divide en tres columnas principales. La plana de la izquierda comprenderá los derechos reales, con excepción de la hipoteca; su primera columna se destinará a las anotaciones preventivas; la segunda, a las inscripciones, y la tercera, a las cancelaciones. Cada columna tendrá otra accesoria a la izquierda de menos anchura, suficiente para extender las notas y referencias correspondientes a los asientos que comprenda la columna principal a que adhiera. La plana de la derecha comprenderá las hipotecas constituidas sobre la misma finca y estará también dividida en tres columnas principales: la primera se destinará a anotaciones preventivas; la segunda, a inscripciones hipotecarias, y la tercera, a cancelaciones de inscripciones hipotecarias. Tendrá asimismo cada columna otra accesoria con el espacio suficiente para extender en ella las notas y referencias correspondientes a los asientos de la columna principal a que está anexa.<sup>13</sup>

### B. Coordinación con el Catastro

Con la Ley de Actualización y mantenimiento del Catastro Nacional del 24 de diciembre de 1970 y su Reglamento del 25 de septiembre de 1971, que tiene por finalidad establecer la coordinación entre el Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro, se está logrando una mejor determinación de la finca, la eliminación de títulos supletorios sobre propiedades inexistentes, la doble inmatriculación y, en general, mayor seguridad y confianza en el Regis-

---

12. Arts. 6 y 152 del R.R.P.

13. Art. 153 del R.R.P.

tro, y se podrán hacer en el futuro las reformas necesarias que tiendan a darle mayores efectos a la inscripción.

En forma progresiva se está implantando el Catastro. Por el momento se aplica en los departamentos de Managua, Granada, León, Masaya y Chinandega.<sup>14</sup>

El certificado catastral es un medio de coordinación e información entre el Registro y el Catastro, y se exige para la inscripción de todo traspaso total o parcial por acto ínter vivos, judicial, causa de muerte, fusiones y rectificaciones, aclaraciones o modificaciones de los inmuebles. Los títulos supletorios, fusiones y desmembraciones deben estar respaldados de un plano que en su oportunidad examinará el Catastro.<sup>15</sup>

### **C. Libros que se llevan**

El Registro se lleva en libros manuscritos debidamente empastados, foliados, anotados y rubricados por el Juez Civil de la respectiva jurisdicción. Son tres: el Diario, el de Inscripciones y el Libro de Personas.

En el primero se tomará nota de la hora, día y año en que se presentó el título para su inscripción. En el segundo, se inscriben los títulos referentes al dominio, usufructo, habitación, uso, hipotecas, anticresis, arrendamiento, promesa de venta y los otros que señala la ley. En el tercero, que es un libro auxiliar, se inscribirán: 1. Las ejecutorias y documentos auténticos en virtud de los cuales resulta modificada la capacidad civil de las personas 2. La sentencia que declare la ausencia o la presunción de muerte y quiénes son los herederos puestos en posesión provisional o definitiva de los bienes. 3. La que declare la insolvencia o quiebra y la aceptación del nombramiento de guardadores. 4. La certificación en que conste la aceptación del albacea. 5. Los documentos públicos o auténticos en que se constituya una persona moral o se le dé representación. 6. Toda declaración de heredero. 7. Las capitulaciones matrimoniales, cuando en virtud de ellas se establezca entre los cónyuges comunidad de bienes raíces, lo mismo que las escrituras en que se modifi-

---

14. Decreto del 23 de marzo de 1972 y art. 9 de la Ley.

15. Arts. 2, 6, 10 y 11 de la Ley y 5, 6, 24, 25, 26, 27, 37 y 38 del Reglamento.

caren dichas capitulaciones. 8. Las escrituras públicas en que los cónyuges voluntariamente se separen de bienes, cuando entre ellos ha habido sociedad conyugal establecida por leyes anteriores o por la voluntad de las partes de conformidad a las disposiciones del Código Civil. 9. Las sentencias de divorcio en general, las de separación de cuerpos y las de nulidad del matrimonio, las de disolución del matrimonio por mutuo consentimiento. 10. Todos los otros documentos a que se refiere el Código Civil en sus diferentes tratados.

Los índices del libro de inscripciones se llevan por tarjetas y son dos: el de fincas y el de personas. Las tarjetas del primero se colocarán en orden sucesivo de números de fincas. Las del segundo, en orden alfabético de apellidos o razón social de propietarios. Las tarjetas tendrán los siguientes datos: nombre o razón social del propietario; número de la finca, asiento, folio y tomo; número catastral; situación de la finca, su área y si es urbana o rural.<sup>16</sup> Las tarjetas se imprimen con máquinas de escribir corriente. Antes de esta reforma, los índices se llevaban en libros manuscritos.

El índice del libro de personas se lleva en libro especial o tarjetas y contendrá los siguientes datos: número de la inscripción, nombre de las personas, su objeto, tomo y página en que está asentada.<sup>17</sup>

El Registrador, de conformidad con el Art. 3976 CC. deberá llevar, además de los libros indicados, otros que permanentemente demuestren el estado de las propiedades raíces con sus diferentes modificaciones. Con base a lo expuesto y al Art. 56 del R.R.P, la Corte Suprema de Justicia, en consulta del 19 de noviembre de 1921, B.J., pág. 3504, dio instrucciones para la creación de un libro en donde se anotarán los embargos de propiedades no inscritas.

También lleva un libro para el Registro de los documentos privados, ajeno al sistema y actualmente en completo desuso.<sup>18</sup>

---

16. Art. 164 del R.R.P

17. Art. 163 del R.R.P y reformado por la Ley de 30 de julio de 1971.

18. Arts. 182 a 186 del R.R.P

El Registro de Prenda Agraria e Industrial, creado y reglamentado por la Ley de 6 de agosto de 1937 y el Registro Mercantil están anexados al Registro de que nos ocupamos.

#### **D. Asientos que se practican**

En el Registro se practican los asientos siguientes: asientos de inscripciones destinados a las inmatriculaciones, enajenaciones del dominio y constitución de derechos reales; asientos de anotaciones preventivas en los que se consignan las anotaciones preventivas contempladas en las leyes; los asientos de cancelación; y las notas marginales.

### **5. Objeto de la inscripción**

#### **A. Bienes, derechos y títulos inscribibles**

La materia y el territorio limitan la competencia del Registro. Los bienes inmuebles y los derechos reales constituidos sobre ellos son la materia propia de nuestra publicidad registral. El inmueble y los actos posteriores deben inscribirse en el Registro de la jurisdicción a que pertenecen.

Para que se puedan registrar los derechos inscribibles es necesario que estén contenidos en una escritura pública, ejecutoria o en otro documento auténtico expresamente autorizado por la ley para este efecto.<sup>19</sup> En el Registro se inscribirán: a) Los títulos de dominio sobre inmuebles. b) Los títulos en que se constituyan, reconozcan o modifiquen los derechos de usufructo, uso, servidumbre y anticresis. c) Los títulos en que se constituya, modifique o extinga el derecho de hipoteca. d) Los títulos en que conste el arrendamiento de inmuebles. e) El decreto judicial que declare procedente el derecho legal de retención de inmuebles. f) La escritura pública en que consta la promesa de vender un inmueble. g) El contrato de seguro cuando se refiere a bienes raíces.

Esta lista fue extraída de los Arts. 3541, 3942, 3951 y 3957 CC., 1426 Pr. y 129 del R.R.P. El Registro también recibe las transmisio-

---

19. Arts. 3941 CC. y 3 del R.R.P.

nes por causa de muerte y las anotaciones preventivas que tratan los Arts. 3964 CC., 29 del R.R.P. y otros.

De los derechos anteriormente señalados, el arriendo y la promesa de venta son personales, pero con la inscripción adquieren en cierta medida virtualidad real y oponibilidad a terceros. El derecho legal de retención es de naturaleza dudosa. Sobre la anticresis no puede existir duda, ya que el art. 602 CC. expresamente la considera como derecho real. La Corte Suprema de Justicia ha sostenido que el arriendo inscrito es un derecho real.<sup>20</sup>

La tesis dominante en nuestro país es que no se pueden crear otros derechos reales diferentes a los regulados por la ley (*numerus clausus*), pero que se permite por la ley la modificación del contenido de los derechos reales de usufructo,<sup>21</sup> uso,<sup>22</sup> habitación<sup>23</sup> y servidumbre.<sup>24</sup>

El tema es polémico porque en el Código no existe una lista de cuáles son los derechos reales y menos la disposición expresa de que son los únicos.

## **B. La finca registral: su individualización y circunstancias**

Cada finca que se inscribe se identifica con el número, folio, libro, linderos, medidas, números si los tuviere, municipio, departamento, carga y condiciones, notario o funcionario que autorizó el título y su fecha, lo mismo que la fecha de la presentación.<sup>25</sup>

En las inscripciones posteriores se omiten las circunstancias que aparecen en el Registro, pero se dejará constancia de las modificaciones.<sup>26</sup>

---

20. S. 11 a.m. del 11 de julio de 1913, B.J., pág. 138

21. Art. 1474 CC.

22. Art. 1546 CC.

23. Art. 1546 CC.

24. Art. 1692 CC.

25. Art. 3952 CC.

26. Art. 3952 CC.

## 6. Principio de inscripción

El análisis lo concretaremos a determinar si la inscripción, en el sistema que sigue el Registro de Nicaragua, es constitutiva o declarativa, pues los otros efectos que produce se estudiarán dentro del principio de publicidad.

El tema no es del todo pacífico. En los dos extremos se han situado los juristas nicaragüense: unos, que constituyen la mayoría, sostienen que la inscripción es declarativa, ya que el Registro es una institución para terceros, y que cuando la ley habla de inscripción obligatoria, se refiere al valor del acto en perjuicio de terceros; otros, la minoría, opinan que los contratos por los cuales se transfiere el dominio o se constituyen derechos reales sobre bienes inmuebles no se perfeccionan si no constan en escritura pública inscrita. Para ellos, el Registro es constitutivo; sin inscripción no hay transmisión del dominio ni constitución de los otros derechos reales, ni entre las partes ni con relación a terceros. Apoyan su tesis en los Arts. 1479, 1686, 2534, 2722, 2735, 2749, 2768, 3541, 3627, 3772 y 3900 CC. y 1813 Pr. Sólo admiten como excepción el caso de la hipoteca, contemplado en el Art. 3816 CC.

La doctrina de nuestra Corte Suprema de Justicia ha sido contradictoria: en alguna ocasión se ha inclinado a favor de la primera posición; en otras, a favor de la segunda.

Las dos teorías pecan por exceso: ni el Registro es enteramente constitutivo, ni siempre es declarativo. Es necesario, pues, situarse en la posición intermedia para encontrarle solución adecuada al problema.

El Código Civil vigente suprimió la teoría del título y el modo que estableció el anterior; sin embargo, en el Art. 3936 CC., que dice que la tradición del dominio, naves, derechos hereditarios y todos los derechos reales sobre inmuebles se realizarán por la inscripción del título en el Registro, se dejó un vestigio del viejo sistema, que ha sembrado de duda y oscuridad el camino. Tal disposición, aislada y no compatible con la idea general seguida, no restablece lo que fue suprimido o varía el sistema actual. De acuerdo a la tesis general se puede afirmar que el Registro es declarativo, es decir, que constata derechos reales nacidos fuera de él.

Congruente con estas ideas, nuestro Código, siguiendo en esto al Código Civil francés, consagró la teoría de que el dominio se transmite por el solo efecto del contrato.

El principio general de que el Registro es declarativo sufre importantes excepciones, en las cuales la inscripción es un requisito o solemnidad para la validez de ciertos actos y contratos. La inscripción forma parte del proceso contractual. Estas excepciones son: 1. La permuta de inmuebles y derechos hereditarios.<sup>27</sup> 2. Las donaciones entre vivos de bienes raíces.<sup>28</sup> 3. El contrato de anticresis.<sup>29</sup> 4. La constitución del usufructo sobre bienes inmuebles por acto entre vivos o por testamento.<sup>30</sup>

En los otros casos que la ley exige la inscripción es para oponer los derechos reales a los terceros. No puede derivarse del incumplimiento de ella la sanción de nulidad, pues ésta opera cuando no hay otra sanción<sup>31</sup> y para este supuesto es la inoponibilidad de lo no inscrito a los terceros.

En la actualidad existe un fuerte movimiento que propugna por el establecimiento de la inscripción constitutiva. En el Primer Simposio de Derecho Registral, celebrado en Managua, en el Gran Salón de Jurados de la Corte Suprema de Justicia, el día 10 de mayo de 1968, se recomendó: “Establecer la inscripción con efectos generalmente constitutivos en las adquisiciones del negocio jurídico sobre inmuebles con base en la teoría del título y del modo; entendiéndose por modo la inscripción en el Registro”.

El Seminario de Derecho Registral que se celebró en la Universidad Católica participa de esta misma tendencia.

Nos inclinamos a favor de la inscripción constitutiva; pero la gran cantidad de propiedades sin inscripción no aconsejan, por el momento, su consagración.

---

27. Art. 2749 CC.

28. Arts. 2768 y 2774 CC.

29. Art. 3900 CC.

30. Art. 1479 CC.

31. Art. XI Título, Preliminar del CC.

## 7. Principio de especialidad

Este principio, que originalmente nació como una reacción contra las hipotecas generales, hoy en día impregna todo el sistema.

Nuestro Código Civil consagra este principio en los Arts. 3952 CC., 8 del R.R.P y otros. Se extiende:

- **A la determinación de la finca**

Para identificar o individualizar la finca debe hacerse constar en el Registro su naturaleza, situación, cabida, linderos, nombre y número, si constaren en el título.<sup>32</sup>

- **Determinación de los sujetos**

La determinación de los titulares registrales se logra consignando el nombre, apellido y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción. También se hará constar el nombre y apellido de la persona que transfiera o constituye el derecho.<sup>33</sup>

- **Determinación de los derechos**

Para la determinación de los mismos se hará constar la naturaleza, extensión, condiciones y cargas de cualquier especie del derecho que se inscribe. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituye el que sea objeto de la inscripción.<sup>34</sup> En las inscripciones hipotecarias se hará constar el monto del crédito, sus plazos y condiciones, si el crédito causa intereses, la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr.<sup>35</sup>

## 8. Principio de tracto sucesivo

Para la inscripción de un acto o contrato se exige que el título del otorgante aparezca previamente registrado. De esa manera, los asientos forman una cadena sin solución de continuidad y reflejan

---

32. Arts. 3952, inc. 1 CC., y 8, inc. 1 del R.R.P

33. Arts. 3952, inc. 4, CC., y 8, inc. 5 del R.R.P

34. Arts. 3952, incs. 2 y 3, CC., y 8 inc. 2 y 3 del R.R.P

35. Art. 3958, inc. 2, CC.

la historia de la finca en orden perfecto. Cada eslabón de la cadena tiene su propio asiento, es decir, para cada acto un asiento independiente. Aunque el Código no formula una regla general del tracto, lo podemos ver consagrado en los Arts. 3964, 3945 inc 6 in fine, CC., y 155 del R.R.P.

Razones prácticas han enseñado a nuestros Registradores que en varios casos no es necesario extender un asiento para cada acto o contrato. En otras palabras en un asiento pueden vaciarse dos actos. Por ejemplo, en la venta forzada, la fusión y venta y la participación extrajudicial.

Las modalidades no rompen el encadenamiento del tracto. Lo que sucede es que por razones prácticas, el tracto aparece en el Registro y a los ojos del público más sencillo, breve y sin el marcado énfasis que lo exterioriza (un asiento para cada acto o contrato).

La falta del requisito de la previa inscripción del testamento o de la declaratoria de herederos en el libro de personas, en los casos de venta forzada y partición extrajudicial, ha dado lugar, dentro de nuestro sistema, a muchos litigios por lo fácil que resulta burlar a los verdaderos herederos o a los que tienen iguales derechos.

Si la propiedad ingresa por primera vez al Registro, es lógico y claro suponer que no se necesita título anterior inscrito. El tracto principia a funcionar una vez inmatriculada la finca.

Como hemos explicado con anterioridad, el título supletorio y la venta forzada son los medios comunes para inmatricular.<sup>36</sup> Esta última actualmente suprimida.

Se permite también que abra folio provisional la venta de un inmueble sobre el cual se está solicitando título supletorio. Este es el criterio de la Corte Suprema de Justicia.<sup>37</sup>

---

36. Arts. 19 del R.R.P., aclarado por Ley de agosto de 1945.

37. Consulta del 22 de marzo de 1965, B.J. pág. 366.

Los Registradores abren folio cuando se les presenta una ejecutoria que declara el dominio del inmueble a favor de la persona que pide la inscripción con base a opinión de la Corte Suprema de Justicia.<sup>38</sup>

## 9. Principio de rogación

La actividad registral se inicia con la petición del interesado para que se practique la inscripción que puede resultar del título que presenta. El Registrador, previo examen del documento, puede acceder a su inscripción o bien negarse a ello. En el primer caso concluye el procedimiento. En el segundo es posible que se inicie también a impulso de parte la impugnación registral, que termina frente al fallo de la Sala de lo Civil de la Corte de Apelaciones respectiva.

Introducida la petición es poco o nada lo que tiene que hacer el interesado. Es al Registrador a quien le corresponde decidir: inscribir, en cuyo caso se extenderá el asiento correspondiente, o no inscribir. El procedimiento registral es breve en trámites: petición, decisión y recurso, en su caso; pero intenso y complicado en la actividad que desarrolla el Registrador en su función calificadora. El principio de rogación está reconocido en el Código Civil por el Art. 3944 y por el Art. 5 del R.R.P.

La inscripción puede pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trate de inscribir. La solicitud puede ser escrita o verbal, y la puede formular personalmente la parte interesada o su apoderado. El que presente el documento se presume que tiene poder para este efecto.<sup>39</sup>

A pesar de que en el Código Civil vigente no se establece expresamente el desistimiento, esto no es un obstáculo para admitir su procedencia, ya que la inscripción es voluntaria y a instancia de parte.

No obstante los Arts. 18, 38 inc. 2, 68, 75 y 90 inc. 2 del R.R.P. contemplan algunos casos en que el Registrador puede actuar de oficio.

---

38. Consulta del 8 de junio de 1966, B.J., pág. 331

39. Arts. 3944 CC. y 5 del R.R.P.

## 10. Principio de publicidad

### A. Publicidad formal

Si con la inscripción en el Registro se desea otorgar notoriedad a los derechos reales, la ley debe permitir a los interesados que consulten los libros o pidan certificación del contenido de ellos. Este tipo de publicidad, que la doctrina denomina “publicidad formal”, encuentra amplia acogida en nuestro Registro. En el capítulo IX del R.R.P. se desarrolla este aspecto del principio.

Los Registros son públicos y pueden ser consultados por cualquier persona.<sup>40</sup> Los registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro a las personas que los soliciten, sin sacarlos de la oficina y con las seguridades convenientes para garantizar su conservación.<sup>41</sup>

Los registradores expedirán certificaciones a pedimento escrito del interesado o en virtud de mandato judicial: 1) De los asientos de toda clase que existan en el Registro relativos a bienes que los interesados señalen. 2) De asientos determinados que los mismos interesados designen, bien fijando los que sean o bien refiriéndose a los que existen de una o más especies sobre dichos bienes. 3) De las inscripciones hipotecarias y cancelaciones de la misma especie hechas a cargo o en provecho de personas señaladas. 4) De no existir asientos de ninguna especie determinada sobre bienes señalados o a cargo de ciertas personas.<sup>42</sup> Si el Registrador se niega a mostrar los libros o a extender las certificaciones, podrá el interesado recurrir de queja ante el Juez, quien resolverá oyendo al Registrador y sin otro trámite, si fuese necesario.<sup>43</sup>

### B. Publicidad material

#### a) *Concepto*

A pesar del examen que sobre la legalidad del documento debe hacer el Registrador (función calificadora), es posible que se inscriban

---

40. Arts. 3940 CC. y 1 del R.R.P.

41. Arts. 3825 CC. y 112 del R.R.P.

42. Arts. 113 y 117 del R.R.P.

43. Art. 118 del R.R.P.

títulos nulos, ya sea porque las irregularidades escapen el ámbito de su función o bien por error del mismo funcionario. La inscripción así realizada no convalida los actos o contratos nulos.<sup>44</sup> También es posible que el primer adquirente del dominio o de cualquier otro derecho real no inscriba su título en el Registro. En supuestos como esos, la ley, en aras de la seguridad del tráfico inmobiliario, convierte la presunción *iuris tantum* de exactitud del contenido del Registro en una presunción *iuris et de iuris* a favor del tercero que, confiado en la apariencia que crea el Registro, contrata con el titular registral. Esta presunción no admite prueba en contrario y, por consiguiente, no puede ser destruida en perjuicio del tercero.

De la fe pública se deriva el principal efecto de nuestra inscripción y la máxima protección que brinda el Registro. La inscripción, pues, con relación a los terceros, purifica, convalida las irregularidades del título del transmitente.

Los Arts. 3796, 3948 y 3949 CC. consagran el principio de fe pública.

*b) No están cubiertos por la fe pública:*

- Los datos físicos de la finca, como la extensión, cabida, linderos, etc. Se extiende a la existencia, contenido y titularidad de los derechos reales. Asimismo no se extiende al estado civil de las personas ni a los derechos personales.
- Las limitaciones o cargas impuestas por las leyes y las servidumbres aparentes, que son patentes a los sentidos. Perjudican a terceros, aunque no estén inscritas.

De conformidad con la Ley de Inquilinato, que regula al arriendo de los predios urbanos para vivienda, el nuevo propietario está obligado a respetar el arriendo, y el arrendatario a pagarle el canon correspondiente. Aunque el contrato no este inscrito, el nuevo propietario tiene que respetarlo.

- Los actos celebrados por el heredero aparente con base en una declaratoria de herederos (sucesión intestada). Los terceros que adquieren en esas condiciones no pueden ampararse en la fe

---

44. Arts. 3949 CC. y 28 del R.R.P

pública porque, de conformidad con el Art. 745 Pr., la resolución que se dicta en las diligencias de jurisdicción voluntaria tramitadas al efecto dejan a salvo los derechos de quien los tenga mejor o igual.<sup>45</sup>

“Es tercero protegido por el Registro el que compra al heredero instituido en una memoria testamentaria, aunque después se anule y se cancele dicha memoria”, declaró la Corte Suprema de Justicia en sentencia de las 9 a.m. del 22 de abril de 1963, B.J., pág. 156.

“Si el heredero –dice el destacado jurista nicaragüense doctor Joaquín Cuadra Zavala– aparente ha fundado su pretendido derecho en un testamento inscrito, en el que se le instituye heredero, el cual testamento resulta más tarde que es falso, nulo o ha sido revocado por otro posterior, el adquirente podrá legalmente ampararse en el Registro si las causas de nulidad, de falsedad o la revocación del testamento no aparecen explícitas o implícitamente en el Registro”.<sup>46</sup>

La opinión es correcta. Sin embargo, es conveniente hacer notar a los legisladores el peligro que representa la aplicación del principio de fe pública en el caso de los testamentos revocados. El verdadero heredero puede ser despojado si el instituido en el testamento revocado inscribe su título y las propiedades a su favor y después las vende a un tercero. Esto es muy probable que suceda, pues no hay un Registro donde se tome nota del otorgamiento de los testamentos y que al producirse el fallecimiento del causante certifique sobre la existencia de ellos y de sus revocaciones. Los testamentos permanecen ocultos en los protocolos notariales, y los interesados, al abrirse la sucesión, tienen que localizarlos para proceder a inscribirlos en el libro de Personas del Registro correspondiente. En España, donde existe un Registro de Actos de Ultima Voluntad, centralizado en Madrid, la fe pública se suspende por dos años.<sup>47</sup>

---

45. S. 12 m. del 17 de diciembre de 1936, B.J., pág. 9498

46. *De las Sucesiones Intestadas*. Managua, Nicaragua, Editorial Lacayo, 1967. Tomo II, pág. 482

47. Art. 28 de la Ley Hipotecaria

Para este caso, y para otros en que la ley despoja en circunstancias semejantes, es preciso establecer la indemnización por el Estado o un sistema de seguros.

- Los actos atacados en virtud de título anteriormente inscrito cuando no se hizo la notificación del inciso 2 del Art. 3796 CC.
- Los acreedores personales, por lo que la anotación del embargo no perjudica al comprador que adquirió con anterioridad<sup>48</sup> ni al crédito hipotecario de fecha anterior a la anotación (S. 12 m. del 24 de abril de 1925, B.J., pág. 4926 y S. 11.20 a.m. del 26 de mayo de 1959, B.J., pág. 19490). Pero “hecha la inscripción, los acreedores reales o simplemente personales, cuyo crédito naciera con posterioridad a la presentación del embargo en el Registro, no podrán pretender derecho alguno a la cosa embargada, ni en el precio de ella, con perjuicio del inscribiente, quien podrá hacerla vender del modo que lo haría un acreedor hipotecario. Con respecto a los anteriores acreedores que hicieron tercería, el inscribiente no gozará, por el solo motivo de serlo, de preferencia alguna”.<sup>49</sup>
- Los que obtienen una venta forzada sin título anterior inscrito o un título supletorio, medios de inscribir por primera vez en el Registro (inmatriculación) ni a sus sucesores.<sup>50</sup>
- Las inscripciones del libro de personas (libro auxiliar) que no estén debidamente anotadas en el libro de propiedad. No obstante, la Corte Suprema de Justicia, por sentencia de las 10.45 a.m. del 22 de junio de 1957, B.J., pág. 18581, declaró que si la cesión de derechos hereditarios debidamente inscrita no se hizo constar en el asiento de inscripción del libro de propiedades, no por eso el adquirente asumirá la condición de tercero protegido por el registro, ya que los terceros no podrían ignorar la

48. S. 11 a.m. del 27 de marzo de 1930, B.J., pág. 8354, publicado en el Boletín Judicial de 1933

49. Arts. 1718, incs. 3 y 4 Pr. S. de las 12 m. del 28 de mayo de 1913, B.J., pág. 67 S. de las 9 a.m. del 30 de marzo de 1933, B.J. 8214

50. S. 10 a.m. del 25 de mayo de 1933, B.J., pág. 8253; S. 12 m. del 11 de noviembre de 1936, B.J., pág. 9447; S.s 10 a.m. del 9 de agosto de 1939, B.J., pág. 290; S. 12 m. del 23 de junio de 1949, B.J., pág. 14717, y S. 11.15 a.m. del 30 de noviembre de 1956, B.J., pág. 18327

inscripción anterior de la cesión de los derechos hereditarios en el libro de personas. Como antecedente de esta doctrina tenemos la sentencia de las 12 m. del 14 de julio de 1939, B.J., pág. 10624.

En otra sentencia aplicó el criterio correcto al decir que “la declaratoria de nulidad de un testamento, que es una acción real, aunque la respectiva demanda haya sido inscrita en el libro de personas, no tiene el efecto de anular las ventas efectuadas a terceros por el heredero putativo, porque faltó anotarla en el libro de propiedades”.<sup>51</sup>

Con relación a lo anterior no debe perderse de vista que la técnica seguida por el Código es la del folio real y, por tanto, lo que no aparece inscrito en la hoja destinada al inmueble, sea porque el título no ingresó al Registro, sea porque se inscribió en otra equivocadamente o en forma incompleta, como en el caso de la primera sentencia citada, no puede perjudicar a los terceros.

*c) El tercero y sus requisitos*

El Código Civil, en el Art. 3948 inc. 2, dispone que “se considera como tercero aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción”. Sin pretensiones de sugerir reformas ni de formular definiciones, peligrosas de por sí, y con el único propósito de aportar claridad a la exposición, podemos decir que tercero es aquel que no ha sido parte en el acto o contrato que dio origen a la inscripción de su trasmitente.

Los requisitos del tercero han sido obra no sólo de la ley, sino también de la jurisprudencia. Estos son: i) Adquirir de quien en el Registro aparece con derecho para ello. Como se expresó anteriormente, el que obtiene un título supletorio o una venta forzada sin título anterior inscrito, no puede ser considerado como tercero, ni aun sus sucesores, de conformidad con la sentencia citada. ii) Adquirir a título oneroso. Este requisito no aparece en el Art. 3949 CC., pero, en cambio, se contempla en el Art. 3796 CC., por lo que debe exigirse la onerosidad. La Corte Suprema de Justicia exige el

---

51. S. 11 a.m. del 18 de septiembre de 1941, B.J., pág. 11370

título oneroso.<sup>52</sup> iii) Que las causas de nulidad, rescisión, resolución, etc., no resulten claramente del Registro. iv) Que si estas provienen de título anterior inscrito se notifique la inscripción a los que en los diez años precedentes hayan poseído, según el Registro, los mismos bienes y no hubiesen reclamado contra ellas en el término de treinta días. v) Que inscriba su adquisición. vi) Que haya adquirido de buena fe. Esto no lo contempla la ley, pero lo exige la jurisprudencia.<sup>53</sup> En otras sentencias, la Corte Suprema de Justicia requiere la onerosidad y también la buena fe.<sup>54</sup>

Por nuestra parte creemos que es exacto el criterio jurisprudencial, pues la apariencia creada por el Registro desaparece frente a un adquirente de mala fe. Quien conoce la verdad extraregistraral no puede ampararse con la que proclama el Registro. La buena fe es necesaria al momento de celebrarse el acto o contrato.

Hacen referencia al tercero los siguientes artículos del Código Civil: 154, 2666, 3533, 3784, 3816, 3817, 3829, 3966, 3967 y 3973; 115 del R.R.P. y otros.

En el Código Civil existen varios artículos que protegen a los terceros con independencia del Registro: 993, 2075, 2233, 2753, 3349, 3355 y otros.

La deficiente determinación legal del tercero protegido, el sistema de notificaciones para protegerse de las acciones provenientes de títulos anteriores inscritos,<sup>55</sup> la ausencia de una legitimación que se proyecte procesalmente, etc., hacen pensar en una reforma que permita el juego normal de la fe pública y la legitimación, sin que con esto se pretenda un cambio de sistema, pues nuestro Registro es exacto y está creado fundamentalmente para proteger a los terceros que confían en sus pronunciamientos.

52. S. 11 a.m. del 19 de septiembre de 1925, B.J., pág. 5239. S. 12 m. del 21 de diciembre de 1964, B.J., 8871 y S. 9.45 a.m. del 3 de noviembre de 1964, B.J., pág. 442

53. S. 11 a.m. del 31 de julio de 1963, B.J., pág. 322, y S. 945 a.m. del 15 de junio de 1966, B.J., pág. 150

54. S. 9 a.m. del 11 de noviembre de 1914, B.J., pág. 254 S. 12 m. del 20 de octubre de 1928, B.J., pág. 6460 y S. 12 m. del 28 de julio de 1947, B.J., pág. 13948.

55. Art. 3796, inc. 2 CC.

La reforma de la Ley Hipotecaria española de los años 1944-46 en esta materia es magnífica y puede servir de ejemplo a sistemas como el nuestro.

## 11. Principio de prioridad

En el Derecho Civil, la prioridad se determina por la fecha de constitución de los derechos reales, de conformidad con la máxima *prior tempore potior iure*. Por el contrario, en el Derecho Registral, la prioridad se determina por la fecha de ingreso de los títulos inscribibles al Registro. Es por esto que cobra gran importancia el Libro Diario, en donde se hace constar el momento del ingreso, que de acuerdo con el Art. 25 del R.R.P., “se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta debe producir”. El Registrador, a fin de que el Registro sea expresión fiel de la prioridad, despachará los documentos por el orden en que fueron presentados.

Por supuesto que dentro de un sistema de inscripción constitutiva o en los casos de excepción a la regla general de que nuestro Registro es declarativo, la prioridad registral se determina en la misma forma que la civil.

En virtud de la prioridad registral ganada y del juego del principio de fe pública, a través de los Arts. 3937 y 3948 CC., que disponen que los títulos que no estén inscritos no producen efectos respecto de terceros, puede resultar alterada la prioridad civil.

Este principio lo encontramos consagrado, entre otras disposiciones, por los Arts. 16, 24, 25 y 53 del R.R.P., y 3937, 3948, 3954 y 3966 CC. La prioridad registral fija la preferencia de los derechos reales en la siguiente forma:

a) Cuando se trata de derechos reales que no pueden coexistir en igualdad de condiciones sobre una misma finca (dominio, usufructo, etc.) el Registro impide la inscripción de los títulos que se presenten con posterioridad, aunque fueren de fecha igual o anteriores al inscrito. Este efecto está consagrado en forma deficiente en el Art. 16 del R.R.P.

El cierre que provoca el Art. 16 del R.R.P. no es definitivo. Si el perjudicado prueba en el juicio correspondiente que el inscribiente no merece la protección del Registro porque no reúne las condiciones que exige la ley,<sup>56</sup> las defensas del Registro ceden y, como consecuencia, el juez ordenará la cancelación del asiento y la inscripción del título del demandante o perjudicado.

Cuando se trata de derechos reales compatibles (hipotecas, servidumbres, etc.), la prioridad establece la preferencia o rango entre ellos. Todos ingresan al Registro, pero viven dentro del orden jerárquico fijado por este principio. Aunque la ley no lo formula expresamente, puede deducirse este efecto de la aplicación de los Arts. 3937 y 3948 CC., y 24 y 25 del R.R.P.

Aunque no esta regulada la negociación del rango registral se acepta la permuta, la reserva y la posposición del rango registral y existen algunas reservas legales. No se contempla la institución de reserva de prioridad.

## 12. Principio de legalidad

Si nuestro Registro produce efectos convalidantes con relación a terceros, es preciso que el Registrador antes de la inscripción proceda a examinar la legalidad de los títulos a fin de que al Registro sólo ingresen los válidos. La ley, para mayor seguridad, otorga al Registrador la facultad de apreciar si el título reúne los requisitos de fondo y forma necesarias para su inscripción, y, por último, los tribunales de justicia, con intervención del Notario, en su caso, deciden sobre la procedencia de la inscripción cuando el Registrador la niega.

La mayor o menor amplitud que tiene el Registrador para calificar los títulos está en relación con los efectos que cada sistema registral otorga a la inscripción. Privar al Registrador de toda la responsabilidad de apreciar la legalidad de los títulos o bien limitar sus facultades para atribuirles de manera exclusiva al Notario o funcionario, no creo que sea aconsejable para los países que carecen de un Notariado bien organizado y consciente de su importante función.

---

56. Arts. 3796 y 3949 CC.

En Nicaragua es encomiable la labor de los Registradores en la depuración de los títulos.

En la doctrina, el tema de la naturaleza jurídica de la función calificadora ha sido muy debatido. Unos consideran que la función calificadora tiene carácter judicial; otros, la contemplan como función administrativa; y la mayoría, como acto de jurisdicción voluntaria. En Nicaragua, la última es la opinión dominante, siguiendo en esto a los hipotecaristas españoles.

El Art. 17 del R.R.P. dispone: “El Registrador, bajo su responsabilidad, suspenderá o denegará la inscripción de los títulos que en algún concepto sean legalmente inadmisibles en el Registro, y tomando anotación preventiva si lo pidiera alguno de los interesados, se los devolverá para que puedan subsanar el vicio o defecto que se haya observado u ocurrido a usar de sus derechos ante el Juez de distrito respectivo. Mediante el recurso indicado, el Juez, con informe del Registrador y audiencia, en su caso, del Cartulario que hubiere autorizado el instrumento, si dicho Cartulario no fuere el recurrente, resolverá lo que corresponda respecto de la procedencia de la inscripción. La resolución solamente es apelable; pero si hubiere contienda entre los interesados o algún tercero sobre la validez del título o de la obligación, la sustanciará y resolverá en juicio ordinario”.

De los términos en que está redactado el artículo transcrito se infiere que el Registrador es absoluto en su función calificadora. Las amplias facultades que aparentemente se le conceden por esa disposición no armonizan con la estructura general del sistema. El Registrador puede examinar las formalidades externas del documento, la capacidad de los otorgantes, la validez del acto o de las obligaciones; pero su análisis e investigación debe concretarse a lo que resulte del título y del Registro. Este es el criterio dominante y el que sostiene la Corte Suprema de Justicia.<sup>57</sup>

El Art. 17 del R.R.P. no hace ninguna distinción de los títulos sujetos a la calificación registral. De donde se puede deducir que el

---

57. S. 11 a.m. del 30 de diciembre de 1936, B.J., pág. 9526

Registrador puede calificar las escrituras públicas, los documentos administrativos y los judiciales. Los primeros con amplitud, y los últimos con limitaciones, especialmente con relación a los judiciales. La falta de una reglamentación adecuada con relación a este tipo de documento aconseja prudencia en la calificación.

Creo que si el Juez es incompetente por razón de la materia o si el documento encuentra obstáculo en los asientos del Registro puede negarse la inscripción, pero jamás el Registrador puede apreciar los fundamentos y justicia del fallo ni modificar su sentido.

El Registrador, pues, controla los siguientes extremos:

- Su propia competencia. No puede calificar los actos y contratos en los cuales él, su cónyuge y parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad estén interesados. El mismo impedimento existe con el Notario.

Examinará si el bien o el derecho deben inscribirse en el Registro de su jurisdicción.

También comprobará si el acto o contrato se refiere a inmuebles, a derechos constituidos sobre ellos o a derechos inscribibles.

- Que las personas que solicitan la inscripción estén legitimadas (principio de rogación).
- Que el derecho inscribible conste en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico. Por excepción se permite documento privado para inscribir las mejoras de los inmuebles.<sup>58</sup>
- Los requisitos internos y externos del documento.
- Que se cumpla el tracto sucesivo.
- Que no exista cualquier otro obstáculo en el Registro para inscribir.

Nuestro Código Civil no señala los plazos dentro de los cuales el Registrador debe calificar e inscribir, lo que induce a pensar que

---

58. Arts. 3941 y 3956 CC.

tiene treinta días (el plazo de vigencia del asiento de presentación) para calificar y, como resultado, inscribir, o bien negarse a ello si el defecto del título es insubsanable o suspender la inscripción si el defecto es subsanable. Aunque la ley<sup>59</sup> sólo define la falta subsanable como aquella “que afecta la validez del título sin producir necesariamente la nulidad de la obligación en él constituida, o la de no hallarse anteriormente inscrito el dominio o derecho de que se trata a favor de la persona que le transfiera o grave”, a contrario sensu, se podría decir que falta insubsanable es la que produce necesariamente la nulidad de la obligación.

En el primer caso, es decir, si decide inscribir, el procedimiento se cierra. Contra esta decisión no hay recurso. Ni el Registrador ni las partes, una vez firmado el asiento, pueden hacer variar la calificación.

En los otros dos casos hará saber a los interesados el defecto detectado. Si el defecto es subsanable, el interesado puede corregirlo dentro del término de ley, y mientras tanto puede pedir la anotación preventiva del título. La falta insubsanable impide la inscripción definitiva del título y no autoriza a pedir la anotación preventiva. En la contradicción que existe entre el Art. 17 del R.R.P, que permite la anotación en todo caso, incluyendo la negación, y los Arts. 3964 incs. 6 CC. y 29 inc. 9 del R.R.P, que sólo la otorgan cuando hay suspensión, prevalecen estos últimos.

El Registrador es independiente en su función calificadora: ni la Corte Suprema de Justicia ni ninguna otra autoridad pueden ordenar a dicho funcionario que se pronuncie en un determinado sentido. Lo anterior no es obstáculo para que las partes impugnen su decisión de conformidad con los recursos establecidos.

Contra la negativa del Registrador el interesado podrá recurrir (a este recurso se le denomina ocurso) dentro de los cinco días de la devolución del título, más el término de la distancia, ante el Juez Civil del Distrito a que corresponda el Registro, exponiendo las razones que tenga contra el criterio de dicho funcionario. Se le dará

---

59. Art. 3964 inc. 6 CC.

intervención al Notario cuando la negativa se funde en faltas de ritualidad que debió observar en la elaboración del título.<sup>60</sup>

El Juez puede confirmar o revocar la decisión del Registrador. Contra la sentencia del Juez solamente se admitirá apelación para ante la Sala de lo Civil respectiva; pero si hubiere contienda entre los interesados o terceros sobre la validez del título o de la obligación, se sustanciará y resolverá en juicio ordinario.

El Registrador también puede apelar si el Juez revoca la decisión.

Contra la sentencia de la Sala no hay casación, ya que no impide la decisión posterior de las cuestiones de derecho.

### **13. Valoración crítica del sistema y su perspectiva de futuro**

Desde hace mucho tiempo los juristas, la empresa privada y el Estado se han interesado en mejorar el sistema y técnica registrales.

La necesidad de reformar los ordenamientos legales y en especial los registrales ha sido muy sentida en los países latinoamericanos, pues en no pocas oportunidades los viejos cuerpos de leyes existentes se convierten en serios obstáculos para implementar y desenvolver los planes de desarrollo económico. Especial interés tiene la reforma registral, pues nuestra economía descansa en la explotación agraria y además es preciso ordenar sin tropiezos la reforma agraria.

La organización de los Estados Americanos dentro del programa de la Alianza para el Progreso le encargó al Dr. José Villavicencio el estudio y análisis de los registros y catastros de los 19 países signatarios de la Carta de Punta del Este. Al final de tan importante estudio se hicieron varias recomendaciones para la reforma.

Estimulado por tal iniciativa se celebró en Nicaragua, en 1968, el Primer Simposio Nacional sobre el Registro Público de la Propie-

---

60. Arts. 1640 y 1641 Pr.

dad Inmueble y Catastro, el cual reconoció la necesidad de la reforma y dio recomendaciones concretas de cómo hacerla.

En 1972 se creó una comisión para estudiar la necesidad y alcance de la reforma. Para tal efecto se examinaron varios registros y catastros de América del Sur en donde se había comenzado la modernización, la que encabezaba Argentina. Se publicó un estudio con las recomendaciones que se estimaron convenientes, entre ellas la urgencia de la reforma registral.

El Banco Central me encomendó la tarea de modernizar los Registros, pero la guerra lo impidió.

La situación actual de los registros nicaragüenses es desastrosa. Durante la guerra de 1979 se destruyeron cuatro registros y ya bajo el gobierno frentista, por desorden y desprecio a la propiedad privada, los registros se fueron deteriorando hasta llegar a un estado lamentable, de tal manera que en el Registro de Managua todos los días se barrían pedazos de folios reales que inundaban el piso.

Pero lo peor del caso es que se ocupó el Registro para pretender legalizar el más burdo y grande saqueo de la historia. Un enorme porcentaje de la propiedad inmueble fue confiscada en abierta oposición a los tratados internacionales suscritos por el gobierno y a la Constitución. Esos y otros títulos sin ninguna validez han tenido acceso al Registro en forma desordenada e ilegal: se abren nuevas fincas con los títulos de confiscación y se dejan subsistentes los auténticos, se conceden dos o más títulos sobre la misma finca, se inscriben títulos falsos; etc. Pero por si esto fuera poco, todavía siguen manejando los registros los mismos funcionarios y empleados que permitieron el fraude.

Actualmente los locales de los registros son inadecuados, el personal mal pagado y sin preparación, la corrupción hace estragos, se siguen inscribiendo títulos nulos y falsos, el sistema es lento, la destrucción de los libros continúa, el público se queja y desconfía del Registro, en fin se permite el robo.

El 5 de octubre de 1982 se dictó la Ley de Transformación Registral,<sup>61</sup> pero no se aplicó porque no se dictó el reglamento. Con relación al Registro de la Propiedad Inmueble la reforma consistía en dividir la información registral en dos partes: una incompleta información aparecía en el folio real y la otra amplia en los libros que se formarían con los duplicados de los títulos presentados para la inscripción.

De esta manera se desnaturalizaba el folio real y la fe pública se cercenaba considerablemente, lo mismo que la calificación registral. Ataque duramente esa reforma y por fortuna no funcionó.

Sin embargo, era beneficiosa su pretensión de formar los libros del Registro de la Prenda Agraria o Industrial y el Libro de Personas con el duplicado de los títulos. Donde fallaban era en el propósito de formar los libros de Registro Mercantil con los referidos duplicados. Les propuse a los proyectistas formar folios personales que centralizarán la información que afecta a los sujetos de comercio, pero no fue aceptada.

El 1o. de febrero de 1991 se creó la Comisión Interinstitucional. Como fruto de ella la Asamblea Legislativa y la Corte Suprema de Justicia trabajan en el proyecto de modernización de los sistemas del estado. Dentro de este proyecto se pretende la modernización de la justicia y los registros. Ya se han visitado, con el objeto de recabar información, los registros de Panamá, Costa Rica y Guatemala y actualmente se trabaja en una evaluación de los registros nacionales.

La reforma y modernización de nuestro sistema registral resulta difícil bajo las actuales circunstancias. Es preciso primero sanear y ordenar la propiedad inmueble por las razones apuntadas. Sin este requisito el Registro seguirá siendo, en lo que lo convirtió el gobierno anterior, un instrumento de fraude e inseguridad, lo cual va en contra de su propia esencia, pues es una institución en la que la contratación inmobiliaria encuentra tranquilidad y seguridad.

Cuando en Nicaragua se ha pensado en la reforma registral, siempre hemos tenido en cuenta las raíces españolas de nuestro Regis-

---

61. Decreto No. 1119

tro, las que no queremos desechar. Como la mayoría de los registros latinoamericanos necesita mejorar el sistema, sus principios y las técnicas registrales. En resumen, es preciso su modernización.

## Bibliografía y entrevistas

### 1. Bibliografía

Escobar Fornos, Iván. *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral*. Nicaragua. 1979.

Gutiérrez Castro, José Ramón. *Registro Público (art. 3796 CC.)*. Tesis. León, Nicaragua. 1962.

Palma Martínez, Ildefonso. *Documentos inscribibles en el Registro Público*. Nicaragua, 1960.

### 2. Entrevistas

*Dr. Juan José Icaza*. Miembro de la Comisión Interinstitucional.

*Dr. E. Villagra*. Magistrado de la Corte Suprema de Justicia y miembro de la Comisión Interinstitucional.

*Dra. Miriam Medina*. Miembro de la Comisión Interinstitucional.

# El Registro Público de la República de Panamá

SUMARIO: 1. Antecedentes históricos, trabajos preliminares y exposición de motivos. 2. Normativa vigente aplicable a la institución registral. 3. Organización: A. Poder Público y departamento ministerial del cual depende. B. El Registro de la Propiedad y su estatuto jurídico. C. Ambito territorial de los registros. D. Secciones del Registro Público. 4. Modo de llevar el Registro: A. Folio real y tránsito al nuevo sistema. B. Coordinación con el Catastro. C. Libros que se llevan. D. Asientos que se practican. 5. Objeto de la inscripción: A. Bienes, derechos y títulos inscribibles. B. La finca registral: su individualización y circunstancias. 6. Principio de inscripción. 7. Principio de especialidad. 8. Principio de tracto sucesivo. 9. Principio de rogación. 10. Principio de publicidad: A. Publicidad formal. B. Publicidad material. 11. Principio de prioridad. 12. Principio de legalidad: A. Calificación. B. Su naturaleza jurídica y extensión. C. Recursos. 13. Valoración crítica del sistema y su perspectiva de futuro.

## 1. Antecedentes históricos, trabajos preliminares y exposiciones de motivos

Sin remontarnos más al pasado registral del Derecho panameño, iniciamos su historia en 1862 cuando entró a regir el Código Civil del Estado Soberano de Panamá, en cuyo libro V, Título II, se refiere al Registro de Instrumentos Públicos. Posteriormente el Código Civil de 1873 de Colombia estuvo vigente en Panamá hasta el 30 de septiembre de 1917, el que, siguiendo el modelo del Código Civil chileno, establecía que la inscripción sirve de tradición del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles.

La Asamblea Nacional de Panamá el 20 de enero de 1913 dicta la Ley 13 que crea el Registro Público, cuyo autor fue el doctor Eusebio A. Morales. Se inspiró directamente en la Ley Hipotecaria de 1861 e indirectamente a través de la legislación registral de Costa Rica.

La Ley 13 de 1913 y el Reglamento del Registro Público del 13 de enero de 1920 pasaron a formar parte del Código Civil de Panamá de 1917 actualmente vigente, la primera como parte del Libro V, Título II y el segundo como apéndice de este mismo libro.

En resumen, el sistema panameño tiene raíces profundamente españolas. La misma exposición de motivos del Código Civil vigente así lo reconoce.

## **2. Normativa vigente aplicable a la institución registral**

La principal legislación vigente relacionada con el Registro de la Propiedad es la siguiente: el Código Civil de 1917; el Decreto No.9 de 1920 que contiene el Reglamento del Registro Público, anexo al Código Civil; el Decreto Ley 41 de 1966, por el cual se crea en el Registro Público la Sección de Micropelículas; el Decreto 328 de 1969 que establece el uso simultáneo de dos libros diarios en el Registro; la Ley 47 de 1975 que crea una tasa adicional a los derechos que deben pagar los títulos inscribibles y un fondo especial destinado al Registro para sufragar sus necesidades; el Decreto No. 93 de 1976 que autoriza el empleo del sistema de microfilmación directa de los documentos en vez del sistema manuscrito vigente en la Sección Mercantil del Registro Público, así como en la de Hipoteca; el Decreto No.28 de 1979 que reglamenta el funcionamiento del Diario del Registro Público mediante el procesamiento electrónico de datos; y el Decreto No. 62 de 1980 que autoriza la mecanización del Registro de la Propiedad y se permite la inscripción mediante el sistema de procesamiento de datos.

### 3. Organización

#### **A. Poder público y departamento ministerial del cual depende**

El Registro público depende del Poder Ejecutivo, concretamente del Ministerio de Justicia y Gobernación. Este nombra al Director y Subdirector General.<sup>1</sup>

#### **B. El Registrador de la Propiedad y su estatuto jurídico**

El Registrador es un funcionario administrativo que tiene independencia para calificar los documentos inscribibles, pero esta calificación es controlada por medio de recursos ante la justicia ordinaria.<sup>2</sup> Reciben un sueldo como remuneración de su trabajo.

El Registrador es responsable personalmente y no el Estado. Tiene responsabilidad disciplinaria, civil y penal. La responsabilidad civil por los daños y perjuicios prescribe al año posterior de ocurrido el hecho que la originó.<sup>3</sup>

#### **C. Ambito territorial de los registros**

El Código Civil sigue el sistema de un Registro Central con sede en la capital de la República, en donde se califica e inscribe el documento,<sup>4</sup> dando fin a los registros de circuitos.

No obstante, existen cinco oficinas en el resto del país encargadas únicamente de recibir los documentos y enviarlos al Registro Central para su presentación e inscripción. Están situados en Colón, Coclé, Herrera, Veraguas y Chiriquí.

Se piensa establecer en 1992 un sistema de fax para que por medio de las oficinas auxiliares el Registro Central realice inscripciones preliminares.

---

1. Art. 1793 CC.).

2. Art. 56 Reglamento

3. Art. 1796 CC.

4. Arts. 1792, 1798 y 1801 CC.

## **D. Secciones del Registro Público**

De acuerdo con el Art. 1734 CC. el Registro Público comprende cuatro secciones, a saber: Registro de la Propiedad; Registro de Hipoteca; Registro de Personas; y Registro Mercantil.

En la práctica la Sección de Personas fue absorbida por la mercantil y se han creado dos más, la de Propiedad Horizontal y la de Micropelículas.

## **4. Modo de llevar el Registro**

### **A. Folio real y tránsito al nuevo sistema**

En Panamá se acepta el folio real, pero la hipoteca se inscribe en libro separado, siguiendo en esto a la legislación costarricense que a su vez tomo la técnica de la Ley Hipotecaria española de 1861, corregida en este punto por la reforma de 1869. Actualmente, en virtud del nuevo sistema, la hipoteca ya no se inscribe en estos libros, la que aparece en la computadora y en microfilm y se pone una nota en el Libro de Propiedades.

Actualmente el Registro tiene apoyo electrónico y microfilmación.

La prioridad es registrada en la computadora que reproduce un certificado que, firmado por el funcionario respectivo, se entrega al interesado y posteriormente se forma una especie de libro diario con el listado que expide dicha computadora. La información registral aparece en el microfilm y la computadora, lo que esta autorizado legalmente como dijimos anteriormente. Para librar las certificaciones se cuenta con el apoyo de estos instrumentos.

La reforma se inició en el Registro de la Propiedad en 1983. En el Registro Mercantil en 1977.

Al nuevo sistema sólo se ingresa cuando se hacen desmembraciones. Funcionan, pues, dos técnicas y solamente aproximadamente el 25% de las propiedades se han incorporado a la nueva.

## **B. Coordinación con el Catastro**

La coordinación con el Catastro Nacional es una aspiración. Cuando se trata de una desmembración se exige un plano aprobado por el Catastro.

## **C. Libros que se llevan**

Para cada sección se creo un libro, por lo que de acuerdo con el Art. 23 del Reglamento son cinco tipos de libro: Libro Diario, Libro de Hipotecas, Libro de Personas y Libro Mercantil.

Dentro de la nueva técnica ya no se lleva el Libro Diario ni el de Hipotecas, porque pasan al microfilm y a la computadora que reproduce después la información requerida por el interesado. El diario prácticamente es constituido por el listado que expido la computadora.

Los índices de propiedades e hipotecas todavía se llevan en libros y se encuentran semidestruídos; pero se están dando los pasos para computarizarlos.

Los Registros de naves y mercantil se encuentran casi computarizados. En las transacciones de naves, cuya inscripción preliminar se tramita a través de los consulados panameños en el exterior, se opera por medio de un telex y se piensa cambiarlo por fax.

En el Registro se conservan cuatro mil setecientos libros, los que tienen buena calidad, semejante a los de Guatemala.

## **D. Asientos que se practican**

En el Registro se extienden asientos de inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales o de referencias.

# **5. Objeto de la inscripción**

## **A. Bienes, derechos y títulos inscribibles**

El Registro panameño es de inmuebles. En él se inscriben el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, aunque ingresan ciertos de carácter personal (arriendo).

Se inscriben los derechos siguientes: el dominio, el usufructo, el uso, la habitación, servidumbre, hipoteca, anticresis y el arrendamiento. La anticresis se encuentra elevada al rango de derecho real por el Art. 1622 CC.

La doctrina y la Corte Suprema de Justicia en sentencia reciente (6 de mayo de 1970) aceptan la tesis del numerus apertus. No existen disposiciones que en términos explícitos la acojan, pero se deduce de los Arts. 1106, 1753 inc. 1, 1758 y 1764 inc. 2 CC. El primero de estos artículos establece la libre contratación y los restantes dan margen a pensar que existen otros derechos reales diferentes a los regulados por el Código Civil y que pueden ser creados por las partes.

Sólo pueden inscribirse en el Registro los títulos que constan en escritura pública, sentencias o autos ejecutorios o de otro documento auténtico expresamente determinado por la ley para este efecto.<sup>5</sup> Los contratos de derechos reales sobre inmuebles no se perfeccionan sino se otorgan por instrumento público.<sup>6</sup>

### **B. La finca registral: su individualización y circunstancias**

La finca se identifica por su número, folio, libro, linderos, medidas, situación, naturaleza, carga, distrito y provincia.

En las inscripciones posteriores al primer asiento se omiten las circunstancias que identifican en forma general al inmueble (linderos, medidas, etc.) según lo dispone el Art. 1744 in fine CC.

## **6. Principio de inscripción**

El Registro tiene carácter constitutivo. Así se dispone expresamente en el Art. 1753 inc. 1 CC. confirmado por el Art. 1232 CC. En el primero se dispone que “El Registro Público tiene los objetos siguientes: 1) sirve de medio de constitución y transmisión del dominio de los bienes inmuebles y de otros derechos reales constituidos en ellos”.

---

5. Art. 1756 CC.

6. Arts. 1109 y 1133 inc. 1 CC.

Sin embargo, la doctrina tornó polémico el tema.

Demofilo De Buen y Duilio Arroyo son contrarios a la tesis constitutiva de la inscripción. El primero sostiene que los derechos reales, aún sobre inmuebles, nacen por la tradición y el contrato. La inscripción equivale a la entrega,<sup>7</sup> pero no la sustituye.<sup>8</sup>

Arroyo sostiene que la inscripción es para terceros y concluye así: que es un contrasentido que siendo la inscripción constitutiva sea a la vez convalidante;<sup>9</sup> que es de escaso valor científico que una sola disposición o mejor dicho un ordinal de ella altere todo el sistema de un código que responde a otro sistema.

## 7. Principio de especialidad

El principio de especialidad se consagra en los Arts. 1744, 1765, 1769 CC, 31, 36 y 60 del Reglamento.

Este principio se refiere:

### ● A la determinación de la finca

En el folio de la finca, ésta se determina por su naturaleza, situación, cabida, linderos, calle, número y nombre del inmueble.<sup>10</sup>

### ● A la determinación de los sujetos

Esta determinación se logra consignando el nombre y apellidos, sexo, estado, edad, naturaleza y domicilio de la persona a cuyo favor se haga la transmisión de un derecho y las de aquellos que los transmiten.<sup>11</sup>

### ● A la determinación de los derechos

Se obtiene expresando la naturaleza, valor, extensión, condición y carga de cualquier especie a que se refiere el instrumento.<sup>12</sup>

---

7. Art. 1232 CC.

8. Art. 1243 CC.

9. Arts. 1761 y 1763 CC.

10. Art. 1744 inc. 1 CC.

11. Art. 1744 inc. 3 CC.

12. Art. 1744 inc. 2 CC.

Cuando se tratare de hipotecas se consigna el monto del crédito, plazo o condiciones, si causa intereses, la tasa de ellos y la fecha desde que comienzan a correr.<sup>13</sup>

Se señala como excepción a este principio la hipoteca solidaria.<sup>14</sup>

## 8. Principio de tracto sucesivo

Este principio aparece reconocido por los Arts. 1758, 1798, 1799, 1800 CC. y 116 del Reglamento.

Debe constar inscrito el derecho del disponente para inscribir o anotar el título del adquirente en virtud del cual se trasmite, constituye, modifica o extingue su derecho.

El Art. 33 del Reglamento permite el tracto abreviado cuando el derecho de una persona sobre inmueble fundare o contare en más de un documento y se presentaren todos a un mismo tiempo, todos deberán comprenderse en una sola inscripción.

## 9. Principio de rogación

El Registrador no puede proceder de oficio a inscribir los títulos que tienen acceso al Registro. Solo puede actuar oficiosamente en ciertos supuestos.<sup>15</sup> Necesita que su actividad sea pedida generalmente por el interesado en asegurar el derecho.<sup>16</sup>

La inscripción es constitutiva, pero no obligatoria, aunque sí marcadamente estimulante, pues puede ser pedida por el notario que autorizó el acto<sup>17</sup> y de acuerdo con el Art. 1791 CC. no hacen fe en juicio ni ante cualquier otra autoridad los actos o contratos no inscritos, a menos que sean invocados por terceros como prueba con-

---

13. Art. 1774 inc. 2 CC.

14. Arts. 1572, 1577 y 1578 CC.

15. Art. 1788 CC.

16. Art. 1757 CC.

17. Art. 1757 CC.

tra alguno de los otorgantes o sus herederos o entre las mismas partes o sus herederos en las acciones que ejerzan entre sí por motivo del contrato.

La inscripción puede ser pedida personalmente o por medio de apoderado<sup>18</sup> y el desistimiento es aceptado.

## 10. Principio de publicidad

### A. Publicidad formal

La publicidad formal aparece consagrado en los Arts. 1753 inc. 2, 1755 CC. y 30 del Reglamento.

Tiene carácter absoluto, sin cortapisas. De acuerdo con el Art. 1755 CC., el Registro es público y puede ser consultado libremente por cualquier persona. Pero los libros por ningún motivo pueden salir del Registro. Cualquier diligencia que exijan su presentación se hará en el despacho.<sup>19</sup>

### B. Publicidad material

#### a) Legitimación

El Registro panameño presume que es verdad lo que publican sus asientos mientras no se demuestre lo contrario; pero no ha desarrollado con amplitud el principio de legitimación, tanto en su aspecto sustantivo como en el procesal.

Las tercerías excluyentes se tramitan como excepciones dentro del juicio ejecutivo<sup>20</sup> y cuando el Registrador le informa al juez que el inmueble aparece inscrito a favor de otra persona diferente del ejecutado revocará el embargo decretado.<sup>21</sup>

---

18. Art. 1757 CC.

19. Art. 30 Reglamento.

20. Art. 1788 Código Judicial

21. Arts. 1776 y 1704 Código Judicial

*b) Fe pública*

El Registro panameño produce importantes efectos de protección a favor de los terceros, desde la simple inoponibilidad hasta la convalidación.

Los títulos sujetos a inscripción que no estuvieren registrados o presentados no perjudican a los terceros.<sup>22</sup> Asimismo la nulidad de la cancelación no perjudica a los terceros, a menos que con anterioridad a la adquisición se encuentre anotada la demanda.<sup>23</sup> Las rectificaciones de los asientos por los errores cometidos no pueden perjudicar a los terceros.<sup>24</sup>

Los Arts. 1762 y 1763 CC. consagran los efectos convalidantes del Registro.

El principio general es que la inscripción no convalida los actos o contratos nulos o anulables de acuerdo con la ley; pero no podrán invalidarse en cuanto a terceros aunque se anule el derecho del otorgante en virtud del título no inscrito o de causas implícitas o explícitas que no consten en el Registro.<sup>25</sup> El Art. 1761 CC. cometió el error de definir el tercero y el Art. 1762 CC., es omiso e impreciso en señalar los requisitos del tercero protegido.

Según se desprende del Art. 1762 CC., los requisitos del tercero para ser protegido son tres: adquirir de quien en el Registro aparece con derecho para ello; la buena fe; y la inscripción. No habla de la onerosidad, pero creo que es un requisito indispensable para la protección.

El Art. 1763 CC. dispone que las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican a terceros que hayan inscrito su derecho y establece dos excepciones, que aunque no las hubiere señalado funcionarían. En la primera excepción se dispone que si las causas constaren en el Registro perjudican al tercero (tercero de mala fe); y la segunda preceptúa que cabe la acción revocatoria pauliana en contra del

---

22. Art. 1761 CC.

23. Art. 1787 CC.

24. Art. 1760 CC.

25. Art. 1962 CC.

segundo adquirente a título gratuito o cuando haya tenido conocimiento del fraude, lo que es aceptado por la doctrina independientemente del Registro.

Completa esta protección el Art. 582 CC. que declara que no cabe la acción reivindicatoria contra los protegidos por el Art. 1762 y 1763 CC.; pero permite al reivindicante reclamar al enajenante el precio recibido o los daños y perjuicios si hubiere actuado de mala fe, según lo dispone el Art. 591 CC.

## 11. Principio de prioridad

El principio de prioridad aparece consagrado en los Arts. 1761, 1767, 1780 CC., 111 y 116 del Reglamento.

Se aplica tanto a los derechos reales incompatibles como a los compatibles. Con relación a los primeros el Registro se cierra para los títulos presentados con posterioridad;<sup>26</sup> en cuanto a los compatibles se produce una prioridad de rango a favor del que fue presentado primero.<sup>27</sup>

La negociación de rango no es regulada, pero el notariado panameño admite ciertas operaciones como la permuta de rango. No está reconocido el instituto de la reserva de prioridad mediante una anotación para contratar sin peligros de que surja un tercero protegido por el Registro.

## 12. El Principio de legalidad

Aparece consagrado en los Arts. 1795 CC. y 46 y sigts. del Reglamento.

### A. Calificación

El Registro tiene amplios efectos de protección a terceros (inoponibilidad y convalidación), por lo que para evitar que entren títulos nulos y el sistema produzca sus trascendentales efectos y no de

---

26. Arts. 1761, 1767 CC. y 111 Reglamento.

27. Arts. 1761 CC. y 111 Reglamento.

pábulo para que surjan fraudes y despojos, se concede al Registrador la facultad de examinar la legalidad de dichos títulos.

### **B. Su naturaleza jurídica y extensión**

Aunque el tema es polémico se puede considerar a la función calificadora y el procedimiento de impugnación de carácter de jurisdicción voluntaria.

El Registrador califica los documentos presentados para su inscripción y en cumplimiento de esa función revisa si contienen actos o contratos nulos (fondo) y si se cumplieron las formalidades extrínsecas que exige la ley (forma). De acuerdo con el Art. 47 del Reglamento se puede decir que el Registrador califica el fondo y la forma.

### **C. Recursos**

El Registrador se puede pronunciar en dos formas: decide inscribir, en cuyo caso no existe recurso por carecer de interés el solicitante; niega la inscripción si la falta es insubsanable (invalida absolutamente el acto) o simplemente suspende la inscripción cuando es subsanable.<sup>28</sup> Contra la resolución que niega o suspende la inscripción puede el interesado recurrir de apelación ante la Corte Suprema de Justicia.<sup>29</sup>

Si la falta es subsanable el interesado puede pedir anotación preventiva.<sup>30</sup> También puede subsanar el defecto mediante otro documento para que se inscriba el título.<sup>31</sup>

También el interesado puede desistir de la inscripción.<sup>32</sup> El Registrador para calificar solo puede tener en cuenta lo que resultare del título y del Registro.<sup>33</sup>

Las resoluciones no prejuzgan ni impiden que pueda iniciarse juicio sobre la validez del título o de la obligación.<sup>34</sup>

---

28. Art. 1795 CC.

29. Art. 56 Reglamento

30. Arts. 1778 inc. 6 CC. y 58 Reglamento.

31. Art. 55 Reglamento.

32. Art. 57 Reglamento.

33. Art. 59 Reglamento.

34. Art. 59 Reglamento.

### **13. Valoración del sistema y su perspectiva de futuro**

El sistema registral panameño es bueno, pues se funda en principios registrales científicos, garantiza el tráfico jurídico inmobiliario y responde a la idiosincrasia del pueblo. No obstante, necesita perfeccionar sus principios, profundizar su modernización y obtener una adecuada autonomía para lograrlo.

La modernización va muy lenta debido a los problemas políticos y a los pocos recursos que se le asignan al Registro. Por ejemplo, le fue suprimido el fondo creado por la Ley 47, una buena parte del personal calificado abandonó el Registro por los bajos salarios que pagaba, el local no es adecuado, existe lentitud en el despacho de los documentos, etc.

Ya se está pensando dentro del gremio de los abogados en una mayor autonomía económica para obtener más fondos y con ello modernizar el Registro, obtener un local adecuado y contratar personal idóneo.

Este Registro tiene apoyo electrónico y aplica un sistema de microfilmación, pero la reforma va muy lenta, pues, por una parte, solamente el 25% de la propiedad a ingresado a la nueva técnica; y, de otra, tales medidas técnicas no han sido aplicadas a plenitud, pues todavía no libran ciertas certificaciones a máquina (certificación de la situación jurídica de la finca). No obstante en materia mercantil, la mecanización es profunda.

## Bibliografía y entrevistas

### 1. Bibliografía

Arboleda Dutary, Luis Alberto. *El Registro Público y la Constitución, Reforma y Disolución de las Sociedades en Panamá*. Tesis de Grado. Panamá. 1989.

*Código Civil*.

*Código Judicial*.

El Registro Público en Panamá. *Publicaciones de la Universidad de Panamá*. 1958.

*Ley 12 de 1913*.

### 2. Entrevistas

*Dr. Carlos Manuel Arce Moreno*. Director General del Registro.

*Lic. Magalis Reyes Reyes*. Asistente del Director General.

*Don Luis Alberto De Ycaza*. Jefe de la Sección de Archivos Mercantiles.

*Lic. Aristides Bolaños*. Jefe de Cómputos

*Lic. Gonzalo Cornejo*. Registrador Jefe de Naves.

# El Registro de la Propiedad de República Dominicana

SUMARIO: 1. Antecedentes históricos, trabajos preliminares y exposición de motivos. 2. Órganos encargados de aplicar la Ley del Registro de Tierras: A. El Tribunal de Tierras. B. Los Registros de Títulos. C. El Abogado del Estado. D. La Dirección General de Mensuras Catastrales. E. La Secretaría. 3. Proceso de saneamiento de inscripción: A. Ingreso facultativo del título al nuevo sistema. B. Trámites del saneamiento. C. Efectos de la sentencia y el recurso de revisión por fraude. D. Naturaleza del proceso de saneamiento. E. Decreto de Registro. 4. Modo de llevar el Registro: A. Folio Real. B. Libros que se llevan. C. Primera y segunda inscripción. 5. Derechos y títulos inscribibles. 6. Principio de inscripción. 7. Publicidad: A. Publicidad formal. B. Publicidad material: a) Legitimación, b) Fe pública. 8. Principio de imprescriptibilidad. 9. Principio de prioridad. 10. Principio de legalidad. 11. Principio de especialidad. 12. Principio de rogación. 13. Principio de tracto sucesivo. 14. Fondo de seguro. 15. Valoración crítica del sistema y su perspectiva de futuro.

## 1. Antecedentes históricos, trabajos preliminares y exposición de motivos

Para conocer mejor la evolución de la propiedad inmobiliaria dominicana y las causas que determinaron la implantación del sistema registral actual es preciso dividirlo en cinco períodos históricos, sobre los cuales hago una breve referencia; a saber:

### A. Bula del 3 de mayo de 1493

El primer período principia con la Bula del 3 de mayo de 1493 (denominada *Noverum Universi* o *Inter Caetera*) dada por el Santo Padre Alejandro VI, en virtud de la cual los reyes de España quedaron investidos con el derecho de propiedad de las tierras descubiertas y por descubrir en el Nuevo Mundo. Representada la legitimación y base jurídica en que descansa el derecho de propiedad y la soberanía sobre las tierras conquistadas. Al Papa como represen-

tante de Dios en la tierra le correspondía distribuir los dominios de las tierras descubiertas, garantizando así el derecho de conquista.

No faltaron personalidades que negaron el derecho del Papa a emitirla (Padre Las Casas y padre Vitoria).

El mismo día se dio obra Bula (*Eximie Devotionis*) que reproduce la *Inter Caétera*.

Al siguiente día se dicta otra Bula que deslinda los derechos de la corona de España y Portugal sobre las tierras recién descubiertas.

Las mencionadas Bulas son la fuente de la abundante legislación denominada Leyes de Indias.

### **B. Ley de Amparo Real de 1578**

Se inicia el segundo período con la Ley de Amparo Real de 1578 en virtud de la cual se dispone que todas las tierras poseídas sin justos y verdaderos títulos sean restituidas a los Reyes para disponer de ellas a su voluntad. Se confirma además a los indios en la propiedad de lo que tenían.

El 17 de mayo de 1631 Don Felipe III dicta la Ley sobre Composición de Tierras, en virtud de la cual se ordenaba que los ocupantes de tierras en exceso fueran admitidos a moderada composición y se les dieran nuevos títulos y se vendiera el exceso.

Ambas leyes establecían una especie de procedimiento para sanear la propiedad.

En la colonia se conocían varios tipos de propiedad: la realenga que correspondía a la Corona en virtud de la Bula; la eclesiástica; la de los colonos españoles; y la de los pueblos o comunidades indígenas.

Durante esa época prevalecía la idea de que el soberano es representante del Estado y dueño, por lo tanto, del dominio inminente de los bienes.

### **C. El tercer período se inicia con la independencia de la República Dominicana el 27 de febrero de 1844**

Años antes España había cedido esas tierras a Francia por el tratado de Basilea. Durante ese período se principió a aplicar el Código de Napoleón, lo que se intensificó durante la ocupación haitiana. Después de la independencia, con ciertas variantes, se siguió aplicando la legislación anterior, por esto el Código Civil dominicano vigente es una reproducción del Código Civil de Napoleón.

Al igual que el Código Civil de Francia no contiene un Registro de los derechos reales inmobiliarios. Este nace con posterioridad, al aprobarse la Ley sobre Registro y Conservación de Hipoteca el 21 de junio de 1890. También es una reproducción de la francesa del 23 de marzo de 1855.

Sigue la técnica de la foliación personal y, como consecuencia, la situación jurídica de la finca aparece disgregada en cinco libros; los efectos de protección a terceros son muy débiles (simple oponibilidad); la inscripción en un principio fue facultativa y después obligatoria (año 1931); se ocupa la técnica de la transcripción; se inscriben derechos reales sobre inmuebles, pero no la transmisión por causa de muerte.

Se le imputan los defectos del sistema francés y los propios al contacto con el ambiente en que opera. Con relación a los primeros se expresa que: falta la calificación, la inscripción es facultativa, solamente se inscriben los actos de transmisión ínter vivos, los mecanismos de protección a los terceros son débiles, lista incompleta de actos registrables, tiene índices defectuosos. Con relación a los segundos se hace ver que existe desorganización y la costumbre de contratar en escritura privada o en forma verbal, lo que, junto con la inscripción facultativa, contribuye a que un gran número de propiedades no ingrese al Registro.

### **D. El cuarto período se inicia con Ley sobre División de Terrenos Comuneros del 21 de abril de 1911**

Los terrenos comuneros crearon un caos en este tipo de propiedad debido a los vicios que surgieron en torno a los mismos: los valores asignados dados a cada participación eran caprichosos, no existían

documentos originales, no se inscribían las transmisiones, se daban casos de dobles ventas, se hacían abundantes falsificaciones de documentos, etc.

Previo a algunos esfuerzos, se llegó a la conclusión de que para solucionar los conflictos de estos terrenos era necesario terminar con estas comunidades. Para tal efecto se dictó la citada Ley de 1911 que reguló un procedimiento sencillo para dividirlos.

Posteriormente se dictó la Ley de Inscripción de Terrenos Rurales que trataba de organizar un Registro de terrenos rurales.

### **E. Legislación actual**

En 1916 el territorio dominicano fue ocupado militarmente por las fuerzas norteamericanas, bajo el pretexto de incumplimiento de los tratados económicos suscritos con el gobierno dominicano, pero, según parece, se hizo con el propósito estratégico de defender el territorio de los Estados Unidos en la guerra del 14.

La deficiente organización de la propiedad inmobiliaria y la debida protección a las inversiones yanquis en la industria azucarera llevaron al establecimiento del sistema Torrens en la República Dominicana, aunque dentro de una corriente de derecho sustantivo y adjetivo francés y una modificación considerable de sus principios. El sistema dominicano se consagró en la Ley 511 de 1 de julio de 1920, la que posteriormente fue sustituida por la Ley de Registro de Tierras del 11 de octubre de 1947, que es la que actualmente rige con ciertas reformas. Sirvió de modelo la Ley que introdujo el sistema Torrens en las Islas Filipinas en 1902, la que es una reproducción de la Ley del Estado de Massachusetts de 1898.

En la Exposición de Motivos de la Ley de 1920 se hacía ver la desconfianza que existía en el régimen de propiedad y la alteración de la paz que producía, por lo que para solucionar tal problema era preciso establecer un Registro científico y además crear un tribunal especial que se ocupara específicamente a solucionar los problemas de los títulos de propiedad.

Se discute su naturaleza procesal o sustantiva. Ambas tesis tienen partidarias, pero prevalece la procesal. En realidad, fundamental-

mente es de carácter procesal, aunque contiene disposiciones sustantivas y orgánicas. Tienen carácter de orden público todas las operaciones que se realizan bajo su imperio.<sup>1</sup>

Actualmente, pues, funcionan al mismo tiempo dos sistemas: uno de origen francés que funciona solamente en base a una oficina de Registro; y el Torrens de origen sajón, que funciona a base de un Tribunal de Tierra de carácter judicial encargado de sanear el título y de una oficina de Registro en donde se inscribe el título ya saneado.

## 2. Órganos encargados de aplicar la Ley de Registro de Tierras

Los órganos encargados de aplicar la Ley de Tierras son los siguientes: el Tribunal de Tierras; los Registros de Títulos; el Abogado del Estado; la Dirección General de Mesuras Catastrales; y la Secretaría.

### A. El Tribunal de Tierras

Es un tribunal especial de carácter judicial, creado con el objeto de sanear y registrar el derecho real de propiedad y demás derechos reales accesorios.

Pertenece al Poder Judicial<sup>2</sup> y es una corporación única integrado por jueces de primera instancia de jurisdicción original y un Tribunal Superior de Tierras que conoce en apelación, revisión forzosa y revisión por fraude. Los órganos de primera instancia son unipersonales y el Tribunal Superior es colegiado.

Al igual que todos los jueces y magistrados de la República son nombrados por el Senado.<sup>3</sup>

El Tribunal Superior esta integrado por un Presidente (que también es Presidente del Tribunal de Tierras) y siete magistrados. Solamente tres conocen en apelación o revisión.

---

1. Art. 1.

2. Art. 63 y sigts. Cn.

3. Art. 23 inc. 1 Cn.

Tiene jurisdicción nacional (no existe incompetencia *ratione personae*) y constituye la pieza fundamental del sistema, por lo que sus atribuciones son de diferentes especies: tiene competencia civil y penal para conocer de ciertos delitos relacionados con la materia inmobiliaria y judicial;<sup>4</sup> sirve de órgano de coordinación y dirección de todo el mecanismo: prepara formularios de certificados de títulos, es órgano de consulta del Registro, dicta reglamentos para la Dirección de Mensuras, etc. desarrollando en estos y otros actos una actividad administrativa; y sanea los títulos inscribibles en el nuevo sistema, lo que constituye la base fundamental en que descansa la garantía para las partes y terceros y la confianza del sistema.

De acuerdo a los Arts. 7 y 8 el Tribunal de Tierras tiene competencia exclusiva para conocer: de los procedimientos de saneamiento y registro de los terrenos, construcciones y mejoras permanentes, o de cualquier interés en los mismos; de la mensura, deslinde y partición de los terrenos comuneros; de la litis sobre derechos registrados; de las demandas y garantías por causa de evicción que se promuevan en el curso del proceso de saneamiento; de los demás procedimientos tratados en la ley; y de todas las cuestiones que surjan con motivo de tales acciones o que sean necesarias ventilar para la correcta aplicación de la ley, sin excluir las que puedan referirse al estado, calidad, capacidad o filiación de los reclamantes.

También conoce del procedimiento relativo a la partición entre coherederos o copartícipes de derechos registrados.<sup>5</sup>

Contrariamente a lo que piensa Torrens (establecer un Registro único), en la República Dominicana existen varios registros, aunque en materia de procedimiento de matrícula se sigue un procedimiento atribuido exclusivamente al Tribunal de Tierras. Como tribunal especial es incompetente absolutamente de todos los asuntos, materias y cuestiones que no le encomienda la ley. Solo conoce de los que la ley le atribuye.

---

4. Art. 235 y sigts.

5. Art. 214

## **B. Los Registros de Títulos**

Actualmente existen Registros en la capital de Santo Domingo; en San Cristóbal; en San Pedro de Macorís; en Santiago de los Caballeros; en Concepción de la Vega; en San Francisco de Macorís; en Moca; en Barahona; y en Monte Cristy. Todas estas oficinas bajo la dependencia y dirección del Tribunal de Tierras.

El Registrador es un funcionario administrativo nombrado por el ejecutivo y tiene asignado un sueldo. Su poder no es el que tiene el Registrador en el sistema australiano puro, más bien se asemeja al que tienen nuestros registradores.

## **C. El Abogado del Estado**

El Abogado del Estado es el representante de éste ante el Tribunal de Tierras.

Entre sus principales funciones tenemos: pedir en nombre del Estado, en los casos que el interés público o privado del Estado lo requiera, al Tribunal de Tierras que ordene el saneamiento de determinada porción;<sup>6</sup> reclamar ante el Tribunal de Tierras los derechos que puedan corresponderle al Estado en todo proceso de saneamiento;<sup>7</sup> dirigir al Tribunal Superior de Tierras un requerimiento contra todos los interesados en el que se hará constar que quedarán saneados y adjudicados los títulos de propiedad o de otros derechos reales, después de haberse verificado la mensura;<sup>8</sup> es órgano ejecutor de las sentencias penales y de las ordenes y sentencias que pronuncie el Tribunal de Tierras;<sup>9</sup> es representante del Ministerio Público en materia represiva ante el Tribunal de Tierras.<sup>10</sup>

## **D. La Dirección General de Mensuras Catastrales**

Esta es una oficina técnica adscrita al Tribunal de Tierras. Sus atribuciones fundamentales son: dirigir, supervigilar y revisar los trabajos de mensura de los agrimensores;<sup>11</sup> denominar de acuerdo

---

6. Art. 27

7. Art. 26

8. Arts. 28 y 61

9. Art. 30

10. Art. 29

11. Art. 33 y sigts.

con la ley los distritos, parcelas y solares comprendidos en los terrenos que vayan a ser objeto de mensura.<sup>12</sup>

### **E. La Secretaría**

La Secretaría es el órgano de enlace entre el Tribunal y el público.<sup>13</sup>

El Secretario está bajo las ordenes del presidente del tribunal y tiene bajo su custodia todos los documentos y papeles que se le entregan de acuerdo con la ley.

Debe asistir a todas las audiencias que celebre el tribunal, de las cuales se levantará acta taquigráfica.<sup>14</sup> De conformidad con el Art. 150 y sigts., le corresponde al secretario expedir, de acuerdo con la sentencia final del Tribunal Superior de Tierras, el Decreto de Registros, que es un orden para que el Registrador inscriba en el Libro Registro el derecho a favor de la persona que resultó adjudicataria del mismo.

## **3. Proceso de saneamiento e inscripción**

### **A. Ingreso facultativo del título al nuevo sistema**

A diferencia de los que ocurre en el sistema Torrens, el dominicano es marcadamente judicial y aunque el ingreso al mismo es facultativo a petición del interesado,<sup>15</sup> puede ser compulsivo cuando está de por medio el interés público.<sup>16</sup> Sigue pues un sistema ecléctico; de aquí que funcionen a la vez dos sistemas: el francés y el Torrens.

### **B. Trámites del saneamiento**

El procedimiento se inicia con una solicitud de mensura pedida por el Estado o los particulares interesados por conducto del Abogado del Estado.<sup>17</sup> Esta solicitud contiene también la petición de la concesión de prioridad.

---

12. Art. 37

13. Art. 25

14. Art. 23

15. Art. 45

16. Art. 27

17. Art. 44 y 45

El Tribunal de Tierras es el que concede la prioridad para hacer la mensura.<sup>18</sup> El peticionario se da cuando por medio de la notificación que le hace el Secretario y los terceros se enterarán cuando se publique en la prensa el aviso para la mensura, el que también se fija en lugares visibles del Juzgado de Paz y casa consistorial.<sup>19</sup> Las medidas de publicidad son muy importantes porque como veremos mas adelante la resolución del tribunal tiene efectos erga omnes.

Hecha la mensura, el Tribunal de Tierras se apodera del caso por un requerimiento que le dirige el Abogado del Estado contra todos los interesados, en el que se hará constar que deberán quedar saneados y adjudicados los títulos de propiedad por así exigirlo el interés público.<sup>20</sup>

Después de presentado el requerimiento, el Presidente del Tribunal Superior designará al juez de jurisdicción original que conocerá del expediente de saneamiento. Este fijará fecha para la audiencia y emplazará a los interesados a comparecer a presentar sus reclamaciones, pruebas y alegatos. Luego enviará el expediente al Secretario para que haga las publicaciones en la Gaceta y en la prensa. Además se enviará copia del aviso a los interesados y se fijará en un lugar visible del terreno objeto del saneamiento y en la puerta principal del Juzgado de Paz y del Ayuntamiento.<sup>21</sup>

El emplazamiento no es solamente contra los citados por sus nombres, sino contra todos a quien pueda interesar.<sup>22</sup> Es una consecuencia del carácter *erga omnes* de la sentencia. Para que produzca este efecto es preciso citar a todo interesado y darle oportunidad de reclamar.

---

18. Se consagra la prioridad para la iniciación del proceso porque no todos los inmuebles pueden ser saneados al mismo tiempo por falta de tiempo y personal.

19. Art. 54

20. Art. 61

21. Arts. 63, 64 y 65.

22. El saneamiento ha sido tachado de inconstitucional por las formas generales de citación (edictos y avisos), las cuales no aseguran un conocimiento efectivo del proceso, sobre todo a los citados en forma anónima por avisos y edictos, lo que se agrava con relación a los pobres y campesinos que difícilmente se dan cuenta de la existencia del proceso. Se le acusa de no ser un debido proceso porque ante una inadecuada citación se priva a algunos interesados del derecho a la defensa. Aristides Alvarez Sánchez sostiene que es injusto alegar la ineficacia de las citaciones del procedimiento de saneamiento, pues éste se encuentra recargado de medios de publicidad para llevarlo al conocimiento público y

En resumen, la acción, el procedimiento y la prueba en que se dicta la sentencia, tienen carácter *in rem*, o sea, más en razón del inmueble que de las personas; y la sentencia que se dicta afecta a todo los interesados.<sup>23</sup>

De aquí que la doctrina dominicana considere a todos los interesados demandados frente al demandante. Algunos son demandados y citados por sus nombres y otros en forma anónima, bajo la expresión a todos a quienes pueda interesar.<sup>24</sup>

La audiencia es pública y oral, lo mismo en primera que en segunda instancia. En el procedimiento de saneamiento la presencia de abogado no es obligatoria y al ignorante o pobre se le designa un defensor.<sup>25</sup>

El juicio se tramita y falla aunque no comparezcan a hacer uso de sus derechos los reclamantes y los que puedan estar interesados (los citados anónimos), pues no están obligado a ello.<sup>26</sup>

Los jueces y magistrado del Tribunal de Tierras pueden ser recusados de acuerdo a lo establecido en el Código de Procedimiento Civil.<sup>27</sup>

Celebrada la audiencia el juez pronunciará sentencia, la que en todo caso debe ser examinada por el Tribunal Superior, ya sea por medio de apelación y en defecto de ésta por la revisión forzosa. El

---

dar oportunidad para que los interesados reclamen sus derechos (Estudio de la Ley de Tierras. Editorial Tiempo, S.A. Santo Domingo, República Dominicana, 1986, pp.127 y 128). Cfr. Además a Ruiz Tejada. Ob. cit., p. 272. F. Tavares hijo. En torno a la peligrosidad del proceso de saneamiento inmobiliario. Estudio Jurídico. Homenaje a Tavares hijo. Santo Domingo, República Dominicana, 1975. T. II. Vol.III, p.13 y sigts. Aristides Alvarez Sánchez. Eficacia y constitucionalidad de las citaciones en el saneamiento de la propiedad inmobiliaria. Estudio Jurídico. Ob. cit., p.35 y sigts.

23. Arts. 7, 68 y 69

24. Manuel Ruiz Tejada sostiene que aunque a los particulares se le permite promover el procedimiento de saneamiento, es siempre el Estado el que inicia el procedimiento por medio del Abogado del Estado quien entabla la demanda por medio del requerimiento del art. 61. De aquí que el particular que promueve el saneamiento sea un demandado frente al Estado y por consiguiente la prueba siempre será contradictoria frente al demandante único que es el Estado (Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana. Santo Domingo. 1990, p. 272).

25. Art. 68

26. Art. 69

27. Art. 87

Tribunal Superior tiene amplia facultades en este examen. Cuando hay apelación se celebra audiencia pública. En segunda instancia se puede presentar nueva prueba.

El Tribunal puede confirmar total o parcialmente la sentencia, revocarla y decidir de distinto modo u ordenar un nuevo juicio. Contra esta resolución de nuevo juicio no hay recurso de casación.

Contra la sentencia del Tribunal Superior se concede recurso de casación.<sup>28</sup>

### **C. Efectos de la sentencia y el recurso de revisión por fraude**

Cuando la sentencia del Tribunal Superior de Tierras hace tránsito a cosa juzgada se establece definitivamente el título de propiedad y es oponible a todo mundo.<sup>29</sup> Esto significa que el propietario queda investido de la propiedad en virtud de sentencia firme y los derechos de los interesados, comparecientes o no, quedan extinguidos, sin derecho a reclamar con base en ellos. No obstante, ni el saneamiento, ni la aparición del tercero protegido, perjudican las servidumbres y derechos regulados por las leyes de Aguas y Minas, las carreteras o caminos públicos establecidos por ley, cuando el certificado no indique la colindancia de éstos, y los derechos y servidumbres a favor de las empresas de servicio público autónomas del Estado.

Pero como alguna persona pudo haber sido privada de su propiedad o derecho por una sentencia, mandamiento o decreto obtenido fraudulentamente, se le concede el derecho de recurrir de revisión ante el Tribunal de Tierras en un plazo no mayor de un año después de la transcripción del Decreto de Registro. Antes de esta transcripción puede recurrir en cualquier tiempo.<sup>30</sup>

Si el inmueble ya había sido adquirido por un tercero de buena fe y a título oneroso, no prosperará en su contra esta acción. En tal supuesto el perjudicado puede demandar contra quien obtuvo el

---

28. Art. 132 y sigts.

29. Art. 86

30. Art. 137

registro fraudulentamente con acción de daños y perjuicios regulada en el Art. 142.

El objeto de la acción de revisión por fraude es destruir la cosa juzgada y el procedimiento en que surgió. Pero esto no significa que el recurrente haya triunfado con relación en su derecho sustantivo, por lo que tendrá que someterse de nuevo al saneamiento, en el cual puede triunfar o perder.

Normalmente este recurso es reservado a los terceros, pero las partes lo pueden usar si las circunstancias del caso lo permiten.

#### **D. Naturaleza de proceso de saneamiento**

Es considerado como un proceso de orden público y, como consecuencia, marcadamente inquisitivo,<sup>31</sup> en el cual los jueces tienen la dirección del proceso, el impulso oficial, amplias facultades en materia probatoria y hasta pueden otorgar la propiedad a personas diferentes de los reclamantes si así resultare de los autos. Por ejemplo puede citar testigo, exigir por propia iniciativa la presentación de prueba documental o cualquier otro elemento de prueba.

Por lo expuesto, el Tribunal de Tierras no está ligado a las conclusiones y pruebas de las partes cuando estime que el derecho pertenece a otro. También puede recabar pruebas y hasta en ciertos casos aplicar de oficio la prescripción. Pero en modo alguno puede violar el derecho de defensa. El Tribunal de Tierras se rige por el derecho común en cuanto a los medios probatorios y su apreciación.

Por otra parte, la doctrina dominicana le atribuye un doble carácter de interrogatorio y provocatorio (jactancia) por que se obliga a la contra parte a participar en el juicio bajo la sanción de ser perjudicada por la sentencia si no lo hace. Ya vimos anteriormente que el saneamiento es un procedimiento in rem. Así lo califica la ley.

#### **E. Decreto de Registro**

En cumplimiento de la sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, el Secretario del Tribunal expide el Decreto de Registro, que

---

31. Arts. 1 y 11

es una orden para que el registrador inscriba el título en el Libro Registro a favor de la persona que se le adjudicó el derecho.

El Decreto Registro se transcribe a mano y constituye el certificado original y se expide duplicado a favor del interesado, junto con una copia del plano.

En el sistema australiano el plano se dibuja en el certificado del título.

Como puede notarse, el procedimiento dominicano para la inscripción consta de dos etapas, una judicial ante el Tribunal de Tierras y otra ante la oficina de Registro, de carácter administrativo. En el sistema australiano sólo existe el procedimiento administrativo, salvo oposición de parte interesada en cuyo caso pasa éste al conocimiento de los tribunales de justicia.

En nuestro sistema registral nicaragüense el proceso de inscripción es administrativo, pero la inmatriculación es judicial (título supletorio) tramitada en diligencia de jurisdicción voluntaria, las que no adquieren carácter de cosa juzgada, menos aún contra todo el mundo, pues ni aún las sentencias dictadas en el proceso civil adquieren ese carácter, salvo casos excepcionales, ya que la cosa juzgada como norma general tiene carácter relativo, es decir, sólo produce efectos entre las partes que participaron en el proceso.

## **4. Modo de llevar el Registro**

### **A. Folio real**

El sistema dominicano sigue la técnica del folio real, pues en el original y duplicado del título consta la situación jurídica del inmueble. Para la exactitud del Registro lo que consta en el uno debe reflejarse en el otro.

El diseño actual del folio real hecho por el Tribunal de Tierras contiene en el centro superior el escudo de la República Dominicana, a la izquierda de éste aparece una casilla que contiene los datos del primer registro, a la derecha del escudo se encuentra otra casilla en donde aparece la designación catastral y la superficie del inmueble.

Debajo del escudo aparece el número del certificado del título y más abajo la descripción del inmueble y referencia al acto, resolución o decreto que lo origina.

Al reverso aparecen dos casillas, la primera para anotar las cargas, gravámenes y otros derechos que afecten el inmueble y la segunda para las anotaciones provisionales.

Al final aparece una casilla para las observaciones.

### **B. Libros que se llevan**

En el Registro se llevan dos libros: Uno denominado Libro-Registro<sup>32</sup> y otro denominado Libro de Inscripciones.<sup>33</sup>

El primero se forma con los certificados originales debidamente encuadernados.

El Tribunal señala el número de certificados que contendrán. Actualmente contienen doscientos cincuenta. Su numeración es sucesiva y sus hojas foliadas.<sup>34</sup>

En el segundo se inscriben los actos registrables, así como las ordenes, resoluciones y sentencias concernientes a derechos registrados. Juega un papel similar a nuestro Diario.

### **C. Primera y segunda inscripción**

La primera inscripción (inmatriculación), como ya expresamos, consiste en la transcripción del Decreto de Registro. La técnica de transcripción se impone porque el registrador no puede calificar tal decreto, ya que emana de una sentencia judicial dictada en proceso, materia vedada a la calificación registral. La transcripción del Decreto de Registro constituye el certificado original del título.

En las operaciones posteriores, el registrador inscribe el título en el Libro de Inscripciones<sup>35</sup> y después se practicarán las correspon-

---

32. Arts. 155, 169, 176, 194 y sigts.

33. Art. 188

34. Art. 176

35. Art. 188

dientes inscripciones, traslaciones y notas concisas en el certificado original.<sup>36</sup>

En razón de que debe mantenerse un paralelismo entre el certificado original del título y los duplicados que tienen en su poder los interesados, éstos deben entregarlos al Registrador cuando transmitan o graven sus derechos y en caso de negativa,<sup>37</sup> el Tribunal de Tierras puede sancionarlos por desacato.

En caso de transmisión total del inmueble, el Registrador recoge y cancela el duplicado y también cancela el original; pero de nuevo hace un original a favor del adquirente y un duplicado que entrega a éste.<sup>38</sup>

Cuando se transfiere una parte alícuota o una parte determinada del inmueble registrado, el Registrador hará una anotación al pie del certificado original y la repetirá al pie del duplicado del dueño disponente, expediendo al adquirente una constancia o extracto de los datos esenciales relativos a la parcela de que se trata.<sup>39</sup>

Para la constitución de hipotecas o cualquier otro gravamen se entregarán al Registrador el contrato de garantía y el duplicado del título del dueño, y en el dorso del certificado original y del duplicado del dueño anotará el gravamen. Luego expide un certificado al acreedor igual al del dueño, pero con un sello en sentido diagonal al adverso que exprese la naturaleza del derecho, por lo que si se trata de una hipoteca dirá: “duplicado del acreedor hipotecario”.<sup>40</sup>

En caso de prórroga, reducción o cancelación de un derecho registrado, se entregará al Registrador el contrato y los duplicados del dueño y del acreedor, quien anotará el contrato en el certificado original y en ambos duplicados.<sup>41</sup>

En el supuesto de embargo, el Registrador lo inscribe en el Libro de Inscripciones y luego lo anota en el Certificado original del Libro-

---

36. Art. 168

37. Arts. 191 y 235

38. Art. 194

39. Arts. 170 y 195

40. Art. 197

41. Arts. 197 y sigts.

Registro. Si no se presentare el duplicado del dueño embargado será requerido por el Registrador para que lo haga y en el supuesto de negativa el Tribunal Superior ordenará la entrega bajo sanción de desacato.

Cuando se tratare de ceder, traspasar o constituir en prenda una acrecencia se entregará al Registrador el contrato y el duplicado del acreedor, quien hará la anotación en el certificado original y en el duplicado del acreedor.<sup>42</sup> No se exige la presentación del certificado del dueño, ni se hace lógicamente anotación en el mismo, por lo que se rompe el paralelismo entre el registro y los certificados extendidos.

La ley de Registro de Tierras soluciona el caso disponiendo, por una parte, que cuando existe diferencia entre el duplicado y el original, éste tiene preferencia;<sup>43</sup> y, de otra parte, el Registrador puede requerir al dueño a entregar el certificado, y en caso de negativa, el Tribunal Superior lo puede obligar bajo sanciones, como el desacato.<sup>44</sup>

Se sustituye un certificado del título cuando se hace mejoras que no constan con el certificado, pero es preciso acompañar con la descripción de las mejoras un plano aprobado por el Departamento de Obras Públicas y una certificación del Directo de Mensuras Catastrales que comprueben su existencia.

Los Registradores pueden sustituir un certificado de título por otro, siempre que sea materialmente imponible hacer en el certificado los nuevos registros, anotaciones o menciones.<sup>45</sup>

## 5. Derechos y títulos inscribibles

En el Registro se inscriben bienes inmuebles y derechos reales que los afecten, aunque también ingresan algunos de carácter personal (arriendo).

---

42. Art. 197

43. Art. 171

44. Arts. 199 y 235

45. Art. 206

Tienen acceso al Registro el dominio, el usufructo, uso, habitación, servidumbre, anticresis, hipoteca, arriendo, superficie y la promesa de venta.

El Art. 186 señala una amplia lista de actos, contratos y resoluciones registrables.

Bajo la Ley de 1920 se pedía la inscripción por medio de formularios impresos firmados o con las huellas digitales de los que no podían firmar ante dos testigos y declaración jurada ante funcionario público acreditativa de haber actuado el otorgante libremente.

La ley vigente suprimió los formularios para evitar los fraudes (entre otras razones) y propició una mayor intervención del notariado en la contratación inmobiliaria.

La ausencia de la intervención notarial para facilitar la rapidez del comercio inmobiliario en esos sistemas es inadmisibles en los nuestros. En países como los Estados Unidos la contratación informal y la deficiencia notarial es suplida por la propia idiosincrasia de ese pueblo, la efectividad de las leyes penales y el seguro del título que va precedido de una profunda investigación de la legalidad de la titulación.

En el Art. 189 de la Ley de Registro de Tierra permite que los títulos inscribibles sean auténticos o en escritura privada, pero en éste último caso serán legalizados por un Notario o cualquier otro funcionario competente. Además señala los requisitos que deben contener.

Se permite la creación de nuevos derechos reales y la modificación de los existentes, siguiendo en esto a la mayoría de los autores franceses que estiman que las disposiciones que crean y regulan esos derechos son declarativas y no prohibitivos por lo que se permite dentro de la libre contratación, la referida creación y modificación.

## **6. Principio de inscripción**

El sistema Torrens parte de la idea fundamental de considerar al Estado como propietario originario de todas las tierras del país y, como consecuencia, en cada transmisión posterior a la concesión

de la propiedad por la Corona, las tierras vuelven al Estado que las recibe de manos del trasmiteante y hace una nueva concesión al adquirente, por lo que anula el título de aquél y le entrega a éste un nuevo título.

Este concepto de la propiedad ha sido tildado con razón de socialista y atentatorio del derecho de propiedad. Encuentra su aplicación ante la realidad de la Colonia, pero actualmente carece de fundamento y solo se puede aceptar la intervención del Estado para garantizar el ejercicio del derecho de propiedad y su tráfico jurídico.

En el sistema dominicano se parte de la idea de que el Estado es propietario originario de todas las tierras, por lo que en el saneamiento el interesado debe probar que el derecho reclamado le pertenece y de no hacerlo se le adjudicará al Estado.

Esta idea, como ya vimos, se remite a la época colonial, posteriormente confirmada por diferentes leyes y en el Art. 270 de la actual Ley de Registro de Tierras, en el que se dispone que las tierras que carecen de dueño pertenecen al Estado, ya sea porque siempre han pertenecido al Estado o porque al quedar sin dueño vuelven al patrimonio del Estado.<sup>46</sup>

Se descarta, pues, la idea del Derecho inglés de que la Corona es la única que detenta el dominio de los inmuebles y que los particulares tienen simplemente la detentación útil de ellos.

Para determinar el carácter constitutivo o declarativo de la inscripción es preciso distinguir entre la primera inscripción (inmatriculación) y las posteriores a ella. Ya vimos que la primera inscripción se hace en virtud de un Decreto de Registro extendido por el Secretario del Tribunal. Tal decreto a su vez se dicta en cumplimiento de la sentencia pronunciada en el juicio de saneamiento. Esta sentencia puede ser declarativa cuando se limita a reconocer el derecho del propietario solicitante o constitutiva cuando por sus efectos erga omnes atribuyen la propiedad o el derecho al que no lo tenía.

---

46. Art. 713 CC.

Esta primera inscripción no es constitutiva del derecho que declara o constituye, pues se limita a inscribir lo que en la sentencia fue declarado o constituido.

Al igual que en el sistema Torrens, la inscripción de las operaciones posteriores a la inmatriculación es constitutiva. El Art. 185 de la Ley del Registro de Tierras así lo reconoce cuando dice que “después que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relaciona con esos mismos derechos solamente surtirá efecto de acuerdo con la ley, desde el momento en que se practique su registro en la oficina del registrador de títulos correspondientes”. Este artículo cambió totalmente el sistema de transmisión de la propiedad consagrado en el Art. 1138 del Código Civil, en virtud del cual la propiedad se trasmite por el contrato sin necesidad del modo o inscripción.

En el sistema de Ley de Registro de Tierras la transmisión o la constitución de los derechos reales se realiza por el acto o contrato y además la inscripción.

Por lo expuesto, se ha llegado a sostener que se volvió a la teoría del título y el modo, con la particularidad de que el modo lo constituye la inscripción; pero se advierte que existe una diferencia fundamental con la concepción clásica de dicha teoría, pues mientras la clásica se aplica solamente a las transmisiones por negocios jurídicos, la versión dominicana es aplicable a la transmisión negocial, por ley o por decisión judicial.<sup>47</sup>

## 7. Publicidad

### A. Publicidad formal

La publicidad formal es amplia, absoluta, pues cualquier persona sin interés directo o indirecto puede consultar los expedientes, documentos y libros del Registro, lo mismo pedir certificaciones del contenido de ellas.<sup>48</sup>

---

47. Cesáreo A. Contreras A. *La Ley de Registro de Tierras en Santo Domingo*. RCDI. Núm. 298. Marzo, 1953, p. 214

48. Arts. 167 y 177

Para que la consulta no se preste a abusos, el Tribunal de Tierras puede regular la forma de hacerse y establecer restricciones.<sup>49</sup> Los libros no pueden salir de la oficina bajo ningún pretexto, ni pueden ser puestos bajo sello.<sup>50</sup>

## **B. Publicidad material**

El doble aspecto de la publicidad material aparece en el sistema dominicano: la legitimación y la fe pública.

### *a) Exactitud de Registro*

Con relación con la primera inscripción (inmatriculación) rige el principio de la fuerza probante o eficacia formal de Registro, pues el emanar de una sentencia judicial pasada en autoridad de cosa juzgada y con efecto para todo el mundo, la verdad que anuncia es la única (tanto entre las partes como con relación a terceros), contra la cual no existe prueba en contrario.<sup>51</sup> Encierra una presunción *iuris et de iuris*. Como consecuencia la certificación del título es inatacable.

Cuando el contenido del Registro trae causa de un negocio jurídico posterior a la primera inscripción existe una presunción *iuris tantum* de exactitud, la que se convierte en presunción *iuris et de iuris* con relación al tercero de buena fe y a título oneroso.<sup>52</sup>

### *b) Legitimación*

La legitimación aparece consagrada en el Art. 173 aunque no en términos explícitos y técnicos, que en sus partes pertinentes expresa que “el certificado duplicado del título, o la constancia que se expida en virtud del Art. 170, tendrá fuerza ejecutoria y se aceptará en todos los tribunales de la república como documento probatorio de cuantos derechos, acciones y cargas aparecen en ellos...”.

La presunción *iuris tantum* de exactitud del Registro que encierra la legitimación se extiende a la existencia del derecho, a su titulari-

---

49. Art. 177

50. Art. 177

51. Art. 86

52. Arts. 174 y 192

dad, a su extensión y a su extinción (cancelación). Se sostiene que se extiende a la existencia física del inmueble, el área y colindancia,<sup>53</sup> lo mismo al arrendamiento. No cubre a los derechos personales (salvo el arriendo), ni al estado civil de las personas, ni a las mejoras por ser variables.

No sólo se extiende al orden procesal como se desprende del Art. 173, sino también al administrativo, fiscal, civil, etc., en fin al orden jurídico general. Por ejemplo, de acuerdo con el Art. 262 el adquirente de terrenos registrados puede, sin necesidad de demanda, desalojar a los que lo ocupan, previa intimación de abandono dentro de un plazo no menor de quince días.

### *c) Fé pública*

Con relación a la primera inscripción no se puede hablar técnicamente de fe pública, sino de fuerza probante formal emanada de la sentencia del juicio de saneamiento que tiene el carácter de cosa juzgada con efectos erga omnes. Con relación a las operaciones posteriores a la primera inscripción, el principio de la fe pública entra en juego en forma similar al nuestro y al español.

Su consagración es deficiente y aparece en los Arts. 147, 174, 192 y 208. El Art. 192 dispone que el nuevo certificado que se expida, así como cualquier anotación o registro que se verifique en un certificado de título, en virtud de un acto realizado a título oneroso y de buena fe y respecto del cual se hayan observado las formalidades legales procedentes, serán oponibles a todo el mundo inclusive al Estado. Sin embargo, si el nuevo certificado, la anotación o el registro relativo a un derecho se hubiera obtenido por medios fraudulentos, la parte perjudicada podrá, sin menoscabo de los derechos adquiridos por el que actuó de buena fe, reclamar los daños y perjuicios contra los que participaron en la comisión del fraude.

El artículo transcrito se refiere al aspecto positivo de la fe pública y resuelve el mismo problema, exige los mismos requisitos y produce efectos similares de los Arts. 34 y 38 de Ley Hipotecaria española y

---

53. Cesáreo A. Contreras A. Le Ley de Registro de Tierras en Santo Domingo, RCDI. Núm. 299. Abril 1953, p. 263 y sigts.

Art. 3949 CC. nuestro. Su redacción, como todos los que se refieren a esta materia, no es muy feliz.

De acuerdo al artículo 192 y espíritu de la Ley de Registro de Tierras los requisitos de protección a terceros son: el título oneroso, la buena fe, la adquisición de quien en el Registro tiene facultades para ello y la inscripción del título de adquisición.

Los Arts. 174 y 298 consagran la integridad del Registro al disponer que los títulos, cargas, gravámenes y anotaciones de demanda que no aparecen en el Registro no perjudican al tercero que adquirió de buena fe y a título oneroso.

En el Art. 147 se dispone que la enmienda de los errores materiales de la sentencia dictada en el proceso de saneamiento no se podrá hacer por el Tribunal Superior sin el consentimiento del adquirente de buena fe y a título oneroso.

Los efectos de la fe pública cubren la existencia del derecho inscrito, su titularidad y su extensión y según el doctor Contreras,<sup>54</sup> la existencia física del inmueble, pero no se extiende a los derechos personales, ni a las limitaciones legales.

## 8. Principio de imprescriptibilidad

De acuerdo con el Art. 175 “no podrán adquirirse por prescripción o posesión detentatoria ningún derecho o interés que hubiere sido registrado de acuerdo con las prescripciones de esta ley”.

La disposición transcrita no permite la prescripción adquisitiva *contra tabula* y la *secundum tabula*.<sup>55</sup>

---

54. Ob. Cit., p. 268

55. Según el Dr. Contreras la Ley de Registro de Tierras guarda silencio sobre la prescripción liberatoria por lo que es aplicable el art. 2262 CC. que expresa que todas las acciones, tanto reales como personales, prescriben a los veinte años. De aquí que la prescripción extintiva, tanto *secundum tabulas* como *contra tabulas*, tiene lugar para los inmuebles registrados de acuerdo con la Ley de Registro de Tierras (Ob. cit., p. 270)

## 9. Principio de prioridad

No se encuentra consagrado expresamente, como sucede también en otras legislaciones, por lo que hay que extraerlo de varias disposiciones. Ya vimos que el Art. 188 crea el Libro de Inscripciones, en el cual se inscribe, tan pronto como se entreguen, todos los actos y documentos que resulten estar completos, debidamente redactados y en condiciones de ser registrados. Desde que se asientan en este libro los documentos presentados se consideran registrados. Esta disposición se refiere a las operaciones posteriores al primer registro.

Según se desprende de la disposición citada, en este libro solo se inscriben los títulos que llenan todos los requisitos de ley, lo que lógicamente tiene que controlar previamente el Registrador. Dicho de otra forma, en este libro se inscriben los títulos después de calificados. De aquí que después de entregados al Registrador y antes de calificarse o de que se subsanen las faltas señaladas por dicho funcionario, no aparecen presentados en ningún libro que les marque la prioridad, por lo que teóricamente se presenta el problema de que títulos entregados con posterioridad puedan ser inscritos con preferencia al que fue entregado primero si así lo considera conveniente el Registrador. No existe, pues propiamente un libro Diario que marque la preferencia y en el que se presenten los títulos antes de ser calificados.

Hablo teóricamente porque en la práctica es difícil que se presente un conflicto de prioridad por las razones siguientes: cuando se trata de la primera inscripción sólo un Decreto de Registro se libra y no puede presentarse el problema de la concurrencia de títulos en el Registro; en las inscripciones posteriores se entrega el duplicado del título al Registrador, por lo que el titular registral no puede transmitir y gravar nuevamente su derecho. No obstante, se puede dar la concurrencia de títulos disputándose la prioridad cuando se trata de títulos no convencionales, como las hipotecas judiciales, en cuyo caso el Registrador realiza el registro sin tener en sus manos el certificado del título, por lo que se puede presentar otro título convencional; o cuando se falsifica o se logra por cualquier otro medio otro duplicado, en cuyo caso se pueden hacer varias operaciones sobre un mismo inmueble o derecho.

En las enajenaciones o gravámenes posteriores al primer registro, el nacimiento del derecho real por la inscripción en el Libro de Inscripciones coincide con la prioridad. Cuando se trata de derechos reales incompatibles el Registro se cierra para los anteriores y posteriores enajenaciones hechas por el anterior propietario, en virtud del Art. 190 que dice: “Que los actos a que se refieren los artículos procedentes no podrán registrarse sino desde el momento en que el derecho de que se trate se encuentre registrado a nombre de la persona que otorgue el acto de disposición o gravamen”. Cuando se trata de derechos reales compatibles, el primero que se asiente en el Libro de Inscripciones gana la preferencia y surge a la vida como derecho real.<sup>56</sup>

## 10. Principio de legalidad

Este principio no tiene una regulación expresa, clara y lo suficientemente amplia. Hay que deducirlo de diferentes disposiciones de la Ley de Registro de Tierras,<sup>57</sup> que se refieren a ciertas prohibiciones, controles y requisitos sobre los actos inscribibles, los que lógicamente tendrán que ser controlados por el Registrador antes de inscribir, de donde surge la facultad de calificar de dicho funcionario.

En el sistema australiano el Registrador General decide sobre la inscripción y sobre el ingreso al registro de los actos posteriores. En el dominicano el ingreso al sistema lo decide el Tribunal de Tierras en el juicio de saneamiento y el Registrador califica los actos posteriores. De aquí que sea conveniente advertir que el control sobre la legalidad del título en el sistema dominicano se hace en primer lugar por el Tribunal de Tierras en el juicio de saneamiento, después, para los actos posteriores al primer asiento, el Registrador es el que califica los títulos inscribibles, función que comparte, como lo veremos más adelante, con el Tribunal Superior por medio de la consulta.

El Registrador puede examinar el fondo y la forma, el tracto sucesivo o cualquier otro obstáculo del registro. Es independiente al ejer-

---

56. Inscripción constitutiva. art. 185

57. Arts. 160, 188, 189 y 190

cer su función calificadora, pero en caso de duda puede consultar con el Tribunal Superior,<sup>58</sup> en cuyo caso debe someterse a la opinión de éste.

El Registrador y todos los funcionarios del Registro no son los directamente responsables; es el Estado quien asume la responsabilidad por la actuación de los funcionarios o de un particular con motivo de la aplicación de la Ley de Registro de Tierras, para lo cual se crea un fondo de seguro.

La ley no regula recursos contra la calificación negativa del Registrador.<sup>59</sup> Solo consagra la consulta al Tribunal Superior en caso de duda.

La naturaleza de la función calificadora es discutible y no falta quien diga que tiene el carácter de jurisdicción voluntaria.<sup>60</sup>

## 11. Principio de especialidad

El Registro se lleva por finca bajo la técnica de la foliación real.

La finca queda perfectamente deslindada y su área determinada por medio de la mensura catastral que se hace al inicio del juicio de saneamiento.

No existe un catastro, pero se va formando a medida que los terrenos van siendo mensurados y saneados.

El sistema rechaza las hipotecas generales y ocultas.<sup>61</sup>

---

58. Art. 160

59. El doctor Contreras piensa que se pueden dar en el Derecho Dominicano los dos recursos españoles: el judicial tramitado en juicio ordinario por no estar prohibido y el gubernativo ante el Tribunal Superior de Tierras en virtud del art. 7 de la Ley de Registro de Tierras que dispone que dicho Tribunal conocerá de todas las cuestiones que surjan con motivo de tales acciones o que sea necesario ventilar para la correcta aplicación de esta Ley (Ob. cit., p.p. 281 y 281).

60. Cfr. Dr. Contreras: Ob. cit., p. 280

61. Art.174

En pocos supuestos se rompe el principio de especialidad. Por ejemplo, la especialidad denominada pasiva no ha sido acogida. Esta consiste en distribuir entre las fincas hipotecadas el valor del crédito a fin de que cada una responda frente a terceros de una parte del mismo.

## 12. Principio de rogación

La inmatriculación tiene carácter obligatoria o forzosa por cuanto el Registrador la hace sin la intervención del interesado al recibir el Decreto de Registro del Secretario del Tribunal Superior que lo expide de oficio en cumplimiento de la sentencia que se dicta en el proceso de saneamiento, cuya dirección e impulso corresponde a los jueces y magistrados.

Con relación a las inscripciones posteriores al primer registro (inmatriculación) no existe ninguna disposición expresa que prohíba o permita al Registrador actuar de oficio. Sin embargo, el principio de rogación se puede deducir de varias disposiciones que exigen la presentación de la documentación y certificados para que pueda actuar el Registrador.<sup>62</sup>

La inscripción la puede pedir el interesado y además desistir de ella.

## 13. Principio de tracto sucesivo

El Art. 190 consagra de manera expresa el principio de tracto sucesivo al disponer que no podrán registrarse los actos o contratos sino desde el momento de que el derecho que se trate se encuentre registrado a nombre de la persona que otorgue el acto de disposición o gravamen. A la misma regla se someterán los actos de disposición de los herederos y legatarios.

---

62. Arts. 194, 197, 199, 200 y 201

La mencionada disposición sólo exige que el acto del disponente se encuentre inscrito al momento de registrarse el del adquirente; pero no exige que el título del disponente se encuentre inscrito al momento de otorgarse el acto.

El tracto abreviado no se encuentra regulado por la ley ni tampoco la práctica registral lo emplea por no presentarse a ello el sistema.

## 14. Fondo de seguro

El fondo de seguro es una pieza importante del sistema ya que a consecuencia de la protección que otorga a los que se acogen a él, los verdaderos dueños pueden resultar despojados de su derecho, por lo que es necesario la creación de un fondo de seguro contra el cual puede reclamarse la indemnización correspondiente.

La institución del seguro se encuentra regulada en el Art. 225 y sigts. de la Ley de Registro de Tierras. El fondo de este seguro se forma mediante un impuesto que paga el interesado al inscribir por primera vez el inmueble en le Registro (inmatriculación). El monto es el de un quinto del uno por ciento del valor del terreno y sus mejoras.<sup>63</sup>

Los requisitos para que prospere el reclamo que garantiza este seguro son los siguientes: privación del terreno o derecho (hipoteca, mejora, servidumbre, etc.); sufrir el perjuicio sin negligencia del reclamante; experimentar el perjuicio como consecuencia del saneamiento y de la aplicación de la Ley del Registro de Tierras; estar impedido de recobrar el terreno o derecho.

La demanda para reclamar la indemnización se dirige contra el Estado ante el Tribunal de Tierras. El Abogado del Estado asume la defensa de éste. Se conoce en dos instancias y el procedimiento es el mismo de la Ley de Registro de Tierras.

A la acción se le señala un plazo de tres años de caducidad.<sup>64</sup>

---

63. Art. 225

64. Art. 229

## 15. Valoración crítica del sistema y su perspectiva de futuro

El sistema dominicano tiene algunas de las ventajas del sistema australiano que le sirvió de modelo, pero no todas las desventajas, debido a las correcciones que hizo y a las adaptaciones a la realidad nacional.

Veamos las ventajas: la inatacabilidad, irrevocabilidad e imprescriptibilidad del título y la garantía que le otorga el Estado es una formidable seguridad a los que inscriben por primera vez y a los que derivan su título de ese primer registro; la seguridad del tráfico jurídico y mobiliario provoca la valoración justa de los inmuebles y derechos reales; los despojos a los verdaderos propietarios no son tan frecuentes porque el juicio de saneamiento regula con cuidado la publicidad y facilita la intervención de los interesados; la claridad y precisión con que la finca y derechos reales aparecen en el registro disminuyen los conflictos; la contratación inmobiliaria es simple y barata, pues en forma optativa se permite la contratación auténtica y privada, pero esta debe ser legalizada por un notario; la descentralización del Registro impide en parte el congestionamiento de documentos; la facilidad de movilización de la propiedad inmobiliaria no ha impedido el establecimiento de empresas y una manera estable de vivir en los inmuebles.

No obstante lo expuesto, existen varias deficiencias. En el Registro de la Capital actualmente existe un atraso en el despacho de los documentos debido a la falta de personal y gran volumen de documento, el sistema de archivo es muy rudimentario y desordenado, de suerte que se están dando muchas sustracciones por lo que se ha negado el acceso a los particulares a los expedientes. Los registros de Las Vegas, Santiago y Puerto Plata también presentan problemas semejantes. No existe un adecuado apoyo técnico, aunque el folio real se hace en máquina de escribir corriente. Todavía se presentan casos de falsificación de títulos y contratos.

La Corte Suprema de Justicia está interesada en introducir la microfilmación y computación en el Registro.

Pero a pesar de todas estas deficiencias el sistema ha tenido éxito y el pueblo confía en el mismo. Más de las tres cuartas partes del territorio nacional a ingresado al sistema.

No creo que sea adaptable a las realidades sociales, políticas y jurídicas de los países latinoamericanos. Parte de la falsa idea de que el Estado es el propietario originario de las tierras, lo que no podemos aceptar. Por otra parte, nuestra propiedad es de gran abolen-go, la que ha pasado de mano en mano durante muchos siglos, por lo que refractaria a ese sistema. Las mismas garantías se pueden lograr con otro sistema, sin necesidad de producir un trauma, como por ejemplo, el español, que se ajusta a nuestro orden jurídico e idiosincrasia. No hay que perder de vista que fue la ocupación norteamericana la que implantó el sistema Torrens en la República Dominicana y no la voluntad del pueblo.

## Bibliografía y entrevistas

### 1. Bibliografía

Alvarez Sánchez Aristides. *Estudio de la Ley de Tierras*. Editorial Tiempo, S.A. Santo Domingo, República Dominicana. 1986.

*Código Civil*.

*Código de Procedimiento Civil*.

*Constitución*.

Contreras A, Cesáreo A. *Ley de Registro de Tierras en Santo Domingo*. RCDI. Núm. 298. Marzo 1953, p. 192 y sigts. Núm. 299. Abril 1953, p. 263 y sigts.

*Ley de Registros de Tierras*.

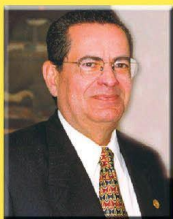
Medrano V, Manuel W. *Principales Acciones ante el Tribunal de Tierras*. Librería y Papelería "La Filantrópica". Santo Domingo, República Dominicana. 1986.

Ruíz Tejada, Manuel Ramón. *Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana*. Publicaciones de la Universidad de Santo Domingo, 1990.

### 2. Entrevistas

*Dr. Francisco Manuel Pellarano*. Presidente del Tribunal Superior de Tierras.





**Dr. Iván Escobar Fornos, Abogado y Notario.**

Nació en Masaya, Nicaragua, el 28 de octubre de 1939. Realizó estudios universitarios en la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua (UNAN). Ha impartido las cátedras de Derecho Registral, Derecho Procesal, Contratos, Derecho de Obligaciones, Teoría General del Proceso, Derecho Constitucional.

Autor de numerosos libros, entre ellos:

Introducción al Derecho Inmobiliario Registral. Teoría y técnica de los Registros Públicos en Nicaragua. Introducción al Proceso. Derecho de Obligaciones, Tomos I y II. Contratos, Tomos I y II. Constitución y Derechos Humanos. Amparo. Derecho, justicia y Constituyente. Liberalismo y Derecho. Casos prácticos de Derecho Inmobiliario Registral. Derecho Procesal Constitucional. Manual de Derecho Constitucional. Constitucionalismo Nicaragüense Tomo I y II.

Ex Registrador de la Propiedad en el Departamento de Masaya; Ex Magistrado de la Sala Civil de la Corte de Apelaciones de Masaya; Miembro correspondiente del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina; Presidente de la Barra de Abogados de Nicaragua; Ex Presidente de la Asamblea Legislativa de la República de Nicaragua; Diputado de la Asamblea Nacional; Miembro del Instituto Panamericano de Derecho Procesal. Ex Presidente del Foro de Presidentes de Poderes Legislativos de Centroamérica (FOPREL). Miembro Honorario de la Academia Nicaragüense de la Lengua; Miembro Correspondiente de la Academia Nacional de Historia y Geografía de México; Doctor Honoris Causa Universidad Nacional Hispanoamericana de Nicaragua.

Condecoraciones: Cruz de Honor de San Raimundo de Peñafort, Orden Mexicana del Aguila Azteca y "Orden del Soberano" concedida por el Congreso de Guatemala.



**Editorial Hispamer**  
**Colección Textos Jurídicos**

