

DECRETO N° 502.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I- Que es deber del Estado garantizar los principios de publicidad, legalidad, y seguridad jurídica en que se fundan esencialmente el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el Registro de Comercio;
- II- Que sin perjuicio de las facultades que corresponden al Ministerio de Justicia, y para mejorar su funcionamiento, dichos Registros deben estar sujetos a la vigilancia directa de un organismo especializado que además de conocer en grado de las resoluciones que pronuncien, con lo cual se logrará unificar la jurisprudencia en la materia de que se trata, también se encargue de estudiar y formular los proyectos de reformas legales que sean necesarias para hacer más eficaz nuestro sistema de registros;

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales, a iniciativa del Presidente de la República por medio del Ministro de Justicia y oída la opinión de la Corte Suprema de Justicia,

DECRETA la siguiente:

## **LEY DE LA DIRECCION GENERAL DE REGISTROS**

### **CAPITULO I**

#### **Establecimiento y Organización**

Art. 1.- Se crea la Dirección General de Registros con las funciones que establece la presente ley, la cual dependerá del Ministerio de Justicia.

Art. 2.- La Dirección General de Registros tendrá jurisdicción en todo el territorio de la República, y por consiguiente estarán a su cargo: la organización, funcionamiento, inspección y vigilancia de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y de las Oficinas del Registro de Comercio.

Art. 3.- La Dirección General de Registros estará a cargo de un Director General y de un Subdirector General, quienes serán nombrados por el Organo Ejecutivo en el Ramo de Justicia. (1)

El Subdirector General colaborará en el ejercicio de sus funciones con el Director General, y hará las veces de éste en los casos de ausencia y de excusa o impedimento a que se refiere el Capítulo V de esta ley.

Art. 4.- Para ser Director General o Subdirector General se requiere: ser salvadoreño, mayor de treinta años, Abogado de la República autorizado para el ejercicio del notariado, de moralidad y competencia notorias; haber desempeñado el cargo de Registrador durante tres años o haber ejercido la profesión de

abogado y la función de notario durante seis años; estar en el goce de los derechos de ciudadano y haberlo estado en los tres años anteriores al nombramiento.

Art. 5.- El Director General y el Subdirector General no podrán ejercer la abogacía ni autorizar instrumentos sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas o en el Registro de Comercio, y sus cargos son incompatibles con el de funcionario o empleado de los Organos del Estado. (1)

Art. 6.- Habrá un Director General suplente, que deberá reunir las mismas condiciones que el propietario y será nombrado por el Organo Ejecutivo en el Ramo de Justicia. (1)

El Director suplente será llamado para tramitar y resolver aquellos asuntos en que tanto el Director General como el Subdirector General estuvieren impedidos o se excusaren de conocer; y si el suplente también tuviere algún impedimento o excusa, se nombrará un Director Específico, en la misma forma y con los mismos requisitos señalados en el inciso anterior.

Art. 7.- La Dirección General de Registros funcionará con un Secretario y tendrá el personal subalterno que sea necesario para el desempeño de sus atribuciones. Tanto el Secretario como los demás empleados de la oficina, serán nombrados por el Organo Ejecutivo en el Ramo de Justicia, a propuesta del Director General. (1)

Art. 8.- Habrá también un Inspector de Registro, dependiente de la Dirección General, que será nombrado por el Organo Ejecutivo en el Ramo de Justicia, y cuyas funciones se determinarán en el Capítulo III de esta ley. (1)

Para ser Inspector General se requiere: ser salvadoreño, Abogado de la República autorizado para el ejercicio del notariado, de moralidad y competencia notorias, estar en el ejercicio de los derechos de ciudadano y haberlo estado en los tres años anteriores a su nombramiento, y haber ejercido la profesión de abogado y la función de notario durante tres años.

## **CAPITULO II**

### **Atribuciones**

Art. 9.- Serán atribuciones de la Dirección General de Registros:

- 1ª- Conocer de los recursos que se interpongan ante los Registradores, en los casos comprendidos en el Capítulo IV de la presente ley;
- 2ª- Resolver, previo informe del Registrador que deberá emitir dentro del término que se le señale, las quejas que se le presenten por retardo en hacer las inscripciones o cancelaciones o en la expedición de informes o certificaciones solicitados, comunicando su resolución al Registrador responsable, para que dentro de los tres días subsiguientes, practique la diligencia que motiva la queja; y si aún así persiste en el retardo, dará cuenta al Ministerio de Justicia para que éste acuerde lo conveniente;
- 3ª- Resolver las quejas por retardo en la tramitación de las solicitudes de matrícula personal de comerciantes, de empresas, de traspaso y cancelación de las mismas, de derechos sobre empresas mercantiles, de derechos sobre naves, de marcas de fábrica y de comercio, de patentes de invención, de nombre comercial, de muestras, emblemas, lemas, derechos de autor, de patentes de comercio e industria, y previo informe del Registrador, librar oficio en su caso a dicho funcionario

para que continúe la tramitación que motiva la queja, y si ésta se repitiere por la misma razón, dar cuenta al Ministerio de Justicia para que acuerde lo que convenga;

- 4ª- Revisar la legislación vigente en materia de registro con el fin de proponer al Ministerio de Justicia las modificaciones que fueren necesarias para la mejor organización y funcionamiento del sistema de registros;
- 5ª- Velar por la uniformidad de la jurisprudencia en materia de registro y porque la forma de hacer las inscripciones sea la misma en toda la República;
- 6ª- Celebrar periódicamente reuniones o mesas redondas de Registradores, con el fin de lograr la mayor eficacia en el funcionamiento de las Oficinas del Registro;
- 7ª- Procurar que las Oficinas del Registro estén suficientemente dotadas de personal y mantengan los enseres, útiles y materiales necesarios para su pronto y correcto funcionamiento;
- 8ª- Proponer al Ministerio de Justicia o adoptar por sí, cuando lo estime conveniente, las disposiciones necesarias para que en las Oficinas del Registro se cumplan las leyes y reglamentos que las rigen;
- 9ª- Proponer al Ministerio de Justicia la creación de nuevas Oficinas del Registro, cuando así convenga al servicio público y tomando en cuenta la excesiva afluencia de documentos o de solicitudes de registro a las Oficinas existentes;
- 10ª- Ejercer por sí o por medio del Inspector de Registros, la vigilancia de las Oficinas del Registro, a efecto de que los funcionarios encargados de ellas cumplan con las leyes y reglamentos respectivos, dando cuenta al Ministerio de Justicia de las irregularidades que notaren;
- 11ª- Llevar la estadística general de las distintas clases de registro en vista de los cuadros que mensualmente deberán remitirle las Oficinas del Registro;
- 12ª- Proponer al Ministerio de Justicia el nombramiento de los empleados de su dependencia;
- 13ª- Las demás que la ley le confiere.

Art. 10.- Los registradores podrán consultar con la Dirección General, cualquier duda que tengan en cuanto a la aplicación de las leyes o reglamentos relacionados con el Registro, o que versen sobre la organización y funcionamiento del mismo, sin que en ningún caso puedan ser objeto de consulta las materias o cuestiones sujetas a su calificación.

### **CAPITULO III**

#### **De la Inspección de Registros**

Art. 11.- La Dirección General podrá practicar directamente u ordenar inspecciones en las Oficinas del Registro, siempre que lo considere conveniente, para reconocer el estado en que se encuentren aquéllas.

Art. 12.- La inspección puede ser general, esto es respecto a todo lo concerniente a la Oficina del Registro, o parcial, sobre determinados libros, expedientes o documentos existentes en la misma.

Art. 13.- El Inspector de Registros practicará visitas ordinarias a las Oficinas del Registro cada dos meses, y extraordinariamente, cuando lo ordene la Dirección General.

Art. 14.- De toda visita general que practique el Inspector en las Oficinas del Registro, levantará acta en la que hará constar el estado en que se encuentra la Oficina y especialmente:

- a) Si se llevan todos los libros que indican el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el Reglamento del Registro de Comercio;
- b) Si los asientos de inscripción han sido hechos con las formalidades que la ley exige;
- c) Si al margen de las inscripciones han sido puestas las correspondientes notas de traspaso, de cancelación o de relación;
- d) Si las solicitudes de Registro a que se refiere la letra c) del artículo 11 de la Ley de Registro de Comercio, han sido tramitadas en la forma prescrita por la misma;
- e) Las irregularidades que notare y si han sido cometidas con infracción de las leyes y reglamentos que rigen el Registro;
- f) Si la Oficina cuenta con el personal suficiente para el desempeño de sus funciones y si está dotada de los enseres, útiles y materiales necesarios para ello;
- g) El estado en que se encuentra el edificio que ocupa la Oficina y si reúne las condiciones indispensables para su funcionamiento.

Art. 15.- El Inspector de Registros también se cerciorará sobre si los funcionarios y empleados de las Oficinas del Registro, concurren puntualmente al desempeño de sus cargos, y en caso de no hacerlo, lo informará así a la Dirección General.

Art. 16.- Cuando la Dirección General disponga practicar directamente una visita de inspección en alguna Oficina del Registro, lo hará por medio del Director o del Subdirector, quienes también levantarán acta de lo que en ella ocurra, de acuerdo con lo prescrito en los artículos precedentes.

Art. 17.- Si la inspección que se practique en alguna Oficina del Registro fuere parcial, solamente se harán constar en el acta respectiva los detalles relativos al asunto para que fue ordenada.

Art. 18.- Si al practicarse una inspección se constatare que se ha cometido alguna infracción en cuanto a la forma de llevar los registros, o cualquiera otra infracción de las leyes o los reglamentos que los rigen, la Dirección General adoptará las medidas necesarias para corregirlas.

Art. 19.- La Dirección General remitirá al Ministerio de Justicia dentro del término de ocho días, una copia de toda acta de inspección que se practique en las Oficinas del Registro; y si en ella apareciere que se ha cometido alguna irregularidad, el Ministerio podrá sancionar al Registrador con una multa de cinco a cincuenta colones, o con suspensión o destitución de su cargo, según la gravedad de la infracción.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de las sanciones que establecen el inciso segundo del artículo 30 del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el artículo 83 de la Ley de Registro de Comercio.

#### **CAPITULO IV**

##### **De los Recursos**

Art. 20.- Siempre que el Registrador de la Propiedad Raíz e Hipotecas o el Registrador de Comercio deniegue la inscripción de un documento, lo hará por medio de una resolución puesta al pie del mismo, en la que indicará las razones en que se funda, autorizándola con su firma y el sello de la Oficina. La resolución será notificada al interesado para que, si quisiere, subsane la falta o haga uso del recurso que le concede el artículo 22 de esta ley.

Quedan autorizados los Registradores para utilizar hojas de papel sellado adicionales, cuando por la extensión de la resolución no fuere posible consignarla totalmente al pie del documento.

Art. 21.- Para los efectos del presente Capítulo se entenderá por interesado el titular del derecho cuya inscripción se pretende o quien lo derive de él.

Se presume que el notario ante cuyos oficios se otorgó el instrumento, es también interesado para el efecto de interponer y seguir los recursos a que se refiere este Capítulo.

Art. 22.- De toda denegativa de inscripción de un documento proveída por un Registrador de la Propiedad Raíz e Hipotecas o de Comercio, cualquiera que sea su fundamento, podrá el interesado recurrir ante la Dirección General de Registros, dentro de los treinta días hábiles subsiguientes, a aquel en que se le notifique la providencia que deniega la inscripción. (2)

El escrito en que se interpone el recurso se presentará al Registrador que denegó la inscripción, y en él se expresarán las razones que tenga el interesado para estimar que la denegativa es indebida.

Art. 23.- El Registrador remitirá el escrito junto con el documento que lo motiva a la Dirección General dentro de tercero día sin más trámite ni diligencia.

Art. 24.- La interposición del recurso a que se refieren los artículos anteriores, no afectará la validez del asiento de presentación del documento de que se trate.

El asiento de presentación quedará cancelado de pleno derecho, si no se interpusiere el recurso señalado en el inciso primero del artículo 22 y el Registrador devolverá el documento al interesado.

Art. 25.- La Dirección General resolverá el recurso dentro de los quince días subsiguientes a la fecha en que reciba el escrito y el documento, sin más trámite que la vista de éstos, de las razones en que se funda la denegativa, de los demás instrumentos que el interesado quiera presentarle y de los informes que de oficio puede pedir al Registrador, ordenando en la resolución si debe hacerse o no la inscripción.

La resolución pronunciada por la Dirección General no admitirá más recurso que el de responsabilidad.

Art. 26.- Si la resolución de la Dirección General fuere favorable al interesado, ésta devolverá el documento a la Oficina del Registro correspondiente con un oficio en el que insertará dicha resolución; y en tal caso, el Registrador hará la inscripción expresando en ella que lo hace en virtud de providencia de la Dirección General.

Si la resolución confirmare la denegativa, la Dirección General devolverá el documento a la Oficina del Registro correspondiente con un oficio en el que insertará su resolución, a efecto de que el Registrador cancele el asiento de presentación respectivo y entregue el documento al interesado.

Art. 27.- De toda resolución del Registrador que conceda, deniegue, suspenda o cancele una matrícula de comercio, o una patente de comercio e industria a que se refiere la Ley Reguladora del Ejercicio de

Comercio e Industria, o en que se admita o deniegue una oposición presentada, podrá recurrir el interesado para ante la Dirección General de Registros.

También se concede apelación para ante la Dirección General de Registros, de toda resolución del Registrador que admita o rechace una solicitud de registro o una oposición, que ordene o deniegue un registro o una certificación, mande legitimar una personería, y en general de toda resolución que cause daño irreparable, pronunciada en diligencias de nombre comercial, patente de invención, derechos de autor, marcas de fábrica y de comercio, y demás distintivos comerciales.

El término para apelar será de treinta días hábiles contados a partir del siguiente al de la notificación de la providencia respectiva. El escrito en que se interpone el recurso, se presentará al Registrador que pronunció la resolución de que se recurre. (2)

Art. 28.- Interpuesto el recurso a que se refiere el artículo anterior, se emplazará a las partes para que ocurran dentro del tercero día a hacer uso de sus derechos ante la Dirección General. Comparezcan o no las partes, la Dirección concederá diez días para que presenten sus alegatos y pruebas y vencido dicho término resolverá con arreglo a derecho.

La resolución de la Dirección General no admite más recurso que el de responsabilidad, y pronunciada se devolverán las diligencias a la Oficina de su origen con certificación de la misma.

## **CAPITULO V**

### **Impedimentos, Excusas y Sanciones**

Art. 29.- El Director General o el Subdirector General, en su caso, están impedidos de conocer en los asuntos siguientes:

- a) En los que hubieren intervenido como abogados, como notarios o en virtud de funciones públicas desempeñadas con anterioridad;
- b) En aquellos en que han intervenido como abogados, como notarios o en concepto de funcionarios públicos, su cónyuge, sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, sus parientes por adopción;
- c) En aquellos en que tengan interés directo o indirecto, o lo tengan su cónyuge, sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, sus parientes por adopción o sus socios. Para este efecto no se considera que existe interés cuando el Director, el Subdirector o las demás personas mencionadas, sean accionistas de una sociedad de capital, a menos que tengan en ella participación mayoritaria o sean administradores, gerentes o auditores de la misma.

Art. 30.- El Director General o el Subdirector General deberán excusarse de conocer en asuntos en que hayan asesorado a las partes o en aquellos que resulten de procedimientos en que han expresado opinión profesional.

Art. 31.- El Director o el Subdirector que tenga alguna causal de impedimento o excusa para conocer en un asunto, está obligado a manifestarla inmediatamente en las diligencias respectivas, y seguidamente proveerá resolución llamando al funcionario competente de acuerdo con lo prescrito en los artículos 3 y 6 de esta ley.

Art. 32.- La contravención a lo dispuesto en los artículos que preceden, hará incurrir al Director o al Subdirector en las sanciones de suspensión o destitución del cargo y multa de un mil colones, las cuales serán impuestas por el Ministerio de Justicia, previa la información correspondiente.

Para el establecimiento de la multa contemplada en el Art. 19 y la de este artículo, se procederá de la manera siguiente: El Ministro al tener conocimiento de la infracción dará audiencia por dos días al presunto infractor, y con lo que manifieste o nó, vencido el término, se abrirá a pruebas por ocho días, transcurridos los cuales, se pronunciará la sentencia correspondiente. (1)

## **CAPITULO VI**

### **Disposiciones Generales y Transitorias**

Art. 33.- Las resoluciones que pronuncie la Dirección General de Registros, serán firmadas por el Director General y en su caso, por el Subdirector General.

Dichos funcionarios suscribirán con firma entera las resoluciones definitivas y con media firma los decretos de sustanciación. En todo caso serán autorizadas por el Secretario de la Dirección.

Art. 34.- La notificación de las resoluciones de los Registradores y de las pronunciadas por la Dirección General de Registros se hará en la Oficina correspondiente, mediante edicto que se fijará en el tablero por setenta y dos horas, pasadas las cuales se tendrá por hecha la notificación. (2)

Art. 35.- La Dirección General de Registros podrá extender certificación de las resoluciones que pronuncie siempre que sean solicitadas por quienes comprueben interés en obtenerlas.

Art. 36.- Al presentarse un escrito o petición, el Secretario de la Dirección General pondrá al pie de él y a presencia del interesado, una razón autorizada con su firma que indique el día y hora en que se presente.

No se admitirán escritos o peticiones que no estén en el papel sellado correspondiente y que no lleven firma de abogado.

Art. 37.- Todo escrito o petición deberá llevar la fecha en letras y no en números.

Art. 38.- En toda resolución o diligencia se hará constar la hora, el día, mes y año en que se pronuncie o en que se practique.

Art. 39.- Cuando los términos que establece esta ley finalicen en día de fiesta legal, el acto para el cual se conceden podrá realizarse en el siguiente día hábil.

Art. 40.- Las resoluciones definitivas que pronuncie la Dirección General, podrán extenderse en papel simple, si ninguno de los interesados suministra el papel sellado correspondiente; y en la misma forma podrán librarse las certificaciones de dichas resoluciones que han de devolverse con los autos a las Oficinas del Registro.

Sin embargo, las Oficinas de donde procedan tales asuntos, deberán exigir al interesado la reposición del papel sellado correspondiente.

Art. 41.- En lo que no estuviere expresamente regulado por esta ley, se estará a lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles, en lo que fuere aplicable y no se oponga a la doctrina que la informa.

Art. 42.- Derógase el artículo 694 del Código Civil y el Capítulo XI de la Ley de Registro de Comercio que trata de RECURSOS. Asimismo deróganse los artículos 8, 9 y 37 del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Art. 43.- (TRANSITORIO).- Los recursos que estuvieren pendientes al tiempo de entrar en vigencia esta ley y de los cuales estuvieren conociendo los Jueces o las Cámaras de lo Civil, o el Ministerio de Justicia, en su caso, continuarán tramitándose y se resolverán de conformidad con las disposiciones a que se refiere el artículo anterior, según el caso de que se trate.

Art. 44.- (TRANSITORIO).- Para lograr su debida organización, la Dirección General de Registros comenzará a funcionar el día primero de julio del corriente año; y en tal virtud, los recursos que se interpusieren contra las resoluciones de los Registradores durante el período comprendido entre la vigencia de esta ley y la fecha antes indicada, se tramitarán y resolverán de conformidad con las disposiciones citadas en el artículo 42 de esta misma ley.

Art. 45.- La presente ley entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALON DE SESIONES DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA; PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los veintinueve días del mes de abril de mil novecientos setenta y seis.

Alfredo Morales Rodríguez,  
Vice-Presidente.

Benjamín Wilfrido Navarrete,  
Vice-Presidente.

Mario S. Hernández Segura,  
Primer Secretario.

José Francisco Guerrero,  
Primer Secretario.

Matías Romero,  
Primer Secretario.

Mauricio Gutiérrez Castro,  
Segundo Secretario.

Pablo Mateu Llorc,  
Segundo Secretario.

Víctor Manuel Mendoza Vaquedano,  
Segundo Secretario.



CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los siete días del mes de mayo de mil novecientos setenta y seis.

PUBLIQUESE.

ARTURO ARMANDO MOLINA,  
Presidente de la República.

Fabio Hércules Pineda,  
Ministro de Justicia.

PUBLIQUESE EN EL DIARIO OFICIAL.

José Enrique Silva,  
Ministro de la Presidencia de la República.

D.L. N° 502, del 29 de abril de 1976, publicado en el D.O. N° 88, Tomo 251, del Jueves 13 de mayo de 1976.

REFORMAS:

(1) D.L. N° 320, del 18 de enero de 1985, publicado en el D.O. N° 33, Tomo 286, del 14 de febrero de 1985.

(2) D.L. N° 376, del 29 de mayo de 1986, publicado en el D.O. N° 102, Tomo 291, del 5 de junio de 1986