

DECRETO N° 292.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I.- Que el sistema registral en su rama inmobiliaria, ha dejado de cumplir con sus objetivos, pues el régimen jurídico que lo estructura no satisface las necesidades actuales, razón por la cual es imperativo realizar los cambios tendientes a la implantación de un sistema acorde con las exigencias del presente;
- II.- Que es preciso facultar ampliamente al Organismo Ejecutivo en el Ramo de Justicia a fin de que efectúe, gradualmente, las modificaciones necesarias para el cambio;

POR TANTO,

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

DECRETA la siguiente:

**LEY DE REESTRUCTURACION DEL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS**

OBJETO DE LA LEY

Art. 1.- La presente ley tiene por objeto regular el registro de los bienes inmuebles y el de los negocios jurídicos que los afecten, aprovechando las técnicas modernas para la conservación y resguardo de la información.

DE LA ORGANIZACION DEL REGISTRO

Art. 2.- El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, como institución estatal, es uno.

Administrativamente depende del Ministerio de Justicia, siendo el Director General de Registros, el Jefe de la Institución.

Habrán en cada uno de los departamentos en que está dividido el territorio nacional, una oficina Registral a cargo de un Registrador Jefe. Estas oficinas dependerán directamente de la Dirección General de Registros.

Los límites jurisdiccionales de cada oficina, salvo las excepciones que contempla esta ley y su reglamento, serán los mismos del respectivo departamento o departamentos que comprenda.

El Organismo Ejecutivo en el Ramo de Justicia, a propuesta de la Dirección General de Registros, queda facultado para formar secciones de dos o más departamentos, según conviniere a la prestación de un buen servicio.

Además de lo prescrito en los anteriores incisos, el Reglamento establecerá la organización del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

DEL REGISTRADOR JEFE

Art. 3.- El Registrador Jefe de cada oficina de Registro será nombrado por el Organo Ejecutivo en el Ramo de Justicia, a propuesta de la Dirección General de Registros. Para ser Registrador Jefe se requerirá:

- 1.- Ser Abogado y Notario de la República, de moralidad y competencia notorias y ciudadano en ejercicio de sus derechos.
- 2.- Tener, como mínimo, tres años en el ejercicio del notariado.

Para ser Registrador Jefe de la Oficina de la Primera Sección del Centro se requerirá, además de los requisitos enumerados en el ordinal primero del inciso anterior, haber desempeñado el cargo de Registrador durante un período mínimo de tres años o tener, por lo menos 6 años en el ejercicio del notariado.

DE LOS REGISTRADORES AUXILIARES

Art. 4.- El Ministerio de Justicia, a propuesta de la Dirección General de Registros, podrá nombrar Registradores Auxiliares en el número que determine la Ley de Salarios o contratar esta clase de funcionarios cuando las necesidades lo demanden, a fin de que cooperen con el Registrador Jefe. Las personas que se designen para ocupar dichas plazas deberán reunir los requisitos que se señalan en los numerales uno y dos del artículo anterior.

Cuando las necesidades lo demanden, el Ministerio de Justicia podrá disponer que los Registradores Auxiliares desempeñen su cargo en cualquiera de las otras oficinas de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas establecidas en la República, con el fin indicado en el inciso anterior.

Los Registradores Auxiliares tendrán las mismas facultades en cuanto a la calificación e inscripción de documentos, así como para extender certificaciones, informes y firmar oficios con los mismos deberes y responsabilidades establecidos para el Registrador Jefe; los actos en que intervengan surtirán iguales efectos que los del Registrador Jefe.

DEL SISTEMA DE FOLIO REAL

Art. 5.- Adóptase el Sistema de "folio real" para la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Por medio de este sistema, el registro de los instrumentos se realizará en razón de cada inmueble y no de su propietario, debiendo registrarse en forma unitaria todos los negocios jurídicos que se relacionen con una determinada finca. Cada inmueble deberá identificarse de manera inequívoca.

DE LA FORMA EN QUE SE HARAN LOS ASIENTOS

Art. 6.- La forma en que se harán los asientos en el folio real, así como los datos que deban contener, serán establecidos por el Reglamento de esta Ley. Las inscripciones en el folio real podrán efectuarse con las copias de los instrumentos o bien con un resumen de su contenido. El mismo reglamento indicará los requisitos que deban reunir los documentos para ser inscritos, sin perjuicio de lo que prescriban otras leyes.

DE LA MATRICULA DE LOS INMUEBLES

Art. 7.- Cada inmueble tendrá una sola matrícula en el Registro. La matriculación de las fincas que por su situación pertenecieren a varias jurisdicciones departamentales o seccionales se regulará en el Reglamento de la presente Ley.

DE LA PRUEBA DE LA INSCRIPCION

Art. 8.- En cada instrumento inscrito se asentará una razón que constituirá la prueba de su inscripción y para que surta efectos jurídicos, bastará que sea firmada por el Registrador que autorizó la referida inscripción, o en su defecto, por el funcionario que designe la Dirección General de Registros.

DE LA CONSERVACION DE LA INFORMACION

Art. 9.- La información registral se conservará en microfilme. Todos los documentos presentados al registro para inscripción, deberán microfilmarse a fin de conservar literalmente su contenido.

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

DEL DIARIO

Art. 10.- En cada Oficina de Registro se podrá llevar un solo Diario para asentar en forma unitaria cronológica y consecutiva, la recepción de toda clase de documentos, siempre que ello no ocasione retraso en la prestación de servicios.

Las razones de apertura y de cierre de operaciones del día que se asienten en el Diario, serán firmadas por el Jefe de la Unidad respectiva.

DE LA INSCRIPCION DE LAS DECLARATORIAS DE HEREDERO Y DE LOS TESTAMENTOS

Art. 11.- En el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas se inscribirán las declaratorias de heredero y los testamentos, únicamente cuando en la sucesión existan derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles.

DE LA INSCRIPCION DE LAS EJECUTORIAS DE SENTENCIA

Art. 12.- Se inscribirán en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas las ejecutorias de las sentencias en las que se declare la ausencia, la muerte presunta, o se modifique la capacidad civil de las personas, solamente cuando el afectado por la sentencia, fuere titular de derechos inscritos en ese Registro.

DE LA INSCRIPCION DE PREDIOS PARA VIAS DE USO PUBLICO

Art. 13.- No se inscribirán en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas las vías de ferrocarril, canales, tranvías, carreteras y calles publicas como tales; pero los predios adquiridos por el Estado o alguna otra institución de Derecho Público para esos fines, así serán inscribibles en dicho Registro.

VALOR LEGAL DE LAS INSCRIPCIONES EN FOLIO REAL

Art. 14.- Las inscripciones que se efectúen conforme a lo prescrito en la presente Ley, tendrán el mismo valor legal y producirán los mismos efectos que las inscripciones a que se refiere el artículo 681 del Código Civil.

DE LA UNIFORMIDAD DE LOS CRITERIOS DE CALIFICACION

Art. 15.- Con el fin de lograr una aplicación uniforme de la Ley, facúltase a la Dirección General de Registros para emitir lineamientos de carácter general, cuyo contenido será de obligatorio acatamiento para los registradores en la calificación de casos particulares.

DE LA EXPEDICION DE CERTIFICACIONES POR MEDIO DE MICROFILME

Art. 16.- Se podrá expedir certificación de las inscripciones, utilizando las copias obtenidas del microfilme de las mismas. Estas certificaciones tendrán el mismo valor legal que el de las expedidas de las inscripciones originales.

DE LOS INMUEBLES EN PROCESO DE LOTIFICACION

Art. 17.- Para facilitar la implantación del sistema de folio real, los propietarios de inmuebles rústicos o urbanos que estén en proceso de lotificación y que ya hubiesen efectuado desmembraciones al entrar en vigencia la presente Ley, deberán manifestar en escritura pública y bajo juramento, la extensión superficial a que se hayan quedado reducidos dichos inmuebles. Estas escrituras se presentarán al Registro, acompañadas de un plano autorizado por los organismos que de conformidad con las regulaciones legales, deben aprobar las lotificaciones.

La inscripción en el Registro de la escritura a que se refiere el inciso anterior, será requisito indispensable para efectuar la inscripción de las transacciones posteriores que el propietario realice con el inmueble que se está lotificando; la extensión superficial así declarada servirá de base para el control de la cabida en la inscripción de las transacciones antes mencionadas.

Se exceptúan de lo preceptuado en este artículo, las transacciones que se hagan con motivo de la reforma agraria, así como las adquisiciones que realice el Estado por medio de expropiación.

DEL ARANCEL DEL REGISTRO

Art. 18.- El pago de los derechos registrales se efectuará de conformidad con lo establecido en los artículos 48, 49 y 50 del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas promulgado mediante Decreto Legislativo de fecha 14 de mayo de 1897, publicado en el Diario Oficial del 25 de junio del mismo año y sus correspondientes reformas, así como lo que dispongan leyes especiales al respecto.

La certificación literal de documentos registrales no especificados en los artículos relacionados en el inciso anterior, causará el pago de tres colones de derecho, por documento, más un colón por cada una de las hojas de que conste la certificación solicitada.

DE LA IMPLANTACION GRADUAL DEL SISTEMA FOLIO REAL

Art. 19.- La implantación del sistema de folio real dentro de las diversas oficinas del Registro se hará gradualmente, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Reglamento de la presente ley. Para tal efecto señalase un plazo máximo de 6 años contados a partir de la vigencia de esta ley.

FACULTAD DE INCORPORAR CAMBIOS QUE PROPICIEN LA REFORMA

Art. 20.- Facúltase al Organo Ejecutivo en el Ramo de Justicia para que incorpore al sistema registral, aquellos cambios necesarios orientados a propiciar la reforma, así como lo que permitan los adelantos tecnológicos, siempre que ello proporcione seguridad jurídica y de mayor eficiencia a la prestación de los servicios registrales.

DE LA VIGENCIA DEL SISTEMA DEL FOLIO PERSONAL

Art. 21.- Debido a que la implantación del sistema de folio real se hará gradualmente, el régimen jurídico establecido para las inscripciones en folio personal, quedará vigente para aquellos documentos que hubieren de inscribirse en este sistema.

No obstante lo anterior, con el objeto de agilizar las inscripciones, el Organo Ejecutivo en el Ramo de Justicia, podrá determinar la aplicación parcial de las disposiciones de esta ley en la inscripción de dichos documentos.

VIGENCIA DE LA LEGISLACION PREEXISTENTE

Art. 22.- Las disposiciones contenidas en el Código Civil, en el Reglamento de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y demás leyes y reglamentos relacionados con el registro de bienes inmuebles, serán aplicables al sistema de folio real, en cuanto fuesen compatibles con dicho sistema y no contraríen lo preceptuado en esta ley.

DEL REGLAMENTO

Art. 23.- El Presidente de la República decretará el correspondiente Reglamento para la aplicación de la presente ley.

Art. 24.- Derógase el Decreto Legislativo N° 1874, de fecha 24 de junio de 1955, publicado en el Diario Oficial N° 119, Tomo 167, del 28 del mismo mes año y sus reformas posteriores.

VIGENCIA DE LA LEY

Art. 25.- El presente Decreto entrará en vigencia a partir del día veintiséis de mayo de mil novecientos ochenta y seis.

DADO EN EL SALON AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los trece días del mes de febrero de mil novecientos ochenta y seis.

Guillermo Antonio Guevara Lacayo,
Presidente.

Alfonso Aristides Alvarenga,
Vicepresidente.

Hugo Roberto Carrillo Corleto,
Vicepresidente.

Macla Judith Romero de Torres,
Secretario.

Carlos Alberto Funes,
Secretario.

Pedro Alberto Hernández Portillo,
Secretario.

José Humberto Posada Sánchez,
Secretario

Rafael Morán Castaneda,
Secretario.

Rubén Orellana Mendoza,
Secretario.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los diecinueve días del mes de febrero de mil novecientos ochenta y seis.

PUBLIQUESE,

JOSE NAPOLEON DUARTE,
Presidente Constitucional de la República.

Julio Alfredo Samayoa h.,
Ministro del Justicia.

PRIMERA PUBLICACIÓN:

D. O. N° 33

TOMO N° 290

FECHA: 19 de Febrero de 1986.

SEGUNDA PUBLICACIÓN:

D. O. No. 40 Bis

TOMO No. 290

FECHA: 28 de febrero de 1986

PRORROGA:

D.L. N° 279, 2 DE JULIO DE 1992;

D.O. N° 136, T. 316, 23 DE JULIO DE 1992.

(Vencimiento plazo concluyo el 26 de mayo de 1995)

REGLAMENTO:

D.E. N° 24, 29 DE ABRIL DE 1986;

D.O. N° 76, T. 291, 29 DE ABRIL DE 1986.

REFORMA AL REGLAMENTO:

D.E. N° 47, 4 DE OCTUBRE DE 1988;

D.O. N° 183, T. 301, 4 DE OCTUBRE DE 1988.

SV/mldeb
22/09/05

SV/ngcl
7/7/11