



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

DOCUMENTO EN VERSION PÚBLICA

**De conformidad a los
Artículos:**

24 letra “c” y 30 de la LAIP.

**Se han eliminado los datos
personales**

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
PRUEBA TECNICA PARA OPTAR AL CARGO DE REGISTRADOR AUXILIAR EN EL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
SALON DE USOS MULTIPLES DEL CNR, SAN SALVADOR, 24 DE ENERO DE 2018

7.00

NOMBRES Y

APELLIDOS: _____

No. Carné _____

INDICACIONES:

- FAVOR CONTESTE LAS SIGUIENTES PREGUNTAS EN LAS HOJAS DE PAPEL BOND ANEXAS, COLOCANDO AL LADO EL NUMERO DE PREGUNTA CORRESPONDIENTE.
- PUEDE UTILIZAR TEXTOS LEGALES, PERO NO APUNTES NI LOS MATERIALES DE APOYO ENTREGADOS EN LA CAPACITACION
- NO PUEDE UTILIZAR APARATOS ELECTRONICOS, INCLUYENDO TELEFONOS.
- DURANTE LA REALIZACION DE LA PRUEBA, DEBERA DEJAR SU APARATO TELEFONICO EN EL LUGAR QUE SE LE INDICARÁ
- NO NECESITA REALIZAR CONSULTAS CON SUS COMPAÑEROS, CASO CONTRARIO SE LE RETIRARA LA PRUEBA.

1. Explique qué es un sistema registral y describa las características de cada uno de los sistemas que se han aplicado en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en El Salvador. (Vale 1.00 punto)
2. Describa cada una de las fases del proceso registral inmobiliario. (Vale 1.00 punto)
3. Mencione, explique ampliamente la diferencia de la aplicación práctica de los principios de prioridad y de tracto sucesivo en materia registral inmobiliaria. Cite base legal de los principios (Vale 1.00 puntos)
4. Explique los alcances de la función calificadora (cite base legal), y los requisitos generales que deben verificarse para que un registrador realice una calificación integral y unitaria. (Vale 2.00 puntos)
5. En el anexo 1, de esta prueba usted encuentra copia de un instrumento que fue presentado para inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca; en SIRYC ya cuenta con resolución registral. Si a usted le correspondiera calificarlo, cuál sería su decisión:
 - a) Lo observa.
 - b) Lo inscribe
 - c) Lo deniega.

Cualquiera que sea su decisión, debe explicar razonarla y citar base legal. (Vale 2 puntos)

6. En el anexo 2, se le presenta una copia de Escritura pública de Hipoteca que está inscrito en el Registro correspondiente. Resulta que un cliente suyo solicita sus servicios notariales para el otorgamiento de la cancelación de dicho gravamen. Usted sabe que la cancelación puede hacerse vía acta notarial o por escritura pública; la persona insiste que lo quiere por escritura pública.
 - a) Qué requisitos le indica que debe cumplir.
 - b) Proceda a elaborar la escritura de cancelación. (Vale 2.00 puntos)
7. En anexo 3, encuentra un documento para su calificación. Enumere y explique el proceso registral que usted aplicaría. (Vale 1.00 puntos)


1- R// Dentro de la historia Registral se han aplicado varios sistemas registrales que le han dado paso al sistema actual que tenemos como por ejemplo al el sistema inglés y alemán, pero que han servido para poder hacer más fácil la Calificación dentro de nuestro sistema personal y nuestro sistema SIRYC el más actual que han dado paso a modernizar nuestro sistema de Calificación.

1.00

2- R// Dentro del proceso de inscripción inmobiliaria se dan varios casos empezamos por los principios

1- El principio de Rogación: art 40 + Reglamentos de la ley de Reestructuración del Registro de la propiedad Real e hipotecas

1.00

2- Dentro del Ambito de Calificación ~~entran~~  entran en lo que es la responsabilidad del registrador como es: a) Ordenar su inscripción

- b) Observar los vicios, errores, inexactitudes u omisiones de los que adolezcan. o'
- c) Denegar su inscripción art 3 + Reglamentos de la ley de Res... del Registro de la propiedad Real e hipotecas

3- Dentro del proceso de calificación si el Registrador observa o deniega un documento entraria lo que es el Principio de Rogación si interpusieran un recurso salvo cuando es ya por disposición del registrador bajo el criterio del

→

registrarlos pero teniendo que
fundamentar jurídicamente su criterio.

1.00

③ R // * El Principio de Prioridad: De acuerdo
con el principio de prioridad se refiere a todo
documento que ingrese primero al Registro; pero
todo documento registrable, debiéndose inscribir
con anterioridad a cualquier otro título presentado
posteriormente art 41 → Reglamento de la Ley de Reestructuración...

* El trazo sucesivo: el trazo sucesivo se respeta por
este principio para poder calificar hay que ~~ver~~ el
trazo sucesivo porque si se presenta una
compraventa primero y después la hipoteca, como
a causa de ejemplo primero hay que ver el
trazo sucesivo si se presenta como ejemplo
la compraventa y si esta con gravámenes y
después la cancelación de la hipoteca → 1.º se
va a cancelar para que quede libre el
inmueble y después procede la compraventa
como a forma de ejemplo, aunque la
compraventa sea presentada primero, pero
a la hora de calificar hay que ver el
trazo sucesivo. no solo el principio de
Prioridad sino que también el trazo
sucesivo → a forma de operar a la calificación

(4-) R/ Para que un Registrador haga una Calificación

- * Integral
- * Unitaria y deben ventilarse en estos

dos artículos arts 3 y 12 → el art 3 de la Ley de Procedimientos uniformes para la presentación Tramite y Registro o deposito de instrumentos en los Registros de la propiedad Raíz e hipotecas, social de inmueble, de Comercio y de propiedad intelectual.

art 12 → Reglamento de la ley de Reestructuración del Registro de la propiedad Raíz e hipotecas.

art 3 de la Ley de procedimientos...

Los registradores calificarán bajo su responsabilidad en forma integral y unitaria los instrumentos presentados para su inscripción y de conformidad con la presente ley y las aplicables a cada uno de los Registros.

La calificación que de los instrumentos hagan los registradores estará limitada a los siguientes efectos

- 1) ordenar su inscripción
- 2) observar los vicios, errores, enredos u omisiones de los que adolezcan, o
- 3) Denegar su inscripción.

art. 17 → Ley de procedimientos uniformes...

Revisión: en los casos que el instrumento haya motivado observaciones o se hubiere denegado su inscripción → los interesados podrán interponer

art 18 → Ley de procedimientos
Revocatoria uniformes...

Si el recurrente no se conforma con el criterio del registrador, podrá recurrir en revocatoria ante el jefe inmediato del registrador.

art 19 → Ley de procedimientos uniformes...

Apelación: En los casos en que se hubiere denegado la inscripción de un instrumento, el registrador notificará la denegatoria al interesado quien podrá interponer recurso de apelación de la misma ante la Dirección de Registro respectivo.

art 693 c. c. → Cuando el registrador notare faltas en la forma extrínsecas de los escritos o incapacidad de los otorgantes, lo hará constar especificándolas, al pie de los escritos, autorizando la razón con su firma y sello y los devolverá al interesado para que si quiere, subsane la falta o haga uso del recurso que por esta ley se le concede.

art 19 → Ley de la Dirección de Registro
La Dirección de Registro General remitirá al ministerio de justicia dentro del término de 8 días de la expedición que se practique, si se ha conculcado alguna irregularidad al ministerio podrán

sancionar al Registrador.

art 20 Ley de la Dirección General de Registro

De los Recursos. siempre que el

registrador de propiedad, Comercio denique 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, autorizada con su firma y el sello de la oficina.

5 R// En este anexo 1- b) Lo inscribo

Cumple: Con las generales, la Tradición, Dominio, posesión y demás derechos reales y personales, con la posesión, los testigos, bueno cumple los requisitos de fando.

art 34 LN. → cumple con los 2 testigos conocidos del notario. 656 → Para que valga la tradición se requiere un

art 1265 CC → La donación ^{titula} entre vivos donde transfere gratuita e irrevocable

art 1279 CC → se otorga en escritura pública según este artículo

art 1902 CC → en cuanto a la posesión

art 35 LN → en representación de los menores

art 651 CC → Tradición, dominio y posesión

⑥ R// si mi cliente quiere
se puede hacer el

art 743 @ @. me da la facultad
para hacerlo en escritura publica
art 32 L.N. #4

⑦ R// Es una partición que se
debe de enviar a Catastro
para verificar las áreas que corresponden
en base al art. 3 de la Ley de procedimiento
Uniforme ...

art 32 L.N. N° 4

1902 L.N. → en cuanto a la presentación

art 32 L.N. → N° 9 - en cuanto a los
boneros se deben solventar,

- El notario debe presentar todos los
requisitos para la inscripción aparte
de la fe pública, por requisitos de
Ley.