

HISTORIA JURIDICA
DEL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD
RAIZ E HIPOTECAS

Dr. Victor Manuel Gomar
DIRECTOR DE LA BCAR

*CMP
D.F. 10/01
Act. 1
Act. 1
Act. 1*

**ESTE TRABAJO Y LA RECOPIACION DE
LEYES Y DECRETOS HAN SIDO
REALIZADOS POR EL DR. VICTOR MANUEL
GOMAR, DIRECTOR DE LA ESCUELA DE
CAPACITACION REGISTRAL.**

SAN SALVADOR 8 DE DICIEMBRE DE 1997.



Historia Jurídica sobre el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de El Salvador.

Para escribir la historia jurídica del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas tenemos que remontarnos a su antecedente más remoto, la Notaría de Hipotecas, institución que nos legaron los conquistadores españoles, y que aparece regulada en el título 39, artículos del 2336 al 2344 de nuestro Código Civil de 1860.

Para tener una comprensión más completa y exacta de dicha institución veamos, en forma textual, el contenido de las disposiciones mencionadas.

“

Título 39.

DEL MODO DE ANOTAR LAS HIPOTECAS; DE LA PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS, Y DE LA RESPONSABILIDAD DEL ESCRIBANO ANOTADOR.

Art. 2336

En cada capital de departamento habrá un registro de hipotecas y estará a cargo de algún Escribano público nombrado por el Presidente de la República.

Art.2337

Los Escribanos de hipotecas deberán ser de honradez y probidad conocidas, y poseer una propiedad raíz ubicada en algún punto del respectivo departamento de valor de dos mil pesos por lo menos.

En los departamentos donde por falta de Escribanos de las calidades dichas no puedan establecerse los registros, se harán las inscripciones en la notaría del departamento mas inmediato.

Art. 2338.

Los Escribanos de hipotecas tendrán un libro en donde se tomará razón de todos los instrumentos públicos que contengan expresa hipoteca.

El libro se formará de papel del sello 3º del bienio encuadernará y foliará del mismo modo que protocolos de los otros Escribanos. El juez de 1ª Inst. de la capital del departamento respectivo, pondrá firma al principio de la primera página del libro, y media de la última, rubricando todas las otras.

Art.2339.

La inscripción o toma razón de la hipoteca se hará en el registro del departamento en que esté situado el inmueble, y si este por su situación pertenece a varios departamentos, deberá hacerse la inscripción en el registro de cada uno de ellos.

Si la hipoteca afecta a dos o más inmuebles, deberá hacerse la inscripción en los registros de todos los departamentos a que por su situación pertenezcan los inmuebles. Todo sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2337, inciso 2°.

La inscripción de la hipoteca deberá contener, 1° el nombre, apellido y domicilio del acreedor y su profesión, si tuviere alguna, y las mismas designaciones relativamente al deudor, y a los que como apoderados o representantes legales del uno o del otro, requieran la inscripción.

Las personas jurídicas serán designadas por su denominación legal o popular, y por el lugar de su establecimiento; y se extenderá a sus personeros lo que se dice de los apoderados o representantes legales en el inciso anterior.

2° La fecha y la naturaleza del contrato a que accede la hipoteca, y el archivo en que se encuentra.

Si la hipoteca se ha constituido por acto separado, se expresará también la fecha de este acto, y el archivo en que existe.

3° La situación de la finca hipotecada y sus linderos.

Si la finca hipotecada fuere rural, se expresará el distrito o departamento a que pertenezca, y si perteneciere a varios, todos ellos.

Si fuere urbana, la ciudad, villa o aldea, y la calle en que estuviere situada.

4° La suma determinada a que se extienda la hipoteca en el caso del artículo 2334.

5° La fecha con expresión de la hora, día, mes y año de la inscripción, y la firma del anotador.

5

ART. 2340.

La inscripción no se anulará por la falta de alguna de las designaciones prevenidas bajo los números 1,2,3 y 4, del precedente artículo, siempre que por medio de ella o del contrato o contratos citados en ella, pueda venirse en conocimiento de lo que en la inscripción se hubiere omitido.

Hecha la inscripción, pondrá el anotador al pie o al margen del instrumento exhibido, una nota en que se exprese quedar tomada la razón en su oficio, el folio en que esta conste, y la hora, día, mes, año y lugar de la inscripción; y firmada, devolverá el instrumento al interesado.

ART. 2341.

Los Escribanos anotadores deben inscribir en sus registros los instrumentos que contengan hipoteca por el orden con que le son entregados, poniendo una nota tras otra y sin ningún blanco intermedio. Los borrones y las llamadas o notas, serán anotadas o salvadas. No se escribirá cosa alguna por abreviaturas, ni se pondrá fecha en números, ni nombres con iniciales o cifras.

ART.2342.

Los gastos de las anotaciones son de cargo del deudor, si no hay estipulación contraria.

ART. 2343.

Será obligación de los Escribanos de hipotecas pasar al Gobernador del departamento respectivo al fin de cada mes de Enero, una matrícula circunstanciada de todas las anotaciones

que constan sin cancelar en el protocolo del año anterior, para su publicación en el periódico oficial.

ART. 2344.

Los Escribanos anotadores son responsables del perjuicio que resulte a las partes por la omisión de las anotaciones en sus registros, por hacer aquellas en contravención a lo dispuesto en este título, o por no pasar en el tiempo debido la matrícula de que se habla en el artículo anterior. ”

Como complemento necesario a las disposiciones transcritas considero útil transcribir también tres artículos ubicados en el título 38 del Código Civil de 1860 que trata de la institución hipotecaria.- Esto obedece a la íntima relación que existe entre la Notaría de Hipotecas y la hipoteca. Dichas disposiciones son :

“

ART. 2313.

La hipoteca deberá otorgarse por escritura pública. Podrá ser una misma la escritura pública de la hipoteca, y la del contrato a que accede.

ART. 2314.

La hipoteca deberá además ser inscrita en el registro del Notario de hipotecas; sin este requisito no tendrá valor alguno, ni se contará su fecha sino desde la inscripción.

Los contratos hipotecarios celebrados en país extranjero darán hipoteca sobre bienes situados en el Salvador, con tal que se inscriban en el competente registro.

ART. 2335.

La hipoteca se extingue junto con la obligación principal.

Se extingue así mismo por la resolución del derecho del que la constituyó, o por el evento de la condición resolutoria, según las reglas legales.

Se extingue además por la llegada del día hasta el cual fue constituida.

Y por la cancelación que el acreedor otorgare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva en la notaría de hipotecas. ”

★ De la lectura de los preceptos transcritos, se infiere el fuerte ascendiente ejercido por la legislación española sobre la nuestra, en esta materia, habiendo sido una de las causas del porqué el titular del derecho real de hipoteca fue debidamente protegido con normas que le garantizaron plenamente su crédito. Si a esto agregamos que la hipoteca había adquirido tal arraigo y preponderancia, se explica la necesidad que había de plasmar en el Código Civil de 1860, una serie de regulaciones tendientes a normar la hipoteca y su titular.

Reconozco la necesidad que había de rodear de amplias garantías a la hipoteca y a su titular, pero lo que no alcanzo a comprender es qué razones tuvieron nuestros legisladores para no establecer preceptos que regularán el derecho de propiedad, siendo este el más importante y del cual derivan todos los demás derechos reales, incluso el de hipoteca. Cualesquiera hayan sido esas motivaciones no son ni lógicas ni explicables y no ayudaron mucho en el desarrollo de la institución registral.

Llegado a este punto considero necesario expresar algunas breves ideas sobre la Notaría de hipotecas, por ser ésta el antecedente del actual Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, no obstante que no

contemplaba el derecho de propiedad, y el escribano anotador fue el precursor del presente registrador.

Cierto es que, la notaría no era una oficina de registro tal como las que tenemos en la actualidad ni el escribano tampoco tenía la función, atribuciones y obligaciones del registrador de hoy, sin embargo no hay que olvidar que nuestro país era una naciente república y dicha notaría y el escribano vinieron a satisfacer una necesidad que reclamaban los acreedores hipotecarios y que fueron funcionales de acuerdo a la época en que nacieron.

Se presume que en cada cabecera de departamento funcionaba una notaría de hipotecas a cargo de un escribano anotador, nombrado éste por el Presidente de la República (Véase en anexo 1 la transcripción de un acuerdo de esta clase). Dicho escribano tenía entre sus obligaciones, la de tomar razón de aquellos instrumentos públicos que contuvieran hipoteca expresa, en un libro llevado para ese efecto. Además, al documento presentado le debería asentar una razón que expresara que había sido inscrito, y una vez lo hubiere firmado debería devolverlo al interesado.

Al inscribir los documentos hipotecarios, el escribano tenía que respetar el orden en que le hubieren sido presentados. Este es un antecedente del principio de prioridad.

Otra de las obligaciones de dicho funcionario era la de enviar, al fin de cada mes de enero, al Gobernador del Departamento, en donde ejercía su función, una matrícula o minuta circunstanciada de todas aquellas hipotecas que constasen en el libro, ya referido, y no hubiesen sido canceladas en el año anterior. El objeto de esta remisión era para dar publicidad en el periódico del gobierno a las hipotecas no canceladas. (Véase en anexo 2 una publicación de esta naturaleza).

Si el escribano omitiere realizar la respectiva anotación de documentos que se le presentaren, o si la hiciera en contravención a lo establecido en el título que nos ocupa, o si no enviare en el tiempo oportuno la minuta o matrícula para su publicación, y si de ello se reportare perjuicio a algún interesado, dicho funcionario tendría que responder pecuniariamente por los daños ocasionados; es por esta razón, que se le exigía que fuera poseedor de un inmueble situado en su respectivo departamento con un valor de por lo menos dos mil pesos.

Creo que la notaría y el escribano tuvieron corta duración debido a la inseguridad jurídica por la no inscripción del derecho de dominio y por el auge desmesurado de las hipotecas ocultas. Cabe suponer que

en un momento determinado y bajo el influjo de doctrinas y legislaciones extranjeras, nuestro legislador reconoció que la creación de la notaría de hipotecas no era la solución a los problemas derivados de la propiedad de la tierra.

Fue así que, en 1873 se decreta la Ley Hipotecaria que se creía vendría a resolver dicha problemática y a encausar la propiedad inmobiliaria dentro de un contexto jurídico que garantizara el derecho de dominio y los demás derechos reales. Sin embargo, esta ley, no obstante su vigencia, nunca se puso en práctica, fue letra muerta, argumentándose que era obscura y ausente de la realidad e idiosincrasia de nuestro pueblo, que ni siquiera los mejores abogados podían entenderla.

Esta ley fue decretada por el Congreso Nacional Constituyente el 11 de marzo de 1873 y publicada en la Imprenta Nacional el mes de junio de 1873. Consta de 15 títulos y 383 artículos.

No obstante su inaplicabilidad, considero de utilidad histórica tener conocimiento del esquema que dicha ley presentaba, el cual es el siguiente :

- Título I :* *Del establecimiento de Registros y títulos sujetos a inscripción.- Arts del 1 al 5.*
- Título II :* *De la forma y efectos de la inscripción.- Arts. del 6 al 40.*
- Título III :* *De las anotaciones preventivas. Arts. del 41 al 75.*
- Título IV :* *De la extinción, de la inscripción y anotación preventiva.- Arts. del 76 al 103.*
- Título V :* *De las hipotecas. Sección Primera. De las hipotecas en general. Arts. del 104 al 134.*
- Sección segunda. De las hipotecas voluntarias. Arts. del 135 al 149.*
- (apartado 1º)* *Sección Tercera. De las hipotecas legales. Reglas Comunes a las hipotecas legales. Arts. del 150 al 161.*
- (apartado 2º)* *De la hipoteca dotal. Arts. del 162 al 186.*
- (apartado 3º)* *De las hipotecas por bienes reservables. Arts. del 187 al 193*

- (apartado 4º)* *De la hipoteca por razón de peculio.*
Arts. del 194 al 197.
- (apartado 5º)* *De la hipoteca por razón de tutela*
o curaduría Arts. del 198 al 207.
- (apartado 6º)* *De otras hipotecas legales.- Arts del*
208 al 212.
- Título VI* *:* *Del modo de llevar los registros.*
Arts. del 213 al 244.
- Título VII* *:* *De la rectificación de los asientos*
del registro. Arts. del 245 al 255.
- Título VIII* *:* *De la dirección e inspección de*
los registros. Arts. del 256 al 266.
- Título IX* *:* *De la publicidad de los registros.*
Arts. del 267 al 284.
- Título X* *:* *Del nombramiento, cualidades y*
deberes del registrador. Arts. del 285
al 294.
- Título XI* *:* *De la responsabilidad del*
registrador. Arts. del 295 al 313.
- Título XII* *:* *De los derechos del registrador.*
Arts. del 314 al 321.

Título XIII : De la liberación de las hipotecas legales y otros gravámenes existentes.

Arts. del 322 al 357.

Título XIV : De la inscripción de las obligaciones contraídas antes de la publicación de la presente ley.

Arts. del 358 al 375.

Título XV : De los libros de registro de las notarías de hipotecas anteriores a esta ley, y su relación con los libros que ella misma establece.

Arts. del 376 al 381.

Arancel de los derechos que se causen en el registro de hipotecas y que deben recaudar los registradores.

Art. 382.

Derogatoria

Art. 383.

(Véase el anexo 3 que contiene el texto íntegro de la ley).

La ley Hipotecaria de 1873 fué derogada por la Ley Hipotecaria de 1881; ésta vino a regular todo lo concerniente a la propiedad inmobiliaria y fue la primer ley que tuvo aplicación práctica, en esta materia.

A este respecto, considero necesario hacer un paréntesis obligado para transcribir la opinión expresada en el diario

oficial de esa época, por considerarla ilustrativa y mostrarnos claramente lo que sucedía en nuestro país en ese tiempo, en materia tan compleja como es la propiedad de la tierra.

Dicha opinión apareció publicada en el Diario Oficial del 11 de mayo de 1881, y es a la vez crítica a la ley hipotecaria de 1873 y alabanza a la ley hipotecaria de 1881. Veamos lo que decía dicha publicación :

“Al fin va a llenarse un vacío de nuestra legislación, gracias a un Gobierno que atiende, en la órbita de sus atribuciones, a todas las necesidades del país.

Ya se esta publicando la ley hipotecaria, de cuya falta se resentían el comercio, la industria y todos los ramos que forman la riqueza nacional, muy particularmente el crédito público que es uno de los elementos mas poderosos con que cuentan las naciones para hacer fructificar todos los gérmenes de progreso que las levantan a un engrandecimiento positivo.

A primera vista no se palpan, todos los resultados de una ley hipotecaria, que, como la que tendremos, ha sido elaborada con un caudal de conocimientos que hablan muy en alto en favor del Gobierno y de los ilustrados jurisconsultos que la han formulado.

Una ley como la que nos ocupa parecería que su misión corresponde solamente al Derecho Civil, limitándose a intereses individuales; pero meditando sobre sus trascendentales consecuencias, se ve manifiestamente que afectan a la Estadística, que es nada menos que el conocimiento exacto de la situación (status) respectiva y comparativa de cada estado, según la definió Achenwall, Profesor de Derecho Público de la Universidad de Gottingue, a mediados del último siglo.

La inscripción de la propiedad territorial, uno de los objetos de la ley hipotecaria, es de suma importancia para la sociedad como cuerpo político y para los individuos en particular; porque, por su medio, la Administración Pública tiene un dato seguro a que atenerse para valuar una gran parte de la riqueza de la nación, y los particulares tienen un registro que consultar para sus transacciones evitándose así muchísimos fraudes y estafas a que se exponen cuando no tienen un conocimiento pleno de la propiedad de aquellos con quienes contratan. Muchísimos son los casos que a este respecto hemos visto en la práctica, y por

esto damos tanta importancia a la ley que, entre otras ventajas, tendrá además la de poner un dique insuperable a la malicia y al engaño.

Si, según la respetable opinión de Schloezer, sucesor de Achenwall, "La Estadística tiene por objeto hacer conocer todos los elementos de que se compone el poder de un Estado.", y es innegable que uno de estos elementos es la riqueza, ¿que mejor medio para lograr un fin de tan indisputable conveniencia que el registro público de la propiedad inmueble?

La ley hipotecaria, como lo indica su nombre, no se circunscribe al registro de los bienes raíces: su misión se extiende a la inscripción de todas las hipotecas sobre estos, a las transmisiones de su dominio, a las servidumbres, y, en una palabra, a todos los derechos reales que se constituyan sobre dichos bienes; y quien reflexione sobre la importancia y utilidad indisputables de tales inscripciones en registros que tienen *Fe Pública*, verá cuán inmensos son los beneficios que resultan para el país de la ley que nos ocupa.

La necesidad de esta ley ha sido reconocida por Gobiernos anteriores al presente, y hasta se llegó a emitir una en 1873; pero quedó en nuestra legislación como una de tantas letras muertas de que por desgracia adolece. Su reglamentación era tan complicada, que ni los mejores abogados de la República pudieron entenderla en su plenitud, porque en su elaboración no hubo más trabajo que el de copiar de las leyes de otros países. Si la copia se hubiera hecho con estudio detenido, acomodando los originales a las peculiaridades del país, se habría obtenido un resultado de provecho; pero desgraciadamente no fue así. En materias desconocidas bien está que se imite a las naciones más civilizadas, puesto que los principios son siempre los mismos y no siempre se puede crear; más es indispensable la conformidad de las leyes con las costumbres y demás particularidades de los países a que respectivamente deben aplicarse; de lo contrario, no se logrará otra cosa que complicar mas y mas el laberinto de las leyes, en perjuicio de la generalidad y en favor de unos pocos que se valen de cualesquiera medios para interpretarlas y aun aplicarlas en su exclusivo provecho.

Fuera de esto, el Ejecutivo de aquel entonces no trató de poner en práctica la ley a que nos referimos, pues ni siquiera estableció las oficinas de registros correspondientes; y de aquí resultó que nos quedamos como antes estábamos, y tal vez peor, pues se dudaba con razón si estarían vigentes las disposiciones del Código Civil sobre

hipotecas o si la referida ley hipotecaria era la que debía aplicarse en los casos que ocurrieran a este respecto..

Estos inconvenientes no se presentarán con la ley que se está publicando y que deberá regir muy pronto.. Se ha redactado con el tino y prudencia que se requieren, reflexionando sobre las múltiples aplicaciones que deben tener en la práctica y el Gobierno está decidido a que su vigencia sea un hecho en la República .

Otro de los beneficios de la ley hipotecaria es la movilización de la propiedad raíz, por medio de la cual no será un valor ilusorio el que tienen los particulares en bienes inmuebles, por que estos entrarán en las transacciones como valores en moneda por una gran parte de su justo precio

Vemos en la República una multitud de propietarios efectivamente pobres, a pesar de tener una riqueza considerable en bienes inmuebles, riqueza que nada les produce y que casi siempre les consume gran parte de su trabajo. Si lograran hacer circular ese patrimonio que les es improductivo, no tendrían que echarse sobre si muchos compromisos que tienen que contraer para la satisfacción de sus necesidades.

Un banco agrícola-hipotecario será una de las consecuencias de la ley mencionada, y está demás demostrar los beneficios que resultarán de tal institución, puesto que están al alcance de todos. El agricultor que carece de dinero para sus faenas no tendrá que enagenar anticipadamente sus cosechas por menos de la mitad de su valor, y se evitará de pasar por las horcas caudinas de los habilitadores, que al cabo de algún tiempo vienen a hacerse dueños de las fincas de sus deudores, sin que estos hayan podido extinguir sus obligaciones, que cada año se les han ido mas que duplicando.

Sería de desearse que ya se establecieran las oficinas de registro, a fin de que cuando la ley que nos ocupa fuera obligatoria para todos los salvadoreños, tuviera inmediatamente cumplimiento y no se perdiera tiempo en el arreglo de los libros y demás cosas necesarias a las oficinas..... ”

Respecto de la anterior publicación, huelga todo comentario, por cuanto nos ofrece una amplia visión respecto de la necesidad que se tenía de una ley que estableciera la normativa adecuada a la tenencia de la tierra, y todo lo que a ella se refiere y que tuviera plena aplicación práctica.

En mi opinión, la ausencia de garantía jurídica de la propiedad inmobiliaria constituyó un serio obstáculo al desarrollo económico y social de nuestro país y produjo dañinos y negativos efectos sobre las instituciones del Estado y el quehacer diario de toda la nación.

En respuesta a esta anarquía y desorden legal, el gobierno de turno, decreta la ley hipotecaria de 1881, que vino a llenar ese gran vacío en nuestra legislación y sentó las bases necesarias para crear la institución registral.

Después de esta oportuna digresión veamos la segunda ley hipotecaria que se emitió en nuestro país. Esta ley fue decretada por la Cámara de Senadores el 15 de marzo de 1881 y publicada en el Diario Oficial el 1 de mayo de 1881.

Consta de 13 títulos y 263 artículos, estructurados de la siguiente manera:

- | | |
|--------------------|---|
| Título I | <i>Del establecimiento de registros de títulos o instrumentos sujetos a inscripción. Arts. del 1 al 10.</i> |
| Título II | <i>De la forma y efectos de la inscripción. Arts del 11 al 71.</i> |
| Título III | <i>De las anotaciones preventivas. Arts. del 72 al 134.</i> |
| Título IV | <i>De las hipotecas. Arts. 135.</i> |
| Título V | <i>Del modo de llevar los registros. Arts. del 136 al 161.</i> |
| Título VI | <i>De la rectificación de los asientos del registro. Arts. del 162 al 172.</i> |
| Título VII | <i>De la dirección e inspección de los registros. Arts. el 173 al 183.</i> |
| Título VIII | <i>De la publicidad de los registros. Arts. del 184 al 201.</i> |

- Título IX** *Del nombramiento, cualidades y deberes del registrador.*
Arts. del 202 al 211.
- Título X** *De la responsabilidad del registrador.*
Arts. del 212 al 230.
- Título XI** *De los derechos del registrador.*
Arts. del 231 al 238.
- Título XII** *De la inscripción de las obligaciones contraídas antes de la publicación de la presente ley.*
Arts. del 239 al 255.
- Título XIII** *De los libros de registro de las notarias de hipotecas anteriores a esta ley, y su relación con los libros que ella misma establece.*
Arts. del 256 al 260.
Arancel Arts. 261- y 262.
Derogatoria -Arts. 263.

(Véase en el anexo 4 el texto completo de la ley).

Con lo hasta ahora visto, puede decirse que el primer intento de legislar en materia registral fue la ley hipotecaria de 1873 sin ninguna aplicación práctica, por las razones que ya se han mencionado, por lo que podemos afirmar, con plena autoridad, que fue la Ley Hipotecaria de 1881 la que verdaderamente constituye la partida de nacimiento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, pues con ella se crearon las correspondientes oficinas de San Salvador, Santa Ana y San Miguel que comprendían todo el territorio nacional. Además, se estableció el marco jurídico que fundamentó la organización y funcionamiento de la institución y se creó el cargo del funcionario bajo cuya responsabilidad estaría la dirección de cada oficina registral, estableciéndose sus funciones y atribuciones.

Veamos a continuación la tercer ley que, en materia registral inmobiliaria, se ha emitido en nuestro país. Fue denominada Ley Reglamentaria del Registro Público y decretada por la Cámara de Diputados el 23 de febrero de 1884, publicada en el Diario Oficial el 6 de abril de 1884.

Consta de 15 títulos y 322 artículos, ordenados de la forma siguiente :

- | | | |
|---------------|-------------|--|
| Título | I | <i>Del establecimiento de los registros.
Arts. del 1 al 9.</i> |
| Título | II | <i>De los títulos sujetos a inscripción.
Arts. del 10 al 15.</i> |
| Título | III | <i>De la forma y efectos de la inscripción.
Arts. del 16 al 71.</i> |
| Título | IV | <i>De las anotaciones preventivas. Arts. del 72 al 103.</i> |
| Título | V | <i>De la extinción de las inscripciones y anotaciones preventivas.
Arts. del 104 al 133.</i> |
| Título | VI | <i>De las hipotecas.
Arts. del 134 al 145.</i> |
| Título | VII | <i>Del modo de llevar el registro.
Arts. del 146 al 197.</i> |
| Título | VIII | <i>De la rectificación de los asientos del registro.
Arts del 198 al 216.</i> |
| Título | IX | <i>De la inspección de los registros.
Arts. del 217 al 236.</i> |
| Título | X | <i>De la publicidad de los registros.
Arts. del 237 al 267.</i> |

- Título XI De la responsabilidad de los Registradores.
Arts. del 268 al 284.*
- Título XII De los derechos de registro.
Arts. del 285 al 294.*
- Título XIII De la estadística del registro.
Arts. del 295 al 298.*
- Título XIV De la inscripción de las obligaciones contraídas
y no inscritas antes de la publicación de la
presente ley.
Arts. del 299 al 311.*
- Título XV Disposiciones generales.
Arts. del 312 al 322.*

(Ver en anexo 5 el texto de la ley).

Este cuerpo legal que derogó expresamente la ley Hipotecaria de 1881 constituye el 3er esfuerzo legislativo tendiente a regular todo lo concerniente a la propiedad inmueble, presenta algunas innovaciones con respecto a la ley derogada, entre las que destacan, la estadística del registro y una regulación más completa sobre la hipoteca.

Veamos ahora la ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y su Reglamento. Ambos cuerpos legales son los que están vigentes y constituyen el cuarto y último propósito legislativo dedicados a normar la materia registral.

Tanto la Ley como el Reglamento, que también es ley, fueron decretados por la Asamblea Nacional el 14 de mayo de 1897 y publicados en el Diario Oficial del 25 de junio de 1897.

La ley esta arreglada así:

<i>Título Preliminar</i>	:	<i>Arts. del 1 al 9.</i>
<i>Título II</i>	:	<i>De la propiedad Raíz.</i>
<i>Capítulo I</i>	:	<i>Inscripción de la propiedad Raíz. Arts. del 10 al 18.</i>
<i>Capítulo II</i>	:	<i>Títulos que deben inscribirse. Forma de las inscripciones. Arts. del 19 al 31.</i>
<i>Capítulo III</i>	:	<i>Títulos supletorios. Arts. del 32 al 43.</i>
<i>Capítulo IV</i>	:	<i>Efectos de la inscripción. Arts. del 44 al 52.</i>
<i>Capítulo V</i>	:	<i>Anotaciones preventivas. Arts. del 53 al 64.</i>
<i>Capítulo VI</i>	:	<i>Cancelación de las inscripciones. Arts. del 65 al 69.</i>
<i>Título III</i>	:	<i>De las hipotecas.</i>
<i>Capítulo I</i>	:	<i>Instrumentos que deben inscribirse y modo de hacer la inscripción. Arts. del 70 al 72.</i>
<i>Capítulo II</i>	:	<i>Efectos de la inscripción de las hipotecas. Arts. del 73 al 76.</i>
<i>Capítulo III</i>	:	<i>Cancelación de las inscripciones de hipotecas. Arts. 77 y 78.</i>
<i>Capítulo IV</i>	:	<i>Disposiciones transitorias de esta ley. Arts. 79 y 80.</i>

Esta ley forma parte del Código Civil desde la edición de éste de 1904, y se encuentra en los artículos del 673 al 744.

El Reglamento está ordenado en 8 capítulos y 65 artículos, como sigue :

- CAPITULO I** : *Oficinas de registro.
Arts. del 1 al 9.*
- CAPITULO II** : *Modo de llevar los registros.
Arts. del 10 al 26.*
- CAPITULO III** : *Registradores, sus deberes y atribuciones.
Arts. del 27 al 43.*
- CAPITULO IV** : *Rectificación de los asientos del registro.
Art. del 44 al 47.*
- CAPITULO V** : *Arancel del Registro.
Arts. del 48 al 50.*
- CAPITULO VI** : *Reposición de los libros de Registro.
Arts. del 51 al 55.*
- CAPITULO VII** : *Disposiciones generales.
Arts. del 56 al 62.*
- CAPITULO VIII** : *Disposiciones transitorias del Reglamento.
Arts. del 63 al 65.*

(Ver en anexo 6 los textos de la Ley y del Reglamento).

Con esto doy por terminada la parte relativa a la historia de la legislación que ha dado origen al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. En una segunda parte veremos las Reformas a la Ley y al Reglamento, Decretos de Creación de Oficinas Registrales en varios

Departamentos, Decretos de Introducción del Sistema de Fotocopia y el Decreto de Creación del Cargo de Registradores Auxiliares. En una tercera parte tendremos la legislación a partir de la Creación de la Dirección General de Registros hasta la actualidad.

Veamos la segunda parte :

A- Reformas a la Ley y al Código Civil.

1- Decreto legislativo sin número del 25 de abril de 1903, publicado en el Diario Oficial el 14 de octubre de 1903.

se reformó el artículo 29 de la ley que corresponde al artículo 696 del Código Civil.

Se reformó el artículo 45 de la ley que corresponde al artículo 712 del Código Civil.

Se reformó el artículo 52 de la ley que corresponde al artículo 718 del Código Civil.

2- Decreto Legislativo sin número del 28 de marzo de 1906, publicado en el Diario Oficial del 16 de abril de 1906.

Se reformó el artículo 723 C, inciso segundo y se agrego un 3er inciso; corresponde al artículo 52 de la ley y al actual 718 del Código Civil.

Se reformó el artículo 731 C, agregándole un inciso; corresponde al artículo 60 de la ley y al actual 726 del código Civil.

3- Decreto Legislativo sin número del 23 de abril de 1906, publicado en el Diario Oficial del 27 de abril de 1906.

Se reformó el artículo 700 C. que corresponde al artículo 28 de la ley y al actual 695 del Código Civil.

4- Decreto Legislativo sin número del 10 de mayo de 1907, publicado en el Diario Oficial el 21 de junio de 1907.

Este decreto contiene muchas reformas al Código Civil; pero para los efectos de este estudio solo referiremos las siguientes :

a) Se reformó el inciso 1º del artículo 685 C., actual 680 C, que corresponde al art. 8 de la ley.

- b) *Se reformó el artículo 687 C., actual 682 C, que corresponde al art. 10 de la ley.*
- c) *Se agrega inciso al artículo 708 C., actual 703 C, que corresponde al art. 36 de la ley.*
- d) *Se reformó el artículo 710 C., actual 705 C, que corresponde al 38 de la ley.*
- e) *Se reforma y adiciona incisos al artículo 723 C, actual 718 C, que corresponde al art. 52 de la Ley.*
- f) *Se reforma el inciso 2° del artículo 731 C. actual 726 C, que corresponde al art. 60 de la ley.*

5- Decreto Legislativo sin número del 14 de julio de 1916, publicado en el Diario Oficial del 20 de julio de 1916. Se agregó inciso al artículo 743 del Código Civil.. Este artículo corresponde al 77 de la ley.

6- Decreto Legislativo numero 187 del 27 de Septiembre de 1930, publicado en el Diario Oficial del 8 de octubre de 1930. Se agrega inciso al artículo 693 del Código Civil que corresponde al artículo 26 de la ley. Se reforma el artículo 694 del Código Civil que corresponde al artículo 27 de la ley.

Se reforman los números 1° y 2° del artículo 719 del Código Civil que corresponde al artículo 53 de la ley.

Se reforma el artículo 720 del Código Civil que corresponde al artículo 54 de la ley.

Se agregan incisos al artículo 721 del Código Civil que corresponde al artículo 55 de la ley.

Se reforma el inciso primero del artículo 727 del Código Civil que corresponde al artículo 61 de la ley.

7- Decreto Legislativo número 150 del 10 de agosto de 1933, publicado en el Diario Oficial del 15 de agosto de 1933.

Se reformó el inciso primero del artículo 743 del Código Civil y se intercaló un segundo inciso al mismo artículo. Corresponde al art. 77 de la ley.

Se reformó el artículo 744 del Código Civil.

Este artículo corresponde al 78 de la ley.

8- Decreto Legislativo número 441 del 10 de noviembre de 1971, publicado en el Diario Oficial del 2 de diciembre de 1971.
Se amplía aplicación del numeral 3° del artículo 676 del Código Civil y se sustituye frase del mismo.
Este artículo 676 corresponde al artículo 4 de la ley.

9- Decreto Legislativo número 502 del 29 de abril de 1976, publicado en el Diario Oficial del 13 de mayo de 1976, con el que se creó la Dirección General de Registros.
Se deroga el artículo 694 del Código Civil que corresponde al artículo 27 de la ley.

(VER ANEXO 7)

B- Reformas al Reglamento :

1. Acuerdo Ejecutivo sin número del 9 de enero de 1911, publicado en el Diario Oficial del 10 de enero de 1911.
Se interpretan y relacionan los artículos 20 y 48 del Reglamento.
2. Decreto Legislativo sin número del 19 de abril de 1911, publicado en el Diario Oficial del 24 de abril de 1911.
Se reformó el artículo 20.
3. Decreto Legislativo sin número del 26 de abril de 1912, publicado en el Diario Oficial del 13 de mayo de 1912.
Se reformó el artículo 29.
4. Decreto Legislativo sin número del 16 de mayo de 1913, publicado en el Diario Oficial del 28 de mayo de 1913.
Se adicionó inciso al artículo 39.
5. Decreto Legislativo sin número del 6 de junio de 1917, publicado en el Diario Oficial del 30 de junio de 1917.
Se adicionó inciso al artículo 33.
6. Decreto Legislativo sin número del 2 de abril de 1925, publicado en el Diario Oficial del 18 de abril de 1925.
Se reformaron los artículos siguientes :
 - a) inciso 2do del artículo 6 ;
 - b) inciso 2do del artículo 8 ;
 - c) el artículo 10;

- d) el artículo 11 ;
 - e) se adiciona inciso al artículo 14;
 - f) el artículo 15;
 - g) se adiciona inciso al artículo 20;
 - h) el artículo 22;
 - i) el artículo 30;
 - j) el artículo 31;
 - k) el artículo 32;
 - l) el artículo 33;
 - m) el artículo 35;
 - n) el artículo 36; y
 - o) se intercala el artículo 53 bis .
- 7- Decreto Legislativo número 76 del 6 de junio de 1932, publicado en el Diario Oficial del 10 de junio de 1932.
Se reformó el artículo 48.
- 8- Decreto Legislativo número 123 del 11 de julio de 1932, publicado en el Diario Oficial del 27 de marzo de 1933.
Se reformó el artículo 50.
- 9- Decreto Legislativo número 29 del 17 de marzo de 1933, publicado en el Diario Oficial del 27 de marzo de 1933.
Este decreto contiene la ratificación hecha por la Asamblea Nacional respecto a la reforma hecha al artículo 50, debido a que el Poder Ejecutivo la había devuelto con observaciones.
- 10- Decreto Legislativo número 250 del 29 de noviembre de 1945, publicado en el Diario Oficial del 6 de diciembre de 1945.
Se reformó el artículo 48.
- 11- Decreto Legislativo número 2775 del 9 de enero de 1959, publicado en el Diario Oficial del 20 de enero de 1959.
Se sustituyó el artículo 50, se agregó inciso al artículo 56 y se modificó el artículo 48.
- 12- Decreto Legislativo número 592 del 28 de mayo de 1964, publicado en el Diario Oficial del 2 de junio de 1964.
Se reformó el artículo 48.

- 13- Decreto Legislativo número 103 del 6 de septiembre de 1968, publicado en el Diario Oficial del 26 de septiembre de 1968. Se adicionó inciso al artículo 12.
- 14- Decreto Legislativo número 502 del 29 de abril de 1976, publicado en el Diario Oficial del 13 de mayo de 1976. Derogó los artículos 8, 9, y 37.
- 15- Decreto Legislativo número 774 del 25 de abril de 1991, publicado en el Diario Oficial del 29 de mayo de 1991. Se adicionan incisos al artículo 48.
- 16- Decreto Legislativo número 439 del 21 de enero de 1993, publicado en el Diario Oficial del 15 de febrero de 1993. Se sustituyó el Capítulo V del Reglamento.
- 17- Decreto Legislativo número 524 del 6 de mayo de 1993, publicado en el Diario Oficial del 20 de mayo de 1993. Se reformaron los literales C y F del numeral 1º, el numeral 5º, el numeral 7º y el numeral 11, todos del artículo 48, y el inciso primero del artículo 50-A.

(Ver anexo 8).

C- Creación de Oficinas de Registro.

- 1- Decreto Legislativo sin número del 21 de abril de 1909, publicado en el Diario Oficial del 5 de mayo de 1909. Con este decreto se creó la oficina de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la 2da Sección del Centro, situada en la ciudad de San Vicente, para atender los departamentos de San Vicente, Cabañas y la Paz.
- 2- Decreto Legislaivo sin numero del 24 de febrero de 1911, publicado en el Diario Oficial del 27 de febrero de 1911. Se crea la oficina de la 2a Sección de Oriente. (Este decreto no se llevó a la práctica).
- 3- Decreto Legislativo sin número de 10 de abril de 1912, publicado en el Diario Oficial del 13 de abril de 1912.

Por este decreto se crearon las Oficinas de Registro de la 2da Sección de Occidente con sede en la ciudad de Ahuachapán y con Jurisdicción en el departamento del mismo nombre, y la oficina de la 2da Sección de Oriente, situada en la Ciudad de Jucuapa, para atender el departamento de Usulután.

- 4- Decreto Legislativo sin número del 13 de abril de 1912, publicado en el Diario Oficial del 19 de abril de 1912. Con este decreto se estableció que el distrito de Olocuilta, que administrativamente correspondía al departamento de la Paz, sería atendido en la Oficina de la 1era. Sección del Centro.
- 5- Decreto Legislativo sin número del 11 de marzo de 1915, publicado en el Diario Oficial del 20 de marzo de 1915. Por medio de este decreto se creó la oficina de la 3ª Sección de Occidente, situada en la Ciudad de Sonsonate y con jurisdicción en el departamento del mismo nombre.
- 6- Decreto Legislativo número 281 del 22 de diciembre de 1945, publicado en el Diario Oficial del 5 de enero de 1946. Por este decreto se creó la oficina de la 3era Sección del Centro, situada en la ciudad de Zacatecoluca y para atender el departamento de la Paz.
- 7- Decreto Legislativo número 117 del 5 de enero de 1951, publicado en el Diario Oficial del 10 de enero de 1951. Con este decreto se ordenó trasladar la oficina de la 2da sección de Oriente a la ciudad de Santiago María.
- 8- Decreto Legislativo número 159 del 3 de diciembre de 1974, publicado en el Diario Oficial del 11 de diciembre de 1974. Se creó la oficina de la 4ª Sección del Centro, con sede en la ciudad de Nueva San Salvador y con jurisdicción en el departamento de la Libertad.
- 9- Decreto Legislativo número 75 del 7 de noviembre de 1978, publicado en el Diario Oficial del 5 de diciembre de 1978. Se creó la oficina de la 5ª Sección del Centro situada en la Ciudad de Chalatenango para atender al departamento del mismo nombre.

(Ver anexo 9).

D- Decretos de introducción del sistema de fotocopia.

1- Decreto Legislativo número 1873 del 24 de junio de 1955, publicado en el Diario Oficial del 28 de junio de 1955.

Por medio de este decreto se introdujo el sistema de fotocopia en la oficina de la 1ª Sección del Centro.

Decreto Legislativo número 1880 del 7 de julio de 1955, publicado en el Diario Oficial del 7 de julio de 1955.

Se reformó el inciso 2º del art. 1 del decreto 1873.

Decreto Legislativo número 100 del 6 de septiembre de 1968, publicado en el Diario Oficial del 26 de septiembre de 1968.

Se agregó inciso al art 7 del decreto 1873.

Decreto Legislativo número 964 del 3 de febrero de 1982, publicado en el Diario Oficial del 3 de febrero de 1982.

Se reformó el art. 6 del decreto 1873.

2- Decreto Legislativo número 101 del 6 de septiembre de 1968, publicado en el Diario Oficial del 26 de septiembre de 1968.

Se autorizó la introducción del sistema en la Oficina de la 1ª Sección de Oriente.

3- Decreto Legislativo número 392 del 11 de agosto de 1971, publicado en el Diario Oficial del 19 de agosto de 1971.

Se autorizó la introducción del sistema en las Oficinas de la 1ª Sección de Occidente y de la 2ª Sección de Oriente.

4- Decreto Legislativo número 75 del 17 de agosto de 1972 publicado en el Diario Oficial del 24 de agosto de 1972.

Se autorizó el sistema de fotocopia para las oficinas de la 2ª y 3ª Sección del Centro y 2ª y 3ª Sección de Occidente.

5- Decreto Legislativo número 159 del 3 de diciembre de 1974, publicado en el Diario oficial del 11 de diciembre de 1974.

Con este decreto se creó la Oficina de la 4ª Sección del Centro y además se autorizó utilizar el sistema de fotocopia.

6- Decreto Legislativo número 75 del 7 de noviembre de 1978, publicado en el Diario Oficial del 5 de diciembre de 1978.

Por medio de este decreto se creó la oficina de la 5ª Sección del Centro, y además se autorizó la introducción del sistema de fotocopia.

(Ver Anexo 10).

E- Decreto de Creación del Cargo de Registradores Auxiliares.

Decreto legislativo número 1874 del 24 de junio de 1955, publicado en el Diario Oficial del 28 de junio de 1955.

Con este decreto se creó el cargo de Registradores Auxiliares.

Decreto Legislativo número 135 del 18 de noviembre de 1964, publicado en el Diario Oficial del 1 de diciembre de 1964

Se agregó inciso al artículo 1 del decreto 1874.

Decreto Legislativo número 102 del 6 de septiembre de 1968, publicado en el Diario Oficial del 26 de septiembre de 1968.

Se reforma el artículo 2 del decreto 1874.

Decreto Legislativo número 292 del 13 de febrero de 1986, publicado en el Diario Oficial del 28 de febrero de 1986. Con éste se decreta la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, la que deroga expresamente, por el artículo 24, el Decreto Legislativo número 1874.

(Ver anexo 11)

Terminada así la segunda parte, veamos la última de este capítulo, en la cual transcribiré las fechas de los decretos y sus respectivas publicaciones en el Diario Oficial. Hago la aclaración de que en la parte de anexos se encontrarán los decretos en forma íntegra.

Legislación a partir de la Creación de la Dirección General de Registros hasta el presente.

1- Decreto Legislativo número 502 del 29 de abril de 1976, publicado en el Diario Oficial del 13 de mayo de 1976.

Por medio de este decreto se creó la Dirección General de Registros.

Decreto Legislativo número 320 del 18 de enero de 1985, publicado en el Diario Oficial del 14 de febrero de 1985.

Se modificaron los artículos siguientes : inciso 1° del artículo 3, 5, inciso 1° del artículo 6, 7, inciso 1° del artículo 8 y el 32, todos de la Ley de Creación de la Dirección General de Registros .

Decreto Legislativo número 376 del 29 de mayo de 1986, publicado en el Diario Oficial del 5 de junio de 1986.

Se modificaron el inciso 1° del artículo 22, el inciso 3° del artículo 27 y el artículo 34, todos de la Ley de Creación de la Dirección General de Registros. (Ver anexo 12).

2- Decreto Legislativo número 292 del 13 de febrero de 1986, publicado en el Diario Oficial del 19 de febrero de 1986, pero por contener errores se publicó nuevamente en el Diario Oficial del 28 de febrero de 1986.

Se decretó la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Decreto Legislativo número 279 del 2 de julio de 1992, publicado en el Diario Oficial del 23 de julio de 1992.

Con este decreto se amplió el plazo establecido en el artículo 19 de la Ley de Reestructuración, por un período de tres años más.

(Ver anexo 13).

3- Decreto Ejecutivo número 24 del 29 de abril de 1986, publicado en el Diario Oficial del 29 de abril de 1986.
Se decreta el **Reglamento de la Ley de Reestructuración**.

Decreto Ejecutivo número 47 del 4 de octubre de 1988, publicado en el Diario Oficial del 4 de octubre de 1988.
Se modifica el artículo 47 del Reglamento. (Ver anexo 14).

4- Decreto Ejecutivo número 16 del 26 de febrero de 1991, publicado en el Diario Oficial del 27 de febrero de 1991.
Se creó el Instituto Libertad y Progreso.

Decreto Ejecutivo número 12 del 31 de enero de 1992, publicado en el Diario Oficial del 5 de febrero de 1992.

Se modificarón los artículos 4, 15, y 6 del decreto de Creación del Instituto Libertad y Progreso.

Decreto Ejecutivo número 112 del 8 de diciembre de 1993, publicado en el Diario Oficial del 3 de enero de 1994.

Se modificó el primer párrafo del art. 4 del decreto de Creación del Instituto Libertad y Progreso. (Ver anexo 15).

5- Decreto Ejecutivo número 17 del 26 de febrero de 1991, publicado en el Diario Oficial del 27 de febrero de 1991.

Se creó el Programa Especial denominado "El Salvador País de Propietarios". (Ver anexo 16).

6- Decreto Legislativo número 734 del 5 de abril de 1991, publicado en el Diario Oficial del 23 de abril de 1991.

Con éste se decretó la **Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles**.

Decreto legislativo número 34 del 16 de junio de 1994, publicado en el Diario Oficial del 13 de julio de 1994.

Se modificaron artículos de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, en la forma siguiente:

- a) Se sustituyó el artículo 3;*
 - b) Se sustituyó el artículo 4;*
 - c) Se sustituyó el artículo 6;*
 - d) Se sustituyó el artículo 7;*
 - e) Se sustituyó el enunciado del capítulo II;*
 - f) Se sustituyó el artículo 8 ;*
 - g) Se sustituyó el artículo 9 ;*
 - h) Se sustituyó el artículo 10;*
 - i) Se sustituyó el artículo 11;*
 - j) Se sustituyó el artículo 12;*
 - k) Se sustituyó el artículo 15;*
 - l) Se suprimió el artículo 16;*
 - m) Se sustituyó el artículo 20; y*
 - n) Se sustituyó el artículo 21;*
- (Ver anexo 17).*

7- Decreto Ejecutivo número 26 del 4 de marzo de 1992, publicado en el Diario Oficial del 6 de marzo de 1992.

Se decreta el Reglamento para la Calificación de Proyectos de Interés Social por parte del I.L.P. (Ver anexo 18).

8- Decreto Ejecutivo número 49 del 20 de mayo de 1992, publicado en el Diario Oficial del 20 de mayo de 1992.

Se decretó el Reglamento de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles. (Ver anexo 19).

9- Acuerdo Ejecutivo número 338 del 28 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial del 20 de junio de 1994.

Se crearon las Células Móviles. (Ver anexo 20).

10- Acuerdo Ejecutivo número 213 del 15 de noviembre de 1994, publicado en el Diario Oficial del 25 de noviembre de 1994.

Se amplía la Competencia de la Unidad del Registro Social de Inmuebles. (Ver anexo 21).

11- Decreto Ejecutivo número 62 del 5 de diciembre de 1994, publicado en el Diario Oficial del 7 de diciembre de 1994.

Se Crea el Centro Nacional de Registros.

Decreto Ejecutivo número 94 del 19 de septiembre de 1997, publicado en el Diario Oficial del 19 de septiembre de 1997.

Se reformó el artículo 5 del Decreto de Creación del Centro Nacional de Registros. (Ver anexo 22).

12- Acuerdo Ejecutivo número 44 del 26 de enero de 1995, publicado en el Diario Oficial del 23 de febrero de 1995.

Se Crea la Unidad Ejecutora del Proyecto "Mejoramiento de los Registros de Propiedad y Servicios de Catastro." (Ver anexo 23).

13- Decreto Legislativo número 462 del 5 de octubre de 1995, publicado en el Diario Oficial del 10 de octubre de 1995.

Se declara al Centro Nacional de Registros como Institución Pública con autonomía administrativa y financiera. (Ver anexo 24).

14- Acuerdo Ejecutivo número 295 del 8 de septiembre de 1997, publicado en el Diario Oficial del 11 de noviembre de 1997.

Se autoriza el uso del Sistema de Folio Real Automatizado en varias oficinas registrales. (Ver Anexo 25).

Así, doy por terminado el tema relativo a la Historia Jurídica del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, y creo necesario aclarar que el principal objetivo que me ha impulsado a trabajar en esta materia es, ordenar en un solo texto la legislación completa, vigente o no, que ha normado la institución registral inmobiliaria.

OBSERVACIONES

1 Los textos de las leyes, decretos y acuerdos han sido tomados textualmente, tal como aparecen en las publicaciones originales.

2 El inciso primero del artículo 743 del Código Civil establece que las cancelaciones totales o parciales de las escrituras hipotecarias podrán hacerse por escritura pública o por acta de reducción o pago que será firmada y sellada por el notario autorizante, y firmada además por el acreedor o por otro a su ruego y por los testigos. El artículo 77 de la Ley de Registro, correspondiente al artículo 743 inciso primero del Código Civil expresa mas o menos lo mismo, con la diferencia que dice que el acta será firmada por dos testigos, y así aparece en las ediciones del Código Civil de 1904 y 1912. Considero que debería corregirse esta anomalía porque no ha habido reforma en el sentido de cambiar la palabra dos por los, además con el cambio la disposición pierde claridad.

3- Otra observación importante digna de hacer notar es la siguiente : El Reglamento del Registro emitido en 1897, actualmente en vigencia, derogó expresamente, por el artículo 62, la Ley Hipotecaria de 1881, la cual había sido derogada por la Ley Reglamentaria del Registro de 1884; pero ni la Ley del Registro ni el Reglamento de la misma, ambos de 1897, dijeron nada sobre la ley de 1884 que era la que estaba vigente hasta 1897. Pareciera que la mencionada ley de 1884 estuviera también vigente por no haber sido derogada expresamente y tomando en cuenta que tiene disposiciones que no contradicen a la ley de 1897.

Situación actual

9. Registro de la Unión

La Oficina del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente fue creada en 2004, por Acuerdo de Consejo Directivo del CNR No. 6-CNR/2004, de fecha 26 de febrero de 2004. Su creación ya no necesitó un Decreto Legislativo, puesto que su creación fue posterior a la constitución del Centro Nacional de Registros (CNR) como entidad con autonomía en lo administrativo y financiero, como una unidad descentralizada adscrita al Ministerio de Justicia en el año de 1994, por Decreto Ejecutivo No. 62, de fecha 5 de diciembre, publicado en el Diario Oficial No. 227, Tomo No. 325 del 7 de diciembre de dicho año, cuyo objeto principal es de organizar y administrar el Sistema Registral Catastral del país.

Mediante Decreto Legislativo No. 462 de 1995, se complementó del Decreto Ejecutivo No. 62, que creó el CNR transformándose por Ministerito de ley todas las atribuciones y facultades conferidas a la Dirección General de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro Social de Inmuebles, Instituto Geográfico Nacional y el Registro de Comercio. Esto permitió consolidar las funciones registrales en un asola institución.

3. Registro de Ahuachapán

Las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Occidente con sede en Ahuachapán, para atender el departamento del mismo nombre; publicado en Diario Oficial con fecha 13 de abril 1913, tomo 72 num 85, en Decreto Legislativo sin número, art. 1.

5. Registro de Usulután

La Oficina del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, Usulután fue creada por Decreto Legislativo sin Número, en el art. 1, publicado en el Diario Oficial del 27 de febrero de 1911, tomo 70, num 48, que cambio su sede a Santiago de María en 1951; y posteriormente a la ciudad de Usulután, desde 2004.