

DECRETO No. 257.-

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I. Que el Centro Nacional de Registros de Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, conforme a las facultades que le señalan su Ley de Creación, Código Civil, Código de Comercio y demás legislación aplicable a tales Registros.
- II. Que dichos ordenamientos legales contemplan disposiciones de diverso contenido, relativas a los procedimientos utilizados para presentar, tramitar, modificar o retirar los instrumentos sujetos a inscripción o depósito, siendo necesario dictar disposiciones que establezcan procedimientos y facultades de uniforme aplicación en los distintos Registros.
- III. Que no obstante su legal inscripción o depósito, según el caso, en dichos Registros se encuentran numerosos instrumentos que por diversas razones no han sido retirados por sus titulares, o cuyo depósito en el Registro correspondiente ya no es legalmente requerido, por lo cual el Centro Nacional de Registros necesita de regulaciones legales, que lo faculten para devolverlos a los legítimos interesados, o para disponer de los mismos, evitando prolongar aún más su injustificada o innecesaria custodia.
- IV. Que asimismo, en los referidos Registros se encuentran presentados instrumentos que han sido objeto de observaciones que impiden su inscripción, los cuales no son subsanados por los legítimos interesados, por lo que es igualmente necesario emitir normas que determinen los procedimientos y plazos aplicables para solucionar dicha situación.

POR TANTO:

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa de los Diputados Gerardo Antonio Suvillaga, Walter Eduardo Durán Martínez, Dolores Alberto Rivas Echeverría, Ricardo Bladimir González, Gabino Ricardo Hernández Alvarado, Guillermo Antonio Gallegos Navarrete, Víctor Manuel Melgar, José Mauricio Quinteros, José Antonio Almendáriz, Luis Roberto Angulo Samayoa, Oscar Karttán y Mauricio Hernández Pérez,

DECRETA la siguiente:

**LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACION, TRAMITE Y REGISTRO O  
DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, SOCIAL  
DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL**

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**OBJETO Y DENOMINACIONES**

Art. 1.- La presente ley tiene por objeto regular y uniformar los procedimientos que deberán observarse por los distintos Registros que administra el Centro Nacional de Registros, para la presentación, trámite, inscripción, depósito y retiro de instrumentos sujetos a inscripción o depósito en tales dependencias.

Las disposiciones de la presente ley constituyen un régimen especial, que se aplicará preferentemente a las disposiciones de las leyes que regulan las materias indicadas en el inciso anterior para los Registros de Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, en adelante denominados "los Registros".

Cuando en el texto de la presente ley se utilice el vocablo "inscripción", se entenderá referido tanto a la inscripción propiamente dicha, como al depósito de documentos, según la materia de que se trate. Asimismo, cuando en el transcurso de esta ley se haga alusión a "instrumentos" se entenderá que se refieren a instrumentos públicos o auténticos, o a cualquier otro documento, susceptible de inscripción.

Siempre que en esta ley se haga referencia a los notarios o a los funcionarios autorizados para el ejercicio del notariado, se entenderá que son aquellos ante cuyos oficios han sido otorgados los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

### **SOLICITUD DE INSCRIPCION**

Art. 2.- En los Registros podrá pedirse la inscripción de instrumentos por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante, mandatario o encargado. Se presume que el Notario ante quien ha sido otorgado, tiene poder o encargo para este efecto, quien podrá presentarlo por sí o por persona autorizada.

En la presentación deberá fijarse lugar de la República, fax o dirección electrónica para ser notificados, o si puede notificarse por tablero.

### **AMBITO DE CALIFICACION**

Art. 3.- 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:

- a) Ordenar su inscripción.
- b) Observar los vicios, inexactitudes u omisiones de los que adolezcan, o
- c) Denegar su inscripción.

### **PUBLICACIONES**

Art. 4.- Siempre que la presente Ley determine que un acto debe publicarse, el Centro Nacional de Registros, a su costo, lo mandará a publicar por una vez en el Diario Oficial y en dos diarios de circulación nacional, por dos veces alternas en cada uno.

### **NOTIFICACIONES**

Art. 5.- En cuanto a la notificación de las resoluciones de los registradores y de los recursos que se interpongan de las mismas, deberá considerarse el lugar señalado para oír notificaciones o por cualquiera de las vías que se señalen a continuación:

- a) Utilizando comunicación por medios electrónicos.
- b) Utilizando comunicación vía fax.
- c) Mediante notificación del propio interesado en la oficina registral correspondiente. O
- d) Por medio de las publicaciones a las que se refieren los artículos 22 y 23 de esta ley.

## **COMPUTO DE PLAZOS**

Art. 6.- Los plazos establecidos en la presente ley se contarán desde el día siguiente al de la notificación o al de la última publicación en los diarios de circulación nacional.-

## **CAPITULO II**

### **INSTRUMENTOS OBSERVADOS Y SU CORRECCION**

#### **FORMULACION DE OBSERVACIONES**

Art. 7.- Cuando los registradores formularen observaciones a los instrumentos presentados, las especificarán y fundamentarán citando las disposiciones legales pertinentes, mediante razón que autorizarán con su firma y sello, la cual notificarán al interesado, o a su representante, mandatario o encargado, para que sean subsanadas en el plazo de treinta días hábiles, o hagan uso de los recursos que esta ley les concede.

#### **SUBSANACION DE OBSERVACIONES**

Art. 8.- Los notarios y demás funcionarios autorizados para ejercer el notariado, están obligados a subsanar las observaciones que los registradores hicieren respecto de las formalidades o las omisiones de los instrumentos que autoricen, extendiendo a su costa cuando así proceda, un nuevo instrumento, sustituyendo los folios respectivos, o autorizando la rectificación o aclaración del instrumento.

Los titulares de los derechos amparados en los instrumentos observados, podrán, sin embargo, solicitar los servicios profesionales de otro notario, a efecto de otorgar los nuevos instrumentos o los de aclaración o rectificación, en su caso.

Los instrumentos anteriormente relacionados causarán derecho de registro como instrumentos de valor indeterminado, de conformidad con los Aranceles de cada Registro; sin embargo, si en el nuevo instrumento o en el de aclaración o rectificación, se modificare el monto del acto o contrato contenido en el instrumento original, solamente se pagará o devolverá, en concepto de derechos de registro la tasa aplicable a la cantidad que resulte como diferencia.

En todo caso, estos instrumentos se someterán a nueva calificación y si subsanan las observaciones formuladas al primer instrumento, se ordenará la inscripción de ambos, en un solo asiento. En la resolución que ordene la inscripción, que figurará en cada uno de los instrumentos, se hará constar la existencia de los dos y la circunstancia de inscribirse en un mismo asiento. Si hubieren nuevas observaciones, su corrección no exigirá pago alguno de derechos y los costos en que incurran correrán a cargo del registrador responsable de haber hecho una calificación integral.

Las observaciones de los registradores no serán subsanables por medio de minutas, escritos o declaraciones juradas.

#### **SUSTITUCION DE FOLIOS**

Art. 9.- Los notarios y demás funcionarios autorizados podrán optar por subsanar observaciones sobre las formas extrínsecas de sus instrumentos mediante la sustitución de folios, lo que para su seguridad profesional deberá hacerse siempre de manera personal, a presencia del registrador.

No será admisible la sustitución de folios en documentos privados autenticados, sujetos a inscripción registral.

La sustitución de folios a que hace referencia el presente artículo no causará en todos los Registros, los derechos que para este caso señala el Arancel del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Salvo, que la sustitución de folios modifique elementos intrínsecos de sus instrumentos.

### **CAPITULO III**

#### **DENEGATORIA DE LAS INSCRIPCIONES**

##### **PROCEDENCIA DE LA DENEGATORIA**

Art. 10.- Cuando el instrumento presentado a inscripción contuviere vicios, errores, inexactitudes u omisiones que hagan imposible su inscripción, el registrador la denegará.

También será denegada la inscripción de los instrumentos que hayan sufrido observaciones, cuando éstas no sean subsanadas dentro del plazo señalado para tal efecto y el recurso de ley no haya sido interpuesto por legítimo interesado.

En todo caso de denegatoria de inscripción, los derechos de registro respectivos no estarán sujetos a devolución.

##### **FORMA DE LA DENEGATORIA**

Art. 11.- Siempre que un registrador deniegue la inscripción de un instrumento, lo hará por medio de resolución en la que expresará las razones y fundamentos legales, la cual autorizará con su firma y sello, y notificará al interesado, o a su representante, mandatario o encargado.

El legítimo interesado, su mandatario o encargado autorizado al efecto, deberá retirar el instrumento dentro del plazo señalado en esta ley, o hacer uso de los recursos correspondientes.

### **CAPITULO IV**

#### **RETIRO Y DEVOLUCION DE INSTRUMENTOS**

##### **RETIRO DE INSTRUMENTOS**

Art. 12.- Los notarios podrán retirar de los Registros, los instrumentos que hayan autorizado, una vez inscritos, aún cuando no hayan sido presentados por ellos.

También podrán ser devueltos los instrumentos inscritos:

- a) Al titular del derecho que el mismo ampara.
- b) Al representante legal de éste.
- c) Al apoderado facultado para tal efecto, o
- d) Al autorizado por el notario o por el titular del derecho, a través de escrito autenticado.

##### **DEVOLUCION DE INSTRUMENTOS ESPECIALES**

Art. 13.- Cuando se tratare de instrumentos de obligación que tengan aparejada fuerza ejecutiva y deban ser retirados sin inscribir, únicamente podrá solicitarlo el acreedor, mediante escrito presentado personalmente o autenticado, o por medio de apoderado facultado para tal efecto.

Si el retiro sin inscribir se refiere a un mandamiento de embargo, éste podrá ser retirado por el ejecutor de embargos que lo ha diligenciado, con previa autorización del Juez que ha ordenado su libramiento, o por la persona que este funcionario autorice; todo a petición de parte interesada o de oficio según sea la materia de competencia del funcionario judicial. Para estos efectos, el Juez respectivo librará oficio a los Registros en el cual conste su autorización.

Si el registro sin inscribir se refiere a otro acto, contrato, documento o instrumento público diferentes de los mencionados en los dos incisos anteriores, éstos solamente podrán ser retirados por el titular del derecho que el mismo ampara, mediante escrito presentado personalmente o autenticado, o por medio de apoderado facultado para tal efecto.

### **CONSTANCIA DE RETIRO**

Art. 14.- En todos los casos de retiro o devolución de los instrumentos anteriormente citados, el registrador deberá dejar constancia de la causa de la entrega y de la identificación y facultades de la persona a quien se le efectúa.

### **NUEVA PRESENTACION**

Art. 15.- En caso que los instrumentos se retiraren sin inscribir y se presentaren nuevamente treinta días después de su retiro, esta presentación causará el pago de nuevos derechos de registro, de conformidad con la tasa que para ello señala el Arancel del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, la cual será aplicable para estos casos a todos los Registros.

## **CAPITULO V RESOLUCIONES JUDICIALES**

### **REQUERIMIENTO DE INSCRIPCION O CANCELACION**

Art. 16.- Cuando una resolución judicial sea enviada a los Registros para su inscripción definitiva o provisional, o para la cancelación de una inscripción, y ello no fuere posible por contener errores materiales que la impidan o hagan inaplicable la sentencia, tales como la no concordancia con sus antecedentes registrales o la pertenencia del derecho a terceros, el registrador que se encuentre calificando el instrumento hará saber dentro del tercero día, a las autoridad judicial que ha cursado el requerimiento, puntualizándolo y aportando la solución registral del caso, si la hubiere.

## **CAPITULO VI RECURSOS**

### **REVISION**

Art. 17.- En los casos en los que un instrumento haya motivado observaciones, o se hubiere denegado su inscripción, los legítimos interesados podrán interponer por escrito, dentro del plazo de tres días hábiles, recurso de revisión ante el registrador que ha pronunciado la resolución, exponiendo las causas que motivan el recurso y su fundamento legal.

El registrador, con la sola vista de la solicitud, la admitirá, señalando día y hora para que el recurrente se presente a alegar su derecho, asentándose en acta sus alegatos y el resultado de la audiencia.

## **REVOCATORIA**

Art. 18.- Si el recurrente no se conformare con el criterio del registrador, podrá recurrir en revocatoria ante el jefe inmediato del registrador, consignándose su petición en el acta referida en el artículo anterior.

Impuesto que sea de las razones que motivan el incidente, el jefe mandará oír al registrador y al recurrente dentro de tercero día. Comparezcan o no a la audiencia, fallará dentro de octavo día, sin más trámite ni diligencia.

Si la resolución del jefe fuere favorable al recurrente, se devolverán los autos al registrador, insertando la resolución de mérito; en tal caso, el registrador hará la inscripción.

Si la resolución confirmare la observación, el jefe devolverá los autos al registrador, insertando su resolución, a efecto de que el interesado subsane lo observado dentro del término que para tal efecto señala la presente ley. Si no lo subsanare, el registrador denegará la inscripción.

## **APELACION**

Art. 19.- 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 para ante la Dirección del Registro respectivo, por escrito que presentará al jefe de la oficina que conoció de la revocatoria, y en él se expresarán las razones que tenga el interesado para estimar que la resolución es indebida, debiendo en adelante observarse, cualquiera que sea el Registro de que se trate, el trámite señalado en el Capítulo IV de la Ley de la Dirección General de Registros, en todo aquello que fuere aplicable.

## **DEFINITIVIDAD**

Art. 20.- El ejercicio de los recursos regulados en el presente Capítulo, agotará la vía administrativa.

## **CAPITULO VII**

### **DISPOSICIONES ESPECIALES**

#### **DEVOLUCION DE DOCUMENTOS DE CONTABILIDAD**

Art. 21.- Los Libros u hojas de contabilidad de comerciantes individuales o sociales que fueron recibidos en el Registro de Comercio antes de la vigencia de la Ley Reguladora del Ejercicio de la Contaduría Pública, serán devueltos a sus titulares, previa publicación de una lista que contenga los nombres de éstos.

Transcurridos noventa días después de las publicaciones en los diarios de circulación nacional, sin que los interesados o sus representantes legales debidamente acreditados o mandatario autorizado, se haya presentado a esa Oficina a realizar el correspondiente territorio, sus Libros u hojas de contabilidad se remitirán al Archivo General de la Nación, debiéndose consignar lo anterior en la publicación respectiva.

#### **RETIRO DE INSTRUMENTOS OBSERVADOS**

Art. 22.- Los actos, contratos, documentos e instrumentos públicos presentados a inscripción en los Registros, que a la fecha de vigencia de la presente ley se encuentren observados, podrán ser subsanados o retirados por las personas facultadas para ello en esta ley, dentro del plazo de ciento veinte días hábiles, contados a partir de la publicación respectiva.

Si no lo hicieren se denegará su inscripción, sin perjuicio del derecho de las partes de interponer los recursos que la ley les concede.

Si los recursos no son interpuestos en el término legal, el Centro Nacional de Registros, o cualquier persona legítimamente interesada en la cancelación del asiento de presentación del instrumento cuya inscripción haya sido denegada, podrá solicitar al Juez de lo Civil o de lo Mercantil competente que sumariamente, y previa audiencia de partes, ordene la cancelación del asiento correspondiente.

#### **RETIRO DE INSTRUMENTOS INSCRITOS**

Art. 23.- Se concede un plazo de sesenta días hábiles, a partir de la publicación respectiva, a fin de que las personas a las que este Decreto autoriza para ello, se presenten a efectuar el retiro de los actos, contratos, documentos e instrumentos públicos inscritos y no retirados por los interesados, antes de la vigencia de la presente ley.

#### **REMISION DE DOCUMENTOS**

Art. 24.- Ordenada judicialmente la cancelación del asiento de presentación de un instrumento, o en cualquier otra circunstancia en la que el interesado no lo retire en el plazo legal, el Centro Nacional de Registros remitirá el documento al Archivo General de la Nación, sin responsabilidad alguna para el Centro Nacional de Registros y sus funcionarios.

#### **FACULTAD PARA EMITIR REGULACIONES**

Art. 25.- El presente Decreto entrará en vigencia treinta días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los veintiocho días del mes de enero del año dos mil cuatro.

CIRO CRUZ ZEPEDA PEÑA,  
PRESIDENTE.

JOSE MANUEL MELGAR HENRIQUEZ,  
PRIMER VICEPRESIDENTE.

JOSE FRANCISCO MERINO LOPEZ,  
TERCER VICEPRESIDENTE.

MARTA LILIAN COTO VDA. DE CUELLAR,  
PRIMERA SECRETARIA.

ELIZARDO GONZALEZ LOVO,  
TERCER SECRETARIO.

ELVIA VIOLETA MENJIVAR,  
CUARTA SECRETARIA.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, San Salvador, a los diecisiete días del mes de junio del año dos mil cuatro

PUBLIQUESE,

ELIAS ANTONIO SACA GONZALEZ,  
PRESIDENTE DE LA REPUBLICA.

YOLANDA EUGENIA MAYORGA DE GAVIDIA,  
MINISTRA DE ECONOMIA.