



Boletín de **Estudios Legales**

Fundación Salvadoreña para el Desarrollo Económico y Social

Boletín No. 45

Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador, C.A.

Septiembre 2004

Comentarios a la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual

Introducción.

La Asamblea Legislativa en uso de sus facultades constitucionales decretó la “Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual”, por medio de decreto legislativo número 257 del día 28 de enero de 2004. La ley fue oportunamente sancionada por el Presidente de la República y publicada en el Diario Oficial el día 7 de julio del presente año. A la misma se le concedieron 30 días de *vacatio legis*, por lo que entró en vigencia el día 9 de agosto del año en curso.

En los considerandos de la ley se señala que el Centro Nacional de Registros (CNR), en virtud de su ley de creación, tiene a su cargo la administración de los Registros de Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, conforme

a las facultades que le señalan dicha ley, además del Código Civil, el Código de Comercio y demás legislación aplicable a tales registros. Cada ordenamiento legal mencionado contempla diferentes normas adjetivas aplicables a cada registro en particular, por lo cual se cuentan con distintos procedimientos para presentar, tramitar, modificar o retirar los instrumentos sujetos a inscripción o depósito. Por lo que el espíritu de la ley –según señala otro considerando–, es la urgente necesidad de uniformar los procedimientos de registro, en aras de una mayor eficiencia en los trámites registrales.

Otra de las razones que motivó la promulgación de esta ley, es el cúmulo de documentos inscritos que no han sido retirados de las distintas oficinas registrales por diversas razones, situación imputable a los titulares de dichos documentos; además, también existen otros instrumentos detenidos, cuyas observaciones nunca fueron subsanadas por los interesados. En ambos casos, se necesitaba de una herramienta que permitiera

2 disponer de dichos instrumentos en custodia, eliminando así los costos que causa su injustificada retención.

La ley cuenta con 26 artículos, distribuidos en siete capítulos.

El primero contiene las disposiciones generales, entre las cuales se encuentra el objeto de la ley, ámbito de calificación de los registradores, reglas de notificaciones y cómputo de plazos; el capítulo dos regula las normas sobre observaciones a los documentos presentados, formas de subsanación de las omisiones y procedencia de la sustitución de folios; el capítulo tres se refiere a la procedencia y forma de la denegatoria de las inscripciones; el capítulo cuatro dispone lo concerniente al retiro y devolución de instrumentos, señalando específicamente quienes son las personas facultadas para retirar documentos inscritos e instrumentos sin inscribir; el capítulo cinco presenta la norma aplicable a las resoluciones judiciales, cuando sean presentadas en los registros para su inscripción definitiva o provisional, o para la cancelación

de una inscripción; el capítulo seis establece los recursos que proceden dentro del trámite administrativo, siendo éstos los de revisión, revocatoria y apelación; finalmente, el capítulo siete contiene las disposiciones generales, entre las cuales se encuentran aquéllas que facultan a los diferentes registros para denegar las inscripciones de los documentos observados, cuyas omisiones no fueren subsanas en el periodo de 120 días hábiles, así como la facultad de remitir los documentos inscritos no retirados en el plazo legal de 60 días hábiles al Archivo General de la Nación; también se establece la competencia del Consejo Directivo del CNR, para que luego de

Otra de las razones que motivó la promulgación de esta ley, es el cúmulo de documentos inscritos que no han sido retirados de las distintas oficinas registrales por diversas razones, situación imputable a los titulares de dichos documentos...

un año de vigencia de la ley, se emitan regulaciones sobre los diferentes plazos a que deberán sujetarse los procesos registrales de calificación y las sanciones en caso de incumplimientos a la ley.

Comentarios.

Considerando que en cada oficina registral del país se aplicaban procedimientos diferentes en los trámites de inscripción de documentos, es una buena medida tratar de uniformar los procesos que demanda un registro público, pues con ello se fomenta una mayor seguridad jurídica para los usuarios de los diferentes registros del país, en

cuanto se garantizan sus derechos y se fijan reglas claras para la consecución de sus intereses, por parte de los respectivos funcionarios.

Es importante notar que el articulado de esta ley aplica en su totalidad a los trámites que se siguen en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y Registro Social de Inmuebles de San Salvador, lo que hace pensar que dicha normativa fue elaborada

con el objetivo de crear nuevos procedimientos especiales para estos registros en particular, y para que el resto de los registros se adecuaran en la medida de lo posible, a los primeros. Las disposiciones aplican en menor medida al Registro de Comercio, y salvo algunos casos excepcionales aplican a los procedimientos de propiedad intelectual.

Por lo anterior, estimamos que la ley debió ser creada específicamente para regular al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el Registro Social de Inmuebles, con las adecuaciones pertinentes para los trámites en el Registro de

Comercio, puesto que todos ellos son registros de documentos; pero pretender aplicar las mismas disposiciones al Registro de Propiedad Intelectual no es lo más recomendable, por la notable diferencia que existe con respecto del último, ya que éste cuenta procedimientos especiales y recientes, contenidos en la Ley de Marcas y Otros Signos Distintivos, que han arrojado resultados, hasta ahora satisfactorios.

Por lo que, como se mencionó anteriormente, salvo algunas excepciones como la obligación del Registrador de efectuar una calificación integral, la ley que comentamos no debería ser de aplicación para este tipo de registro. Es una tarea bastante difícil uniformar los procedimientos de todas las oficinas registrales, por la distinta naturaleza de las mismas. Por la misma razón que se señala, tampoco sería conveniente pretender que esta ley fuese, por ejemplo, aplicable al Registro de Armas de Fuego, de Personas Naturales, de Agencias Privadas de Seguridad, de Asociaciones y Fundaciones Sin Fines de Lucro, etc., en el caso que éstos fueran administrados por el CNR.

La ley no contiene régimen de derogatorias, lo que no abona en nada a la certidumbre jurídica que por regla general debe existir, en cuanto no se conoce con exactitud qué disposiciones se encuentran derogadas por la nueva normativa, cuando es de todos conocido la gran dispersión legislativa que existe en materia registral. Por ejemplo, algunas disposiciones de las aún vigentes

leyes registrales, según nuestro criterio, se deberán considerar derogadas tácitamente por contrariar esta ley, que es especial y posterior. Nos parece que tratar de regular materias para las cuales ya existían normas aplicables, sin mencionar

expresamente qué disposiciones son derogadas, es sumamente inconveniente para el proceso de difusión de las leyes, que son de obligatorio cumplimiento para los ciudadanos; siempre se tiene el riesgo que se desprendan múltiples interpretaciones, para determinar cuáles artículos de la gran diversidad de leyes registrales ya no tienen vigencia y cuáles la conservan, situación que puede solucionarse, simplemente con un capítulo destinado a enunciar todas las disposiciones que se derogan con la nueva ley.

El Art. 2 contiene las reglas para determinar quiénes son las personas facultadas para pedir la inscripción de instrumentos, mencionando en primer lugar, a la persona que tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir; también se señala a su representante legal, mandatario o encargado; y se presume que el notario ante quien ha sido otorgado el instrumento, tiene poder o encargo suficiente para ese efecto.

Sobre esta regulación se puede señalar que ya existía una norma que reglamentaba esta situación. En efecto, el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz de Hipotecas, en adelante el Reglamento, presume que el presentante es la persona que posee el poder o encargo suficiente para pedir la

Las disposiciones aplican en menor medida al Registro de Comercio, y salvo algunos casos excepcionales aplican a los procedimientos de propiedad intelectual.

La ley no contiene régimen de derogatorias, lo que no abona en nada a la certidumbre jurídica que por regla general debe existir; en cuanto no se conoce con exactitud qué disposiciones se encuentran derogadas por la nueva normativa, cuando es de todos conocido la gran dispersión legislativa que existe en materia registral.

4 inscripción del documento, en lo que se conoce como el “Principio de Rogación” (Art. 40 del Reglamento). Se considera que esta disposición era más práctica y expedita, desde cualquier punto de vista, que el Art. 2 de la nueva ley.

Es usual en nuestro medio, que el notario o el propio interesado designe a una de las personas que laboran para ellos, a fin de llevar a cabo la diligencia de presentación de documentos sujetos a inscripción registral, e impulsar administrativamente el registro; por lo que muy raras veces son los interesados o notarios, quienes presentan los documentos para iniciar su proceso de inscripción y gestionar el trámite correspondiente. Lo anterior, que es una realidad, no debió variarse con la nueva normativa, pues para su cumplimiento se deberán solicitar a los titulares de los derechos y a los notarios, autorizaciones para que sus delegados puedan presentar documentos sujetos a inscripción e impulsar el trámite correspondiente.

De esta forma, si el titular del derecho encomienda a un empleado suyo para presentar el respectivo documento en la oficina registral, resulta claro que deberá poseer poder suficiente para desarrollar tal encargo; y para cumplir el artículo 2, deberá solicitársele documento adicional que compruebe su calidad de mandatario o encargado.

El Reglamento no le confiere al notario facultades para presentar el documento, como sí lo señala el artículo 2 de la ley que comentamos; pero siendo la figura del presentante sumamente amplia, si el notario se apersonaba a la oficina registral, no presentaba el documento en su calidad de notario, sino como presentante, por lo cual siempre quedaba facultado para gestionar la inscripción del documento.

Ante esa realidad y para evitar expedir una autorización por cada documento que vaya a

presentarse, tal como lo exige la nueva ley, el CNR ha permitido que se entregue una autorización general, a fin de que una persona pueda presentar todos los documentos otorgados ante los oficios de un determinado notario; lo que contribuye a volver más expedito el trámite, pero sigue sin justificar su cambio.

El Art. 3 ordena a los registradores calificar bajo su responsabilidad, en forma integral y unitaria, los instrumentos presentados para su inscripción. Lo anterior, ya estaba contenido en el Art. 12 del Reglamento, aunque no se establecía de manera expresa la responsabilidad del registrador, aunque la misma se desprendía del mismo Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en el art. 40; en todo caso, siempre aplican las reglas del derecho común en cuanto a la responsabilidad civil, por los daños y perjuicios causados por su culpa o dolo.

El Art. 5 menciona la forma cómo deben hacerse las notificaciones de las resoluciones de los registradores y de los recursos que se interpongan de las mismas. Primero debe considerarse el lugar señalado para recibir notificaciones; o, también cualquiera de las vías siguientes: notificación por medios electrónicos, fax, por medio del propio interesado en la oficina registral correspondiente o por medio de las publicaciones respectivas.

Estimamos que de las formas de notificar señaladas, la concurrencia del propio interesado en la oficina registral es la que gozará de mayor aplicación, ya que no es común la notificación de resoluciones registrales por los otros medios indicados, pues, el usuario o su representante prefieren darse por notificados y así ahorrar tiempo en el procedimiento. La existencia de una dirección señalada expresamente, será de gran ayuda al registrador, para asegurarse que las resoluciones son finalmente del conocimiento del interesado. Las notificaciones por medios

electrónicos y fax son muy buenas alternativas si se efectúan adecuadamente, aunque cada oficina registral deberá actuar con suma cautela para asegurarse que las partes han recibido efectivamente la notificación, y así evitarse posteriores reclamos.

En el texto de la ley no se menciona la figura del “comisionado” para recibir notificaciones, retirar documentos y tener acceso a los expedientes. Dicha figura es de uso muy frecuente y es de mucha conveniencia para agilizar los trámites, especialmente para los procedimientos de inscripción de distintivos comerciales, patentes y tramitación de recursos, por lo que se estima que la costumbre de designarlos sigue vigente, pues la misma se ha venido llevando a cabo ante distintas entidades, sin que exista mención expresa en las leyes, contando con una amplia aceptación de todos los sectores involucrados. Será decisión de los Registradores permitir que se siga utilizando dicha figura, tan arraigada en nuestro medio.

El Art. 7 regula los procedimientos a seguir cuando el Registrador advierta observaciones a los instrumentos presentados, las cuales deben especificar y fundamentar con cita de las disposiciones legales pertinentes, en una resolución firmada y sellada. Se le concede a los usuarios afectados el plazo de 30 días hábiles, para subsanar las observaciones o para hacer uso de los recursos pertinentes. Debe considerarse ampliar este plazo, ya que para aquellos notarios que viajan constantemente o que poseen su domicilio en el extranjero dando servicios notariales a los salvadoreños del exterior, será muy difícil cumplir con este requerimiento. Tomando en cuenta cualquier eventualidad que pueda surgir por dichas razones, un plazo razonable podría ser por ejemplo de 45 o hasta 60 días. Sin embargo, la introducción del plazo para subsanar observaciones no debe verse con recelo, pues la medida es buena y vendrá a

contribuir positivamente para la agilización de los trámites registrales, además que será una herramienta de los registradores, para denegar inscripciones de instrumentos que han sido abandonados y así evitar la acumulación de documentos retenidos.

El Art. 8 establece la obligación que tienen los notarios, de subsanar las omisiones que adviertan los registradores en los instrumentos otorgados ante sus oficinas, debiendo extender a su costa un nuevo instrumento cuando proceda, sustituir los folios o autorizar una rectificación. Este mismo espíritu de esta disposición se encuentra en el Art. 67 de la Ley del Notariado, por lo que su incorporación no era necesaria en la nueva ley que comentamos, salvo por la polémica sustitución de folios, que no era contemplada por el artículo últimamente citado. Lo beneficioso de esta disposición, es que prohíbe de manera expresa, que las observaciones de los registradores sean subsanables por medio de minutas, escritos o declaraciones juradas, lo que es acertado pues si el usuario no se encuentra de acuerdo con una decisión de un registrador, el camino correcto es hacer uso de los recursos correspondientes, o hacer una rectificación del documento público que fue mal elaborado. La práctica de modificar o ampliar el texto de la escritura pública para incorporar las observaciones del registrador, por la vía de una minuta, escrito o declaración jurada, era totalmente criticable desde el punto de vista notarial, pues afectaba la jerarquía que debe tener el instrumento público.

El Art. 9 contiene las normas relativas a la sustitución de folios para subsanar observaciones de los instrumentos presentados para registro. De la interpretación literal de la disposición se desprende que esta figura procede para modificar elementos extrínsecos e intrínsecos de los documentos y se expresa que, para seguridad de los notarios, dicha sustitución debe hacerse de

6 manera personal y a presencia del registrador. Es importante hacer notar que dicha disposición va en contra de los preceptos contenidos en la Ley del Notariado, así como del concepto mismo del instrumento público, que es otorgado en un momento y lugar determinado, gozando de la fe pública notarial en todo su contenido. Por lo que consideramos que, aunque puede ser una medida práctica, la sustitución de folios es jurídicamente incorrecta, pues permite al notario modificar un acto, del cual ya dio fe de su existencia el día y hora de su otorgamiento, no debiendo ser permitido hacer modificaciones después de otorgado el respectivo acto notarial.

En el pasado, la práctica de la sustitución de folios ha consistido en una consideración o deferencia de las oficinas registrales hacia el notario, por las omisiones o inexactitudes que contengan los instrumentos que se otorguen ante sus oficios. Tal práctica constituye una liberalidad de los registros que aparte de que no cuenta con respaldo legal, violenta la Ley del Notariado, por lo que resulta inaceptable normativizar la misma, en donde a pesar de que puede presentar alguna facilidad para los notarios y otorgantes, también puede ser objeto de abusos, puesto que podrían modificarse elementos esenciales de la escritura pública, en perjuicio de los propios otorgantes, quienes estarían totalmente ajenos a tales cambios.

Antes de que se regulara la sustitución de folios, muchos notarios designaban a una persona para que se dirigiera a la oficina registral a realizar el cambio y dicha sustitución no se verificaba a presencia del registrador, sino de otros empleados de las oficinas. Con la actual redacción de la ley

es obligatorio que sea el mismo notario quien se presente a verificar la sustitución y que ésta se haga a presencia del registrador. Este procedimiento pretende ser un intento por garantizar la transparencia de esta práctica. Como lo hemos señalado en los párrafos anteriores, en estos casos, se suscita una controversia entre practicidad y legitimidad; pero es indudable que la última es la que debe prevalecer.

El Art. 12 contiene las reglas para el retiro de documentos inscritos, indicándose que pueden

retirar documentos: el notario ante quien se otorgó el instrumento, el titular del derecho, su representante legal, un apoderado facultado para tal efecto y la persona autorizada por el notario o por el titular del derecho, a través de un escrito autenticado. Los comentarios que pueden vertirse sobre esta disposición son los mismos que anteriormente se expresaron sobre las personas que pueden presentar documentos para su inscripción, añadiendo que de la interpretación literal de esta disposición, se desprende el hecho de que un apoderado debe estar facultado específicamente para

retirar cada documento. Lo que nos hace meditar en este último punto, es la razón por la cual el legislador exige para este caso un poder especial, cuando podría ser suficiente un poder general.

El Art. 13 menciona los requisitos que deben cumplirse para retirar sin inscribir los instrumentos presentados; sus presupuestos son similares a los del retiro de documentos inscritos, salvo que se elimina la facultad al notario de retirar el documento. La razón por la cual el legislador

...aunque puede ser una medida práctica, la sustitución de folios es jurídicamente incorrecta, pues permite al notario modificar un acto, del cual ya dio fe de su existencia el día y hora de su otorgamiento, no debiendo ser permitido hacer modificaciones después de otorgado el respectivo acto notarial.

omitió esta potestad de los notarios no se comprende, pues a nuestro juicio, debería haberse permitido sujeto, en todo caso, a las responsabilidades legales por los daños y perjuicios que el retiro del documento causara a los otorgantes.

En el caso del retiro de un documento de obligación que contenga aparejada ejecución, sólo puede ser retirado sin inscribir por el acreedor, mediante escrito presentado personalmente o autenticado o por medio de apoderado facultado para tal efecto. Nos parece oportuna esta disposición, porque viene a proteger a los acreedores de posibles fraudes causados por retiros no autorizados, por lo que su introducción es beneficiosa.

Para el caso de los mandamientos de embargo, éstos pueden ser retirados por el ejecutor de embargos con previa autorización del juez que ha ordenado su libramiento o por persona que el mismo funcionario autorice. También esta limitación nos parece muy acertada, puesto que brinda mayor seguridad en el trámite de los procedimientos judiciales; y evita el abuso que puede cometer un ejecutor al retirar un documento de embargo, que pierde la prioridad de su original fecha de presentación.

El Art. 15 contempla el caso en que los documentos se retiraren sin inscribir y se presentaren para su registro treinta días después del retiro. La presentación causará el pago de nuevos derechos de registro, lo que es aplicable a todos los registros. Esto constituye una fuente de ingresos al CNR, en concepto de sanción al particular por la expiración del plazo. Las demás leyes registrales no estipulaban plazo para presentar nuevamente el documento retirado sin inscribir, no se pagaba nuevamente la tasa, sólo

el monto mínimo en concepto de nueva presentación. En ambos casos debe considerarse que los derechos de registro dentro de la clasificación de los tributos son tasas, y la respectiva contraprestación por su pago es el servicio de registro. Resulta discutible si es o no justificado cobrar dos veces por el mismo hecho generador del tributo, pues al final se estará cometiendo una doble tributación por el mismo servicio.

El Art. 16 contempla el caso en el cual se presenta a alguna de las oficinas registrales para su inscripción definitiva o provisional, una resolución judicial y dicho registro no fuere posible por contener errores materiales que lo impidan o hagan inaplicable la sentencia; en estos casos, el registrador que se encuentre calificando el instrumento hará saber el impedimento del registro, dentro de tercero día a la autoridad judicial que ha cursado el requerimiento, puntualizando el problema y aportando la solución registral del caso, si la hubiere. Esta disposición surge como respuesta a una serie de situaciones que se han presentado en los distintos registros, puesto que a veces el contenido de la resolución judicial, en especial una sentencia definitiva, es incompleta o no concuerda con la información registral que pretende marginar, convirtiéndose en casos verdaderamente difíciles de resolver para los registradores, que podrían ser acusados de desobediencia judicial, cuando en realidad existen razones justificadas de tipo registral, para no inscribir el documento. Por lo que una disposición que faculte a los registradores a aportar una solución registral al caso si la hubiere, es muy ventajosa.

El Art. 17 regula el recurso de revisión, el cual procede en los casos en que un instrumento haya motivado observaciones o se hubiere denegado

8 su inscripción, a petición del particular agraviado, el cual se interpone por escrito dentro del plazo de tres días hábiles ante el registrador que ha pronunciado la resolución. La ley nos proporciona un breve procedimiento para resolver el recurso; pues 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.

Se percibe una confusión de conceptos procesales entre el Art. 17 y el Art. 18, que contiene el recurso de revocatoria, pues este último se interpone contra resoluciones de los registradores y es resuelto por el jefe inmediato del registrador (implica un conocimiento de grado), lo cual va en contra de los conceptos y terminología académica tradicional en materia de recursos. El legislador comete un error al incorporar un recurso de revisión y la vez un recurso de revocatoria, ya que ambos, según la doctrina, se interponen ante la autoridad que dictó la resolución y ésta misma es quien lo resuelve. En el Código de Procedimientos Civiles se contemplan ambos recursos, los dos se interponen y son resueltos por el juez que dictó la resolución, pero proceden en casos diferentes, el recurso de revisión es pertinente únicamente en los juicios verbales y el de revocatoria en el resto.

El recurso que doctrinariamente se interpone para ser resuelto por una instancia superior es el de

apelación, y está contemplado dentro de la ley en el Art. 19; éste se interpone en los casos en que se hubiere denegado la inscripción de un instrumento, por escrito que se presenta ante el jefe de la oficina que conoció de la revocatoria, pero lo resuelve la Dirección del Registro respectivo. Lo que significa que la apelación procede después del recurso de revocatoria; y éste después del recurso de revisión. Consideramos que para evitar contradicciones y en aras de volver más expedita la vía administrativa, la presente ley debió contemplar sólo el recurso de revocatoria, interpuesto y resuelto por el mismo registrador que dictó la resolución y el recurso de apelación, en los términos previstos en la ley.

En cuanto a los procedimientos para resolver el recurso de revisión o revocatoria, debe valorarse la conveniencia del desarrollo de audiencias, puesto que ante la necesidad de calificar y dar trámite a los documentos presentados para inscripción -lo que constituye el trabajo diario del registrador-, el mismo puede ser entorpecido, por el hecho de tener que desarrollar una gran cantidad audiencias. Es

de suponer, que las audiencias limitarán sustancialmente el tiempo que los registradores destinan a la calificación integral de los documentos, que a veces demanda el análisis reflexivo de cada caso.

No resulta conveniente para el CNR custodiar dentro de los archivos de las diferentes oficinas

...debe considerarse que los derechos de registro dentro de la clasificación de los tributos son tasas, y la respectiva contraprestación por su pago es el servicio de registro. Resulta discutible si es o no justificado cobrar dos veces por el mismo hecho generador del tributo, pues al final se estará cometiendo una doble tributación por el mismo servicio.

9 registrales, un significativo número de documentos observados, cuyas omisiones no han sido subsanadas por los respectivos interesados; así como también de documentos inscritos, los cuales nunca se retiraban de dichas oficinas por sus titulares o personas autorizadas. Con la legislación anterior, este cúmulo de documentos hubiese seguido multiplicándose, por lo que las herramientas con las cuales se dota a los registradores y al Centro Nacional de Registros nos parecen adecuadas, deben ser efectivamente aplicadas para resolver estos problemas de acumulación de documentos.

Dentro de las alternativas novedosas que presenta la ley, se encuentra la posibilidad de disponer y remitir aquellos instrumentos observados antes de la vigencia de la ley al Archivo General de la Nación, siempre que no sean retirados o subsanados en un plazo de 120 días hábiles a partir de la fecha de la publicación que se haga; lo mismo aplica para los documentos que estuvieren inscritos, y que nunca son retirados de las oficinas registrales, con la única diferencia que el plazo para verificar el retiro es de 60 días hábiles a partir de la publicación respectiva.

Por otra parte, dentro de los inconvenientes que presentan estos procedimientos, encontramos la intervención judicial para el caso del retiro de los documentos observados que contempla el Art. 22, en cuyo caso si el titular no se presenta a la oficina registral a retirar el documento observado o a subsanar las omisiones, se denegará la inscripción, lo que es muy conveniente y acertado. Pero el mismo artículo, en su inciso último,

menciona que el CNR o persona legítimamente interesada puede pedir al juez competente que, sumariamente y previa audiencia de partes, ordene la cancelación del asiento correspondiente.

Consideramos que si el espíritu de la ley es uniformar los trámites para volver más expeditos los procedimientos registrales, no es viable ni procedente tener que recurrir al Órgano Judicial para que ordene la cancelación del asiento; hubiera sido más conveniente concederle facultades a los mismos registradores para ordenar la cancelación de los asientos de presentación respectivos. No existe fundamento que circunscriba esta competencia exclusivamente a los jueces, por lo que entregarle esta competencia al registrador volvería más eficiente el procedimiento.

Consideramos que para evitar contradicciones y en aras de volver más expedita la vía administrativa, la presente ley debió contemplar sólo el recurso de revocatoria, interpuesto y resuelto por el mismo registrador que dictó la resolución y el recurso de apelación, en los términos previstos en la ley.

Conclusiones.

Han existido múltiples críticas en contra de la esta ley por parte de los sectores involucrados diariamente en los trámites registrales, muchas acertadas y otras infundadas, pero la gran deficiencia al aprobar esta ley y en la que todos los sectores coinciden, consiste en la escasa discusión que se tuvo sobre la misma. Esta ley debió consultarse y concertarse con todos los grupos pertinentes, de esta forma se hubiesen evitado muchas inconsistencias que actualmente contiene, además debió concedérsele un plazo más amplio de vacatio legis, para que hubiese existido un amplio programa de divulgación y explicación de la misma.

10 Algunas personas han manifestado que la totalidad de las disposiciones no pueden ser aplicadas íntegramente a cada registro, haciendo referencia al principio *mutatis mutandis* el cual significa: “cambiando lo que ha de ser cambiado”; es decir, que cada registro puede determinar qué disposiciones rigen para el mismo y cuáles pueden ser ignoradas por no ser de su ámbito de aplicación. Tal discrecionalidad no puede concebirse. Si el principio *mutatis mutandis* fuere aplicable a la ley, debería ser el legislador mismo quien así lo determine, más nunca el interprete de la norma secundaria, pues de lo contrario se desembocaría en una gran inseguridad jurídica.

De la lectura del Art. 1 de la ley se desprende su amplio ámbito de aplicación, por lo que la misma debió limitar claramente las competencias de cada registro, puesto que la ley tal como se encuentra redactada actualmente ha generado una variedad de interpretaciones, propiciando gran confusión entre los usuarios. Diariamente se encuentran

Algunas personas han manifestado que la totalidad de las disposiciones no pueden ser aplicadas íntegramente a cada registro, haciendo referencia al principio mutatis mutandis el cual significa: “cambiando lo que ha de ser cambiado”; es decir, que cada registro puede determinar qué disposiciones rigen para el mismo y cuáles pueden ser ignoradas por no ser de su ámbito de aplicación.

...debemos hacer énfasis en que se necesitan reglas claras dentro de una normativa de este tipo, lo cual no se cumple de forma satisfactoria en la presente ley, ya que existe incertidumbre en cuanto a qué normas de otras leyes secundarias y reglamentos se encuentran derogadas, y sobre cuáles disposiciones aplican a cada registro en particular...

criterios de aplicación diferentes entre las distintas oficinas a cargo del CNR y aún entre distintos registradores en un mismo registro, por lo que para cumplir los fines de esta ley, deberán delimitarse claramente las competencias de todos los funcionarios involucrados.

Consideramos que la promulgación de este cuerpo legal ha sido un buen esfuerzo para fomentar el orden y agilidad dentro de los procedimientos registrales, lo cual debería contribuir significativamente en la seguridad jurídica de los bienes y derechos de los usuarios. Con esta ley se dará inicio al archivo de documentos retenidos y no retirados que tanto perjuicio causa diariamente al CNR. Sin embargo, debemos hacer énfasis en que se necesitan reglas claras dentro de una normativa de este tipo, lo cual no se cumple de forma satisfactoria en la presente ley, ya que existe incertidumbre en cuanto a qué normas de otras leyes secundarias y reglamentos se encuentran derogadas, y sobre cuáles disposiciones aplican a cada registro en particular, tal como fue expresado en su oportunidad.

