

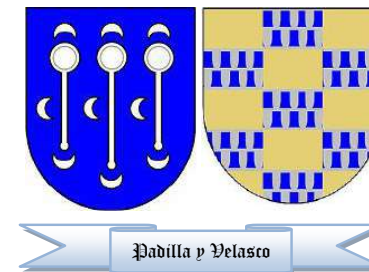
# NATURALEZA Y ALCANCE DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA SEGÚN LA LEGISLACIÓN DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

---

RENÉ ALFONSO PADILLA Y VELASCO

ABOGADO Y NOTARIO

# NATURALEZA Y ALCANCE DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA



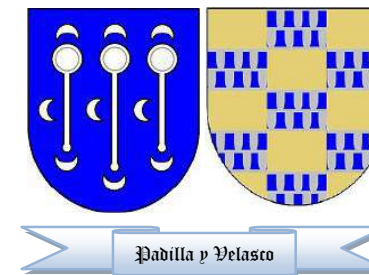
# CNR

Centro Nacional de Registros

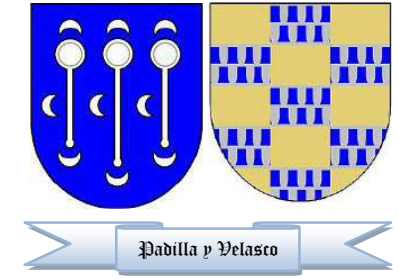
Creado por Decreto Ejecutivo N° 62 (1994) y ratificado por Decreto Legislativo N° 462 (1995).



# NATURALEZA Y ALCANCE DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA



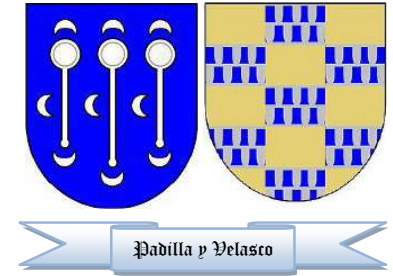
# NATURALEZA Y ALCANCE DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA



La función calificadora impone que los documentos que se pretenden inscribir o anotar en un Registro público reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registración, a cuyo fin es necesario someterlos a un previo examen, verificación o calificación que asegure su validez o perfección (CORNEJO 2001, 201 y 202).

Las disposiciones básicas que establecen o fundan esta función calificadora son el art. 692 CC y el art. 44 del Reglamento. Como cualquier norma jurídica, ambas disposiciones pueden ser interpretadas de una manera restrictiva o de una forma amplia.

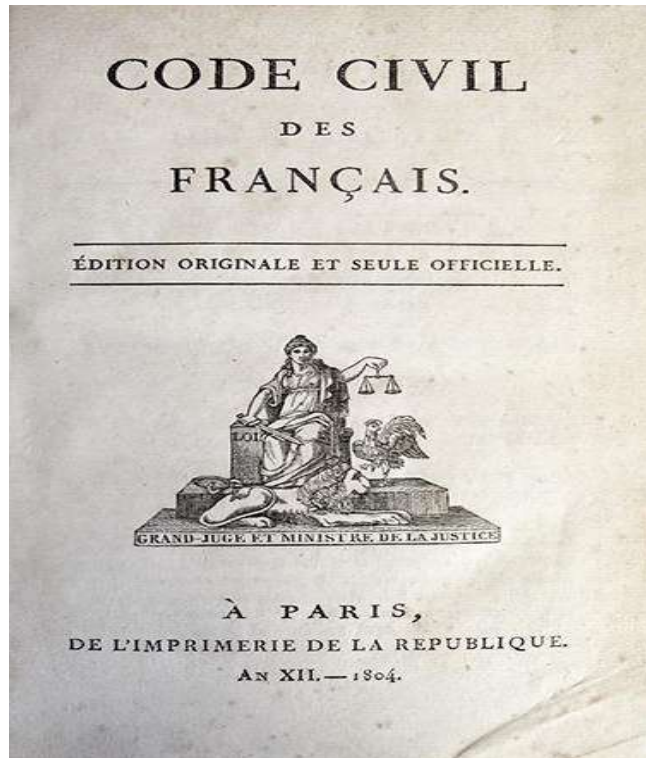
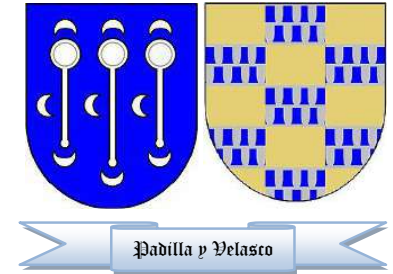
# NATURALEZA Y ALCANCE DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA



En el campo del derecho registral el *principio de legalidad* no se agota en el examen del documento (art. 44 del Reglamento), sino que el accionar del registrador también debe adecuarse al *principio de legalidad administrativa*, esto es, actuar en los límites y en la forma prevista por la ley (CORNEJO 2001, 202).

- El registrador debe tener en cuenta dos tipos de normas: por un lado, las que rigen la conducta del registro, y que la doctrina llama *legalidad interna*, y, por otro lado, las que rigen la conducta de quien autorizó el documento que se controla, y que se denomina *legalidad externa*. El registro sólo puede controlar la legalidad externa en la medida en que lo autorice la legalidad interna. Lo primero que debe efectuar el registrador es un análisis acerca de si puede o no calificar lo que va a controlar, es decir, que debe primeramente realizar una auto calificación (CORNEJO 2001, 208).
- En lo que hace al aspecto sustancial o de fondo de las declaraciones de los otorgantes o de lo actuado por el funcionario autorizante no son de la responsabilidad del registrador competente, en tanto que se limita a dar publicidad al documento presentado a registración.

# NATURALEZA Y ALCANCE DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA



... a un radio lateral del 100 1007, un tanto su posición a la de sus  
... del otro, **estilo data de 1. 11. 1872**, de un di-  
... de 3.475,72 kilómetros, hacia la de 1871 y cuyo radio  
... por esferoidal con: Norte, sur, oriente y poniente; espali-  
... leral. **Ello su posición a n. 11. 1. oriente 1870 y su este**  
... vil en cada folio. **Junio Diego Vera**  
... Curat: 1.427,45 M. Junia.  
... 1871. 171. 2. 4

22-11-82  
nº 7

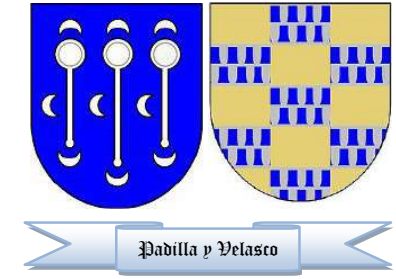
... de granito...  
... del 100 1007, un tanto su posición a la de sus  
... del otro, estilo data de 1. 11. 1872, de un di-  
... de 3.475,72 kilómetros, hacia la de 1871 y cuyo radio  
... por esferoidal con: Norte, sur, oriente y poniente; espali-  
... leral. Ello su posición a n. 11. 1. oriente 1870 y su este  
... vil en cada folio. Junio Diego Vera  
Curat: 1.427,45 M. Junia.  
1871. 171. 2. 4

Julio, 25 de Septiembre de 1882.

CERTIFICO QUE LA FOTOCOPIA QUE ANTECEDE ES TESTIMONIO FIEL  
DE SU ORIGINAL.  
SANTIAGO 4 de Octubre / de 1982

ARCHIVO  
JUDICIAL  
SANTIAGO CHILE

# NATURALEZA Y ALCANCE DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA

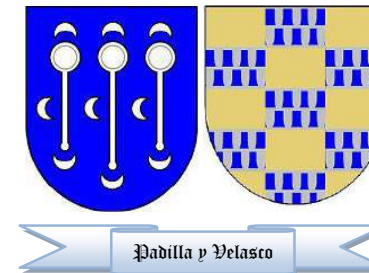


En los *registros de títulos* el acto o contrato existe, aunque haya sido celebrado fuera del registro, ante otro funcionario (notario o juez) que ha sometido el acto o contrato al pertinente examen de legalidad. Dicho acto o contrato ingresa en el registro incorporado a un documento, pero en estos casos el documento no es considerado como un hecho, sino como un elemento portante de un negocio jurídico causal (título) que es, en definitiva, el objeto de la registración (CORNEJO 2001, 9).

El principio de legalidad, en lo atinente al análisis del documento, se funda en la necesidad de que los asientos registrales concuerden con la realidad externa al registro, evitando que ingresen documentos carentes de validez o de autenticidad (CORNEJO 2001, 202).

Razón por la cual, el análisis de legalidad en este tipo de registros no alcanza en cuanto a la validez del acto o contrato instrumentado, ni la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, en tanto que se limita a darle publicidad al acto o contrato celebrado fuera del registro.

# NATURALEZA Y ALCANCE DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA

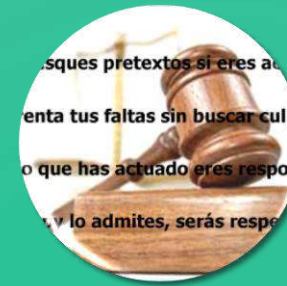


Antes de la inscripción el derecho constituido es ya absoluto, oponible *erga omnes*, pero la limitación de su oponibilidad se da sólo frente a ciertos terceros interesados. La inscripción en materia inmobiliaria es *declarativa* (CORNEJO 2001, 363)



El art. 680 CC prescribe que el instrumento inscrito es *oponible a terceros*.

El art. 46 del Reglamento (*principio de publicidad*) se refiere a aquellas personas, ajenas al negocio inscrito, que se atienen a la información que anuncia el registro



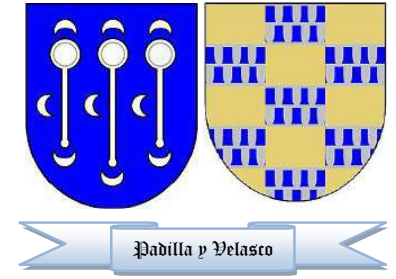
La inscripción no puede purgar los vicios de que puedan adolecer el documento o el acto instrumentado en el título transcrito.

*No son buenos los títulos porque estén inscritos, sino que están inscritos porque son buenos* (CORNEJO 2001, 233 y 234).





# NATURALEZA Y ALCANCE DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA

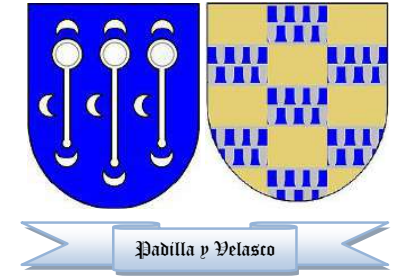


Nulidad y  
resolución

Protección a  
terceros

Principio de fe  
publica registral

# NATURALEZA Y ALCANCE DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA



## Conclusiones

Finalidad de  
publicidad

NO es requisito  
para la validez  
del acto o  
contrato causal

Existe una deliberada  
supresión por el legislador de  
la facultad genérica de  
examinar la validez de los  
actos mismos (CORNEJO 2001,  
214).

[Sentencia Sala Contencioso Administrativa.pptx](#)

*Muchas Gracias*

---

RENÉ ALFONSO PADILLA Y VELASCO

ABOGADO Y NOTARIO

