

I
J
C
R
M

International Journal of Contemporary Research In Multidisciplinary

Review Paper

Modernization of the Real Property Registry and the National Cadastre in El Salvador: Strategic Importance

Francisco Sorto Rivas^{1*}

¹Professor (Finance), Faculty of Graduate and Continuing Education,
Higher Institute of Economics and Business Administration, El Salvador

Corresponding Authors: *Francisco Sorto Rivas

DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.10969600>

Abstract	Manuscript Information
<p>This article briefly illustrates the journey followed in the exercise of real property rights in El Salvador, from its independence from Spain to date, as well as the material and legal conditions promoted for the registration of these rights, which are evidently fundamental for the economic growth of every society; highlighting, at the same time, the changes that have accompanied the recognition of these rights throughout a series of historical milestones and the strategic vision promoted by the rulers in power, as well as the adaptation of technological improvements in registration procedures and cadastral measurement. All this with the manifest interest of having a reliable registration system for real estate in the country (real folio) and the control of the changes experienced by their ownership, their liens, boundary modifications and remeasurements; ensuring that said records are computerized and that the cadastral location of the parcels is consistent with the literal description of the registered deeds. In the last 4 decades - with the support of the World Bank - convinced of the relationship between economic development and the expeditious exercise of property rights; support of efficient markets and for the functioning of price mechanisms; A series of projects have been implemented aimed at modernizing the real estate registration systems and the national cadastre, going so far as to integrate these competencies into the same entity since 1994. All of this is essential for the development of real estate markets, credit and insurance, financial markets for instruments derived from real estate, leasing markets and the construction sector, in general.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ISSN No: 2583-7397 ▪ Received: 05-03-2024 ▪ Accepted: 07-04-2024 ▪ Published: 13-04-2024 ▪ IJCRM:3(2);2024:148-151 ▪ ©2024, All Rights Reserved ▪ Plagiarism Checked: Yes ▪ Peer Review Process: Yes
How to Cite this Manuscript	
<p>Francisco Sorto Rivas. Modernization of the Real Property Registry and the National Cadastre in El Salvador: Strategic Importance. International Journal of Contemporary Research in Multidisciplinary.2024; 3(2): 148-151.</p>	

Keyword: Real Estate Records; Cadastre; Efficient Markets; Economic Growth

El desarrollo de cualquier economía moderna está basada en el reconocimiento de los derechos de propiedad de los medios de producción, en general y de los activos inmobiliarios, en particular, así como en la libertad de disponer de ellos dentro de los límites permitidos por el ordenamiento jurídico, expresados en sistemas de intercambio eficientes y de mecanismos para la tradición de su dominio; arrendarlos u ofrecerlos como garantía de un préstamo (hipoteca) que, sin perder la propiedad del inmueble queda sujeto al pago del crédito, como condición necesaria para liberarlos de gravamen; entre otros destinos.

De ahí que podemos asegurar que existe una relación directa entre las garantías para el ejercicio de los derechos de propiedad y el crecimiento económico, condición necesaria, no suficiente, para el desarrollo de las naciones. De igual manera, cuando el ejercicio de los derechos de propiedad son complejos y su tradición implica riesgos reales o imaginarios para los compradores potenciales, estos últimos exigirán descuentos importantes del valor del bien, debido al riesgo que supondría el ejercicio futuro de los derechos adquiridos y las dificultades potenciales para registrar la titularidad.

Es más, mientras más débiles sean las instituciones encargadas de registrar la titularidad de derechos sobre la propiedad raíz, más espacios existirán para la corrupción y el fraude.

Los errores de medición o su no correspondencia con la descripción de las parcelas en los contratos de compra venta también son un obstáculo para el desarrollo de mercados eficientes, como consecuencia de los costos de transacción que supone el intercambio de activos sometidos a esas condiciones. Estas debilidades legales y materiales impiden resolver, eficientemente, controversias en materia de titularidad de derechos; sobre los límites geográficos de las propiedades; acerca de las jurisdicciones territoriales de los gobiernos locales; de la compensación por daños ocasionados al valor de las propiedades por acciones de terceros (externalidades negativas); aun con la ayuda de un árbitro (mediador) o un juez.

Asimismo, las debilidades de los mercados inmobiliarios impiden el desarrollo de productos financieros derivados de dicha industria; limita el acceso al crédito y a diversas operaciones de carácter inmobiliario; fondos de inversión inmobiliarios y dificulta el desarrollo del mercado de alquileres; también limita el crecimiento de la industria de seguros y; además, restringe la recaudación de impuestos de naturaleza catastral o los ingresos tributarios asociados con la herencia.

En ese mismo sentido, levantamientos catastrales deficientes, desactualizados o inexistentes constituyen un obstáculo para la elaboración de perfiles de proyectos de obras civiles; contribuyen también al desorden constructivo; ralentizan el desarrollo urbano y las inversiones privadas que requieren de construcciones como bodegas, fábricas, salas de venta o centros recreativos (turísticos en general).

De ahí que resulta comprensible la preocupación histórica en el país por contar con las condiciones legales y materiales apropiadas para el registro de la titularidad de derechos sobre la propiedad raíz y su correspondencia con la ubicación catastral.

Desde la independencia de España y la abolición de las últimas instituciones coloniales en favor de la población originaria (tierras comunales y ejidales), resabios de la propiedad colectiva de la tierra vigente antes de la conquista española, se promulgaron leyes y crearon instituciones que facilitarían el desarrollo del mercado inmobiliario y financiero, al poderse registrar derechos hipotecarios sobre propiedades dadas en garantía por préstamos recibidos.

En la actualidad, con el desarrollo tecnológico y la sofisticación de los sistemas de comunicación e información, resulta injustificado mantener esquemas obsoletos de registros físicos y mediciones convencionales de las parcelas; esquemas que han evidenciado su vulnerabilidad frente a ventas amañadas de inmuebles, deficiencias que facilitan la defraudación a instituciones financieras que poseen derechos registrados sobre propiedades recibidas en garantía, que podrían ser liberadas sin haberse cancelado previamente los créditos asociados con estos colaterales o, sucesiones dudosas de reparto de herencias, entre otras.

Esta convicción sobre la relación entre mercados inmobiliarios eficientes y el crecimiento económico explica las iniciativas promovidas por el Banco Internacional de Reconstrucción y

Fomento (BIRF) -Banco Mundial-, por depurar los registros de la propiedad en el país, adoptar el folio real como metodología de registro y vincularlo con mediciones cartográficas precisas de las parcelas a que se refieren los títulos de propiedad, en un sistema informático, tal como dicha entidad financiera acompañó iniciativas similares en otras regiones del mundo.

Gracias al apoyo del Banco Mundial y a los conocimientos acumulados en otros proyectos alrededor del mundo, los cambios en los sistemas de registro, la depuración de éstos y la creación del Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC), contribuyeron al fortalecimiento institucional y a reunir en una sola entidad diversos registros y al Instituto Geográfico y del Catastro Nacional.

Sin embargo, los testimonios recogidos en diferentes tesis de grado revisadas para realizar este trabajo, evidencian que la institución continuó trabajando con cierta descoordinación entre registros, oficinas departamentales y registradores, derivando en tardanzas, inconsistencia en los procesos de registro y costos de transacción adicionales, teniéndose que pagar recargos por registros ágiles, en algunas ocasiones.

De las iniciativas de modernización implementadas, las financiadas por el Banco Mundial fueron muy exitosas y se alcanzaron los objetivos trazados; pero los proyectos financiados con recursos del Banco Mundial fueron administrados directamente por ellos; mientras que el último proyecto implementado, auspiciado por el Banco Centroamericano de Integración Económica, se ejecutó con personal del CNR y sus objetivos se alcanzaron en un 52.29%, los costos de contrapartida excedieron lo planificado originalmente y varios de los componentes del proyecto terminaron en litigios.

Las lecciones aprendidas de esta última experiencia se tradujeron en una mejor definición de un proyecto de modernización que se viene ejecutando desde el 2022, con el apoyo de terceros que cuenta con la experiencia necesaria para montar un sistema de información geográfica moderno que potencie la vinculación entre los registros de la propiedad y el parcelario, a fin de hacerlo más confiable.

Ahora bien, con la implementación de la Agenda Digital El Salvador 2020-2030, acompañada de elementos sustantivos como reformas legales para agilizar los registros, la reducción de tiempos de respuesta y la mitigación de errores -gracias a la adopción de aplicaciones basadas en Inteligencia Artificial, el manejo de archivos digitales y la redefinición de las cadenas de valor bajo la inspiración de la revolución industrial 4.0, sin dejar de lado, la seguridad de los sistemas computacionales-, se está dando un salto sustancial en materia del reconocimiento de los derechos de propiedad raíz en El Salvador.

Inspirados en dicha agenda, el CNR contará con un sistema de información geográfica nacional que se podrá actualizar regularmente con futuras entradas de información y que además, permitirá disponer de un levantamiento cartográfico de todo el territorio nacional, que es una deuda pendiente de los proyectos previos de modernización del catastro, incluso los auspiciados por el Banco Mundial. Un ejemplo del potencial que tiene el sistema en construcción pueden visualizarse a través de "google map" para algunas calles, inclusive, de San Salvador (capital del

país), lo cual se escalará a nivel nacional mediante imágenes 360 con la adquisición de equipos móviles especializados.

De igual manera, la reforma de Ley del CNR le permite crear una base de datos de personas con derechos registrales comunes, a cada unidad misional, con lo cual se reducen duplicaciones e inconsistencia que, al interoperar con las bases de datos del Ministerio de Hacienda (personas jurídicas – Número de Identificación Tributaria), el Registro Nacional de Personas Naturales (personas naturales – Documento Único de Identidad) y el Ministerio de Relaciones Exteriores (Carné de Residente-Pasaporte) hace prescindible la actualización de datos alojados en las bases de datos de las Unidades Misionales.

Esto facilitaría la prestación de algunos servicios en línea 24/7 con firma electrónica, además de permitirle a los usuarios (clientes) verificar el estado de sus trámites mediante consultas a través de la Web, gracias a un número único asignado, aumentando, a la vez, la visualización de la página del CNR mediante una estrategia de actualización de contenidos que eleven su usabilidad y brinde espacios para nuevos servicios e ingresos adicionales para la entidad.

Al vincular dicha “base de datos de usuarios comunes” con un número único de cliente se pueden manejar cuentas individuales a nombre de éstos donde se registre el valor remesado, a través del sistema bancario, por servicios que solicitará a futuro, de tal manera que al presentarse o solicitar servicios de manera virtual, se identifique el servicios prestado (código presupuestario de ingresos) y se reconozca el derecho a cobrar por el servicio brindado (código contable de ingresos) haciendo innecesario el uso del comprobante de pago preimpreso que se utiliza en la actualidad y que, al igual que sucedería con el esquema de monetización propuesto (por consumo), se mantendría en cuentas de pasivo hasta que el cliente solicitara un servicio. Todo esto se conectaría con un sistema de ingresos y gastos automatizado.

Si se adoptan esquemas desacoplados que agilicen las respuestas a necesidades específicas de los clientes, mejoraría la percepción de los usuarios sobre el interés del CNR por diseñar flujos de valor en función de ellos y no en función de la comodidad del personal institucional; incluso los clientes podrían participar en el diseño de servicios particulares mediante recomendaciones sobre nuevas ofertas de valor. Además, al contar el CNR con un sistema de control de gestión ad hoc, se podrían valorar razonablemente los costos de cada servicio propuesto y decidir si se ofrece o no y cuál sería su precio, al sumarle un margen de contribución unitaria apropiado a los costos (costos marginales de producción más costos marginales de comercialización).

Por otro lado al solicitarse servicios se generaría, inmediatamente, la factura electrónica o crédito fiscal electrónico que corresponda, indistintamente de tratarse de servicios tasados o sujetos a impuestos (IVA); reportándose los servicios tasados en la columna de transacciones no sujetas a impuesto, ya que las tasas al igual que los impuestos son ingresos coercitivos del Estado (no tiene ningún sentido poner un impuesto sobre otro). El tratamiento de los servicios tarifados dentro del sistema de facturación ya fue conversado con funcionarios del Ministerio de Hacienda.

Al tener un solo formato para reportar los servicios tarifados y los gravados se simplificarían los controles administrativos y se reducirían los costos operativo contables; este sistema de facturación alimentaría automáticamente los libros de IVA y generaría los reportes exigidos por la autoridad tributaria como soporte de la declaración de impuestos a la transferencia de bienes muebles y prestación de servicios.

Los sistemas de ingresos y egresos; de facturación electrónica; de control de gestión que dará paso a la reestructuración de la Unidad Financiera del CNR; la creación de una unidad encargada de la gestión del sistema; la estructura de cuentas individuales y; el número único de cliente formarán parte de un solo esquema integrado de gestión financiera y operativa, lo cual eliminará la figura de los comprobantes de pago (papel) y los comprobantes de crédito fiscal y facturas físicas, dando mayor libertad al cliente para efectuar transacción a través de la Web del CNR y para dar seguimiento a sus trámites; además, algunos servicios se podrían brindar realmente en línea con certificaciones y firmas electrónicas; además de contar con información georeferenciada para la formulación de políticas públicas y la elaboración de perfiles para inversiones privadas.

Con la implementación de estas mejoras legales, administrativas y tecnológicas, el apoyo que brindará la institución encargada del registro de la propiedad raíz en El Salvador y la modernización del catastro nacional, se potenciarán las oportunidades de inversión y de creación de empleo a nivel nacional, especialmente si esto se le acompaña con la agilización de los trámites para el otorgamiento de permisos de la construcción.

References

1. Acosta N, Ángel P, Ruíz R. Análisis de la uniformidad de los procedimientos de los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, de Comercio y de Propiedad Intelectual según 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. San Salvador: Universidad de El Salvador; 2019.
2. BID (Banco Interamericano de Desarrollo). *¿De burócratas a gerentes? Las ciencias de la gestión aplicadas a la administración del Estado*. Washington D.C.; 1999.
3. BID, INTAL (Instituto para la Integración de América Latina y el Caribe). *BLOCKCHAIN y el comercio internacional, nuevas tecnologías para una mayor y mejor inserción internacional de América Latina*. Integración & Comercio. 2020;(46).
4. Dans E. *Todo vuelve a cambiar, cómo la Web3 revolucionará el mundo tal y como lo conocemos*. DEUSTO; 2023.
5. Moore MH. *Gestión Estratégica y Creación de Valor en el Sector Público*. Paidós, España; 1998.
6. Diario Oficial. *Ley del Centro Nacional de Registros*, Decreto No. 802, Tomo 440. San Salvador; 2023.
7. Secretaría de Innovación de la Presidencia. *Agenda Digital El Salvador 2020-2030: Plan de Desarrollo El Salvador Digital*. San Salvador; 2020.

8. Sorto Rivas F. Datos Históricos del Registro de la Propiedad en El Salvador. *La Prensa Gráfica*. 2024 Feb 12; pág. 32.
9. Sorto Rivas F. Mejoras Legales y Tecnológicas del Registro de la Propiedad. *La Prensa Gráfica*. 2024 Feb 22; pág. 20.
10. Sorto Rivas F. Revolución Industrial 4.0 y Registros de Propiedad Raíz. *La Prensa Gráfica*. 2024 Feb 28; pág. 22.
11. Sorto Rivas F. Sistema de Información Geográfica Nacional. *La Prensa Gráfica*. 2024 Jan 24; pág. 18.
12. Zamora J, Tatarinov K, Sieber S. Las Fuerzas Centrífugas y Centrípetas que inciden en la Transformación Digital de los Sectores. *Harvard Deusto Business Review*. 2019.

Creative Commons (CC) License

This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0) license. This license permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original author and source are credited.