

ACUERDO No. 127-CNR/2013. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el **punto número seis: Recurso de Apelación interpuesto por la señora Ana Julia Corado;** de la sesión ordinaria número trece, celebrada a las diecisiete horas del día veinte de junio de dos mil trece; punto expuesto por el señor Director Ejecutivo, doctor José Enrique Argumento, y

CONSIDERANDO:

I. Visto el escrito presentado por la señora ANA JULIA CORADO, como heredera del señor CARLOS ARMANDO CORADO MOLINA, al Registrador Jefe de la oficina de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Occidente a las 13 horas 55 minutos del 25 de abril de 2013, quien lo admitió, en el que la señora Corado interpone recurso de apelación, por la denegativa de inscripción de uno de los cuatro inmuebles que ampara la escritura pública de compraventa presentada en dicho Registro el 20 de enero de 1999, con el asiento 199901003520, y que se inscribió el 18 de marzo de 2013 a las 15 horas 15 minutos, solo por tres inmuebles, y no por el cuarto por ser indivisibles los derechos que el causante adquiere por esta venta, según se dice en la resolución apelada. Dicho recurso fue admitido el veintitrés de mayo de dos mil trece, según Acuerdo de Consejo Directivo No. 113-CNR/2013;

II. En el presente recurso, se pretende la inscripción de una escritura pública en la cual cuatro copropietarios han vendido libres de gravámenes cuatro inmuebles, tres urbanos y uno rústico, pero en este último, uno de los copropietarios ha comprometido unilateralmente su derecho proindiviso correspondiente a una cuarta parte, en un **crédito de avío** con una institución bancaria.

El Registrador Auxiliar ha inscrito parcialmente la compraventa por los tres inmuebles urbanos, excluyendo de la inscripción, el inmueble rústico comprometido con el crédito de avío, argumentando que no procede el registro sobre las **tres cuartas partes del derecho de propiedad** sobre el inmueble rústico, que se encuentran libres de gravamen, por considerar que son indivisibles los derechos que el causante adquiere con la venta, sin fundamentar su razonamiento con disposición legal alguna, lo cual motiva la alzada que se conoce;

III. Sobre el recurso planteado, en primer término debe tenerse presente que la resolución que se conoce en apelación, tiene doble carácter por cuanto al mismo tiempo que ordena la inscripción parcial de determinados inmuebles a favor de la parte compradora, contiene a su vez una denegativa de inscripción referente al inmueble rústico, sobre el que se ha constituido parcialmente el crédito de avío, por lo que se estima que el recurso interpuesto es procedente por esta última razón.

En la matrícula **15071882-00000**, aparecen como datos relevantes:

1. Que las prendas constituidas por los Créditos a la Producción, recaen sobre este inmueble, antes inscrito bajo los números 38 y 39 del Libro 492 de Propiedad Raíz del Departamento de Ahuachapán, situado en los Cantones el Roble y El Llano del Espino, gravamen constituido unilateralmente por el copropietario Saúl Alfonso Monzón;
2. Que fuera del gravamen antes mencionado, los derechos de propiedad de los otros copropietarios, se encuentran libre de gravamen y traspaso;


3. En la información correspondiente el gravamen hipotecario inscrito originalmente al asiento 17 del Libro 391 del Libro de Hipotecas, aparece en el asiento nueve, de la matrícula en comento, que se cancela dicho gravamen hipotecario, ordenado por el Juez Quinto de lo Mercantil de San Salvador; inscribiéndose la cancelación el día nueve de mayo del dos mil doce;
- IV. En relación con los gravámenes prendarios que se dejan relacionados, conforme a lo prescrito por los artículos 231 de la Ley de Bancos y 1554 -A del Código de Comercio, en todo caso se requerirá consentimiento de una institución bancaria, para inscribir en el Registro de la Propiedad Raíz una escritura por la cual se venda, enajene, grave o de cualquier modo se constituya un derecho real, sobre el todo o parte de un inmueble hipotecado a favor de un banco; pero **fuera del caso de las hipotecas, tal requisito no es exigible para ningún otro caso**, como es el de los créditos prendarios.

Conforme al anterior razonamiento, puede afirmarse que el inmueble del caso a la vista, **es inscribible a favor de la parte compradora** por los derechos que puedan corresponderle, aún con la existencia del gravamen prendario; pero como quiera que dicho gravamen prendario se encuentra surtiendo efectos registrales, por virtud del Principio de Publicidad, consagrado en los artículos 681 C., y 46 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en la correspondiente inscripción del inmueble rústico, debe marginarse el derecho prendario equivalente a la cuarta parte constituido por el anterior copropietario.

En vista de lo expuesto se estima que en relación con el inmueble rústico, debe ordenarse la revocatoria de la denegativa de su inscripción, y proceder a efectuarla;

POR TANTO, de conformidad a los considerandos que anteceden, disposiciones citadas, y con base en lo dispuesto por los artículos 3 del Decreto Legislativo No. 462 de fecha 10 de octubre de 1995 publicado en el Diario Oficial No. 187, Tomo No. 329 del 10 de ese mismo mes y año, 20 y siguientes de la Ley de la Dirección General de Registros, 20 y 217 del Código Procesal Civil y Mercantil, y 41 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en uso de sus atribuciones legales,

ACUERDA Y RESUELVE: revócase la resolución pronunciada a las quince horas y quince minutos del día quince de marzo del año en curso, por el Registrador Auxiliar del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Occidente, licenciado José David Monterrosa Vega, en lo que respecta a la denegativa de inscripción del inmueble de naturaleza rústica incluido en el contrato de compraventa de inmuebles otorgada en esta ciudad el diez de enero de mil novecientos noventa y dos, por Juana Gertrudis Molina Viuda de Monzón, conocida por Juana Gertrudis Molina Monzón, Jorge Alberto Monzón, conocido por Jorge Alberto Monzón Molina, Saúl Alfonso Monzón Molina y Carlos Edgardo Monzón Molina a favor de Carlos Armando Corado Molina, conocido por Carlos Corado Molina y por Carlos Armando Corado, presentada para su registro con el asiento número 199901003520; y ordénase la inscripción del inmueble rústico cuyo antecedente es la matrícula 15071882-00000. Devuélvanse las presentes diligencias a la oficina de su procedencia, junto con el oficio a que se refiere el artículo 26 de la Ley de la Dirección General de Registros, para los efectos de ley. San Salvador, veinte de junio de dos mil trece. **COMUNIQUESE.-**


Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo

