

**ACUERDO No. 205-CNR/2013.** El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el **punto número cinco: Lineamientos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Punto número cinco punto dos: Lineamientos sobre requerimiento de descripción técnica y de planos de inmuebles;** de la sesión ordinaria número veintidós, celebrada a las dieciséis horas y treinta minutos, del día veinticuatro de octubre de dos mil trece; punto informado por la Directora de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas –DRPRH-, licenciada Sandra Margarita Bennett, y

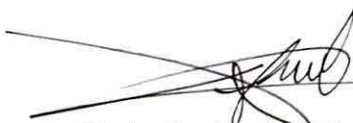
#### **CONSIDERANDO:**

- I) La Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ha puesto a consideración del Consejo Directivo el siguiente caso consultado por la Asociación Bancaria Salvadoreña –ABANSA-: el CNR exige la inclusión de descripciones técnicas de inmuebles originalmente inscritos en el Registro Social de Inmuebles. Que es importante considerar que en dicho Registro no era necesario incluir descripciones técnicas, por lo que no se tiene la información requerida; y se solicita no se requiera la descripción técnica de los inmuebles mencionados, en el proceso de inscripción de transferencias de dominio y de constitución de gravámenes;
- II) La Administración ha informado que en el presente caso, existen los siguientes criterios de los Registradores de la Propiedad Raíz e Hipotecas: a) se considera que en virtud de la aplicación de los principios de especialidad y seguridad jurídica, Art. 42 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, debe pedirse la descripción del inmueble, tanto en transferencias como en la constitución de gravámenes; y b) que debe aplicarse el Art. 9 inciso 2º de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, y si se cuenta con el soporte técnico no resulta necesario exigir la descripción del inmueble y, por consiguiente, la presentación de planos;
- III) La expresada Dirección de Registros, en su análisis dice: que la información contenida en los sistemas electrónicos denominados “Regisales”, no tiene en la mayoría de los casos imagen de los documentos que respalden las inscripciones, por lo cual no es posible realizar la confrontación de las descripciones de los inmuebles. Asimismo se ha verificado, que algunos proyectos no cuentan con respaldo técnico, y considerando que el CNR tiene por objeto principal garantizar los principios de publicidad, legalidad y seguridad jurídica, Art. 3 inciso 2º del Decreto Ejecutivo No. 62 de Creación de la institución, es necesario que se solicite la descripción de los inmuebles y la presentación de planos, cuando no los hubiere; para la correcta identificación registral y catastral de los mismos. Los Registradores Jefes, son de la opinión que en los casos en que el CNR no cuente con la descripción técnica ni soporte gráfico de los inmuebles, es necesario que los interesados presenten dicha información. Por lo anterior, de conformidad al Art. 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se ha solicitado al Consejo Directivo emitir el Lineamiento de conformidad al análisis relacionado;

**POR TANTO,** de conformidad a lo solicitado por la Administración, disposiciones citadas y artículos 10 de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles; 9 atribución 5ª de la Ley de la Dirección General de Registros; 15 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; 15 del Reglamento de esta última Ley; 4 del Decreto Ejecutivo No. 62 del 5 de diciembre de 1994, publicado en el Diario Oficial

No.227, Tomo 325 del 7 de ese mes y año; y 3 del Decreto Legislativo No. 462, de fecha 5 de octubre de 1995, publicado en el Diario Oficial No. 187, Tomo 329 del 10 del citado mes y año,

**ACUERDA:** a) emitir el siguiente lineamiento de carácter general mediante la circular correspondiente, que será de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en los términos siguientes: que los documentos de transferencias y gravámenes sujetos a inscripción, deben contener la descripción del inmueble objeto del contrato y contar con el plano respectivo, aunque el antecedente registral directo esté inscrito en el Registro Social de Inmuebles; cuando no se cuente con respaldo de la imagen del documento, soporte técnico correspondiente o ambos, en cuyos casos deberá solicitarse plano para revisión catastral; y b) este acuerdo se implementará, al ser aprobado por el Ministerio de Hacienda el precio de venta de planos catastrales, Art. 49, ordinal 5º) letra a) de la Ley relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. San Salvador, veinticuatro de octubre de dos mil trece. COMUNÍQUESE.-



Doctor José Enrique Argumedo  
Secretario del Consejo Directivo



GLCh\*JEA\*rmcmz