

ACUERDO No. 144-GNR/2013, El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número seis: **Lineamiento sobre cálculo de derechos registrales, en el caso de garantía prendaria**; de la sesión ordinaria número quince, celebrada a las dieciséis horas y treinta minutos del día dieciocho de julio de dos mil trece; punto expuesto por la Asesora Legal de la Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas -DRPRH-, licenciada Ana Ruth Echeverría, y

CONSIDERANDO:

- I) Que existe diversidad de criterios de los Registradores de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en la calificación de documentos que amparan un crédito a la producción y una prenda mercantil o agrícola, en el mismo instrumento, en cuya expedición no se relaciona por qué acto se expide, en cuanto a la tasa que se debe cobrar en concepto de derechos de registro, ya que ciertos Registradores consideran que se debe cobrar por el monto del crédito; otros, por el valor de la prenda; y algunos, por el valor total de la garantía prendaria;
- II) Que los Registradores son independientes y responsables de su calificación, y no fue sino hasta que la Banca se quejara de la diversidad de criterios y que interpusiera los recursos que la ley le franquea, que la Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas -DRPRH- conoció dicho tema, en los cuales unánime y reiteradamente se ha sentado criterio jurisprudencial en materia de registro; en el sentido de que el pago de derechos registrales conforme a la ley, en los casos que se presentan para inscripción documentos de prenda, el cobro debe hacerse con base en el valor total de la garantía prendaria, sea ésta mercantil o agrícola;
- III) Que la Administración ha sometido a la consideración del Consejo Directivo, la emisión de un Lineamiento, de conformidad al artículo 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, a efecto de que: a) en caso de presentarse instrumentos en los que se relacione un crédito a la producción y la garantía prendaria, sea ésta mercantil o agrícola, se debe exigir que se consigne en la razón de expedición del testimonio, el acto por el cual se expide; y b) se deberá exigir el pago de la tasa registral que corresponde a cada uno de los siguientes actos, de conformidad al Art. 48 de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas: Crédito a la Producción, Art. 48 ordinal 3º), por el monto del crédito; y Prenda Mercantil o Agrícola, Art. 48 ordinal 1º) letra c), por el valor total de dicha garantía;

POR TANTO, de conformidad a lo solicitado por la Administración, disposiciones citadas y con base en los artículos 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: 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: a) que en caso de presentarse instrumentos en los que se relacione un crédito a la

14

producción y la garantía prendaria, sea ésta mercantil o agrícola, se debe exigir que se consigne en la razón de expedición del testimonio, el acto por el cual se expide; y b) se deberá exigir el pago de la tasa registral que corresponde a cada uno de los siguientes actos, de conformidad al artículo 48 de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, así: Crédito a la Producción, ordinal 3º), por el monto del crédito; y Prenda Mercantil o Agrícola, ordinal 1º) letra c), por el valor total de dicha garantía. San Salvador, dieciocho de julio de dos mil trece. COMUNIQUESE.-


Doctor José Enrique Argümedo
Secretario del Consejo Directivo



GLCh*JBA*rmcmz

Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 2/2013

A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS; Y AL PERSONAL DE ASESORIA AL USUARIO

El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, en uso de la atribución legal que le confieren los artículos 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; con la finalidad de uniformar el criterio de calificación, y

CONSIDERANDO:

- I) Que existe diversidad de criterios de los Registradores de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en la calificación de documentos que amparan un crédito a la producción y una prenda mercantil o agrícola, en el mismo instrumento, en cuya expedición no se relaciona por qué acto se expide, en cuanto a la tasa que se debe cobrar en concepto de derechos de registro, ya que ciertos Registradores consideran que se debe cobrar por el monto del crédito; otros, por el valúo de la prenda; y algunos, por el valor total de la garantía prendaria;
- II) Que los Registradores son independientes y responsables de su calificación, y no fue sino hasta que la Banca se quejara de la diversidad de criterios y que interpusiera los recursos que la ley le franquea, que la Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas -DRPRH- conoció dicho tema, en los cuales unánime y reiteradamente se ha sentado criterio jurisprudencial en materia de registro, en el sentido de que el pago de derechos registrales conforme a la ley, en los casos que se presentan para inscripción documento de prenda, el cobro debe hacerse con base en el valor total de la garantía prendaria, sea ésta mercantil o agrícola;

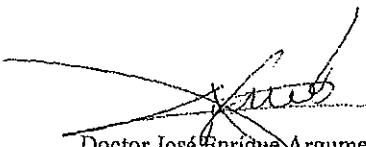
Que la Administración ha sometido a la consideración del Consejo Directivo, la emisión de un Lineamiento, de conformidad al artículo 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, a efecto de que: a) en caso de presentarse instrumentos en los que se relacione un crédito a la producción y la garantía prendaria, sea ésta mercantil o agrícola, se debe exigir que se consigne en la razón de expedición del testimonio, el acto por el cual se expide; y b) se deberá exigir el pago de la tasa registral que corresponde a cada uno de los siguientes actos, de conformidad al Art. 48 de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas: Crédito a la Producción, Art. 48 ordinal 3º), por el monto del crédito; y Prenda Mercantil o Agrícola, Art. 48 ordinal 1º) letra c), por el valor total de dicha garantía;



POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 144-CNR/2013 de fecha 18 de julio del presente año, emite el siguiente lineamiento de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:

"a) que en caso de presentarse instrumentos en los que se relacione un crédito a la producción y la garantía prendaria, sea ésta mercantil o agrícola, se debe exigir que se consigne en la razón de expedición del testimonio, el acto por el cual se expide; y b) se deberá exigir el pago de la tasa registral que corresponde a cada uno de los siguientes actos, de conformidad al artículo 48 de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, así: Crédito a la Producción, ordinal 3º), por el monto del crédito; y Prenda Mercantil o Agrícola, ordinal 1º) letra c), por el valor total de dicha garantía".

COMUNÍQUESE la presente circular, a todos los Registradores Jefes y Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; así como al personal de Asesoría al Usuario, para los efectos legales consiguientes. San Salvador, diecinueve de julio de dos mil trece.


Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo




ACUERDO No. 163-CNR/2013. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número siete: **Lineamientos Registrales. Punto número siete punto uno: Lineamiento sobre Rectificación de Protocolización de Diligencias Notariales de Jurisdicción Voluntaria;** de la sesión ordinaria número diecisiete, celebrada a las dieciséis horas y treinta minutos del día treinta de agosto de dos mil trece; punto expuesto por la Directora de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, licenciada Sandra Margarita Bennett, y

CONSIDERANDO:

- I) Que en las diligencias notariales de Remedición de Inmuebles, Títulos Supletorios y de Aceptación de Herencia reguladas por los artículos 15, 16 y 18 y siguientes de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, existe divergencia de criterios de los Registradores de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en cuanto a si es posible legalmente mediante escrituras de rectificación o sustitución de folios, enmendar errores materiales o de concepto cometidos en la resolución final que se protocoliza;
- II) La Administración advierte que en la escritura de protocolización se consigna la resolución final pronunciada por el notario en las respectivas diligencias, resolución que por ser actuación jurisdiccional aunque no contenciosa, tiene carácter definitivo. Además, con las diligencias originales compuestas de actas notariales y otros documentos, por ejemplo, esquelas de notificaciones, edictos y planos realizados por o que afectan a terceros, se forman expedientes; diligencias que en los casos de remedición de inmuebles y de títulos supletorios deben ser entregadas al interesado, no estando facultado el notario para conservarlas en su archivo. Por tales razones, no puede ese delegado del Estado, modificar la resolución final aunque el libro de protocolo se encuentre vigente y no haya entregado las diligencias originales al interesado. En consecuencia, solamente procede la sustitución de folios, al igual que la escritura de Aclaración, cuando el error se ha cometido en la redacción de la escritura de protocolización de la resolución final, en los elementos extrínsecos o de forma, y siempre que el libro de protocolo del notario esté vigente. En el caso de errores de concepto y que afecten los requisitos intrínsecos, no debe permitirse sustitución de folios ni rectificación, sino que deberán iniciarse nuevas diligencias, presentándose la escritura de protocolización correspondiente; en aplicación de los artículos 15, 16 y 18 y siguientes de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias; 8 y 9 de 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; 96, 97 y 98 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Y según el análisis que antecede, se ha solicitado al Consejo Directivo emitir el Lineamiento respectivo en los términos expuestos;

POR TANTO, de conformidad a lo solicitado por la Administración, disposiciones citadas y con base en los artículos 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: 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: en caso de que en la escritura de protocolización de la resolución final en diligencias notariales de Remediación de Inmuebles, Títulos Supletorios y Aceptación de Herencia, el notario hubiere cometido errores de concepto o material o de forma, se resolverá así: a) en el error de concepto, no se permitirá sustitución de folios ni rectificación, sino que deberá efectuar nuevas diligencias y presentar para su inscripción la escritura de protocolización de la resolución final que pronuncie en ellas; y b) en el error material o de forma, se permitirá sustitución de folios si el libro de protocolo estuviere vigente. En el caso que éste hubiere vencido, se permitirá escritura de aclaración siempre que no se afecte el acto o el contenido de la resolución final que se protocoliza. San Salvador, treinta de agosto de dos mil trece. COMUNIQUESE.-


Doctor José Enrique Argümedo
Secretario del Consejo Directivo



GLCh*JEA*rmcmz

Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 3/2013

A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS; Y AL PERSONAL DE ASESORIA AL USUARIO

El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, en uso de la atribución legal que le confieren los artículos 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; con la finalidad de uniformar el criterio de calificación, y

CONSIDERANDO:

- I) Que en las diligencias notariales de Remedición de Inmuebles, Títulos Supletorios y de Aceptación de Herencia reguladas por los artículos 15, 16 y 18 y siguientes de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, existe divergencia de criterios de los Registradores de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en cuanto a si es posible legalmente mediante escrituras de rectificación o sustitución de folios, enmendar errores materiales o de concepto cometidos en la resolución final que se protocoliza;
- II) La Administración advierte que en la escritura de protocolización se consigna la resolución final pronunciada por el notario en las respectivas diligencias, resolución que por ser actuación jurisdiccional aunque no contenciosa, tiene carácter definitivo. Además, con las diligencias originales compuestas de actas notariales y otros documentos, por ejemplo, esquelas de notificaciones, edictos y planos realizados por o que afectan a terceros, se forman expedientes; diligencias que en los casos de remedición de inmuebles y de títulos supletorios deben ser entregadas al interesado, no estando facultado el notario para conservarlas en su archivo. Por tales razones, no puede ese delegado del Estado, modificar la resolución final aunque el libro de protocolo se encuentre vigente y no haya entregado las diligencias originales al interesado. En consecuencia, solamente procede la sustitución de folios, al igual que la escritura de Aclaración, cuando el error se ha cometido en la redacción de la escritura de protocolización de la resolución final, en los elementos extrínsecos o de forma, y siempre que el libro de protocolo del notario esté vigente. En el caso de errores de concepto y que afecten los requisitos intrínsecos, no debe permitirse sustitución de folios ni rectificación, sino que deberán iniciarse nuevas diligencias, presentándose la escritura de protocolización correspondiente; en aplicación de los artículos 15, 16 y 18 y siguientes de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias; 8 y 9 de 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; 96, 97 y 98 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Y según el análisis que antecede, se ha solicitado al Consejo Directivo emitir el Lineamiento respectivo en los términos expuestos;

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 163-CNR/2013 de fecha 30 de agosto del presente año, emite el siguiente lineamiento de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:

“en caso de que en la escritura de protocolización de la resolución final en diligencias notariales de Remediación de Inmuebles, Títulos Supletorios y Aceptación de Herencia, el notario hubiere cometido errores de concepto o material o de forma, se resolverá así: a) en el error de concepto, no se permitirá sustitución de folios ni rectificación, sino que deberá efectuar nuevas diligencias y presentar para su inscripción la escritura de protocolización de la resolución final que pronuncie en ellas; y b) en el error material o de forma, se permitirá sustitución de folios si el libro de protocolo estuviere vigente. En el caso que éste hubiere vencido, se permitirá escritura de aclaración siempre que no se afecte el acto o el contenido de la resolución final que se protocoliza”.

COMUNIQUESE la presente circular, a todos los Registradores Jefes y Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; así como al personal de Asesoría al Usuario, para los efectos legales consiguientes. San Salvador, dos de septiembre de dos mil trece.



Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo



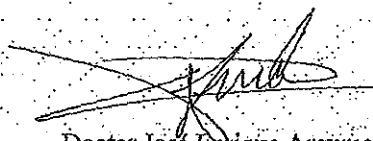
ACUERDO No. 164-CNR/2013. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número siete: **Lineamientos Registrales. Punto número siete punto dos: Lineamiento sobre Prioridad y Tracto Sucesivo;** de la sesión ordinaria número diecisiete, celebrada a las dieciséis horas y treinta minutos del día treinta de agosto de dos mil trece; punto expuesto por la Directora de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, licenciada Sandra Margarita Bennett, y

CONSIDERANDO:

- I) Que la Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ha puesto a consideración del Consejo Directivo el siguiente caso planteado en Mesa de Registradores: se presenta al Registro de la Propiedad Raíz una escritura de compraventa que es observada por defectos de forma. Al no ser subsanada en tiempo, se cancela de pleno derecho. Posteriormente, se presenta una escritura de Rectificación de la misma, la que es observada por no haberse presentado la escritura de compraventa que la origina. Luego se presenta testimonio de una segunda compraventa sobre el mismo inmueble a favor de otro comprador. El primer comprador vuelve a presentar el testimonio de la primera compraventa otorgada a su favor y cuya presentación fue cancelada de pleno derecho. Se pregunta si será inscribible alguna de las ventas en esas circunstancias;
- II) La expresada Dirección en su análisis dice: el Art. 711 inciso 2° del Código Civil, confiere prioridad al instrumento de rectificación, por virtud de los efectos complementarios que le atribuye la compraventa inicial aunque presentada con posterioridad. En el caso que se analiza, existen elementos que pueden ser ventilados en la vía administrativa registral, y otros que corresponden a la vía judicial, como es el caso de la doble venta. En lo que registralmente corresponde, el análisis debe orientarse a determinar si la prioridad que tiene la presentación de la escritura de rectificación, aplica a la presentación con posterioridad de la compraventa que rectifica, no obstante constar la presentación de una segunda venta a favor de otro comprador, con anterioridad a la primera compraventa;
- III) En el caso planteado se debe inscribir la primera compraventa juntamente con la rectificación, porque de conformidad al inciso 2° del citado artículo 711 del Código Civil, la escritura de rectificación lo complementa el rango preferente a la presentación de la compraventa que rectifica, aunque ésta haya sido presentada con posterioridad. En cuanto a la segunda venta otorgada a favor de otro comprador, la inscripción del instrumento es improcedente y debe resolverse la denegatoria respectiva. 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 en correspondencia al análisis efectuado;

POR TANTO, de conformidad a lo solicitado por la Administración, disposiciones citadas y con base en los artículos 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: 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: en caso de presentarse escritura de Rectificación de un documento que fue observado y cancelado de pleno derecho, la prioridad registral de la Rectificación, de conformidad al artículo 711 del Código Civil, complementa el rango preferente a la compraventa que rectifica, aunque se presente nuevamente con posterioridad, y exista documento con prioridad registral que la preceda, debiendo este último ser denegado de una vez por no ser inscribible. San Salvador, dos de septiembre de dos mil trece. COMUNIQUESE.-



Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo



GLCh*JEA*rmcmz

Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 4/2013

A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS; Y AL PERSONAL DE ASESORIA AL USUARIO

El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, en uso de la atribución legal que le confieren los artículos 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; con la finalidad de uniformar el criterio de calificación, y

CONSIDERANDO:

- I) Que la Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ha puesto a consideración del Consejo Directivo el siguiente caso planteado en Mesa de Registradores: se presenta al Registro de la Propiedad Raíz una escritura de compraventa que es observada por defectos de forma. Al no ser subsanada en tiempo, se cancela de pleno derecho. Posteriormente, se presenta una escritura de Rectificación de la misma, la que es observada por no haberse presentado la escritura de compraventa que la origina. Luego se presenta testimonio de una segunda compraventa sobre el mismo inmueble a favor de otro comprador. El primer comprador vuelve a presentar el testimonio de la primera compraventa otorgada a su favor y cuya presentación fue cancelada de pleno derecho. Se pregunta si será inscribible alguna de las ventas en esas circunstancias;
- II) La expresada Dirección en su análisis dice: el Art. 711 inciso 2º del Código Civil, confiere prioridad al instrumento de rectificación, por virtud de los efectos complementarios que le atribuye la compraventa inicial aunque presentada con posterioridad. En el caso que se analiza, existen elementos que pueden ser ventilados en la vía administrativa registral, y otros que corresponden a la vía judicial, como es el caso de la doble venta. En lo que registralmente corresponde, el análisis debe orientarse a determinar si la prioridad que tiene la presentación de la escritura de rectificación, aplica a la presentación con posterioridad de la compraventa que rectifica, no obstante constar la presentación de una segunda venta a favor de otro comprador, con anterioridad a la primera compraventa;
- III) En el caso planteado se debe inscribir la primera compraventa juntamente con la rectificación, porque de conformidad al inciso 2º del citado artículo 711 del Código Civil, la escritura de rectificación le complementa el rango preferente a la presentación de la compraventa que rectifica, aunque ésta haya sido presentada con posterioridad. En cuanto a la segunda venta otorgada a favor de otro comprador, la inscripción del instrumento es improcedente y debe resolverse la denegatoria respectiva. 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 en correspondencia al análisis efectuado;

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 164-CNR/2013 de fecha 30 de agosto del presente año, emite el siguiente lineamiento de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:

“en caso de presentarse escritura de Rectificación de un documento que fue observado y cancelado de pleno derecho, la prioridad registral de la Rectificación, de conformidad al artículo 711 del Código Civil, complementa el rango preferente a la presentación de la compraventa que rectifica, aunque se presente nuevamente con posterioridad, y exista documento con prioridad registral que la preceda, debiendo este último ser denegado de una vez por no ser inscribible.”

COMUNIQUESE la presente circular, a todos los Registradores Jefes y Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, así como, al personal de Asesoría al Usuario, para los efectos legales consiguientes. San Salvador, dos de septiembre de dos mil trece.



Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo



ACUERDO No. 171-CNR/2013. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número cuatro: **Lineamiento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas;** de la sesión ordinaria número dieciocho, celebrada a las dieciséis horas y treinta minutos del día cinco de septiembre de dos mil trece; punto expuesto por la Directora de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, licenciada Sandra Margarita Bennett; y

CONSIDERANDO:

- I) Que la Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ha puesto a consideración del Consejo Directivo el siguiente caso planteado en Mesa de Registradores: ¿Es necesario que en la adjudicación en pago o venta en remate judicial de inmueble, el juez en la resolución haga la tradición del mismo al adquirente o basta que dicho funcionario en el oficio manifieste que el adquirente acepta la entrega material del bien raíz? A este respecto existen dos criterios: el primero sostiene que resulta imprescindible que el juzgador exprese que se vuelve representante del deudor para darle cumplimiento al fallo dictado, hacer la tradición del inmueble al adjudicatario y transferirle el dominio, con el fin de observar lo establecido en el Título VI, Capítulo II del Código Civil -C.C.-; citando como disposiciones aplicables los Arts. 651, 652 inc. 3º, 654, 667, 687, 688 C.C. El segundo criterio sostiene que no es necesario que el juez exprese que hace la tradición del inmueble, ya que ésta, en términos generales, se entiende como convención que tiene por objeto extinguir obligaciones. De ello resulta que en la tradición al efectuarse la entrega de la cosa, se produce tanto por parte del tradente como del adquirente, la intención de transferir y adquirir el dominio. Por tal motivo el Art. 651 C.C. al definir la tradición, expresa que el dueño debe tener la facultad e intención de transferir el dominio sobre la cosa, y por parte del adquirente debe existir capacidad e intención de adquirirla;
- II) La referida Dirección en su análisis dice: a) que el Art. 655 C.C. prescribe que para que sea válida la tradición en que intervienen mandatarios o representantes legales, se requiere que éstos obren dentro de los límites del mandato o de su representación legal; pero conforme a la legislación de la materia, el mandato que se confiere al juez, en el caso, tiene carácter especialísimo a tenor de lo prescrito por el Art. 652 C.C. ya que se circunscribe únicamente a la facultad de representar al ejecutado, para efecto de transferir el dominio de éste sobre la cosa; advirtiéndose fácilmente el propósito del legislador, de que la cosa pase al patrimonio del ejecutado por virtud del acto realizado por el juez en representación del ejecutado, ya que la disposición precisamente está ubicada en la parte del Código Civil que desarrolla la temática relativa a la tradición. En consecuencia, bien sea que el juez otorgue la venta o en su defecto la adjudicación en pago, por ese sólo hecho debe entenderse que opera la tradición de la cosa por ministerio de ley, ya que ese es, precisamente, el objeto específico de la representación conferida al juez; b) tal criterio ha prevalecido de forma reiterada y casi uniforme en las actuaciones de los tribunales de lo Civil de la República y en la práctica de los Registros de la Propiedad Raíz, y constituye el resultado de una interpretación armónica y con verdadero sentido jurídico, de la legislación atinente a esos actos por lo cual, introducir exigencias innecesarias resultaría lesivo para los procesos judiciales, en los casos de ventas forzadas, porque implicaría exigir al juez de la causa actos adicionales no previstos en los Artículos 660 y 661 del Código Procesal Civil y Mercantil que reglan el remate; y 663 del citado Código, que regula lo relativo a la adjudicación en pago; disposiciones en las que no se contempla que el juez debe hacer la tradición, ni mucho menos que el comprador en la subasta, ni en su caso el adjudicatario, deban comparecer en el proceso aceptando la adjudicación, ya que no existe convención en dichos casos, sino tradición por ministerio de ley; y c) por otra parte, la exigencia afectaría los intereses de terceros,

que tienen inscritos sus derechos de propiedad desde hace muchos años en los distintos Registros, sin que las inscripciones contengan ese requisito innecesario y confían en la seguridad jurídica que proporciona el sistema inmobiliario registral; pero en el supuesto caso que se adoptara la exigencia por la vía del lineamiento, en adelante cualquier interesado podría pedir en los tribunales la nulidad de inscripciones anteriores -las cuales son legítimas-, sólo por el hecho de no haberse consignado la expresión "tradición del inmueble";

- III) Que según lo expuesto, la mencionada Dirección ha solicitado al Consejo Directivo emitir, de conformidad a lo que establece el Art. 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, mediante la circular correspondiente, el siguiente lineamiento: "Para inscribir por traspaso un inmueble que ha sido adjudicado en pago o vendido en pública subasta, por ser dichas transferencias por ministerio de ley, no se necesita que en el oficio que remite el juez ordenando la inscripción, y en la certificación de aprobación del remate o adjudicación en pago, se consigne la frase: "que se hace la tradición". Lo anterior, en cumplimiento de los artículos 18, 654, 655, 660, 661 y 663 todos del Código Procesal Civil y Mercantil, en relación con los artículos 651, 652 inc. 3º y 655 del Código Civil";

POR TANTO, de conformidad a lo solicitado por la Administración, disposiciones citadas y con base en los artículos 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: 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: "Para inscribir por traspaso un inmueble que ha sido adjudicado en pago o vendido en pública subasta, por ser dichas transferencias por ministerio de ley, no se necesita que en el oficio que remite el juez ordenando la inscripción, y en la certificación de aprobación del remate o adjudicación en pago, se consigne la frase: "que se hace la tradición". Lo anterior, en cumplimiento de los artículos 18, 654, 655, 660, 661 y 663 todos del Código Procesal Civil y Mercantil, en relación con los artículos 651, 652 inc. 3º y 655 del Código Civil". San Salvador, cinco de septiembre de dos mil trece. COMUNIQUESE.-


Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo



Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 6/2013

A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS; Y AL PERSONAL DE ASESORIA AL USUARIO

El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, en uso de la atribución legal que le confieren los artículos 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; con la finalidad de uniformar el criterio de calificación, y

CONSIDERANDO:

- I) Que la Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ha puesto a consideración del Consejo Directivo el siguiente caso planteado en Mesa de Registradores: ¿Es necesario que en la adjudicación en pago o venta en remate judicial de inmueble, el juez en la resolución haga la tradición del mismo al adquirente o basta que dicho funcionario en el oficio manifieste que el adquirente acepta la entrega material del bien raíz? A este respecto existen dos criterios: el primero sostiene que resulta imprescindible que el juzgador exprese que se vuelve representante del deudor para darle cumplimiento al fallo dictado, hacer la tradición del inmueble al adjudicatario y transferirle el dominio, con el fin de observar lo establecido en el Título VI, Capítulo II del Código Civil -C.C.-; citando como disposiciones aplicables los Arts. 651, 652 inc. 3º, 654, 667, 687, 688 C.C. El segundo criterio sostiene que no es necesario que el juez exprese que hace la tradición del inmueble, ya que ésta, en términos generales, se entiende como convención que tiene por objeto extinguir obligaciones. De ello resulta que en la tradición al efectuarse la entrega de la cosa, se produce tanto por parte del tradente como del adquirente, la intención de transferir y adquirir el dominio. Por tal motivo el Art. 651 C.C. al definir la tradición, expresa que el dueño debe tener la facultad e intención de transferir el dominio sobre la cosa, y por parte del adquirente debe existir capacidad e intención de adquirirla;
- II) La referida Dirección en su análisis dice: a) que el Art. 655 C.C. prescribe que para que sea válida la tradición en que intervienen mandatarios o representantes legales, se requiere que éstos obren dentro de los límites del mandato o de su representación legal; pero conforme a la legislación de la materia, el mandato que se confiere al juez, en el caso, tiene carácter especialísimo a tenor de lo prescrito por el Art. 652 C.C. ya que se circunscribe únicamente a la facultad de representar al ejecutado, para efecto de transferir el dominio de éste sobre la cosa; advirtiéndose fácilmente el propósito del legislador, de que la cosa pase al patrimonio del ejecutado por virtud del acto realizado por el juez en representación del ejecutado, ya que la disposición precisamente está ubicada en la parte del Código Civil que desarrolla la temática relativa a la tradición. En consecuencia, bien sea que el juez otorgue la venta o en su defecto la adjudicación en pago, por ese sólo hecho debe entenderse que opera la tradición de la cosa por ministerio de ley, ya que ese es, precisamente, el objeto específico de la representación conferida al juez; b) tal criterio ha prevalecido de forma reiterada y casi uniforme en las actuaciones de los tribunales de lo Civil de la República y en la práctica de los Registros de la Propiedad Raíz, y constituye el

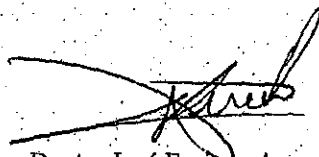
resultado de una interpretación armónica y con verdadero sentido jurídico, de la legislación atinente a esos actos por lo cual, introducir exigencias innecesarias resultaría lesivo para los procesos judiciales, en los casos de ventas forzadas, porque implicaría exigir al juez de la causa actos adicionales no previstos en los Artículos 660 y 661 del Código Procesal Civil y Mercantil que reglan el remate; y 663 del citado Código, que regula lo relativo a la adjudicación en pago; disposiciones en las que no se contempla que el juez debe hacer la tradición, ni mucho menos que el comprador en la subasta, ni en su caso el adjudicatario, deban comparecer en el proceso aceptando la adjudicación, ya que no existe convención en dichos casos, sino tradición por ministerio de ley; y c). por otra parte, la exigencia afectaría los intereses de terceros, que tienen inscritos sus derechos de propiedad desde hace muchos años en los distintos Registros, sin que las inscripciones contengan ese requisito innecesario y confían en la seguridad jurídica que proporciona el sistema inmobiliario registral; pero en el supuesto caso que se adoptara la exigencia por la vía del lineamiento, en adelante cualquier interesado podría pedir en los tribunales la nulidad de inscripciones anteriores -las cuales son legítimas-, sólo por el hecho de no haberse consignado la expresión "tradición del inmueble";

- III) Que según lo expuesto, la mencionada Dirección ha solicitado al Consejo Directivo emitir, de conformidad a lo que establece el Art. 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, mediante la circular correspondiente, el siguiente lineamiento: "Para inscribir por traspaso un inmueble que ha sido adjudicado en pago o vendido en pública subasta, por ser dichas transferencias por ministerio de ley, no se necesita que en el oficio que remite el juez ordenando la inscripción, y en la certificación de aprobación del remate o adjudicación en pago, se consigne la frase: "que se hace la tradición". Lo anterior, en cumplimiento de los artículos 18, 654, 655, 660, 661 y 663 todos del Código Procesal Civil y Mercantil, en relación con los artículos 651, 652 inc. 3º y 655 del Código Civil";

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 171-CNR/2013 de fecha 5 de septiembre del presente año, emite el siguiente lineamiento de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:

"Para inscribir por traspaso un inmueble que ha sido adjudicado en pago o vendido en pública subasta, por ser dichas transferencias por ministerio de ley, no se necesita que en el oficio que remite el juez ordenando la inscripción, y en la certificación de aprobación del remate o adjudicación en pago, se consigne la frase: "que se hace la tradición". Lo anterior, en cumplimiento de los artículos 18, 654, 655, 660, 661 y 663 todos del Código Procesal Civil y Mercantil, en relación con los artículos 651, 652 inc. 3º y 655 del Código Civil".

COMUNÍQUESE la presente circular, a todos los Registradores Jefes y Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; así como al personal de Asesoría al Usuario, para los efectos legales consiguientes. San Salvador, seis de septiembre de dos mil trece.



Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo





ACUERDO No. 204-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 uno: **Lineamiento sobre denegatoria de instrumentos judiciales;** 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) Que existen diferentes criterios de los Registradores de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en cuanto a la procedencia de la denegatoria de inscripción de documentos provenientes de los tribunales: 1º) que no son denegables en razón de lo dispuesto por el artículo 16 de 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; ley que en este acuerdo también se denomina Ley de Procedimientos Uniformes. Que los documentos judiciales tienen un especial tratamiento, tomando en cuenta que el Juez no es un usuario común del sistema registral; y por ello las reglas son y deben ser diferentes. Ciertamente, los documentos de origen judicial no ponen en marcha el procedimiento registral por efectos del Principio de Rogación porque consisten en una ORDEN JUDICIAL, con especiales consecuencias para el Registrador si no le da debido cumplimiento. Es obvio que las consecuencias de la no inscripción de un documento judicial, podrían acarrear responsabilidad de naturaleza penal al Registrador, pues los administradores de justicia, se acogen a figuras tales como el ilícito penal de DESOBEDIENCIA A MANDATO JUDICIAL; y 2º) se sostiene la tesis de que, con base en el principio de igualdad establecido en la Carta Magna en su artículo 3, se impone al Centro Nacional de Registros la obligación de dar un trato igualitario al usuario. Que la existencia del artículo 16 es UNICAMENTE para efecto de corregir las observaciones hechas, guiando al juzgador por el camino correcto para obtener la inscripción del documento ordenada por él, como consecuencia de un proceso judicial. Que por un "Lineamiento" de la anterior Administración de la Dirección de Registros, se ordenó a los Registradores que esta clase de documentos no fueran denegados, atentando contra el principio de legalidad y de igualdad, pues la Ley de Procedimientos Uniformes es muy clara cuando hace la excepción en el trato igualitario, respecto del ciudadano común en sus operaciones civiles y mercantiles, solamente en lo que se refiere a allanar el trámite al juzgador. En cuanto al tratamiento que se le debe dar al documento del origen que sea, luego de ser OBSERVADO, el legislador expresa de forma CLARA, PRECISA Y TERMINANTE, que una vez observado el documento y transcurrido el término para la subsanación del mismo, si no se efectúa dicha subsanación, el documento debe ser DENEGADO sin considerar su origen. Por tanto, aplicando el aforismo jurídico de NO DISTINCIÓN, todo documento debe ser denegado si no es subsanado en su oportunidad;
- II) La Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en su análisis dice: a) que el caso de los documentos expedidos por autoridad judicial, ha sido tratado en forma especial en el Art. 16 de la Ley de Procedimientos Uniformes, al disponer que una vez observado el documento, el Registrador hará saber dentro del tercero día a la autoridad judicial que ha cursado el requerimiento lo observado, puntualizándolo y aportando la solución registral del caso, si la hubiere. Ello implica que tácitamente lo saca de la esfera de aplicación del Art. 7 de la referida Ley, en cuanto a la forma y plazo para subsanar; b) el Art. 16 es una disposición legal atípica, pues no dice que una vez informado al juez, se le dará continuidad al trámite de registro; c) asimismo, es determinante el hecho que en materia registral, sólo los legítimos interesados, de conformidad a los artículos 21 de la Ley de la Dirección General de Registros y 17 y siguientes de la Ley de Procedimientos Uniformes, pueden hacer uso de los recursos contra las actuaciones de los Registradores, no siendo el Juez en el presente caso, legítimo interesado para hacer uso

de los recursos respectivos; y d) el legislador separó el trámite del usuario particular, de los casos judiciales, tal como se ha expresado. Si esta última clase de documentos fueran denegados, se afectaría el derecho al debido proceso al legítimo interesado, en virtud de que nadie puede ser condenado sin haber sido oído y vencido en juicio con arreglo a las leyes; y si en los casos judiciales se diera el mismo tratamiento que en los casos de los particulares, al denegarlos se estarían cometiendo ilegalidades, ya que el legítimo interesado no ha sido oído;

- III) Del análisis anterior se llega a la siguiente conclusión: en caso de documentos expedidos por autoridad judicial, en virtud de lo prescrito por el Art. 16 de 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, si fuere observado el documento, el Registrador lo hará saber, dentro del tercero día, a la autoridad judicial que ha cursado el requerimiento, puntualizándolo y aportando la solución registral del caso, si la hubiere; por ser un régimen especial y no establecer la referida disposición plazo al funcionario judicial, para que efectúe la subsanación, y no ser el legítimo interesado a efecto de la interposición de recursos; no le correrá término o plazo para subsanar y, consecuentemente, no se procederá a la denegatoria de dichos documentos. El Consejo Directivo considera además, que si la autoridad judicial reitera el requerimiento de inscripción, desatendiendo lo informado por el Registrador, éste deberá advertir en su resolución de inscripción, que la hace en virtud de orden judicial reiterada, relacionando el nombre del tribunal que la ordena y el del Juez o Jueza que la ha emitido. Por lo anterior, la Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ha solicitado al Consejo Directivo emitir el Lineamiento en correspondencia al análisis efectuado;

POR TANTO, de conformidad a lo solicitado por la Administración, disposiciones citadas y con base en los artículos 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: 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: en caso de documentos expedidos por autoridad judicial, en virtud de lo prescrito por el Art. 16 de 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, si fuere observado el documento, el Registrador lo hará saber, dentro del tercero día, a la autoridad judicial que ha cursado el requerimiento, puntualizándolo y aportando la solución registral del caso, si la hubiere; y, consecuentemente, no se procederá a la denegatoria de dichos documentos. Si la autoridad judicial reitera el requerimiento de inscripción, desatendiendo lo informado por el Registrador, éste deberá advertir en su resolución de inscripción, que la hace en virtud de orden judicial reiterada, relacionando el nombre del tribunal que la ordena y el del Juez o Jueza que la ha emitido. San Salvador, veinticuatro de octubre de dos mil trece. **COMUNIQUESE.**


Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo



Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 6/2013

A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS; Y AL PERSONAL DE ASESORIA AL USUARIO

El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, en uso de la atribución legal que le confieren los artículos 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; con la finalidad de uniformar el criterio de calificación, y

CONSIDERANDO:

- I) Que existen diferentes criterios de los Registradores de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en cuanto a la procedencia de la denegatoria de inscripción de documentos provenientes de los tribunales: 1º) que no son denegables en razón de lo dispuesto por el artículo 16 de 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; ley que en este acuerdo también se denomina Ley de Procedimientos Uniformes. Que los documentos judiciales tienen un especial tratamiento, tomando en cuenta que el Juez no es un usuario común del sistema registral; y por ello las reglas son y deben ser diferentes. Ciertamente, los documentos de origen judicial no ponen en marcha el procedimiento registral por efectos del Principio de Rogación porque consisten en una **ORDEN JUDICIAL**, con especiales consecuencias para el Registrador si no le da debido cumplimiento. Es obvio que las consecuencias de la no inscripción de un documento judicial, podrían acarrear responsabilidad de naturaleza penal al Registrador, pues los administradores de justicia, se acogen a figuras tales como el ilícito penal de **DESOBEDIENCIA A MANDATO JUDICIAL**; y 2º) se sostiene la tesis de que, con base en el principio de igualdad establecido en la Carta Magna en su artículo 3, se impone al Centro Nacional de Registros la obligación de dar un trato igualitario al usuario. Que la existencia del artículo 16 es **UNICAMENTE** para efecto de corregir las observaciones hechas, guiando al juzgador por el camino correcto para obtener la inscripción del documento ordenada por él, como consecuencia de un proceso judicial. Que por un "Lineamiento" de la anterior Administración de la Dirección de Registros, se ordenó a los Registradores que esta clase de documentos no fueran denegados, atentando contra el principio de legalidad y de igualdad, pues la Ley de Procedimientos Uniformes es muy clara cuando hace la excepción en el trato igualitario, respecto del ciudadano común en sus operaciones civiles y mercantiles, solamente en lo que se refiere a allanar el trámite al juzgador. En cuanto al tratamiento que se le debe dar al documento del origen que sea, luego de ser **OBSERVADO**, el legislador expresa de forma **CLARA, PRECISA Y TERMINANTE**, que una vez observado el documento y transcurrido el término para la subsanación del mismo, si no se efectúa dicha subsanación, el documento debe ser **DENEGADO** sin considerar su origen. Por tanto, aplicando el aforismo jurídico de **NO DISTINCIÓN**, todo documento debe ser denegado si no es subsanado en su oportunidad;
- II) La Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en su análisis dice: a) que el caso de los documentos expedidos por autoridad judicial, ha sido tratado en forma especial en el Art. 16 de la Ley



de Procedimientos Uniformes, al disponer que una vez observado el documento, el Registrador hará saber dentro del tercero día a la autoridad judicial que ha cursado el requerimiento lo observado, puntualizándolo y aportando la solución registral del caso, si la hubiere. Ello implica que tácitamente lo saca de la esfera de aplicación del Art. 7 de la referida Ley, en cuanto a la forma y plazo para subsanar; b) el Art. 16 es una disposición legal atípica, pues no dice que una vez informado al juez, se le dará continuidad al trámite de registro; c) asimismo, es determinante el hecho que en materia registral, sólo los legítimos interesados, de conformidad a los artículos 21 de la Ley de la Dirección General de Registros y 17 y siguientes de la Ley de Procedimientos Uniformes, pueden hacer uso de los recursos contra las actuaciones de los Registradores, no siendo el Juez en el presente caso, legítimo interesado para hacer uso de los recursos respectivos; y d) el legislador separó el trámite del usuario particular, de los casos judiciales, tal como se ha expresado. Si esta última clase de documentos fueran denegados, se afectaría el derecho al debido proceso al legítimo interesado, en virtud de que nadie puede ser condenado sin haber sido oído y vencido en juicio con arreglo a las leyes; y si en los casos judiciales se diera el mismo tratamiento que en los casos de los particulares, al denegarlos se estarían cometiendo ilegalidades, ya que el legítimo interesado no ha sido oído;

III) Del análisis anterior se llega a la siguiente conclusión: en caso de documentos expedidos por autoridad judicial, en virtud de lo prescrito por el Art. 16 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Ráfz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, si fuere observado el documento, el Registrador lo hará saber, dentro del tercero día, a la autoridad judicial que ha cursado el requerimiento, puntualizándolo y aportando la solución registral del caso, si la hubiere; por ser un régimen especial y no establecer la referida disposición plazo al funcionario judicial, para que efectúe la subsanación, y no ser el legítimo interesado a efecto de la interposición de recursos; no le correrá término o plazo para subsanar y, consecuentemente, no se procederá a la denegatoria de dichos documentos. El Consejo Directivo considera además, que si la autoridad judicial reitera el requerimiento de inscripción, desatendiendo lo informado por el Registrador, éste deberá advertir en su resolución de inscripción, que la hace en virtud de orden judicial reiterada, relacionando el nombre del tribunal que la ordena y el del Juez o Jueza que la ha emitido. Por lo anterior, la Dirección de Registros de la Propiedad Ráfz e Hipotecas, ha solicitado al Consejo Directivo emitir el Lineamiento en correspondencia al análisis efectuado;

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 204-CNR/2013 de fecha 24 de octubre del presente año, emite el siguiente lineamiento de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Ráfz e Hipotecas:

"en caso de documentos expedidos por autoridad judicial, en virtud de lo prescrito por el Art. 16 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Ráfz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, si fuere observado el documento, el Registrador lo hará saber, dentro del tercero día, a la autoridad judicial que ha cursado el requerimiento, puntualizándolo y aportando la solución registral del caso, si la hubiere; y, consecuentemente, no se procederá a la denegatoria de dichos documentos. Si la autoridad judicial reitera el requerimiento de inscripción, desatendiendo lo informado por el Registrador, éste deberá advertir en su resolución de inscripción, que la hace en virtud de orden judicial reiterada, relacionando el nombre del tribunal que la ordena y el del Juez o Jueza que la ha emitido."

Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

Nº. 6/2013

A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS; Y AL PERSONAL DE ASESORIA AL USUARIO

COMUNÍQUESE la presente circular, a todos los Registradores Jefes y Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; así como al personal de Asesoría al Usuario, para los efectos legales consiguientes. San Salvador, veinticinco de octubre de dos mil trece.



Doctor José Enrique Argümedo
Secretario del Consejo Directivo



ACUERDO No. 64-CNR/2016, El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número cinco: Lineamientos para la depuración de la Base de Datos de Comunes, Fase I (Personas Naturales), de la sesión ordinaria número seis, celebrada a las dieciséis horas y treinta minutos, del día dieciséis de marzo de dos mil dieciséis; punto expuesto por la Coordinadora de la Comisión de Ejecución para la Depuración de la Base de Datos de Comunes -CEDBDC-, licenciada Fátima Mercedes Huelzo Sánchez, y

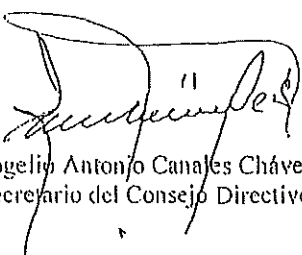
CONSIDERANDO:

- I) Que la Administración Superior en el año 2015, nombró la Comisión de Ejecución para la Depuración de la Base de Datos de Comunes (CEDBDC), en vista de las falencias y formas en que se había creado y utilizado dicha base. Tal base de datos, consiste en un registro que contiene los nombres de las personas naturales y jurídicas que participan en documentos sujetos a inscripción o depósito en el CNR, a nivel nacional;
- II) Dichas falencias se han dado, por haberse expresado en las inscripciones registrales e incorporado en la base de datos desde hace varios años, por algunos Registradores, diferentes nombres de los comparecientes o interesados en los documentos sujetos a registro o depósito, ya sea en concepto de tradentes, adquirentes, acreedores, deudores, herederos o partes procesales y, en general, de los titulares de derechos; además del nombre que consta en el respectivo documento de identidad, único que por regla general debe consignarse en la inscripción registral -con la sola excepción del nombre con el cual es conocida socialmente la persona-, siempre que este último nombre así aparezca en dicho documento de identidad. Esos otros nombres diferentes han sido expresados, utilizándose de enlace frases tales como: "conocido registralmente", "conocido socialmente" (sin que exista marginación en la partida de nacimiento ni que conste en el Documento Único de Identidad -DUI-), "conocido tributariamente", "conocido según antecedente" y demás similares, o haciendo uso de la conjunción "o". Tal práctica ilegal ha sido originada, por estar consignados los nombres de aquellas personas en la forma mencionada, en instrumentos notariales o judiciales, o por haberse requerido así por algunos funcionarios registrales;
- III) Como parte del trabajo realizado por la CEDBDC en la fase I, se identificaron los criterios jurídicos que incidían en el inadecuado procedimiento para la creación y modificación de códigos de personas naturales, habiéndose planteado propuestas legales de solución discutidas en Mesas de Registradores a nivel nacional. La conclusión a la cual se llegó por una considerable mayoría en las citadas Mesas, es que en las inscripciones registrales y en lo relativo a los nombres de las personas antes relacionadas, solamente debe consignarse el nombre que aparece en el Documento Único de Identidad y excepcionalmente además, el nombre con el cual es conocido socialmente si así consta en dicho documento, todo de conformidad a los artículos 3 inciso 1º y 4 letras a) y b) de la Ley Especial Reguladora de la Emisión del Documento Único de Identidad y 32 ordinal 5º de la Ley de Notariado;
- IV) Que también en los Registros, se confrontan problemas de homonimia en los nombres de herederos, por lo cual en esas Mesas de Registradores se consideró igualmente, que para tener mayor seguridad jurídica respecto de la identificación de los asignatarios, en las inscripciones de declaratorias de herederos notariales o judiciales, deben consignarse los datos generales de los herederos declarados y el número de sus documentos de identidad. En todo caso, se deben solicitar las copias certificadas de DUI u otro documento de identidad y el Número de Identificación Tributaria (NIT) de los herederos, en el caso de declaratorias antiguas;
- V) De acuerdo a lo anterior, la Administración ha solicitado al Consejo Directivo, emitir los siguientes lineamientos: Lineamiento 1: Prohibir la inscripción de instrumentos en los cuales el notario o

funcionario autorizante identifique a un mismo otorgante y/o compareciente, con diferentes nombres utilizando de enlace las frases: "conocido registralmente", "conocido tributariamente", "según antecedente" y demás similares, o haciendo uso de la conjunción "o". Lineamiento 2: Prohibir solicitar a los titulares de derechos inscritos, escrituras de rectificación de nombre, que no están regulados en la ley, ya que el cambio del nombre del titular opera para los nuevos instrumentos, no teniendo cabida el efecto retroactivo del nombre. Lineamiento 3: Prohibir la inscripción de solicitudes de cambio de nombre de titulares de derechos inscritos; con la excepción de error registral, en cuyo caso la corrección se hará mediante rectificación de oficio. Lineamiento 4: Requerir que en las inscripciones de las declaratorias de herederos tanto notariales como judiciales, se consignen las generales de los herederos declarados y sus documentos de identidad. En todo caso, se deben solicitar las copias certificadas del DUI u otro documento de identidad y el NIT de los herederos en el caso de declaratorias antiguas;

POR TANTO, de conformidad a lo informado y solicitado por la Administración, disposiciones citadas, y con base en los artículos 9 atribución 5ª de la Ley de la Dirección General de Registros, 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: emitir los siguientes lineamientos de carácter general, mediante la circular correspondiente, que serán de obligatorio acatamiento para los Registradores de los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, de Comercio, de Propiedad Intelectual y de Garantías Mobiliarias: "Lineamiento 1: Prohibir la inscripción o depósito de instrumentos en los cuales el notario o funcionario autorizante identifique a un mismo otorgante y/o compareciente, con diferentes nombres utilizando de enlace las frases: "conocido registralmente", "conocido tributariamente", "según antecedente" y demás similares, o haciendo uso de la conjunción "o". Lineamiento 2: Prohibir solicitar a los titulares de derechos o instrumentos inscritos, escrituras de rectificación de nombre, que no están regulados en la ley, ya que el cambio del nombre del titular opera para los nuevos instrumentos, no teniendo cabida el efecto retroactivo del nombre. Lineamiento 3: Prohibir la inscripción de solicitudes de cambio de nombre de titulares de derechos o instrumentos inscritos; con la sola excepción de error registral, en cuyo caso la corrección se hará mediante rectificación de oficio. Lineamiento 4: Requerir que en las inscripciones de las declaratorias de herederos tanto notariales como judiciales, se consignen las generales de los herederos declarados y sus documentos de identidad. En todo caso, se deben solicitar las copias certificadas del DUI u otro documento de identidad y el NIT de los herederos en el caso de declaratorias antiguas". San Salvador, dieciséis de marzo de dos mil dieciséis. COMUNIQUESE.-


Rogelio Antonio Canales Chávez
Secretario del Consejo Directivo



JGh'RACh'memz

Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 1/2016

A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS; DE COMERCIO; DE PROPIEDAD INTELECTUAL; Y DE GARANTÍAS MOBILIARIAS; Y AL PERSONAL DE ASESORIA AL USUARIO

El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, en uso de la atribución legal que le confieren los artículos 9 atribución 5ª de la Ley de la Dirección General de Registros; 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; con la finalidad de uniformar los criterios de calificación, y

CONSIDERANDO:

- I) Que la Administración Superior en el año 2015, nombró la Comisión de Ejecución para la Depuración de la Base de Datos de Comunes (CEDBDC), en vista de las falencias y formas en que se había creado y utilizado dicha base. Tal base de datos, consiste en un registro que contiene los nombres de las personas naturales y jurídicas que participan en documentos sujetos a inscripción o depósito en el CNR, a nivel nacional;
- II) Dichas falencias se han dado, por haberse expresado en las inscripciones registrales e incorporado en la base de datos desde hace varios años, por algunos Registradores, diferentes nombres de los comparecientes o interesados en los documentos sujetos a registro o depósito, ya sea en concepto de tradentes, adquirentes, acreedores, deudores, herederos o partes procesales y, en general, de los titulares de derechos; además del nombre que consta en el respectivo documento de identidad, único que por regla general debe consignarse en la inscripción registral –con la sola excepción del nombre con el cual es conocida socialmente la persona-, siempre que este último nombre así aparezca en dicho documento de identidad. Esos otros nombres diferentes han sido expresados, utilizándose de enlace frases tales como: “conocido registralmente”, “conocido socialmente” (sin que exista marginación en la partida de nacimiento ni que conste en el Documento Único de Identidad -DUI-), “conocido tributariamente”, “conocido según antecedente” y demás similares, o haciendo uso de la conjunción “o”. Tal práctica ilegal ha sido originada, por estar consignados los nombres de aquellas personas en la forma mencionada, en instrumentos notariales o judiciales, o por haberse requerido así por algunos funcionarios registrales;

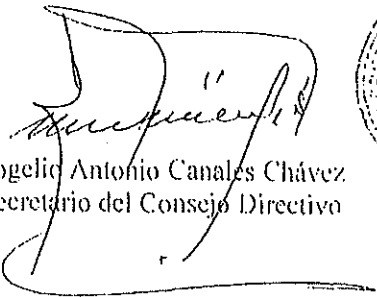
- III) Como parte del trabajo realizado por la CEDBDC en la fase I, se identificaron los criterios jurídicos que incidían en el inadecuado procedimiento para la creación y modificación de códigos de personas naturales, habiéndose planteado propuestas legales de solución discutidas en Mesas de Registradores a nivel nacional. La conclusión a la cual se llegó por una considerable mayoría en las citadas Mesas, es que en las inscripciones registrales y en lo relativo a los nombres de las personas antes relacionadas, solamente debe consignarse el nombre que aparece en el Documento Único de Identidad y excepcionalmente además, el nombre con el cual es conocido socialmente si así consta en dicho documento, todo de conformidad a los artículos 3 inciso 1º y 4 letras a) y b) de la Ley Especial Reguladora de la Emisión del Documento Único de Identidad y 32 ordinal 5º de la Ley de Notariado;
- IV) Que también en los Registros, se confrontan problemas de homonimia en los nombres de herederos, por lo cual en esas Mesas de Registradores se consideró igualmente, que para tener mayor seguridad jurídica respecto de la identificación de los asignatarios, en las inscripciones de declaratorias de herederos notariales o judiciales, deben consignarse los datos generales de los herederos declarados y el número de sus documentos de identidad. En todo caso, se deben solicitar las copias certificadas de DUI u otro documento de identidad y el Número de Identificación Tributaria (NIT) de los herederos, en el caso de declaratorias antiguas;
- V) De acuerdo a lo anterior, la Administración ha solicitado al Consejo Directivo, emitir los siguientes lineamientos: Lineamiento 1: Prohibir la inscripción de instrumentos en los cuales el notario o funcionario autorizante identifique a un mismo otorgante y/o compareciente, con diferentes nombres utilizando de enlace las frases: "conocido registralmente", "conocido tributariamente", "según antecedente" y demás similares, o haciendo uso de la conjunción "o". Lineamiento 2: Prohibir solicitar a los titulares de derechos inscritos, escrituras de rectificación de nombre, que no están regulados en la ley, ya que el cambio del nombre del titular opera para los nuevos instrumentos, no teniendo cabida el efecto retroactivo del nombre. Lineamiento 3: Prohibir la inscripción de solicitudes de cambio de nombre de titulares de derechos inscritos; con la excepción de error registral, en cuyo caso la corrección se hará mediante rectificación de oficio. Lineamiento 4: Requerir que en las inscripciones de las declaratorias de herederos tanto notariales como judiciales, se consignen las generales de los herederos declarados y sus documentos de identidad. En todo caso, se deben solicitar las copias certificadas del DUI u otro documento de identidad y el NIT de los herederos en el caso de declaratorias antiguas;

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 64-CNR/2016 de fecha 16 de marzo del presente año, emite los siguientes lineamientos de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; de Comercio, de Propiedad Intelectual y de Garantías Mobiliarias:

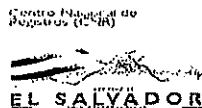
"Lineamiento 1: Prohibir la inscripción o depósito de instrumentos en los cuales el notario o funcionario autorizante identifique a un mismo otorgante y/o compareciente, con diferentes nombres utilizando de enlace las frases: "conocido registralmente", "conocido tributariamente", "según antecedente" y demás similares, o haciendo uso de la conjunción "o". Lineamiento 2: Prohibir solicitar

a los titulares de derechos o instrumentos inscritos, escrituras de rectificación de nombre, que no están regulados en la ley, ya que el cambio del nombre del titular opera para los nuevos instrumentos, no teniendo cabida el efecto retroactivo del nombre. Lineamiento 3: Prohibir la inscripción de solicitudes de cambio de nombre de titulares de derechos o instrumentos inscritos; con la sola excepción de error registral, en cuyo caso la corrección se hará mediante rectificación de oficio. Lineamiento 4: Requerir que en las inscripciones de las declaratorias de herederos tanto notariales como judiciales, se consignen las generales de los herederos declarados y sus documentos de identidad. En todo caso, se deben solicitar las copias certificadas del DUI u otro documento de identidad y el NIT de los herederos en el caso de declaratorias antiguas".

COMUNÍQUESE la presente circular, a todos los Registradores Jefes y Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; de Comercio; de Propiedad Intelectual y de Garantías Mobiliarias; así como al personal de Asesoría al Usuario, para los efectos legales consiguientes. San Salvador, diecisiete de marzo de dos mil dieciséis.


Rogelio Antonio Canales Chávez
Secretario del Consejo Directivo





0002135

26 de noviembre de 2010

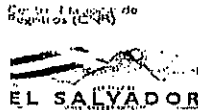
Licenciada
Sandra Margarita Bennett
Directora del Registro de la Propiedad
Raíz e Hipotecas
Presente

EL CONSEJO DIRECTIVO DEL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS HA EMITIDO EL SIGUIENTE ACUERDO QUE LITERALMENTE DICE:

ACUERDO No. 78-CNR/2010. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número siete: Aplicación del Art. 83 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; de la sesión ordinaria número trece, celebrada a las dieciséis horas y treinta minutos del día veintidós de noviembre de dos mil diez; punto expuesto por el Director Ejecutivo, doctor José Enrique Argumedo, y

CONSIDERANDO:

- I) Que mediante el Decreto Legislativo No. 734 de fecha 15 de abril de 1991, se emitió la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, integrante del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, la cual según el artículo 3 de esa Ley, inicialmente tendría competencia para la inscripción de actos referentes a inmuebles en los que se desarrollen proyectos de interés social, declarados tales por el Instituto Libertad y Progreso; inscripción que debería hacerse en el sistema de folio real, que según el Art. 10 del Reglamento de dicha Ley, se procesaría mediante un sistema automático de datos;
- II) Que el Acuerdo Ejecutivo No. 213 de fecha 15 de noviembre de 1994, emitido con base en el Art. 3 de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, amplió la competencia de este Registro para inscribir, sin necesidad de declaratoria de interés social, un conjunto de actos que allí se indican y que tienen como característica general, modificación de linderos;
- III) Que a partir del año de 1995, se implementaron los sistemas de folio real automatizado denominados Regisal I y Regisal II, en la plataforma informática Fox Pro; y la Administración de esa época, consideró que por ser automatizadas las inscripciones, no era necesario contar con el respaldo físico de los documentos inscritos en dichos sistemas. Por tal motivo el 90% de esos documentos inscritos a nivel nacional, carecen de ese respaldo, contándose con documentos escaneados a partir del año 2004;
- IV) Que muchos titulares de derechos inscritos que constan en los mencionados sistemas, y quienes no tienen el instrumento original, al presentar un nuevo testimonio expedido por la Sección del Notariado de la Corte Suprema de Justicia a las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas no reciben de éstas, el servicio de certificación de razón de inscripción en el nuevo instrumento, en vista de la dificultad de no poderse confrontar con el documento inscrito, ya que éste no fue escaneado, lo cual impide a los interesados comprobar y hacer valer sus derechos, y al Centro Nacional de Registros, percibir las tasas por ese concepto; pero en la base informática de datos sí constan los datos esenciales requeridos por la ley, siendo necesario resolver el problema planteado por el medio legal correspondiente, es decir, mediante la emisión del lineamiento de carácter general, a efecto de darle aplicación al artículo 83 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas;



ACUERDO No. 78-CNR-2010 de la Sesión Ordinaria No. 13 del 22 de noviembre de 2010

POR TANTO, con base en las normas antes citadas y en los artículos 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 y 27 letra a) del Reglamento de esta última Ley; 4 del Decreto Ejecutivo No. 62 del 5 de diciembre de 1994; y 3 del Decreto Legislativo No. 462 de fecha 5 de octubre de 1995,

ACUERDA: emitir el 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, sobre la aplicación del artículo 83 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en el sentido siguiente: es procedente la expedición de certificación de razón de inscripción, en documentos inscritos en los sistemas de folio real automatizado denominados Regisal I y Regisal II, cuyas imágenes no fueron escaneadas; siempre y cuando confronten los datos del documento que se presenta, con los de la base de datos que constan en el sistema de la matrícula, que es su antecedente; razonándose en dicho documento que la información ha sido tomada de la referida base de datos. La expedición de tales certificaciones será, previo pago de la tasa que señala el Arancel contenido en la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, San Salvador, veintidós de noviembre de dos mil diez, **COMUNIQUESE.**- E. Argumedo, Doctor José Enrique Argumedo, Secretario del Consejo Directivo.-

Lo que comunico a usted, para los efectos consiguientes.


DR. JOSE GERARDO LIEVANO CHORRO
SECRETARIO GENERAL



cc, Unidad Jurídica, Subdirección Ejecutiva

EL SALVADOR



Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 1/2010

A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS; Y AL PERSONAL DE ASESORIA AL USUARIO

El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, en uso de la atribución legal que le confieren los artículos 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 y 27 letra a) del Reglamento de esta última Ley; 4 del Decreto Ejecutivo No. 62 del 5 de diciembre de 1994; y 3 del Decreto Legislativo No. 462 de fecha 5 de octubre de 1995; con la finalidad de uniformar el criterio de calificación, y

CONSIDERANDO:

- I) Que mediante el Decreto Legislativo No. 734 de fecha 15 de abril de 1991, se emitió la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, integrante del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, la cual según el artículo 3 de esa Ley, inicialmente tendría competencia para la inscripción de actos referentes a inmuebles en los que se desarrollen proyectos de interés social, declarados tales por el Instituto Libertad y Progreso; inscripción que debería hacerse en el sistema de folio real, el cual según el Art. 10 del Reglamento de dicha Ley, se procesaría mediante un sistema automático de datos;
- II) Que el Acuerdo Ejecutivo No. 213 de fecha 15 de noviembre de 1994, emitido con base en el Art. 3 de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, amplió la competencia de este Registro para inscribir, sin necesidad de declaratoria de interés social, un conjunto de actos que allí se indican y que tienen como característica general, modificación de linderos;
- III) Que a partir del año de 1995, se implementaron los sistemas de folio real automatizado denominados Regisal I y Regisal II, en la plataforma informática Fox Pro; y la Administración de esa época, consideró que por ser automatizadas las inscripciones, no era necesario contar con el respaldo físico de los documentos inscritos en dichos sistemas. Por tal motivo el 90% de esos documentos inscritos a nivel nacional, carecen de ese respaldo, contándose con documentos escaneados a partir del año 2004;
- IV) Que muchos titulares de derechos inscritos que constan en los mencionados sistemas, y quienes no tienen el instrumento original, al presentar un nuevo testimonio expedido por la Sección del Notariado de la Corte Suprema de Justicia a las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas no reciben de éstas, el servicio de certificación de razón de inscripción en el nuevo



EL SALVADOR

instrumento, en vista de la dificultad de no poderse confrontar con el documento inscrito, ya que éste no fue escaneado, lo cual impide a los interesados comprobar y hacer valer sus derechos, y al Centro Nacional de Registros, percibir las tasas por ese concepto; pero en la base informática de datos sí constan los datos esenciales requeridos por la ley, siendo necesario resolver el problema planteado aplicando el medio legal que corresponde, es decir, mediante la emisión del lineamiento de carácter general, a efecto de darle aplicación al artículo 83 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas;

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 78-CNR/2010 de fecha 22 de noviembre del presente año, emite el siguiente lineamiento de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, sobre la aplicación del artículo 83 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en el sentido siguiente:

Es procedente la expedición de certificación de razón de inscripción, en documentos inscritos en los sistemas de folio real automatizado denominados Regisal I y Regisal II, cuyas imágenes no fueron escaneadas; siempre y cuando confronten los datos del documento que se presenta, con los de la base de datos que constan en el sistema de la matrícula, que es su antecedente; razonándose en dicho documento que la información ha sido tomada de la referida base de datos. La expedición de tales certificaciones será, previo pago de la tasa que señala el Arancel contenido en la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

COMUNÍQUESE la presente circular, a todos los Registradores Jefes y Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; así como al personal de Asesoría al Usuario, para los efectos legales consiguientes. San Salvador, veintiséis de noviembre de dos mil diez.



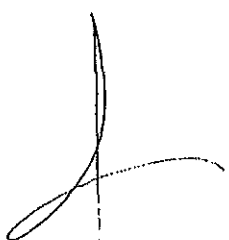
[Handwritten signature]
Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo

[Handwritten signature]

ACUERDO No. 82-CNR/2012. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número cinco: **Lineamiento sobre aceptación certificación del recibo del pago del impuesto de transferencia sobre bienes raíces, emitida por la Sección del Notariado de la Corte Suprema de Justicia;** de la sesión ordinaria número trece, celebrada a las dieciséis horas y treinta minutos del día diecinueve de julio de dos mil doce; punto expuesto por el señor Director Ejecutivo, doctor José Enrique Argumedo, y

CONSIDERANDO:

- I) Que las transferencias de inmuebles, cuyo valor sobrepasa los doscientos cincuenta mil colones o su equivalente en dólares de los Estados Unidos de América; deben pagar el impuesto del 3% sobre el mismo, de conformidad a la Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces. En estos casos, los notarios deben anexar al libro de protocolo, el recibo original del pago del impuesto y la copia, al testimonio que se extiende al interesado;
- II) Que sobre lo anterior se presentan tres casos: 1. Cuando el documento no ha sido presentado al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, y al interesado se le extravía dicho documento junto con el recibo de pago del impuesto correspondiente; y a su solicitud, la Sección del Notariado expide el testimonio y la certificación del recibo del pago del impuesto; 2. El interesado tiene en su poder el documento; pero ha extraviado la copia del recibo del pago del impuesto, y quiere presentar el instrumento al Registro; y 3. Cuando el documento ha sido presentado al Registro, y allí se extravía la copia del recibo del pago del impuesto. En tal hipótesis puede suceder: a) que de la información que consta en el Registro, sea posible comprobar el pago del impuesto; y b) que no conste en el Registro, información alguna de dicho pago;
- III) Que en el caso número 1, se considera que no es necesario exigir al interesado, presente constancia del pago del impuesto extendida por el Ministerio de Hacienda, porque las certificaciones emitidas por la Sección del Notariado, de acuerdo a disposiciones del Código Procesal Civil y Mercantil son instrumentos públicos y se consideran auténticos; estando comprobado el pago. Igualmente, en el caso número 3 letra a), tampoco es necesario requerir al interesado tal constancia, porque existe información fehaciente y debe tenerse por probado el pago. Respecto de los casos planteados en los números 2 y 3 letra b), sí es necesario que el Ministerio de Hacienda emita la constancia de pago del referido impuesto;



Dr. Argumedo

POR TANTO, de conformidad a lo solicitado por la Administración, y con base en los artículos 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; 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; y 9 inciso 1º de la Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces,

ACUERDA: emitir el 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, sobre la aplicación del artículo 9 inciso 1º de la Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces, en el sentido siguiente: I) cuando un instrumento sujeto a inscripción no hubiere sido presentado al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en caso de su extravío y del recibo de pago del impuesto sobre transferencia de bienes raíces, la certificación de dicho recibo expedida por la Sección del Notariado de la Corte Suprema de Justicia, con el testimonio respectivo, será prueba suficiente del pago del referido impuesto; II) si se hubiere presentado el documento al Registro, pero en éste se extravió la copia del recibo, si de la información que conste en el Registro se comprueba el pago, no deberá requerirse ninguna certificación o constancia del mismo; y III) en los demás casos, deberá exigirse al interesado la presentación de la constancia del pago del citado impuesto, extendida por el Ministerio de Hacienda. San Salvador, diecinueve de julio de dos mil doce.-COMUNIQUESE.


Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo



Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 1/2012

A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS; Y AL PERSONAL DE ASESORIA AL USUARIO

El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, en uso de la atribución legal que le confieren los artículos 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; 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; y 9 inciso 1º de la Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces; con la finalidad de uniformar el criterio de calificación, y

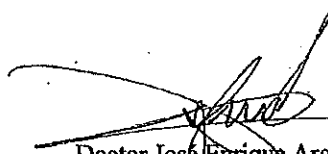
CONSIDERANDO:

- I. Que las transferencias de inmuebles, cuyo valor sobrepasa los doscientos cincuenta mil colones o su equivalente en dólares de los Estados Unidos de América, deben pagar el impuesto del 3% sobre el mismo, de conformidad a la Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces. En estos casos, los notarios deben anexar al libro de protocolo, el recibo original del pago del impuesto y la copia; al testimonio que se extiende al interesado;
- II. Que sobre lo anterior se presentan tres casos: 1. Cuando el documento no ha sido presentado al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, y al interesado se le extravía dicho documento junto con el recibo de pago del impuesto correspondiente; y a su solicitud, la Sección del Notariado expide el testimonio y la certificación del recibo del pago del impuesto; 2. El interesado tiene en su poder el documento; pero ha extraviado la copia del recibo del pago del impuesto, y quiere presentar el instrumento al Registro; y 3. Cuando el documento ha sido presentado al Registro, y allí se extravía la copia del recibo del pago del impuesto. En tal hipótesis puede suceder: a) que de la información que consta en el Registro, sea posible comprobar el pago del impuesto; y b) que no conste en el Registro, información alguna de dicho pago;
- III. Que en el caso número 1, se considera que no es necesario exigir al interesado, presente constancia del pago del impuesto extendida por el Ministerio de Hacienda, porque las certificaciones emitidas por la Sección del Notariado, de acuerdo a disposiciones del Código Procesal Civil y Mercantil son instrumentos públicos y se consideran auténticos; estando comprobado el pago. Igualmente, en el caso número 3 letra a), tampoco es necesario requerir al interesado tal constancia, porque existe información fehaciente y debe tenerse por probado el pago. Respecto de los casos planteados en los números 2 y 3 letra b), sí es necesario que el Ministerio de Hacienda emita la constancia de pago del referido impuesto;

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 82-CNR/2012 de fecha 19 de julio del presente año, emite el siguiente lineamiento de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, sobre la aplicación del artículo 9 inciso 1º de la Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces, en el sentido siguiente:

I) cuando un instrumento sujeto a inscripción no hubiere sido presentado al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en caso de su extravío y del recibo de pago del impuesto sobre transferencia de bienes raíces, la certificación de dicho recibo expedida por la Sección del Notariado de la Corte Suprema de Justicia, con el testimonio respectivo, será prueba suficiente del pago del referido impuesto; II) si se hubiere presentado el documento al Registro, pero en éste se extravió la copia del recibo, si de la información que conste en el Registro se comprueba el pago, no deberá requerirse ninguna certificación o constancia del mismo; y III) en los demás casos, deberá exigirse al interesado la presentación de la constancia del pago del citado impuesto, extendida por el Ministerio de Hacienda.

COMUNÍQUESE la presente circular, a todos los Registradores Jefes y Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; así como al personal de Asesoría al Usuario, para los efectos legales consiguientes. San Salvador, veinte de julio de dos mil doce.


Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo



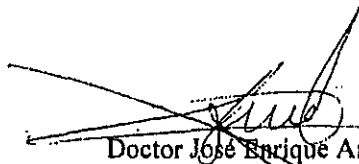
ACUERDO No. 86-CNR/2012. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número cinco-B: Lineamiento para el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, de la sesión ordinaria número catorce, celebrada a las dieciséis horas y treinta minutos del día nueve de agosto de dos mil doce; punto expuesto por el señor Director Ejecutivo, doctor José Enrique Argumedo, y

CONSIDERANDO:

- I) Que en caso de extravío del testimonio de una escritura de compraventa de un inmueble, cuando el interesado solicita a la oficina registral certificación literal del título inscrito, en ciertas ocasiones ésta lo extiende con la advertencia de que lo hace con excepción de determinados folios que no fueron fotocopiados por dicha oficina. Tal certificación por ser incompleta, no puede surtir los efectos que se pretenden;
- II) En el caso anterior, el interesado solicita testimonio de esa escritura a la Sección del Notariado de la Corte Suprema de Justicia, quien lo extiende íntegramente como consta en el Libro de Protocolo. Al presentarse al Registro para que con él, en aplicación del Art. 53-Bis de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se efectúe la reposición de la inscripción, se le responde que ese testimonio no es suficiente para ordenarla, porque pueden existir anotaciones marginales en los folios que no se encuentran fotocopiados en el Registro. El interesado acude al Juez competente, para que con base en el Art. 51 de la Ley citada, ordene la reposición; pero el Juez la niega por no tratarse de destrucción por siniestro;
- III) Que si en una misma escritura se celebró el contrato de compraventa del inmueble y también la hipoteca sobre él, y en el caso del extravío apuntado, se presenta el testimonio de la hipoteca registrada para que con éste se repongan los folios faltantes de la inscripción de la escritura de compraventa, algunos Registradores ordenan la reposición, pero otros no la conceden;
- IV) Que la denegatoria de la reposición de los folios en la inscripción y en la certificación literal, acarrea la paralización de cualquier acto jurídico sobre ese inmueble, lo que puede dar lugar a reclamos de daños y perjuicios al Centro Nacional de Registros; así como a divulgar esas situaciones en los medios de comunicación, colocando a la institución en una situación difícil por no haber cumplido con sus funciones correctamente;
- V) Que la omisión del Registro en la situación planteada, es decir, por no haber fotocopiado folios de un contrato de compraventa, puede ser subsanada, en el caso de que en el instrumento notarial, además de la compraventa se contengan otros actos jurídicos inscritos y cuyos textos hayan sido fotocopiados íntegramente;

POR TANTO, de conformidad a lo solicitado por la Administración, y con base en los artículos 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: 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: " Si en un mismo instrumento notarial se consignaren varios contratos, presentados cada uno de ellos al respectivo Registro de acuerdo a la naturaleza del acto sujeto a inscripción, los cuales fueren registrados teniendo su número de inscripción; y posteriormente se advierte que uno o varios folios del contrato no fueron fotocopiados en la oficina registral, ocasionando con ello que no pueda extenderse certificación literal completa de esa inscripción; deberá el Registrador Jefe proceder a completar la inscripción, si se le presentare uno de los testimonio inscritos del instrumento notarial en el cual consta el texto completo, y siempre que los folios no fotocopiados no tuvieran en el folio próximo anterior anotaciones marginales". San Salvador, nueve de agosto de dos mil doce. **COMUNIQUESE.-**


Doctor José Enrique Argumedo
 Secretario del Consejo Directivo



JGLCh*JEA*memz



Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 2/2012

A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS; Y AL PERSONAL DE ASESORIA AL USUARIO

El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, en uso de la atribución legal que le confieren los artículos 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; con la finalidad de uniformar el criterio de calificación, y

CONSIDERANDO:

- I. Que en caso de extravío del testimonio de una escritura de compraventa de un inmueble, cuando el interesado solicita a la oficina registral certificación literal del título inscrito, en ciertas ocasiones ésta lo extiende con la advertencia de que lo hace con excepción de determinados folios que no fueron fotocopiados por dicha oficina. Tal certificación por ser incompleta, no puede surtir los efectos que se pretenden;
- II. En el caso anterior, el interesado solicita testimonio de esa escritura a la Sección del Notariado de la Corte Suprema de Justicia, quien lo extiende íntegramente como consta en el Libro de Protocolo. Al presentarse al Registro para que con él, en aplicación del Art. 53-Bis de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se efectúe la reposición de la inscripción, se le responde que ese testimonio no es suficiente para ordenarla, porque pueden existir anotaciones marginales en los folios que no se encuentran fotocopiados en el Registro. El interesado acude al Juez competente, para que con base en el Art. 51 de la Ley citada, ordene la reposición; pero el Juez la niega por no tratarse de destrucción por siniestro;
- III. Que si en una misma escritura se celebró el contrato de compraventa del inmueble y también la hipoteca sobre él, y en el caso del extravío apuntado, se presenta el testimonio de la hipoteca registrada para que con éste se repongan los folios faltantes de la inscripción de la escritura de compraventa, algunos Registradores ordenan la reposición, pero otros no la conceden;

- IV. Que la denegatoria de la reposición de los folios en la inscripción y en la certificación literal, acarrea la paralización de cualquier acto jurídico sobre ese inmueble, lo que puede dar lugar a reclamos de daños y perjuicios al Centro Nacional de Registros; así como a divulgar esas situaciones en los medios de comunicación, colocando a la institución en una situación difícil por no haber cumplido con sus funciones correctamente;
- V. Que la omisión del Registro en la situación planteada, es decir, por no haber fotocopiado folios de un contrato de compraventa, puede ser subsanada, en el caso de que en el instrumento notarial, además de la compraventa se contengan otros actos jurídicos inscritos y cuyos textos hayan sido fotocopiados íntegramente;

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 86-CNR/2012 de fecha 9 de agosto del presente año, emite el siguiente lineamiento de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:

“ Si en un mismo instrumento notarial se consignaren varios contratos, presentados cada uno de ellos al respectivo Registro de acuerdo a la naturaleza del acto sujeto a inscripción, los cuales fueron registrados teniendo su número de inscripción; y posteriormente se advierte que uno o varios folios de un contrato no fueron fotocopiados en la oficina registral, ocasionando con ello que no pueda extenderse certificación literal completa de esa inscripción; deberá el Registrador Jefe proceder a completar la inscripción, si se le presentare uno de los testimonio inscritos del instrumento notarial en el cual consta el texto completo, y siempre que los folios no fotocopiados no tuvieran en el folio próximo anterior anotaciones marginales”.

COMUNÍQUESE la presente circular, a todos los Registradores Jefes y Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; así como al personal de Asesoría al Usuario, para los efectos legales consiguientes. San Salvador, diez de agosto de dos mil doce.


Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo



ACUERDO No. 128-CNR/2013. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número siete: **Lineamiento aplicación Ley contra la Usura;** de la sesión ordinaria número trece, celebrada a las diecisiete horas del día veinte de junio de dos mil trece; punto expuesto por la Directora de Registros de la Propiedad Rafz e Hipotecas, licenciada Sandra Margarita Bennett, y

CONSIDERANDO:

- I) Que el artículo 4 de la Ley contra la Usura, vigente a partir del 24 de febrero de este año, establece una presunción legal de la existencia de un préstamo encubierto en toda venta de inmuebles o muebles con pacto de retroventa, cuando ocurra cualquiera de las circunstancias que tal disposición señala;
- II) Que ha informado la Administración, que existen diversos criterios de los Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Rafz e Hipotecas, sobre la aplicación del citado artículo 4, por no haber reglamento de esa ley, especialmente por no haberse establecido la forma de comprobación de los antecedentes o circunstancias que dan motivo a la presunción;
- III) Que la Administración ha sometido a la consideración del Consejo Directivo, la emisión de un Lineamiento, de conformidad al artículo 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Rafz e Hipotecas, sobre la aplicación del expresado artículo 4 de la Ley contra la Usura, a efecto de que el Registrador califique los documentos que amparan compraventas de inmuebles con pacto de retroventa, de conformidad a los siguientes parámetros: I) Aplicar la Ley contra la Usura aunque no haya Reglamento, porque ella establece una prohibición; II) Respecto a la aplicación del artículo 4 de la Ley: 1) en lo relativo a la letra a), se debe respetar la fe pública notarial, cuando en el instrumento se relaciona que existe entrega material del inmueble vendido; en lo referente a la letra b), si en el instrumento se relacionan intereses, sin importar la forma en que éstos se denominen, se deberá denegar de una vez la inscripción del documento; y en lo que respecta a la letra c), se deberá verificar el valor de la transferencia así: i) si el precio es menor al precio con el que el vendedor adquirió el inmueble, el cual consta en el antecedente registral, se denegará la inscripción del documento, con base en lo dispuesto por los artículos 693 inciso 2º del Código Civil; 10 inciso 1º. de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Rafz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual; y 13 inciso 3º del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Rafz e Hipotecas; ii) si el precio de la compraventa que se pretende inscribir, es igual o mayor al que consta en el antecedente registral, se procederá a la calificación del documento y si cumple con los requisitos de ley, se ordenará su inscripción; y III) Los contratos de compraventa de inmuebles con pacto de retroventa, otorgados antes de la vigencia de la ley mencionada, se calificarán e inscribirán sin tomar en cuenta las cláusulas que puedan contener, siempre que cumplan con los requisitos pertinentes señalados para dicho contrato, en el Título XXIII del Libro Cuarto del Código Civil. Lo anterior, por no tener la ley mencionada efecto retroactivo, con base en los artículos 21 de la Constitución y 9 del Código Civil;

POR TANTO, de conformidad a lo solicitado por la Administración, disposiciones citadas y con base en los artículos 9 atribución 5ª de la Ley de la Dirección General de Registros; 15 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Rafz 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: 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: "que el Registrador califique los documentos que amparan compraventas de inmuebles con pacto de retroventa, de conformidad a los siguientes parámetros: I) Aplicar la Ley contra la Usura aunque no haya Reglamento, porque ella establece una prohibición; II) Respecto a la aplicación del artículo 4 de la Ley: 1) en lo relativo a la letra a), se debe respetar la fe pública notarial, cuando en el instrumento se relaciona que existe entrega material del inmueble vendido; en lo referente a la letra b), si en el instrumento se relacionan intereses, sin importar la forma en que éstos se denominen, se deberá denegar de una vez la inscripción del documento; y en lo que respecta a la letra c), se deberá verificar el valor de la transferencia así: i) si el precio es menor al precio con el que el vendedor adquirió el inmueble, el cual consta en el antecedente registral, se denegará la inscripción del documento, con base en lo dispuesto por los artículos 693 inciso 2° del Código Civil; 10 inciso 1°, de 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; y 13 inciso 3° del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; ii) si el precio de la compraventa que se pretende inscribir, es igual o mayor al que consta en el antecedente registral, se procederá a la calificación del documento y si cumple con los requisitos de ley, se ordenará su inscripción; y III) Los contratos de compraventa de inmuebles con pacto de retroventa, otorgados antes de la vigencia de la ley mencionada, se calificarán e inscribirán sin tomar en cuenta las cláusulas que puedan contener, siempre que cumplan con los requisitos pertinentes señalados para dicho contrato, en el Título XXIII del Libro Cuarto del Código Civil. Lo anterior, por no tener la ley mencionada efecto retroactivo, con base en los artículos 21 de la Constitución y 9 del Código Civil". San Salvador, veinte de junio de dos mil trece. COMUNIQUESE.-



Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo



GLCh*JEA*rmcmz

Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 1/2013

A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS; Y AL PERSONAL DE ASESORIA AL USUARIO

El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, en uso de la atribución legal que le confieren los artículos 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; con la finalidad de uniformar el criterio de calificación, y

CONSIDERANDO:

- I) Que el artículo 4 de la Ley contra la Usura, vigente a partir del 24 de febrero de este año, establece una presunción legal de la existencia de un préstamo encubierto en toda venta de inmuebles o muebles con pacto de retroventa, cuando ocurra cualquiera de las circunstancias que tal disposición señala;
- II) Que ha informado la Administración, que existen diversos criterios de los Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, sobre la aplicación del citado artículo 4, por no haber reglamento de esa ley, especialmente por no haberse establecido la forma de comprobación de los antecedentes o circunstancias que dan motivo a la presunción;

Que la Administración ha sometido a la consideración del Consejo Directivo, la emisión de un Lineamiento, de conformidad al artículo 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, sobre la aplicación del expresado artículo 4 de la Ley contra la Usura, a efecto de que el Registrador califique los documentos que amparan compraventas de inmuebles con pacto de retroventa, de conformidad a los siguientes parámetros: I) Aplicar la Ley contra la Usura aunque no haya Reglamento, porque ella establece una prohibición; II) Respecto a la aplicación del artículo 4 de la Ley: 1) en lo relativo a la letra a), se debe respetar la fe pública notarial, cuando en el instrumento se relaciona que existe entrega material del inmueble vendido; en lo referente a la letra b), si en el instrumento se relacionan intereses, sin importar la forma en que éstos se denominen, se deberá denegar de una vez la inscripción del documento; y en lo que respecta a la letra c), se deberá verificar el valor de la transferencia así: i) si el precio es menor al precio con el que el vendedor adquirió el inmueble, el cual consta en el antecedente registral, se denegará la inscripción del documento, con base en lo dispuesto por los artículos 693 inciso 2º del Código Civil; 10 inciso 1º. de 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; y 13 inciso 3º del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; ii) si el precio de la compraventa que se pretende inscribir, es igual o mayor al que consta en el antecedente registral, se procederá a la calificación del documento y si cumple con los

requisitos de ley, se ordenará su inscripción; y III) Los contratos de compraventa de inmuebles con pacto de retroventa, otorgados antes de la vigencia de la ley mencionada, se calificarán e inscribirán sin tomar en cuenta las cláusulas que puedan contener, siempre que cumplan con los requisitos pertinentes señalados para dicho contrato, en el Título XXIII del Libro Cuarto del Código Civil. Lo anterior, por no tener la ley mencionada efecto retroactivo, con base en los artículos 21 de la Constitución y 9 del Código Civil;

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 128-CNR/2013 de fecha 20 de junio del presente año, emite el siguiente lineamiento de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:

“que el Registrador califique los documentos que amparan compraventas de inmuebles con pacto de retroventa, de conformidad a los siguientes parámetros: I) Aplicar la Ley contra la Usura aunque no haya Reglamento, porque ella establece una prohibición; II) Respecto a la aplicación del artículo 4 de la Ley: I) en lo relativo a la letra a), se debe respetar la fe pública notarial, cuando en el instrumento se relaciona que existe entrega material del inmueble vendido; en lo referente a la letra b), si en el instrumento se relacionan intereses, sin importar la forma en que éstos se denominen, se deberá denegar de una vez la inscripción del documento; y en lo que respecta a la letra c), se deberá verificar el valor de la transferencia así: i) si el precio es menor al precio con el que el vendedor adquirió el inmueble, el cual consta en el antecedente registral, se denegará la inscripción del documento, con base en lo dispuesto por los artículos 693 inciso 2° del Código Civil; 10 inciso 1°, de 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; y 13 inciso 3° del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; ii) si el precio de la compraventa que se pretende inscribir, es igual o mayor al que consta en el antecedente registral, se procederá a la calificación del documento y si cumple con los requisitos de ley, se ordenará su inscripción; y III) Los contratos de compraventa de inmuebles con pacto de retroventa, otorgados antes de la vigencia de la ley mencionada, se calificarán e inscribirán sin tomar en cuenta las cláusulas que puedan contener, siempre que cumplan con los requisitos pertinentes señalados para dicho contrato, en el Título XXIII del Libro Cuarto del Código Civil. Lo anterior, por no tener la ley mencionada efecto retroactivo, con base en los artículos 21 de la Constitución y 9 del Código Civil”.

COMUNÍQUESE la presente circular, a todos los Registradores Jefes y Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; así como al personal de Asesoría al Usuario, para los efectos legales consiguientes. San Salvador, veintiuno de junio de dos mil trece.



Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo



ACUERDO No. 129-CNR/2014. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número diecisiete: **Lineamiento en casos de Títulos Supletorios y Municipales;** de la sesión ordinaria número trece, celebrada a las siete horas y treinta minutos del día veintisiete de mayo de dos mil catorce; punto expuesto por la Directora de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas -DRPHR-, licenciada Sandra Margarita Bennett; y,

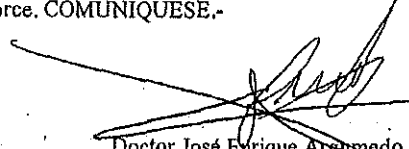
CONSIDERANDO:

- I) Que existen diferentes criterios de los Registradores de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en cuanto a la citación de colindantes en las diligencias de Títulos Supletorios y Títulos Municipales, en los casos que el colindante del inmueble a titular es una calle. Los dos criterios existentes son: 1) que se debe citar al colindante que está calle de por medio. Este es el criterio que siempre ha prevalecido; 2) que se debe citar al Estado o al Municipio, según el caso, sin excepción alguna;
- II) La Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas informa, que en reunión de Registradores Jefes del día 28 de abril del presente año, después de analizar el artículo 571 y siguientes del Código Civil, que regulan los bienes nacionales, y tomando en consideración la diferencia entre calles de colonias y carreteras nacionales, y demás bienes nacionales como playas, ríos, manglares, vías férreas, se llegó a la conclusión por unanimidad, que únicamente se citará al Estado o Municipalidad cuando se trate de ciertos bienes nacionales: riberas de ríos, lagos, mar, plazas, manglares, quebradas, carreteras; pero en los casos de calles de colonias o caminos vecinales, y calles de las ciudades en general, se deberá citar al vecino inmediato del otro lado de la calle. El anterior criterio lo comparte la referida Dirección, y ha solicitado al Consejo Directivo emitir el lineamiento en correspondencia al criterio unificado;
- III) Que el Consejo está de acuerdo con lo solicitado por la Administración, y además considera procedente aplicar el mismo criterio en caso de remediciones de inmuebles;

POR TANTO, de conformidad a lo solicitado por la Administración, disposiciones citadas y con base en los artículos 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: 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 en las diligencias de Títulos Supletorios, Títulos Municipales y Remediciones de Inmuebles, en los casos que el colindante del inmueble a titular o remedir sea una calle, se deberá citar al colindante o vecino inmediato que está calle de por medio; y se citará al Estado o al Municipio, en su caso, cuando se trate de otros bienes: riberas de ríos, lagos, mar, plazas, manglares, quebradas y carreteras. San Salvador, veintisiete de mayo de dos mil catorce. **COMUNIQUESE.-**

JGLCh*JEA*mmcz


Doctor José Enrique Argüero
Secretario del Consejo Directivo



Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 1/2014

A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS; Y AL PERSONAL DE ASESORIA AL USUARIO

El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, en uso de la atribución legal que le confieren los artículos 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; con la finalidad de uniformar el criterio de calificación, y

CONSIDERANDO:

- I) Que existen diferentes criterios de los Registradores de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en cuanto a la citación de colindantes en las diligencias de Títulos Supletorios y Títulos Municipales; en los casos que el colindante del inmueble a titular es una calle. Los dos criterios existentes son: 1) que se debe citar al colindante que está calle de por medio. Este es el criterio que siempre ha prevalecido; 2) que se debe citar al Estado o al Municipio, según el caso, sin excepción alguna;
- II) La Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas informa, que en reunión de Registradores Jefes del día 28 de abril del presente año, después de analizar el artículo 571 y siguientes del Código Civil, que regulan los bienes nacionales, y tomando en consideración la diferencia entre calles de colonias y carreteras nacionales, y demás bienes nacionales como playas, ríos, manglares, vías férreas, se llegó a la conclusión por unanimidad, que únicamente se citará al Estado o Municipalidad cuando se trate de ciertos bienes nacionales: riberas de ríos, lagos, mar, plazas, manglares, quebradas, carreteras; pero en los casos de calles de colonias o caminos vecinales, y calles de las ciudades en general, se deberá citar al vecino inmediato del otro lado de la calle. El anterior criterio lo comparte la referida Dirección, y ha solicitado al Consejo Directivo emitir el lineamiento en correspondencia al criterio unificado;
- III) Que el Consejo está de acuerdo con lo solicitado por la Administración, y además considera procedente aplicar el mismo criterio en caso de remediones de inmuebles;

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 129-CNR/2014 de fecha 27 de mayo del presente año, emite el siguiente lineamiento de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:

que en las diligencias de Títulos Supletorios, Títulos Municipales y Remediones de Inmuebles, en los casos que el colindante del inmueble a titular o remedir sea una calle, se deberá citar al colindante o vecino inmediato

Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 1/2014

A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS; Y AL PERSONAL DE ASESORIA AL USUARIO

que está calle de por medio; y se citará al Estado o al Municipio, en su caso, cuando se trate de otros bienes: riberas de ríos, lagos, mar, plazas, manglares, quebradas y carreteras".

COMUNÍQUESE la presente circular, a todos los Registradores Jefes y Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; así como al personal de Asesoría al Usuario, para los efectos legales consiguientes. San Salvador, veintiocho de mayo de dos mil catorce.


Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo





EL SALVADOR

ACUERDO No. 35-CNR/2011. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número siete: "Lineamiento sobre razón de inscripción por certificación de instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas"; de la sesión ordinaria número seis, celebrada a las dieciséis horas y treinta minutos del día treinta y uno de marzo de dos mil once; punto expuesto por la Directora de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, licenciada Sandra Margarita Bennett, licenciada Sandra Margarita Bennett, y

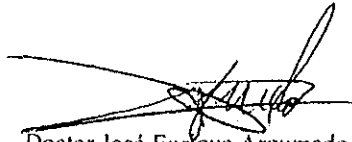
CONSIDERANDO:

- I. Que los documentos inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, cuyas certificaciones son solicitadas, surten plenos efectos legales frente a terceros en virtud del principio de publicidad registral; y la solicitud de razón por inscripción de un instrumento registrado, la hace el titular del derecho que aquella ampara, en los casos de extravío del documento original inscrito, para lo cual presenta la escritura expedida por la autoridad competente, a efecto de que el Registrador certifique que dicho documento se encuentra inscrito;
- II. Que la razón por inscripción, constituye prueba de la inscripción de los títulos en el Registro, la cual está sustentada en el Art. 83 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; y el Registrador, de conformidad a los Arts. 35 de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; 34 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; y 7 de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, está facultado para expedir certificaciones, constancias e informes de sus asientos y documentos registrales;
- III. Que en el sistema de folio personal llevado en libros y en el de folio real manual llevado en expedientes, cuando era observado un instrumento, algunos notarios modificaron de hecho la información para superar la observación efectuada, corrigiendo el testimonio borrando o entrelineando la información, pero no corrigieron la escritura matriz; y los cambios así efectuados en la generalidad de los casos, no fueron conocidos por el Registrador respectivo;
- IV. Que en las situaciones expresadas, y cuando el nuevo testimonio expedido por la autoridad correspondiente es presentado en los casos de traspaso por herencia, al ser cotejada la conformidad del texto del documento presentado con el inscrito, se advierte que existen en ese nuevo testimonio incongruencias de forma, sin que por ello se afecte el contenido general del acto o contrato celebrado entre las partes; o que dichas incongruencias sean de tal naturaleza, que el nuevo instrumento presentado contenga información de fondo diferente del que consta en el título inscrito como fue convenido entre las partes;

- V. Que por no ser responsabilidad del interesado ni del Centro Nacional de Registros, que los notarios en los casos señalados no hayan efectuado las correcciones respectivas en la escritura matriz de sus protocolos, y a efecto de no perjudicar a los interesados, la Administración ha solicitado al Consejo Directivo emita el lineamiento para que puedan ser expedidos por el Registro, las certificaciones de razón por inscripción, con advertencia de las incongruencias encontradas, siempre y cuando éstas sean de forma, y tales certificaciones sirvan para efectuar inscripciones de traspasos por herencia; y en el caso de incongruencias de fondo, pueda el interesado solicitar certificación literal del antecedente inscrito, de conformidad a lo ordenado por el Art. 35 de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, siempre para efectos de inscripción de traspaso por herencia, y tales certificaciones surtirán los efectos legales con tal propósito:

POR TANTO, de conformidad a lo solicitado por la Administración, y con base en los artículos 35 de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; 15 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; 9 atribución 5ª de la Ley de la Dirección General de Registros; 4 del Decreto Ejecutivo No. 62 del 5 de diciembre de 1994; 3 del Decreto Legislativo No. 462 de fecha 5 de octubre de 1995; 7 de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles; 15, 34 y 83 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas,

ACUERDA: emitir el 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, sobre la aplicación de los artículos 35 de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y 83 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en el sentido siguiente: es procedente la expedición de certificación de razón de inscripción de títulos o instrumentos, con advertencia de las incongruencias encontradas respecto de los títulos inscritos, al ser confrontados con los nuevos instrumentos presentados, siempre y cuando dichas incongruencias sean de forma y tales certificaciones sirvan para inscribir traspasos de derechos reales sobre inmuebles por herencia; y en el caso de incongruencias de fondo, puede el interesado solicitar certificación literal del antecedente inscrito, siempre para efectos de inscripciones de traspasos por herencia, y dichas certificaciones surtirán los efectos legales con tal propósito. San Salvador, treinta y uno de marzo de dos mil once. COMUNIQUESE.-


Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo



EL SALVADOR



Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 1/2011

A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS; Y AL PERSONAL DE ASESORIA AL USUARIO

El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, en uso de la atribución legal que le confieren los artículos 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 y 27 letra a) del Reglamento de esta última Ley; 4 del Decreto Ejecutivo No. 62 del 5 de diciembre de 1994; y 3 del Decreto Legislativo No. 462 de fecha 5 de octubre de 1995; con la finalidad de uniformar el criterio de calificación, y

CONSIDERANDO:

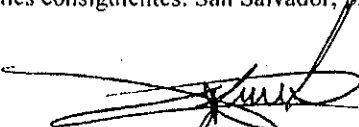
- I. Que los documentos inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, cuyas certificaciones son solicitadas, surten plenos efectos legales frente a terceros en virtud del principio de publicidad registral; y la solicitud de razón por inscripción de un instrumento registrado, la hace el titular del derecho que aquella ampara, en los casos de extravío del documento original inscrito, para lo cual presenta la escritura expedida por la autoridad competente, a efecto de que el Registrador certifique que dicho documento se encuentra inscrito;
- II. Que la razón por inscripción, constituye prueba de la inscripción de los títulos en el Registro, la cual está sustentada en el Art. 83 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; y el Registrador, de conformidad a los Arts. 35 de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; 34 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; y 7 de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, está facultado para expedir certificaciones, constancias e informes de sus asientos y documentos registrales;
- III. Que en el sistema de folio personal llevado en libros y en el de folio real manual llevado en expedientes, cuando era observado un instrumento, algunos notarios modificaron de hecho la información para superar la observación efectuada, corrigieron el testimonio borrando o entrelineando la información, pero no corrigieron la escritura matriz; y los cambios así efectuados en la generalidad de los casos, no fueron conocidos por el Registrador respectivo;

- IV. Que en las situaciones expresadas, y cuando el nuevo testimonio expedido por la autoridad correspondiente es presentado en los casos de traspaso por herencia, al ser cotejada la conformidad del texto del documento presentado con el inscrito, se advierte que existen en ese nuevo testimonio incongruencias de forma, sin que por ello se afecte el contenido general del acto o contrato celebrado entre las partes; o que dichas incongruencias son de tal naturaleza, que el nuevo instrumento presentado contenga información de fondo diferente del que consta en el título inscrito como fue convenido entre las partes;
- V. Que por no ser responsabilidad del interesado ni del Centro Nacional de Registros, que los notarios en los casos señalados, no hayan efectuado las correcciones respectivas en la escritura matriz de sus protocolos, y a efecto de no perjudicar a los interesados, la Administración ha solicitado resolver el problema planteado aplicando el medio legal que corresponde, es decir, mediante la emisión del lineamiento de carácter general, a efecto de darle aplicación a los artículos 35 de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y 83 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas;

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 35-CNR/2011 de fecha 31 de marzo del presente año, emite el siguiente lineamiento de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, sobre la aplicación de los artículos 35 de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y 83 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en el sentido siguiente:

Es procedente la expedición de certificación de razón de inscripción de títulos o instrumentos, con advertencia de las incongruencias encontradas respecto de los títulos inscritos, al ser confrontados con los nuevos instrumentos presentados, siempre y cuando dichas incongruencias sean de forma y tales certificaciones sirvan para inscribir traspasos de derechos reales sobre inmuebles por herencia; y en el caso de incongruencias de fondo, puede el interesado solicitar certificación literal del antecedente inscrito, siempre para efectos de inscripciones de traspasos por herencia, y dichas certificaciones surtirán los efectos legales con tal propósito.

COMUNIQUESE la presente circular, a todos los Registradores Jefes y Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; así como al personal de Asesoría al Usuario, para los efectos legales consiguientes. San Salvador, primero de abril de dos mil once.


Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo

