

**ACUERDO No. 47-CNR/2016.** El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el **punto número ocho: Informe sobre escritos presentados por el doctor Julio César Mena Varela, apoderado de la señora Ana Lilian Bernabé Elías de Mena, por supuestas ilegalidades en inscripción registral;** de la sesión ordinaria número cuatro, celebrada a las doce horas y treinta minutos, del día diecisiete de febrero de dos mil dieciséis; punto expuesto por la Directora del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas –DRPRH-, licenciada Ana María Umaña de Jovel; y

**CONSIDERANDO:**

- I) Que el 25 de agosto de 2015, el doctor Julio César Mena Varela, apoderado de la señora Ana Lilian Bernabé Elías de Mena, en las diligencias que promueve, a fin de establecer la falsedad e ilegalidad que alega, de la inscripción de la matrícula: 60143714, asiento 2 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, del departamento de San Salvador, a favor de Nora Rosario Lorenzana Castillo de Rivera, sobre un inmueble urbano, situado en Calle 15 de Septiembre y Pasaje Los Naranjos, Cantón San Antonio Abad, de esta jurisdicción, para que se cancele administrativamente la inscripción, y en vista de que el solicitante no ha obtenido una respuesta favorable a la fecha, pide al Consejo Directivo, se le extienda certificación de todas las diligencias hasta hoy efectuadas;
- II) Que el 10 de julio de 2014, el expresado peticionario, presentó escrito a la Dirección Ejecutiva del CNR, en el que informó que el 21 de diciembre de 2012, denunció al Jefe de Oficina de Mantenimiento Catastral de San Salvador, por una irregularidad grave, consistente en que se encuentra una resolución final de declaratoria de heredero a favor de Nora Rosario Lorenzana Castillo de Rivera, en la sucesión de Emelia Castillo, y el asiento de inscripción no está autorizado por ningún Registrador; sin embargo, se inscribió bajo la matrícula M05134728, que ha resultado ser el mismo inmueble propiedad de su mandante. Sobre lo anterior, se constató que el inmueble se encuentra ubicado catastralmente en el Sector 0614u41 parcela 567, a favor de Nora Rosario Lorenzana Castillo de Rivera, SIRyC 60143714 y Ana Lilian Bernabé de Mena, SIRyC 60174640, y además se sugirió solicitar un estudio registral catastral, para realizar un análisis y verificar cada una de las matrículas y escrituras vinculadas en el caso, ya que se presume doble inscripción. La Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, efectuó una investigación de los hechos denunciados por el doctor Mena Varela, con el siguiente resultado: respecto a que en la declaratoria de herederos inscrita, no se encuentra la resolución final, se solicitó al encargado de microfilm, revisara la imagen, verificándose que estaba completa, por lo que se procedió a escanearla y publicarla en SIRyC. En cuanto a la afirmación que hace el solicitante, de que ambas inscripciones corresponden al mismo inmueble, conforme a los antecedentes puede verse, que el inmueble propiedad de Nora Lorenzana, tiene antecedente inscrito desde el año 1944; y al remedirse, el Registrador Auxiliar que tuvo a cargo la calificación, procedió a su inscripción. Lo mismo sucedió con el inmueble de la señora Ana Lilian Bernabé, que tiene como antecedente un título municipal inscrito en 1988, relacionándose en la certificación de Denominación Catastral que el inmueble al que se refiere, no tenía antecedente inscrito. En ambos casos, ninguna persona se presentó a oponerse a las diligencias de remediación, ni a la titulación del inmueble. El 1 de octubre de 2014, el doctor Mena Varela presentó otro escrito, en el que expresó que de conformidad al Art. 732 del Código Civil, procede cancelar la inscripción a favor de la señora Lorenzana de Rivera, por conducto interno administrativo de esta institución, ya que el numeral 1º de ese artículo, establece que la cancelación, ya sea

total o parcial procede entre otros casos, cuando hubiere destrucción del inmueble, como consecuencia de fenómenos naturales y entre otros por otra causa legal. Que si la ley permite que se cancele una inscripción del inmueble parcial o totalmente destruida, también es procedente, según el solicitante, cancelar la inscripción de un inmueble que no tiene existencia material. Sobre este último escrito, dicha Dirección ratificó el informe rendido el 28 de julio de 2014;

**III)** La Administración ha informado que el Catastro actual, tiene controlado el inmueble como parcela 567 del sector 0614u41, con un área de 4,556.89 m2, situado en el Cantón San Antonio Abad, calle 15 de septiembre y Pasaje Los Naranjos, San Salvador, a favor de Nora Rosario Lorenzana Castillo de Rivera, matrícula 60143714 y de Ana Lilian Bernabé Elías de Mena, matrícula 60174640. Este inmueble fue remedido 2 veces, la primera por David de Jesús Méndez, según consta en el folio Real 24160, asiento 2 en el año 1989; y la segunda por Nora Rosario Lorenzana, Castillo de Rivera, según consta en la matrícula 60143714, asiento 2, en el año de 2005. Conforme a los antecedentes que obran en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, no puede determinarse que existió fraude o dolo en la inscripción de los documentos que fueron presentados para tal efecto; tampoco procede deshacer o borrar del sistema computarizado, las actuaciones realizadas, tal como lo solicita el referido apoderado. Por lo tanto, si el solicitante considera que se han vulnerado o atropellado los derechos de su mandante, deberá incoar la acción judicial correspondiente, ya que en sede registral se carece de facultades legales, para ejecutar administrativamente las acciones que pretende el referido solicitante. Por lo anterior, la Administración propone y ha solicitado Consejo Directivo, declare sin lugar la solicitud del doctor Julio César Mena Varela, en el carácter en que actúa, en el sentido de que se cancele administrativamente la inscripción a favor de la señora Nora Rosario Lorenzana Castillo de Rivera; y que se acceda a extenderle certificación de todo lo actuado. El fundamento legal de la denegatoria es que el Centro Nacional de Registros, carece de facultades legales para deshacer o borrar del sistema computarizado las actuaciones realizadas, de conformidad al Art. 86 de la Constitución que ordena que los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las que expresamente les da la ley;

**POR TANTO**, de conformidad a lo solicitado por la Administración; y con base en la disposición legal anteriormente citada,

**ACUERDA:** declárase sin lugar la solicitud efectuada por el doctor Julio César Mena Varela, apoderado de la señora Ana Lilian Bernabé Elías de Mena, para que se cancele en la sede administrativa registral, una matrícula del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; e instruir a la Administración, le extienda al solicitante, certificación íntegra de todo lo actuado en el presente caso. San Salvador, diecisiete de febrero de dos mil dieciséis. COMUNIQUESE.-

  
Rogelio Antonio Carales Chávez  
Secretario del Consejo Directivo

