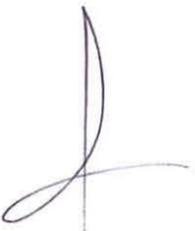


ACUERDO No. 171-CNR/2013. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el **punto número cuatro: Lineamiento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas;** de la sesión ordinaria número dieciocho, celebrada a las dieciséis horas y treinta minutos del día cinco de septiembre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

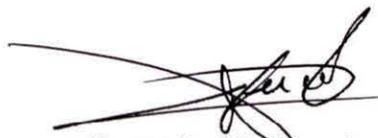


que tienen inscritos sus derechos de propiedad desde hace muchos años en los distintos Registros, sin que las inscripciones contengan ese requisito innecesario y confían en la seguridad jurídica que proporciona el sistema inmobiliario registral; pero en el supuesto caso que se adoptara la exigencia por 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 ejecutante 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



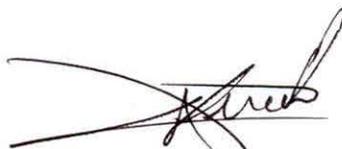
resultado de una interpretación armónica y con verdadero sentido jurídico, de la legislación atinente a esos actos por lo cual, introducir exigencias innecesarias resultaría lesivo para los procesos judiciales, en los casos de ventas forzadas, porque implicaría exigir al juez de la causa actos adicionales 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

