

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:

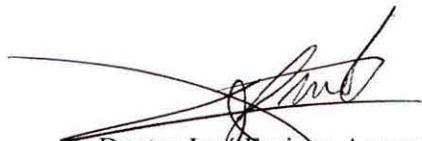
- I)** Que existen diferentes criterios de los Registradores de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en cuanto a la procedencia de la denegatoria de inscripción de documentos provenientes de los tribunales: 1º) que no son denegables en razón de lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley de Procedimientos Uniformes 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. **COMUNÍQUESE.-**


Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo



Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

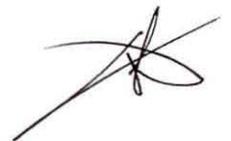
No. 6/2013

A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD 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; 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 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, 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 Raíz 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 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.”.