

**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

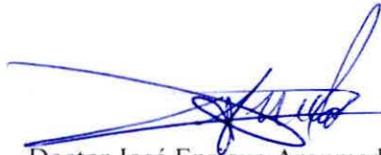
**CONSIDERANDO:**

- 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 entrelíneando 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

