



The image shows several handwritten signatures in black ink. On the left, there are two large, stylized signatures. On the right, there is a smaller signature above a circular stamp. The stamp is from the 'CENTRO NACIONAL DE REGISTROS' and 'SECRETARÍA DE CONSEJO DIRECTIVO' in 'EL SALVADOR, C.A.'. It features a central emblem with a scale of justice and a book.

**ACTA DE SESION ORDINARIA NUMERO DIECIOCHO.**- En la sala de reuniones del Centro Nacional de Registros, en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas y treinta minutos del día cinco de septiembre de dos mil trece. Siendo éstos el lugar, día y hora señalados para realizar la presente sesión, están reunidos los miembros del Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros: señor Viceministro de Comercio e Industria, doctor José Francisco Lazo Marín; señor Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, licenciado José Tomás Chévez Ruiz; señora representante propietaria de la Federación de Asociaciones de Abogados de El Salvador – FEDAES-, licenciada Gloria de la Paz Lizama de Funes; y señor representante suplente de la Asociación Salvadoreña de Ingenieros y Arquitectos –ASIA-, ingeniero Oscar Amílcar Portillo Portillo. También están presentes el señor Director Ejecutivo, doctor José Enrique Argumedo, con funciones de Secretario del Consejo Directivo; y el señor Subdirector Ejecutivo, licenciado Juan Francisco Moreira Magaña. **Establecimiento del Quórum.** El señor Viceministro de Comercio e Industria quien preside la reunión, comprobó la asistencia y establecimiento del quórum legalmente requerido; y dio lectura a la agenda de la presente sesión que consta de los siguientes puntos: **Punto número uno: Establecimiento del Quórum. Punto número dos: Lectura y Aprobación de la Agenda. Punto número tres: Lectura del Acta de la Sesión Ordinaria No. 17, de fecha 30 de agosto de 2013. Punto número cuatro: Lineamientos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Punto número cinco: Licitación Pública Internacional No. LPINT-13/2011-CNR-BCIE “Ejecución de los Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles de los Departamentos de San Vicente y Usulután”. Punto número seis: Informe de Auditoría Financiera al CNR, período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2010. Punto número siete: Procedimiento sancionatorio a la sociedad D’Quisa, S.A. de C.V. Punto número ocho: Solicitud de aprobación de costo de venta de Mapas Turísticos de los Municipios de la Libertad, Izalco y Chalchuapa. Punto número nueve: Adquisiciones y Contrataciones. Punto número diez: Autorización Premios para el Concurso Nacional Ingenio 2013. Punto número once: Informes. Punto número doce: Varios.** Los puntos han sido agendados como información oficiosa; y el señor Viceministro de Comercio e Industria preguntó si existían observaciones a la agenda. El Director Ejecutivo manifestó que en atención a lo informado por el señor Viceministro de Comercio e Industria, de que un poco antes de las seis de la tarde tiene que retirarse de la sesión, el Consejo Directivo puede decidir el orden de análisis de los puntos agendados. El Consejo se enteró de lo expresado y aprobó la agenda de esta reunión. **Punto número tres: Lectura del Acta de la Sesión Ordinaria No. 17, de fecha 30 de agosto de 2013.** El señor Viceministro de

Comercio e Industria preguntó si alguno de los presentes tenía observaciones a ella. El doctor Argumedo hizo la propuesta de que en el acuerdo sobre el punto número cuatro del acta: Peticiones del Sindicato de Trabajadores del Centro Nacional de Registros –STCNR-, se exprese el monto de la erogación que tendría que efectuarse, en caso de que se accediera a la petición del Sindicato de incremento salarial. El señor representante suplente de la Asociación Salvadoreña de Ingenieros y Arquitectos –ASIA-, ingeniero Oscar Amílcar Portillo Portillo consideró conveniente en este mismo punto, sustituir la frase que aparece en la página tres del acta: “no tanto”, por la expresión “sino que además”. Con la incorporación de las observaciones anteriores fue aprobada el acta referida. A continuación fue tratado el **Punto número cinco: Licitación Pública Internacional No. LPINT-13/2011-CNR-BCIE “Ejecución de los Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles de los Departamentos de San Vicente y Usulután”**. Informaron sobre el tema el señor Jefe de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional –UACI-, licenciado José Oscar Sanabria Ramírez y el Gerente de la Unidad de Coordinación del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Fase II –UCP-, licenciado Henri Paul Fino Solórzano; quienes se refirieron en primer lugar a los antecedentes, y en éstos a la nota de respuesta del Banco Centroamericano de Integración Económica –BCIE-, a la solicitud de No Objeción para declarar desierta la Licitación Pública Internacional No. LPINT-13/2011-CNR-BCIE “Ejecución de los Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles de los Departamentos de San Vicente y Usulután”; nota en la que el banco sugiere reconsiderar esa decisión, por existir disponibilidad de fondos suficientes para este contrato. Que tomando en consideración lo anterior, la Administración con instrucciones del Consejo Directivo, inició un proceso de consultas de experiencias similares con funcionarios de otras instituciones gubernamentales, entre ellas, de los Ministerios de Hacienda, de Salud Pública y de Obras Públicas, quienes externaron su opinión sobre la resolución que está pendiente en la licitación mencionada. Los expositores agregaron que el día de ayer cuatro de septiembre, a efecto de mejor proveer en la toma de decisiones tuvo lugar una reunión a la cual asistieron por parte del CNR: los Jefes de la Unidad Jurídica, de la Unidad Financiera Institucional, de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, el Gerente de la Unidad Coordinadora del Proyecto, la Jefe Administrativa Financiera del mismo y el Coordinador de Fondos Externos; y por parte del Ministerio de Obras Públicas la licenciada Marta Dinorah Díaz de Palomo, Asesora Ministerial y el Gerente Financiero, licenciado Joaquín Alberto Montano. Que en relación al planteamiento del estado del proceso, sin expresar detalles por el principio de reserva, estos últimos funcionarios expresaron que lo medular es la disponibilidad presupuestaria para financiar la ejecución del contrato, y ante similar situación recomendaron: a) que del presente ejercicio, el titular solicite detallada disponibilidad presupuestaria; b) por tratarse de contratación financiada con fondos provenientes de préstamo con Organismo Internacional y cuya ejecución excede de un ejercicio fiscal, la disponibilidad presupuestaria deberá actualizarse cada año, debiendo ésta indicar la cifra presupuestaria actual y complementarla de forma razonada, relacionando en la misma la documentación de soporte, tales como el préstamo suscrito con el BCIE y el tiempo de ejecución, el cual será de tres años plazo, garantizándose así la adjudicación del contrato; c) en consonancia, el titular deberá emitir resolución razonada para cada ejercicio fiscal, conforme a cada disponibilidad presupuestaria, hasta la ejecución total del contrato, debiendo en cada resolución insertar una condición suspensiva, referida a la real existencia de fondos para cada ejercicio fiscal; y d) en el correspondiente contrato, también deberá establecerse la expresada condición suspensiva, relativa a que el compromiso de ejecución está condicionado a la aprobación

de presupuesto de cada año dentro de la ejecución del contrato. El Consejo estimó conveniente que la resolución que se emita esté debidamente fundamentada incluyendo, además de los aspectos informados y otros que sean pertinentes, el costo económico que se tendría si no se adjudica la licitación. El señor Subdirector Ejecutivo sugirió que también se obtenga información sobre los casos similares mencionados por los expositores; y el Consejo Directivo **ACORDÓ:** darse por enterado del informe rendido por la Administración sobre la Licitación Pública Internacional No. LPINT-13/2011-CNR-BCIE “Ejecución de los Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles de los Departamentos de San Vicente y Usulután”; a quien se instruye presente a la consideración del Consejo Directivo en la siguiente reunión de éste, un proyecto de resolución en ese proceso licitatorio, debidamente fundamentado y además que Unidad Financiera Institucional presente la certificación de la disponibilidad presupuestaria actualizada en la expresada licitación. A continuación fue tratado el **Punto número nueve: Adquisiciones y Contrataciones**, en el cual el licenciado Sanabria expresó que haría referencia a dos temas. El primero tiene relación con la mencionada Licitación Pública Internacional, y dijo que TOPONORT ya había ampliado la vigencia de su oferta y presentado la garantía de mantenimiento de ella. El otro tema es la **Solicitud de modificación de Contrato No. CD-CNR-03/2013 “Servicio de arrendamiento y mantenimiento de equipos multifuncionales para las oficinas del CNR a nivel nacional, para el período comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre del año 2013”**. El Consejo Directivo, con base en lo informado y considerando que con fecha 28 de junio de 2013, se suscribió el Contrato No. CD-CNR-03/2013 con la sociedad RILAZ, Sociedad Anónima de Capital Variable, para el período comprendido del 1 de junio al 31 de diciembre ambas fechas del año 2013, el cual se encuentra en vigencia. Que la Administradora del Contrato y el Departamento de Servicios Generales de la Dirección de Desarrollo Humano y Administración –DDHA- como Unidad Solicitante, solicitan la modificación del Contrato, en el sentido de adicionar un equipo multifuncional a la cantidad inicialmente contratada. La citada Dirección justifica el requerimiento, expresando que el Departamento de Archivo General iniciará la recepción de documentos de todas las Unidades y dependencias del CNR, para lo cual es necesario que dicho Departamento cuente con equipo multifuncional que le permita copiar, imprimir y escanear documentos. La Administradora del Contrato ha informado que el equipo a incrementar, cumple con lo solicitado y que a la fecha no existen incumplimientos por parte de la Contratista; y a su vez ésta ha aceptado el incremento mencionado, de conformidad a las especificaciones técnicas del ítem 2 y a los precios unitarios originalmente contratados. Por lo anterior, la Administración solicita al Consejo Directivo, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 83-A de la LACAP; numeral 12 letra c) de los Términos de Referencia y a las Cláusulas CUARTA y DÉCIMA CUARTA del Contrato No. CD-CNR-03/2013, aprobar la modificación de dicho Contrato denominado “Servicio de arrendamiento y mantenimiento de equipos multifuncionales para las oficinas del CNR a nivel nacional, para el período del 1 de julio al 31 de diciembre del 2013”, suscrito con la sociedad RILAZ, S.A. DE C.V., por incremento de un equipo multifuncional a la cantidad contratada del ítem 2 por la cantidad mensual de 5,000 copias, hasta por un monto de QUINIENTOS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$500.00) con IVA incluido, para el período comprendido a partir de la suscripción del instrumento de Modificativa del Contrato, hasta el 31 de diciembre de 2013. El Consejo Directivo, de conformidad a lo solicitado por la Administración, con base en lo dispuesto por el artículo 83-A de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública –LACAP-; numeral 12 letra c) de los Términos de Referencia y las Cláusulas CUARTA y

DÉCIMA CUARTA del Contrato No. CD-CNR-03/2013, **ACORDÓ:** aprobar la modificación del Contrato No. CD-CNR-03/2013 “Servicio de arrendamiento y mantenimiento de equipos multifuncionales para las oficinas del CNR a nivel nacional, para el período del 1 de julio al 31 de diciembre del 2013”, suscrito con la sociedad RILAZ, S.A. DE C.V., por incremento de un equipo multifuncional a la cantidad contratada del ítem 2, por la cantidad mensual de 5,000 copias, hasta por un monto de QUINIENTOS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$500.00) que incluye el valor del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios –IVA-; para el período comprendido a partir de la suscripción del instrumento de Modificación del Contrato, hasta el 31 de diciembre de 2013. Seguidamente fue analizado el **Punto número cuatro: Lineamiento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.** El tema fue expuesto por la Directora de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, licenciada Sandra Margarita Bennett, quien presentó al Consejo 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. 651C.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. 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”. 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. 3° y 655 del Código Civil”. El Consejo Directivo, 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, **ACORDÓ:** 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. 3° y 655 del Código Civil”. En este acto el señor Viceministro de Comercio e Industria dijo que tenía que retirarse de la sesión debido a compromiso oficial contraído con anterioridad; y no existiendo el quórum requerido para continuar la reunión, ésta se concluyó a las diecisiete horas y cincuenta y cinco minutos de la misma fecha de su apertura, habiendo decidido antes el Consejo Directivo, celebrar la siguiente sesión el día jueves diecinueve de septiembre del presente año, a las dieciséis horas y treinta minutos. No habiendo más que hacer constar, se dio por terminada la presente acta que firmamos.



*Gloria de la Paz Lizama de Funes*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*



**ACTA DE SESION ORDINARIA NUMERO DIECINUEVE.-** En la sala de reuniones del Centro Nacional de Registros, en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas y treinta minutos del día veinte de septiembre de dos mil trece. Siendo éstos el lugar, día y hora señalados para realizar la presente sesión, están reunidos los miembros del Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros: señor Viceministro de Comercio e Industria, doctor José Francisco Lazo Marín; señor Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, licenciado José Tomás Chévez Ruiz; señora representante propietaria de la Federación de Asociaciones de Abogados de El Salvador –FEDAES–, licenciada Gloria de la Paz Lizama de Funes; y señores representantes propietario y suplente de la Asociación Salvadoreña de Ingenieros y Arquitectos –ASIA–, ingenieros José Roberto Ramírez Peñate y Oscar Amílcar Portillo Portillo. También están presentes el señor Director Ejecutivo, doctor José Enrique Argumedo, con funciones de Secretario del Consejo Directivo; y el señor Subdirector Ejecutivo, licenciado Juan Francisco Moreira Magaña. **Establecimiento del Quórum.** El señor Viceministro de Comercio e Industria quien preside la reunión, comprobó la asistencia y establecimiento del quórum legalmente requerido; y dio lectura a la agenda de la presente sesión que consta de los siguientes puntos: **Punto número uno: Establecimiento del Quórum. Punto número dos: Lectura y Aprobación de la Agenda. Punto número tres: Lectura del Acta de la Sesión Ordinaria No. 18, de fecha 5 de septiembre de 2013. Punto número cuatro: Licitación Pública Internacional No. LPINT-13/2011-CNR-BCIE “Ejecución de los Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles de los Departamentos de San Vicente y Usulután”. Punto número cinco: Convenio con CASALCO. Punto número seis: Escrito presentado por el Asocio INDRA-MAPLINE. Punto número siete: Cumplimiento del Acuerdo No. 143-CNR/2012. Punto número ocho: Procedimiento sancionatorio a la sociedad D’Quisa, S.A. de C.V. Punto número nueve: Lineamiento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Punto número diez: Proyecto de Reformas a 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. Punto número once: Informe de Auditoría Financiera de la Corte de Cuentas de la República al CNR, período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2010. Punto número doce: Solicitud de aprobación de costo de venta de Mapas Turísticos de los Municipios de La Libertad, Izalco y Chalchuapa. Punto número trece: Autorización Premios para el Concurso Nacional Ingenio 2013. Punto número catorce: Adquisiciones y Contrataciones. Punto número quince: Informes. Punto número quince punto uno: Premio Latinoamericano por excelencia en Sistemas de Información Geográfico (SIG) por la publicación Geoportal Beta. Punto número**