

ACUERDO No. 16-CNR/2017. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número seis: **Lineamiento para la inscripción de contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, cuando deban hacerse valer contra tercero, otorgados en escritura pública o en documento privado autenticado**, de la sesión ordinaria número tres, celebrada a las dieciséis horas y treinta minutos, del día quince de febrero de dos mil diecisiete; punto expuesto por la Directora de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas – DRPRH-, licenciada Ana María Umaña de Jovel, y

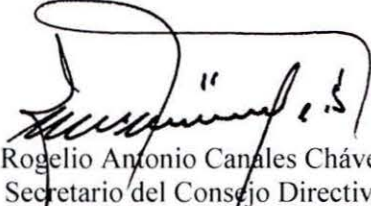
CONSIDERANDO:

- I) Que este Consejo Directivo ha recibido petición escrita del licenciado Julio César Pérez, quien ha expresado que en el ejercicio de la función notarial, ha autorizado diversos contratos de arrendamiento de inmuebles, que posteriormente ha tenido que inscribir en los diferentes Registros departamentales del país; siendo que los correspondientes contratos pueden formalizarse en escritura pública o en documento privado autenticado, lo cual queda a elección de las partes, ya que ambas modalidades son igualmente inscribibles; sin embargo, en la práctica los funcionarios registrales tienen criterios opuestos sobre el tema, ya que muchos contratos de la especie de que se trata, le han sido observados por los Registradores que participan del criterio que los arrendamientos deben consignarse necesariamente en escritura pública, concepto excluyente que no comparte el peticionario, por estimar que no es conforme a Derecho, pues con estricto apego al mismo, puede sostenerse que también pueden otorgarse válidamente, en documento privado autenticado y que bajo dicha modalidad también es inscribible en el Registro Inmobiliario. Como respaldo de su planteamiento, cita casos concretos en que por virtud de la interposición de recursos registrales, ha obtenido la inscripción de arrendamientos otorgados en documento privado autenticado, y afirma que los criterios sostenidos por los Registradores, para ordenar la inscripción son completamente válidos;
- II) Que de conformidad a lo prescrito por el artículo 686 ordinal 3o. del Código Civil, se inscribirán en el Registro de la Propiedad Raíz, los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, cuando deban hacerse valer contra tercero; y para la formalización de dicha especie de contratos, la legislación registral permite el uso de la modalidad de la escritura pública, de conformidad a lo prescrito por el artículo 32 y siguientes de la Ley de Notariado, en relación con el artículo 676 ordinal 1o. del Código Civil; así también, es permitida la modalidad del documento privado autenticado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley de Notariado, en relación con el artículo 676 ordinal 3o. del Código Civil;
- III) Que en la práctica los Registradores tienen criterios opuestos sobre el tema, y algunos participan de la opinión que los contratos de arrendamientos sujetos a inscripción deben consignarse necesariamente en escritura pública, no obstante que, como se ha expresado, éstos pueden ser otorgados válidamente en documento privado autenticado;
- IV) Que en virtud de 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; 3 del Decreto Legislativo N° 462 que confirió autonomía al Centro Nacional de Registros del 10 de octubre de 1995; y 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; es atribución del Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, emitir lineamientos de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores, a fin de unificar criterios en la aplicación de la ley;
- V) De conformidad a lo anterior, la Administración ha solicitado al Consejo Directivo: emitir el Lineamiento para la inscripción de contratos de arrendamientos cuando deban hacerse valer contra terceros, otorgados

en escritura pública o en documento privado autenticado, e instruir a la Administración para que mediante circular lo haga del conocimiento de los Registradores del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, para su obligatorio acatamiento;

POR TANTO, de conformidad a lo anteriormente expresado, disposiciones citadas, y en uso de sus atribuciones legales,

ACUERDA: I) tener por recibida la solicitud efectuada por el licenciado Julio César Pérez, en el sentido de que este Consejo Directivo emita lineamiento relativo a la inscripción de contratos de arrendamientos de inmuebles, cuando deban hacerse valer contra terceros, instruyendo que son inscribibles si fueren otorgados en escritura pública o en documento privado autenticado; **II)** emitir el Lineamiento para la aplicación de los artículos 686 ordinal 3o. del Código Civil, 32 y siguientes de la Ley de Notariado, en relación con el artículo 676 ordinal 1o. del Código Civil; y el artículo 52 de la Ley de Notariado, en relación con el artículo 676 ordinal 3º del Código Civil, así: “En el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Centro Nacional de Registros, se inscribirán los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, cuando deban hacerse valer contra tercero, que sean otorgados en escritura pública o en documento privado autenticado”; y **III)** instruir a la Administración, para que mediante circular haga del conocimiento de los Registradores del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, tal Lineamiento para su obligatorio acatamiento. San Salvador, quince de febrero de dos mil diecisiete. COMUNIQUESE.-


Rogelio Antonio Canales Chávez
Secretario del Consejo Directivo



JGLCh*RACCh*rmcmz

Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros
CIRCULAR
No. 1/2017

LINEAMIENTO

A REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, PARA LA INSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES, CUANDO DEBAN HACERSE VALER CONTRA TERCERO, OTORGADOS EN ESCRITURA PÚBLICA O EN DOCUMENTO PRIVADO AUTENTICADO

El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, en uso de la atribución 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; 3 del Decreto Legislativo N° 462 del 10 de octubre de 1995; y 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; con la finalidad de uniformar los criterios de calificación, y

CONSIDERANDO:

- I) Que este Consejo Directivo ha recibido petición escrita del licenciado Julio César Pérez, quien ha expresado que en el ejercicio de la función notarial, ha autorizado diversos contratos de arrendamiento de inmuebles, que posteriormente ha tenido que inscribir en los diferentes Registros departamentales del país; siendo que los correspondientes contratos pueden formalizarse en escritura pública o en documento privado autenticado, lo cual queda a elección de las partes, ya que ambas modalidades son igualmente inscribibles; sin embargo, en la práctica los funcionarios registrales tienen criterios opuestos sobre el tema, ya que muchos contratos de la especie de que se trata, le han sido observados por los Registradores que participan del criterio que los arrendamientos deben consignarse necesariamente en escritura pública, concepto excluyente que no comparte el peticionario, por estimar que no es conforme a Derecho, pues con estricto apego al mismo, puede sostenerse que también pueden otorgarse válidamente, en documento privado autenticado y que bajo dicha modalidad también es inscribible en el Registro Inmobiliario. Como respaldo de su planteamiento, cita casos concretos en que por virtud de la interposición de recursos registrales, ha obtenido la inscripción de arrendamientos otorgados en documento privado autenticado, y afirma que los criterios sostenidos por los Registradores, para ordenar la inscripción son completamente válidos;
- II) Que de conformidad a lo prescrito por el artículo 686 ordinal 3o. del Código Civil, se inscribirán en el Registro de la Propiedad Raíz, los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, cuando deban hacerse valer contra tercero; y para la formalización de dicha especie de contratos, la legislación registral permite el uso de la modalidad de la escritura pública, de conformidad a lo prescrito por el artículo 32 y siguientes de la Ley de Notariado, en relación con el artículo 676 ordinal 1o. del Código Civil; así también, es permitida la modalidad del documento privado autenticado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley de Notariado, en relación con el artículo 676 ordinal 3o. del Código Civil;

- III) Que en la práctica los Registradores tienen criterios opuestos sobre el tema, y algunos participan de la opinión que los contratos de arrendamientos sujetos a inscripción deben consignarse necesariamente en escritura pública, no obstante que, como se ha expresado, éstos pueden ser otorgados válidamente en documento privado autenticado;
- IV) Que en virtud de 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; 3 del Decreto Legislativo N° 462 que confirió autonomía al Centro Nacional de Registros del 10 de octubre de 1995; y 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; es atribución del Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, emitir lineamientos de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores, a fin de unificar criterios en la aplicación de la ley;
- V) De conformidad a lo anterior, la Administración ha solicitado al Consejo Directivo: emitir el Lineamiento para la inscripción de contratos de arrendamientos cuando deban hacerse valer contra tercero, otorgados en escritura pública o en documento privado autenticado, e instruir a la Administración para que mediante circular lo haga del conocimiento de los Registradores del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, para su obligatorio acatamiento;

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 16-CNR/2017 de fecha 15 de febrero 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 el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Centro Nacional de Registros, se inscribirán los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, cuando deban hacerse valer contra tercero, que sean otorgados en escritura pública o en documento privado autenticado”.

COMUNÍQUESE la presente circular, a todos los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, para los efectos legales consiguientes. San Salvador, dieciséis de febrero de dos mil diecisiete.


Rogelio Antonio Canales Chávez
Secretario del Consejo Directivo

