



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

DOCUMENTO EN VERSION PÚBLICA

**De conformidad a los
Artículos:**

24 letra “c” y 30 de la LAIP.

**Se han eliminado los datos
personales**

Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 4/2013

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: se presenta al Registro de la Propiedad Raíz una escritura de compraventa que es observada por defectos de forma. Al no ser subsanada en tiempo, se cancela de pleno derecho. Posteriormente, se presenta una escritura de Rectificación de la misma, la que es observada por no haberse presentado la escritura de compraventa que la origina. Luego se presenta testimonio de una segunda compraventa sobre el mismo inmueble a favor de otro comprador. El primer comprador vuelve a presentar el testimonio de la primera compraventa otorgada a su favor y cuya presentación fue cancelada de pleno derecho. Se pregunta si será inscribible alguna de las ventas en esas circunstancias;
- II) La expresada Dirección en su análisis dice: el Art. 711 inciso 2º del Código Civil, confiere prioridad al instrumento de rectificación, por virtud de los efectos complementarios que le atribuye la compraventa inicial aunque presentada con posterioridad. En el caso que se analiza, existen elementos que pueden ser ventilados en la vía administrativa registral, y otros que corresponden a la vía judicial, como es el caso de la doble venta. En lo que registralmente corresponde, el análisis debe orientarse a determinar si la prioridad que tiene la presentación de la escritura de rectificación, aplica a la presentación con posterioridad de la compraventa que rectifica, no obstante constar la presentación de una segunda venta a favor de otro comprador, con anterioridad a la primera compraventa;
- III) En el caso planteado se debe inscribir la primera compraventa juntamente con la rectificación, porque de conformidad al inciso 2º del citado artículo 711 del Código Civil, la escritura de rectificación le complementa el rango preferente a la presentación de la compraventa que rectifica, aunque ésta haya sido presentada con posterioridad. En cuanto a la segunda venta otorgada a favor de otro comprador, la inscripción del instrumento es improcedente y debe resolverse la denegatoria respectiva. Por lo anterior, de conformidad al Art. 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se 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. 164-CNR/2013 de fecha 30 de agosto 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 presentarse escritura de Rectificación de un documento que fue observado y cancelado de pleno derecho, la prioridad registral de la Rectificación, de conformidad al artículo 711 del Código Civil, complementa el rango preferente a la presentación de la compraventa que rectifica, aunque se presente nuevamente con posterioridad, y exista documento con prioridad registral que la preceda, debiendo este último ser denegado de una vez por no ser inscribible.”

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, dos de septiembre de dos mil trece.

[Redacted signature]



[Redacted name]
Secretario del Consejo Directivo