



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**

El INFRASCRITO INSPECTOR GENERAL del Centro Nacional de Registros, CERTIFICA: La Resolución de folio CIENTO SETENTA Y CINCO al folio CIENTO OCHENTA de las Diligencias Administrativas, seguidas por esta Unidad del expediente clasificado bajo el número de Referencia OMC_1C/0032/2018/04, que literalmente dicen:

Memorando



CNR

Centro Nacional de Registros

175

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
DIRECCION EJECUTIVA
23 OCT. 2018
Hora: 1:35 P.
Recibe: *[Signature]*

UNIDAD DE INSPECTORIA
IGR-0316/2018
Ref.OMC.1C/0032/2018/04

Para : Rogelio Canales Chávez
Director Ejecutivo

De : Lic. David Ayala Iraheta
Inspector General del CNR

Asunto : Remitiendo Informe

Fecha : 23 de Octubre de 2018



Conforme a lo establecido en el Decreto Ejecutivo 62 publicado el 07 de diciembre de 1994, Decreto Legislativo 462, publicado el 10 de octubre de 1995, Artículos 3 y 12; en relación con los Artículos 9 Ordinal 10, 11 y 13 de la Ley de la Dirección General de Registros; Por recibida **Hoja de Instrucción número 0001893**; por medio de la cual instruye a esta Unidad investigar e informar, sobre solicitud realizada por el ; quien solicita se efectuó revisión del Estudio Registral y Catastral, el cual según lo expuesto por el solicitante le sirvió de base para que comprara las propiedades inscritas bajo las matrículas 60084657-00000 y 60084666-0000; en el cual se le informo que las propiedades relacionadas nunca formaron parte de un inmueble expropiado por la Reforma Agraria; que a criterio del denunciante el Estudio Catastral fue modificado y es armado con otra posición que lo afecta. En vista de lo anterior, esta Unidad procede a efectuar la respectiva investigación y CONSIDERANDO:

Con fecha 22 de mayo de 2018, se solicitó a la Coordinadora de la Unidad de Estudios Registrales y Catastrales, Arq. *Carolina Torres de González*, proporcionar fotocopia certificada de los estudios Registrales y Catastrales bajo los números de referencia UATC_1487, de fecha 30 de octubre de 2013, solicitante: y UATC_1508, de fecha 20 de diciembre de 2013, solicitante: , por medio de su Apoderado Legal señor Luis Ernesto Figueroa Tevés. El día 23 de mayo es recibido por esta Unidad, las respectivas fotocopias certificadas de los estudios solicitados; de los que se realizó confrontación por parte de esta Unidad y se pudo constatar que el contenido de ambos es el mismo, del que se realiza el siguiente resumen:



Memorando

I) REVISION DEL ESTUDIO REGISTRAL Y CATASTRAL.

La presente revisión se realizó a partir de la Partición Extrajudicial, realizada entre las Coparticipes Señoras

1) INMUEBLES OBJETO DE ESTUDIO SE ENCUENTRA EN LA HIJUELA DE PARTICIÓN, A FAVOR DE BAJO EL NUMERO 1 LIBRO 1564 PSS. A QUIEN SE LE ADJUDICARON LOS SIGUIENTES INMUEBLES:

- A) Urbano, situado en los suburbios del Barrio El Calvario, Lugar llamado Flor Blanca, San Salvador. sin área registral
- B) Urbano, situado en los suburbios del Barrio El Calvario, Lugar llamado Flor Blanca, San Salvador. área 1419.23M²
- C) Rustico, situado en el Cantón Mercedes, jurisdicción de Nejapa, departamento de San Salvador. Superficie: 560 áreas.
- CH) Octavo finca Suchinango, situado en jurisdicción de Nejapa y Apopa, como de 256 manzanas, formada por las siguientes porciones:
 - 1) Rustico, situado en el cantón Suchinango, jurisdicción de Apopa, de una superficie de 280 áreas.
 - 2) Rustico, situado en el mismo cantón Suchinango, de una superficie de 210 áreas.
 - 3) Dos porciones, situadas en jurisdicción de Apopa,
La *primera* denominada Suchinango, tiene como 5,250 áreas
La *segunda* denominada Llano de Nejapa, tiene como 2,240 áreas.
 - 4) Rustico denominado Suchinango, situado en jurisdicción de Apopa, de una superficie de 2,380 áreas más o menos.
 - 5) Rustico, situado en el cantón Mercedes, jurisdicción de Nejapa, como de 70 áreas
 - 6) Dos terrenos rústicos, situado en el cantón Suchinango, jurisdicción de Apopa:
El *primero*: de 31 hectáreas 50 áreas
El *segundo* como de 4 hectáreas 20 áreas.
 - 7) Rustico, situado en el cantón el Conacaste, jurisdicción de Nejapa, de 2 hectáreas 10 áreas.
 - 8) Rustico, situado en el cantón Mercedes, jurisdicción de Nejapa, sin área,
 - 9) Rustico, sito en el cantón Mercedes, jurisdicción de Nejapa, de 210 áreas más o menos.
- D) Inmuebles corresponden a Quezaltepeque.
- E) Rustico, situado en el cantón Aldea de Mercedes, jurisdicción de Nejapa, de 2 hectáreas 45 áreas. }
- F) Terreno situado en el punto llamado Barranca Honda, jurisdicción de Cuscatancingo, beneficio denominado "Cordelia" formado por los siguientes terrenos:
 - a) Rustico de 700 áreas

b) otro terreno formado por dos porciones:

La primera de 117 áreas

La segunda de 93 áreas poco más o menos

c) como terreno accesorio a los anteriores descritos, rustico, situado en jurisdicción de Villa Delgado, en la parte que antes se llamó Paleca, que mide al oriente 28.23m, al norte 32.43m, al poniente 45.20m, y al sur 67.77m. (1,839.42m² según mediciones lineales).



2) Que los inmuebles descritos en el literal CH) denominados FINCA SUCHINANGO, fueron expropiados por el **INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA** (ISTA) conforme lo regulado en el Art. 11 de la Ley Básica de la Reforma Agraria, el cual en su inciso segundo inciso final establece que: “ **La certificación de esta acta acompañada de una descripción del inmueble extendidas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería servirá de título de dominio y deberá inscribirse a favor de la misma en el competente registro de la Propiedad Raíz, quien deberá inscribirla aunque no coincida con los antecedentes, siempre que se trate del mismo inmueble y propietario**”; por ende estos fueron inscritos bajo el numero de 24 Libro 3156 PSS, los cuales pasaron a formar un solo cuerpo de 150 hectáreas 95 áreas 36. 13 centiáreas equivalentes a 1,509,536.13M².

Posteriormente fue **Traspasado** por Inscripción 20 Libro 3442 PSS a favor de la ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE LA REFORMA AGRARIA “SAN GABRIEL” DE RESPONSABILIDAD LIMITADA. Hoy migrada al Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC) bajo la Matrícula 60030750-0000. En la que se ha efectuado una serie de segregaciones y actualmente se desarrolla la Urbanización San Gabriel a favor de SALAZAR ROMERO, S.A DE C.V. Bajo las Matriculas 60486602-00000, 60225689-00000, 60490583-00000, 60498788-0000 y 60499366-0000.

3) Que los inmuebles descritos en los literales “C” y “E”, de la Inscripción 1 Libro 1554 PSS, no formaban parte de la denominada Finca Suchinango; no obstante en la expropiación y levantamiento topográfico realizado por el ISTA, se incluyó en su totalidad el inmueble identificado en su antecedente como literal “C” y una parte del inmueble del literal “E”; siendo estos actualmente y Registralmente propiedad del denunciante señor _____, inscritos bajo las matriculas 60084657-00000 y 60084666-00000. Además, se informa que en la verificación del catastro antiguo, estos inmuebles no estaban identificados; se obtiene su localización hasta que se efectúa el estudio Registral y Catastral en el año 2013.

Es importante destacar que los inmuebles objeto de la presente investigación fueron adquiridos por el denunciante así:

Primero: Escritura Pública numero cuarenta y cinco, otorgada a las catorce horas del día veintitrés de agosto del año dos mil trece, ante lo oficios del notario Manuel de Jesús Arévalo Clemente; en la que consta que al denunciante se le realizo la entrega material de los inmuebles tal como se puede comprobar en la imagen que se incorpora a continuación, que corresponde al folio 46 vuelto.



9 equivalentes a CINCUENTA Y SEIS MIL METROS CUADRADOS. D) Que el inmueble antes
10 descrito se encuentra libre de todo gravamen y que por el precio de DOSCIENTOS MIL
11 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, que declara haber recibido la primera
12 compareciente a su entera satisfacción, de parte del señor _____
13 _____, le vende a este libre de todo gravamen el inmueble anteriormente descrito, en
14 consecuencia y por este instrumento le hace la tradición del dominio, posesión y demás derechos
15 reales y personales que sobre dicho inmueble le corresponden, se lo entrega materialmente y se
16 obliga al saneamiento de Ley. Presente desde el inicio de esta escritura el señor _____
17 _____, quien es de cuarenta y dos años de edad, Albañil, del domicilio
18 de Apopa, a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad
19 Numero cero tres seis cero ocho seis cinco cinco - cinco, y con Numero de Identificación
20 Tributaria cero seiscientos diecinueve- cero setenta mil cuatrocientos setenta y uno- ciento uno-
21 tres. Y ME DICE: Que acepta la venta y tradición del inmueble anteriormente descrito, y se da
22 por recibido del dominio, posesión y demás derechos que sobre el inmueble descrito se le
23 transfieren. Yo el suscrito Notario hago constar que el presente contrato de compraventa si
24 genera el pago de impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces; que hice la advertencia a las

Segundo: Escritura Pública numero Cuarenta y Seis, otorgada a las catorce horas y treinta minutos del día veintitrés de agosto del año dos mil trece, ante lo oficios del notario Manuel de Jesús Arévalo Clemente; en la que consta que al denunciante se le realizo la entrega material de los inmuebles tal como se puede comprobar en la imagen que se incorpora a continuación que corresponde al folio 47 vuelto

15 descrito tiene una extensión superficial de DOS HECTAREAS, CUARENTA Y CINCO AREAS
16 o TRES MANZANAS Y MEDIA de extensión, o sea CIENTO SETENTA Y CINCO AREAS,
17 equivalentes a VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS. D) Que el
18 inmueble antes descrito se encuentra libre de todo gravamen y que por el precio de CUARENTA
19 MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, que declara haber recibido la
20 primera compareciente a su entera satisfacción, de parte del señor _____
21 _____, le vende a este libre de todo gravamen el inmueble anteriormente descrito, en
22 consecuencia y por este instrumento le hace la tradición del ~~dominio, posesión y demás derechos~~
23 ~~reales y personales que sobre dicho inmueble le corresponden~~, se lo entrega materialmente y se
24 obliga al saneamiento de Ley. Presente desde el inicio de esta escritura el señor ISAAC



- 4) Esta Unidad documento, que el Proyecto Urbanístico desarrollado por la **Sociedad Salazar Romero, S.A de C.V.**, se inició antes de solicitar el estudio Registral y Catastral; pero no obstante posteriormente a tener conocimiento de la existencia de inmuebles propiedad de terceros, se continuo con el desarrollo de la Urbanización San Gabriel, según consta en los Proyectos de Revisión de Fraccionamiento e inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño, que se detallan a continuación:

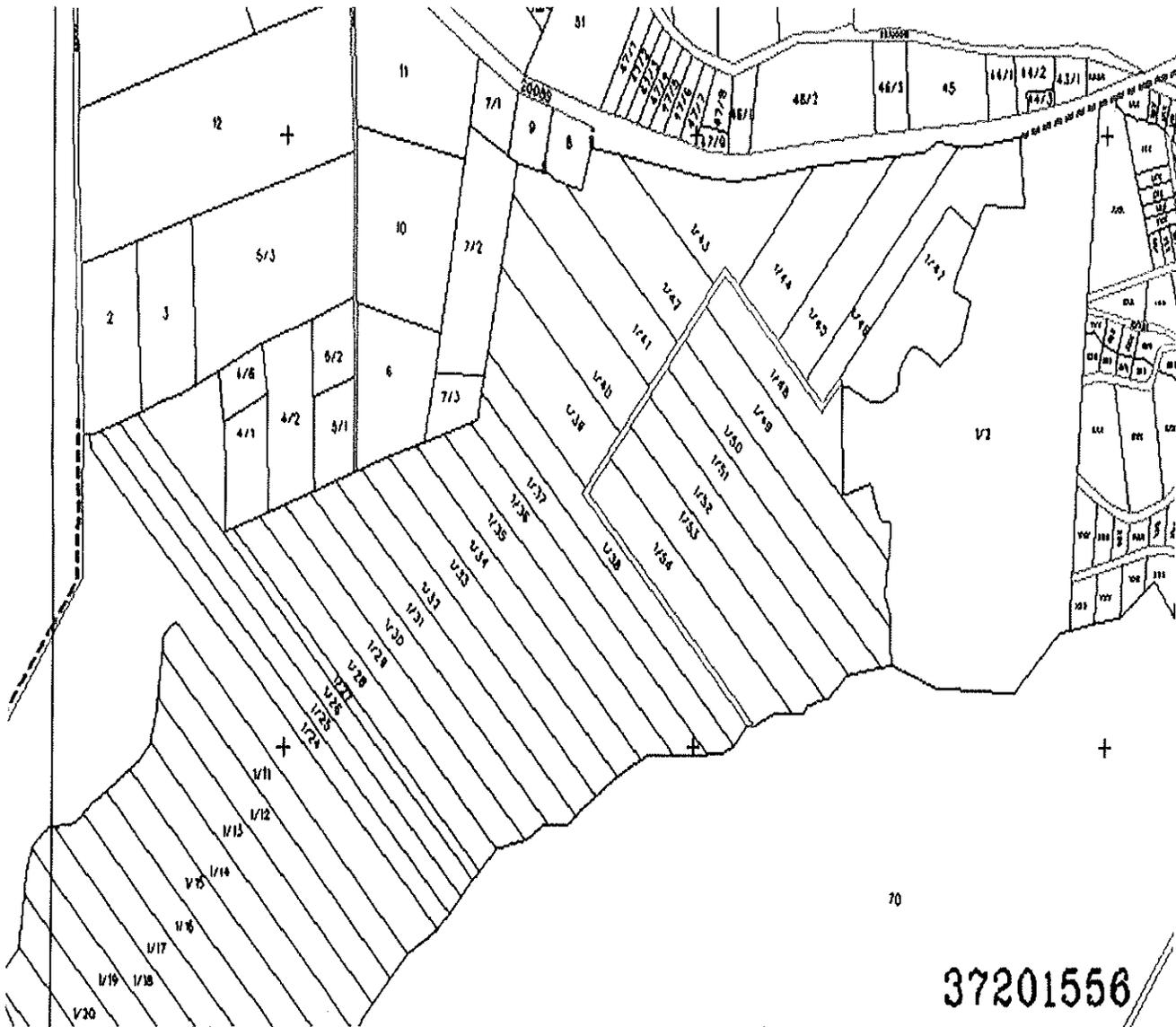
TRANSACCION DESMEMBRACION EN CABEZA DE SU DUEÑO	FECHA DE PRES	FECHA FINALIZACION	MATRICULAS	PRESENTACION DESMEMBRACION EN CABEZA DE SU DUEÑO	FECHA DE PRES	FECHA DE INSCRIPCION
062013021795	16/12/2013	19/12/2013	60486602	201306073207	19/12/2013 11:03	14/01/2014 18:30
062014000257	08/01/2014	13/01/2014	60225689	201406005115	29/01/2014 11:10	17/02/2014 18:24
Corrección 062014000994	20/01/2014	28/01/2014				
062014008605	29/05/2014	10/06/2014	60490583	201406029672	06/06/2014 15:09	25/06/2014 08:34
062014017295	07/11/2014	12/11/2014	60498788	201406069750	22/12/2014 12:33	15/01/2015 18:47
062015001299	27/01/2015	30/01/2015	60499366	201506005826	02/02/2015 11:52	12/02/2015 11:16

- 5) Que para la Oficina de Mantenimiento Catastral del departamento de San Salvador, para la aprobación de los Proyectos de Revisión de Fraccionamiento de Desmembración en Cabeza de su Dueño, era imposible detectar la existencia de los inmuebles identificados como literal "C" y "E" propiedad del señor **Isaac** inscritos bajo las matriculas 60084657-00000 y 60084666-00000, debido a que estos no se encontraban identificados catastralmente ni por el catastro antiguo ni por el Proyecto de Modernización, y no obstante existir el año 2013 una identificación catastral de los inmuebles la Unidad de Estudios Registrales y Catastrales, no podía proceder a solicitar a la OMC, conforme lo regulado en el Art. 16 de la Ley de Catastro, ya que al momento de efectuarla inspección de campo no se encontró que existiera disputa sobre la totalidad o sobre una parte de los inmuebles, ya que el denunciante no se encontraba en posesión de los inmuebles.

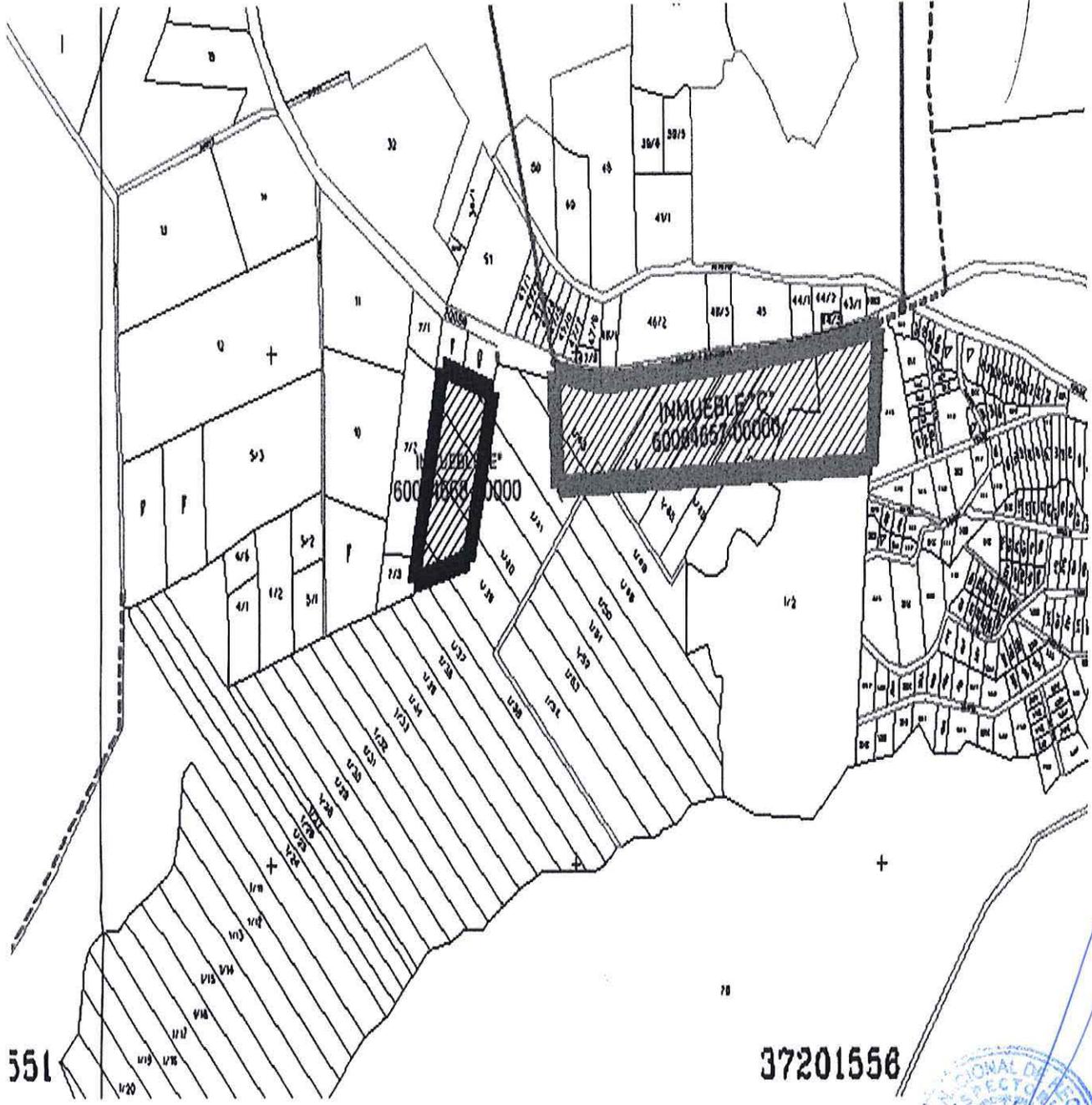


II. VERIFICACION E IDENTIFICACION DE LA PARTE RELATIVA AL CATASTRO ANTIGUO Y CATASTRO ACTUAL.

CATASTRO ANTIGUO: En el que se puede observar que los inmuebles descritos en los literales "C" y "E", hoy a favor del señor _____, inscritos las matriculas 60084657-00000 y 60084666-00000; no se encontraban identificados catastralmente.



MONTAJE EN EL CATASTRO ANTIGUO DE LOS INMUEBLES DESCRITOS EN LOS LITERALES "C" Y "E" A FAVOR DEL SEÑOR INSCRITOS EN LAS MATRICULAS 60084657-00000 Y 60084666-00000.



551

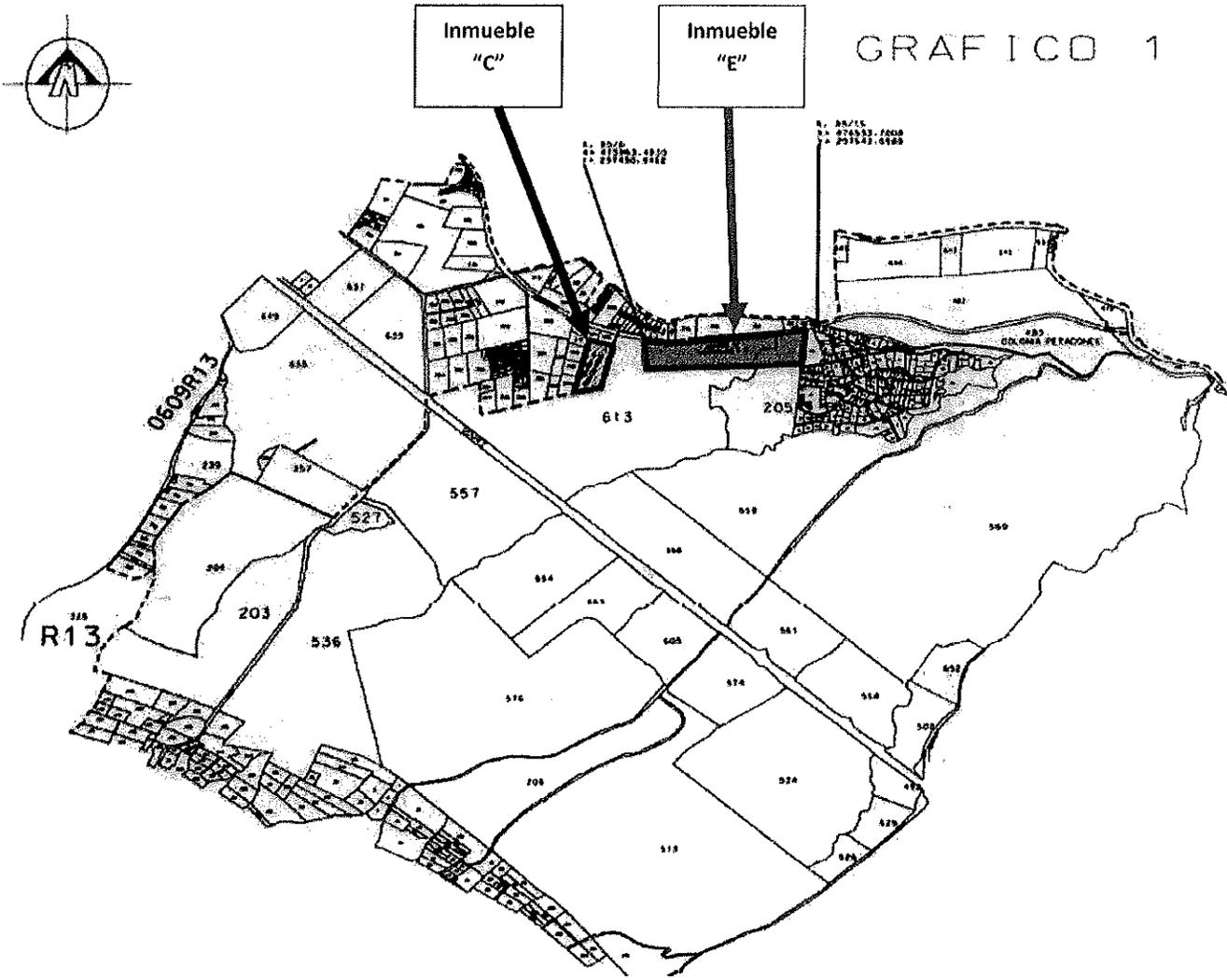
37201556



CATASTRO ACTUALIZADO

Grafico 1: SECTOR 0602R03

UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS CON LOS LITERALES "C" y "E", Propiedad del Señor [Nombre] ; inscritos las matriculas 60084657-00000 y 60084666-00000.



179

Grafico 2:

PERIMETRO DE LOS 9 INMUEBLES QUE COMPRENDIAN LA DENOMINADA DE LA HACIENDA SUCHINANGO, el cual fue EXPROPIADA POR ISTA; en el que se puede observar que los inmuebles de los literales "C" y "E", no estaban inmersos en la Denominada Hacienda Suchinango.

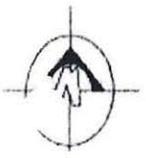


GRAFICO 2

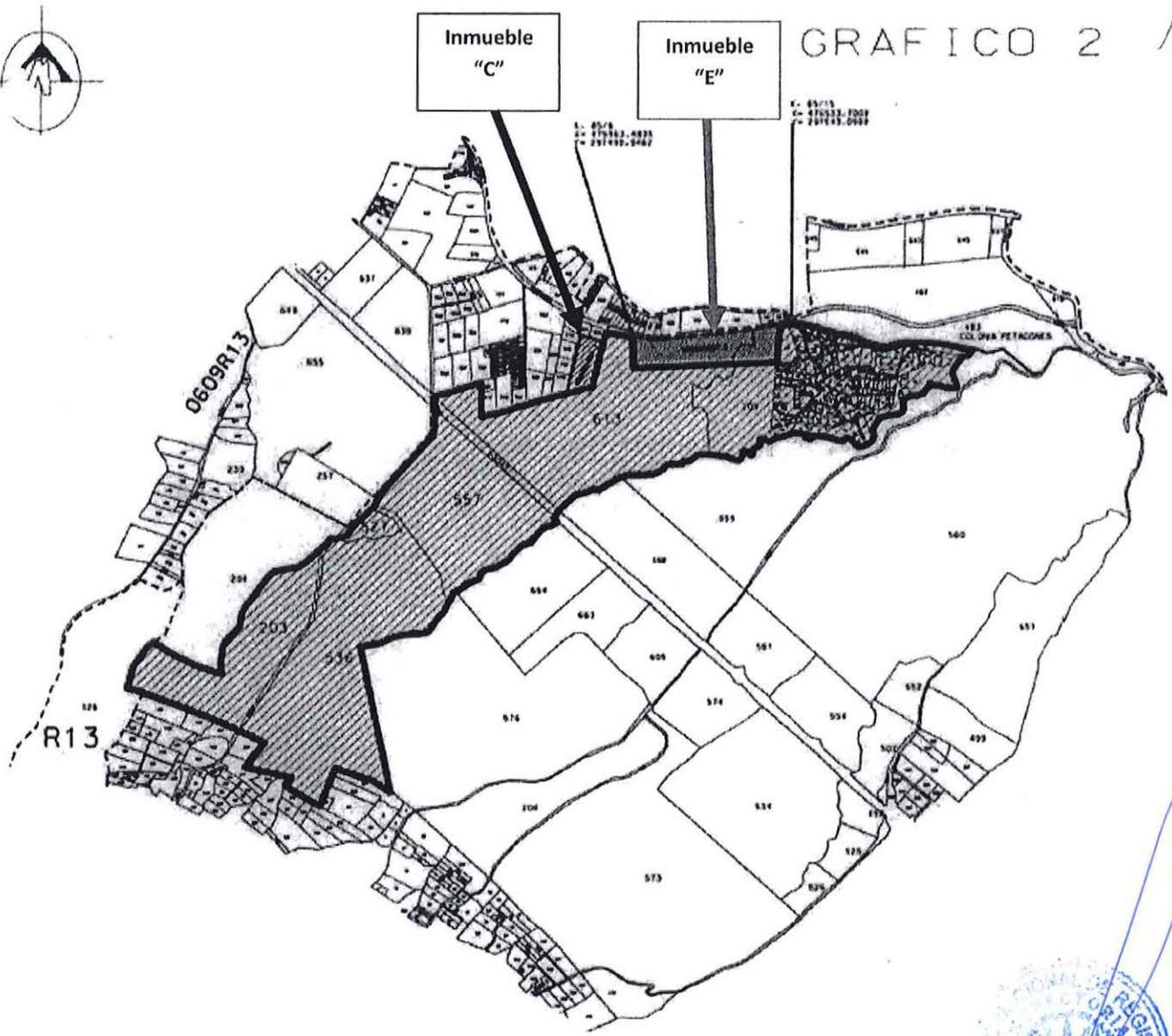
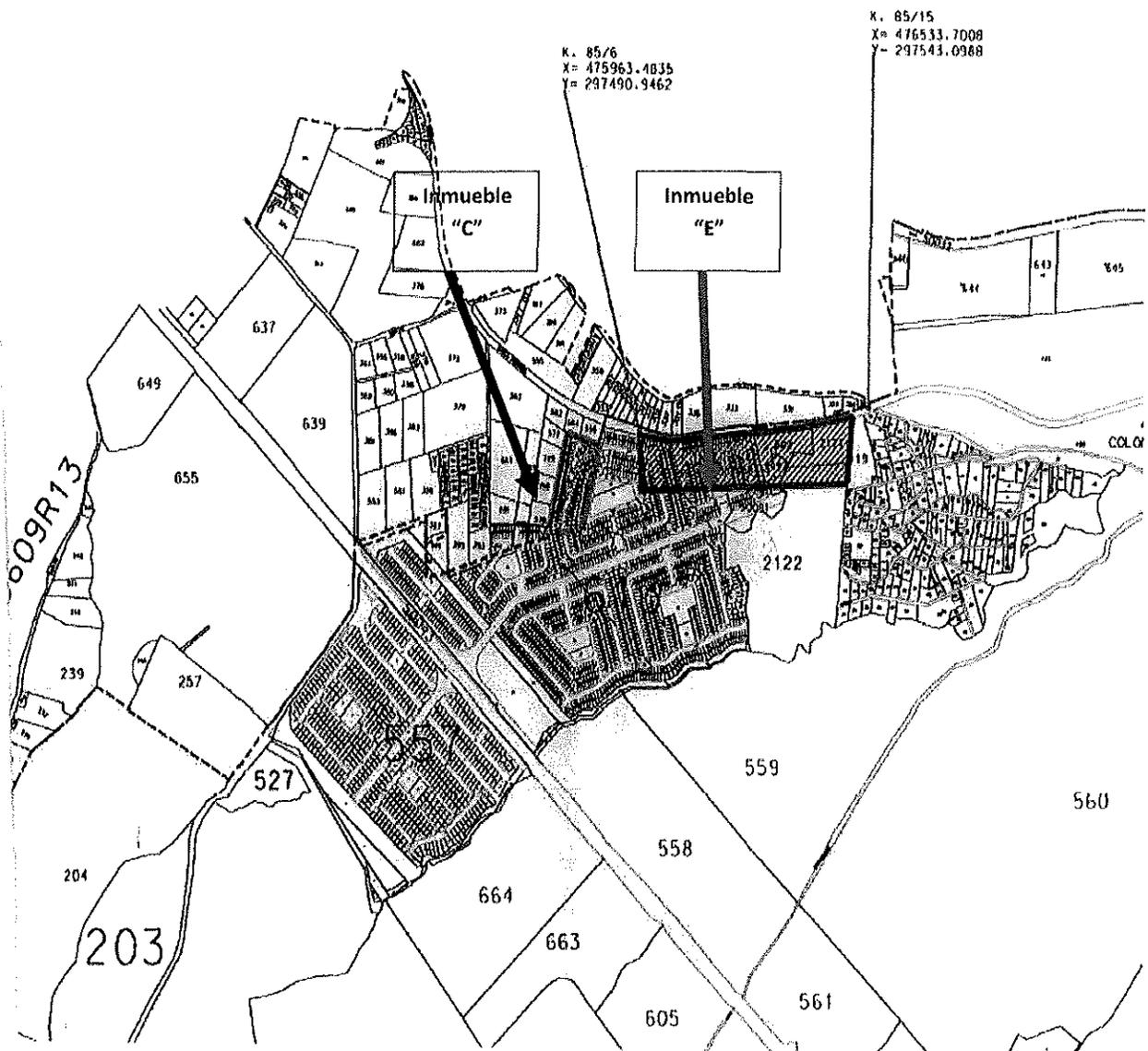


Grafico 3:

Montaje del perímetro de la denominada Hacienda Suchinango y la Urbanización San Gabriel, en el que se puede observar que la totalidad del inmueble "C" y parte del inmueble "E" a favor de _____; se encuentran inmersos dentro del perímetro la Urbanización San Gabriel.





DE TODO LO ANTERIOR ESTA UNIDAD CONCLUYE:

- 1) Que se ha podido comprobar que no existe modificación en la literalidad de los estudios Registrales y Catastrales, emitidos bajo los números de referencia UATC_1487, de fecha 30 de octubre de 2013, solicitante: _____ y UATC_1508, de fecha 20 de diciembre de 2013, solicitante _____; por haberse confrontado y constato que se emitió la misma resolución a ambos solicitantes.
- 2) Que se ha establecido que los inmuebles identificados en su antecedente como literales "C" y "E" a favor del Señor _____, no estaban incluidos en la expropiación, no obstante el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria procedió conforme lo regulado en el Art. 11 de la Ley Básica de la Reforma Agraria, el cual en su inciso segundo inciso final establece que: **"La certificación de esta acta acompañada de una descripción del inmueble extendidas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería servirá de título de dominio y deberá inscribirse a favor de la misma en el competente registro de la Propiedad Raíz, quien deberá inscribirla aunque no coincida con los antecedentes, siempre que se trate del mismo inmueble y propietario"**.
- 3) Que tanto el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria y la Asociación Cooperativa de la Reforma Agraria "San Gabriel" de Responsabilidad Limitada, ejercieron la posesión de los inmuebles desde el año 1986, y es hasta el año 2013 que el denunciante realiza compraventa de los inmuebles en la que se le hace la respectiva entrega material y acepta la tradición y se da por recibido del dominio y posesión del inmueble, lo que significa que el denunciante tuvo que identificar físicamente los inmuebles que estaba adquiriendo; por tanto no es responsabilidad de la Institución que los compradores no se cercioren si el vendedor se encuentra en la posesión del inmueble.
- 4) Que efectivamente a través del estudio registral y catastral se encontró que los inmuebles, se encuentran inmersos así: el identificado como literal "C" en una parte por el rumbo Nor Oriente dentro de la parcela 613 y en una parte por el rumbo Norte dentro de la parcela 205 del Sector 0602R03, y el del literal "E" inmerso en una parte por el rumbo Nor Poniente dentro de la parcela 613 del Sector 0602R03. No obstante lo anterior no se puede proceder conforme lo regulado en el Art. 16 de la Ley de Catastro por no encontrarse en posesión el denunciante.
- 5) Que del análisis realizado por esta Unidad se ha determinado que existe un conflicto de posesión sobre los inmuebles identificados en los literales "C" y "E", entre el Señor _____; inscritos bajo las matriculas 60084657-00000 y _____ 60084666-00000 y la _____; el cual debe ser dirimido en sede judicial para proceder conforme lo regulado en el Art. 17 de la Ley de Catastro; ya que parte de los lotes de la Urbanización San Gabriel, que recae sobre los inmuebles objeto de investigación están traspasados a terceros.

Atentamente,



.....Es conforme con su original con el cual se confronto, y ha solicitud de la Unidad de Acceso a la Información Pública y con autorización de la Dirección Ejecutiva según Hoja de Instrucción 6121, se expide para ser entregada al solicitante, se extiende la presente Certificación en la Unidad de Inspectoría General del Centro Nacional de Registros, a los veintinueve días del mes de noviembre de dos mil dieciocho.-




Lic. David Ayala Iraheta,
Inspector General del Centro Nacional de Registros.-