



CNR

Centro Nacional de Registros

**ACUERDO DE
CONSEJO
DIRECTIVO**

**VERSION PÚBLICA
DE INFORMACIÓN
CONFIDENCIAL**

**De conformidad al
Artículo 24, letra “c”**

ACUERDO No. 46-CNR/2019. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número siete: “Escrito dirigido al Consejo Directivo por la licenciada apoderada de _____”, de la sesión ordinaria número cuatro, celebrada a las diecisiete horas del veintisiete de febrero de dos mil diecinueve punto expuesto por la Directora del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, licenciada Ana María Umaña de Jovel; y

CONSIDERANDOS:

- I. Que la licenciada _____, actuando en calidad de Apoderada de la señora _____; con base en el artículo 18 de la Constitución de la República, y relacionando el artículo 22 de 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, ha presentado solicitud escrita al Consejo Directivo del CNR para que deniegue la inscripción del documento con presentación 200405027079.
- II. El inmueble ubicado en _____, departamento de La Libertad, de 133.314 M2., está inscrito en el Sistema de Información Registral y Catastral (SIRYC) según matrícula 30054652-00000 a favor de los señores _____. En la citada matrícula, constan las siguientes presentaciones: 1) Compraventa otorgada a las ocho horas del 3 de septiembre de 1997, por los señores _____ a favor de la Sociedad PROTEGE, S.A de C.V; presentada ante el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el 10 de septiembre de 1999, a las 11 horas con 1 minuto, según presentación original número 558 del tomo diario 196 de presentación de Propiedad, actualmente con presentación 200405027079, por traslado del antecedente a la matrícula de SIRYC. 2) Escritura de Dación en pago otorgada a las diecisiete horas del 16 de septiembre de 2017 por los señores _____ a favor de la señora _____. Quedó presentada bajo el número 201705028674, a las 14 horas, con 11 minutos y 30 segundos, del 27 de septiembre de 2017.
- III. Que la Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, para mejor proveer, consideró necesario determinar la relación entre las fechas de otorgamiento de la compraventa (03/09/1997) y de la emisión de la orden de embargo que sustenta la Dación en pago, tal embargo fue realizado el 18 de mayo de 2007, nueve años y ocho meses después del otorgamiento de la compraventa. Respecto a la temporalidad de las presentaciones de los instrumentos, el embargo fue presentado al Registro, bajo el número 200705030677, a las 14 horas 23 minutos 27 segundos del 13 de agosto de 2007, 8 años después de la compraventa (10/09/1999). Se colige, que al momento de otorgamiento de la compraventa, no existió objeto ilícito en la enajenación del inmueble, conforme lo establecido por el art. 1335 numeral 3º. Código Civil. No obstante, se embargó inmueble ajeno, el titular de la oficina registral, no puede efectuar apreciaciones tendentes a desobedecer mandatos judiciales so pretexto de garantizar los intereses de terceros, por lo que a la persona afectada, le queda la vía correspondiente para hacer valer sus derechos en la forma que estime procedente.
- IV. La Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, solicita al Consejo Directivo declare sin lugar por improcedente la denegatoria de inscripción del asiento de presentación 200405027079

solicitada en el escrito presentado en fecha 19 de julio del año 2018, por la licenciada _____, de generales expresadas en su escrito, en la que actúa en su calidad de Apoderada de la señora _____; por no ser de su competencia. Conforme el Art. 22 Ley de Procedimientos Uniformes mencionado. La interesada debe cumplir el procedimiento de ley: 1°) Presentar escrito, dirigido al señor Director Ejecutivo del Centro Nacional de Registros, solicitando la publicación del asiento de presentación, el cual ha de identificar. En el mismo escrito, se comprometerá a asumir los costos de la publicación pedida; 2°) Emitida la resolución por el señor Director Ejecutivo del Centro Nacional de Registros, por la cual se autorice y ordene las publicaciones del asiento de presentación, tal como en la misma orden se indique, conforme el artículo 4 de la ley citada, mandará a publicar por una vez en el Diario Oficial y en dos diarios de circulación nacional, por dos veces alternas en cada uno; 3°) Dentro del plazo de 120 días hábiles, contados a partir de la última publicación respectiva, el titular del documento, podrá subsanar los errores u omisiones que se le hayan señalado, o retirarlo sin inscribir por las personas facultadas para ello en la ley arriba citada; 4°) Si transcurrido el plazo antes dicho, no fueron subsanados los errores u omisiones señalados al documento, o éste no fue retirado sin inscribir, entonces, por escrito, informará al Registro correspondiente, que el documento no fue subsanado ni retirado sin inscribir, y que por haber transcurrido el plazo para tal efecto, solicita se deniegue la inscripción del documento en base al inciso segundo del Art. 22 de la ley citada, y señalará los respectivos lugares o medios para notificar la resolución registral de denegatoria de inscripción al peticionario y al titular del documento. Al escrito, deberá anexar fotocopia certificada por notario, de las correspondientes publicaciones que ordena la ley, como prueba del plazo transcurrido; 5°) Por el informe recibido, el Registro denegará la inscripción del documento, resolución de denegatoria de inscripción que notificará a las partes, sin perjuicio del derecho de interponer los recursos que la ley les concede; 6°) Si los recursos no son interpuestos en el término legal, por el legítimamente interesado en la cancelación del asiento de presentación, cuya inscripción haya sido denegada, podrá solicitar al juez competente, que sumariamente, y previa audiencia de partes, ordene la cancelación del asiento de presentación; y 7°) La correspondiente resolución judicial, será presentada al Registro para su inscripción y consecuente cancelación del asiento de presentación 200405027079.

Por tanto, con base a la informado por la Directora del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, a los artículos 18 de la Constitución de la República; 22 de 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; 103 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; 731 y siguientes del Código Civil; 21 número 3 del Código Procesal Civil y Mercantil; y 104 de la Ley de Procedimientos Administrativos; el Consejo Directivo,

ACUERDA: I) Declárase incompetente para conceder lo solicitado, en razón que lo pedido por la señora _____ es una facultad de los jueces de lo Civil y Mercantil, y no del Consejo Directivo, por tanto, también se declara sin lugar la petición de la referida señora, consistente en la denegatoria de inscripción de la presentación 200405027079 solicitada en el escrito presentado por la licenciada _____,

actuando en su calidad de apoderada de la referida señora _____. II) Se le indica a la peticionaria que cumpla el siguiente procedimiento: 1°) Presentar escrito, dirigido al señor Director Ejecutivo del Centro Nacional de Registros, solicitando la publicación del asiento de presentación, el cual ha de identificar. En el mismo escrito, se comprometerá a asumir los costos de la publicación pedida; 2°) Emitida la resolución por el señor Director Ejecutivo del Centro Nacional de Registros, por la cual se autorice y ordene las publicaciones del asiento de presentación, tal como en la misma orden se indique, conforme el artículo 4 de la ley citada, mandará a publicar por una vez en el Diario Oficial y en dos diarios de circulación nacional,

por dos veces alternas en cada uno; 3°) Dentro del plazo de 120 días hábiles, contados a partir de la última publicación respectiva, el titular del documento, podrá subsanar los errores u omisiones que se le hayan señalado, o retirarlo sin inscribir por las personas facultadas para ello en la ley arriba citada; 4°) Si transcurrido el plazo antes dicho, no fueron subsanados los errores u omisiones señalados al documento, o éste no fue retirado sin inscribir, entonces, por escrito, informará al Registro correspondiente, que el documento no fue subsanado ni retirado sin inscribir, y que por haber transcurrido el plazo para tal efecto, solicita se deniegue la inscripción del documento en base al inciso segundo del Art. 22 de la ley citada, y señalará los respectivos lugares o medios para notificar la resolución registral de denegatoria de inscripción, a usted y al titular del documento afectado. Al escrito, deberá anexar fotocopia certificada por notario, de las correspondientes publicaciones que ordena la ley, como prueba del plazo transcurrido; 5°) Por el informe recibido, el Registro denegaría la inscripción del documento, resolución de denegatoria de inscripción que notificará a las partes, sin perjuicio del derecho de interponer los recursos que la ley les concede; 6°) Si los recursos por la denegatoria de inscripción del documento, no son interpuestos por el titular del documento, en el término legal, la persona legítimamente interesada en la cancelación de su asiento de presentación, cuya inscripción haya sido denegada, podrá solicitar al juez competente, que sumariamente, y previa audiencia de partes, ordene la cancelación del asiento de presentación; y 7°) La correspondiente resolución judicial, será presentada al Registro para su inscripción y consecuente cancelación del asiento de presentación 200405027079. Con lo expresado se cumple con lo que señala el artículo 18 de la Constitución de la República, artículo 22 de la Ley de Procedimientos Uniformes señalada y lo que indica el artículo 104 de la Ley de Procedimientos Administrativos III) **Comuníquese**. Expedido en San Salvador, diecinueve de marzo de dos mil diecinueve.


Rogelio Antonio Canales Chávez
Secretario del Consejo Directivo

