



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**

05

OK

Tomando en cuenta lo anterior esta Unidad **CONSIDERA:**

1.- Que existe un evidente error en la inscripción del inmueble situado en Barrio El Calvario, Jurisdicción de Apaneca, departamento de Ahuachapán, de una extensión superficial de 460.88 Metros Cuadrados, **el cual se encuentra inscrito dos veces**, primero a la matrícula 15037622-00000, en la cual se realizó la migración en fecha 02 de abril del año 2004, y se tomó como antecedente el número 34 del Libro 985 de Propiedad. Opinión de la Unidad de Inspectoría: este traslado está equivocado, ya que la nota de traslado hace ver lo siguiente: **“TRASLADADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA SEGUNDA SECCION DE OCCIDENTE, AHUACHAPAN.**

INSCRIPCION 34 POR TRASPASO, LIBRO 985 DE PROPIEDAD; FECHA DE INSCRIPCION: 06/04/2000.

INSCRIPCION: 28 DECLARATORIA DE HEREDEROS. LIBRO 4446 DE PROPIEDAD, FECHA DE INSCRIPCION: 20/06/1962.

SE HACE CONSTAR QUE ESTA ULTIMA INSCRIPCION AL IGUAL QUE LA NUMERO 29 DEL LIBRO 4464 CORRESPONDIENTE AL TESTAMENTO, SON DEL REGISTRO PROPIEDAD SAN SALVADOR.

Y QUE SEGUN AUTO REGISTRAL EL AREA AL CUAL A QUEDADO REDUCIDA LA PRESENTE PORCION DESCRITA COMO TERCERA ES DE 292,000 METROS CUADRADOS.

INSCRIPCION: 253 DEL LIBRO 96 DE PROPIEDAD. FECHA DE INSCRIPCION: 15/05/1948.

INSCRIPCION 104 POR TRASPASO DE HERENCIA. LIBRO 193 DE PROPIEDAD. FECHA DE INSCRIPCION: 11/09/1973.

INSCRIPCION 194 POR DECLARATORIA DE HEREDEROS. LIBRO 99 DE PROPIEDAD. FECHA DE INSCRIPCION: 23/10/1948.

INSCRIPCION NUMERO 41, TRADICION DE LEGADO. LIBRO 366 DE PROPIEDAD. FECHA DE INSCRIPCION 16/10/1980.

INSCRIPCION NUMERO 24 VENTA DE DERECHO. LIBRO 613 DE PROPIEDAD. FECHA DE INSCRIPCION: 28/05/1991.

INSCRIPCION NUMERO 42 TRADICION DE LEGADO. LIBRO 366 DE PROPIEDAD. FECHA DE INSCRIPCION 17/10/1980.

INSCRIPCION 12 POR TRASPASO. LIBRO 776 DE PROPIEDAD. FECHA DE INSCRIPCION 20/10/1995.

INSCRIPCION 30 DECLARATORIA DE HEREDEROS. LIBRO 747 DE PROPIEDAD. FECHA DE INSCRIPCION 28/10/1990

EL LEGADO DEL 6.25% DE

ESTA PENDIENTE DE SU

TRADICION EL CUAL ESTA EN EL TESTAMENTO INSCRITO AL NUMERO 3 DEL LIBRO 140 PROPIEDAD”

Dice claramente y se confirma con la inscripción que: “Y QUE SEGUN AUTO REGISTRAL EL AREA AL CUAL A QUEDADO REDUCIDA LA PRESENTE PORCION DESCRITA COMO TERCERA ES DE 292,000 METROS CUADRADOS”, es decir que la extensión superficial que se debió trasladar era 292.000 metros cuadrados.

La segunda inscripción del mismo inmueble se encuentra a la matrícula **15104221-00000**, teniendo la misma extensión superficial y la misma situación, la migración a SIRyC se realizó el día 31 de marzo del año 2005, y se tomó como antecedente el número 43 del Libro 981 de Propiedad de Ahuachapán. Esta Inscripción está a nombre de Al verificar el antecedente efectivamente aparece relacionado el inmueble trasladado, por lo que este traslado está bien elaborado.

2.- Con relación a las matrículas 15037619-00000, 15037620-00000, 15037621-00000, 15037622-00000, y 15037661-00000, a las cuales oficiosamente se les ha colocado la siguiente advertencia: : “EL LEGADO DEL 6.25% QUE CORRESPONDE A

ESTA PENDIENTE DE EFECTUAR SU TRADICION; SEGUN CONSTA ESE DERECHO EN EL TESTAMENTO INSCRITO AL NUMERO 3 DEL LIBRO 140 PROPIEDAD, POR LO QUE EL DERECHO DE EN ESTA MATRICULA REFLEJA UN DERECHO DEL 31.25 % DE PROPIEDAD, SIENDO POR DERECHO PROPIO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EL DERECHO DE 25% DE PROPIEDAD LO QUE LE CORRESPONDE”.-

Alerta que se ha puesto sin tomar en cuenta que se está afectando derecho ya inscritos, que por consiguiente no es posible solucionarlos el Centro Nacional de Registros “per se”, es importante que se comprenda que la naturaleza de una alerta es la misma que una Anotación Preventiva, de un Banco o Judicial, con la diferencia que las Anotaciones Preventivas Bancarias tienen un tiempo de vigencia de 3 meses o 90 días; así como las Anotaciones Preventivas Judiciales que surten efecto para el periodo que dure el Proceso judicial, al terminar éste, el Juez debe mandar a que se cancele la Anotación Preventiva, pero no se quedan “per saecula saeculorum”, lo cual sucede con las Alertas colocadas por la Institución, cuando no dependen de un proceso judicial. Estas no tienen vigencia y es posible que se atente contra derechos inscritos. El Artículo 98, Literal CH) del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas menciona **“Cuando el error no fuere subsanable por producir nulidad absoluta del acto o contrato inscrito, y por consiguiente se produjere también la nulidad de la inscripción, se pondrá**

96

OK

la nota de advertencia, se dará aviso al titular del derecho inscrito, tal como lo establece el literal anterior y se cursará oficio al Ministerio Público para que proceda en consecuencia” El tenor literal de la base legal a nivel registral para colocar alertas no es concordante con la situación registral en que se encuentran las matrículas mencionadas.

CONCLUSIÓN:

A).- Con relación al inmueble inscrito dos veces es importante saber que el traslado del antecedente número 34 del Libro 985, que fue digitado según sistema por el empleado: _____, y confirmado por el Licenciado

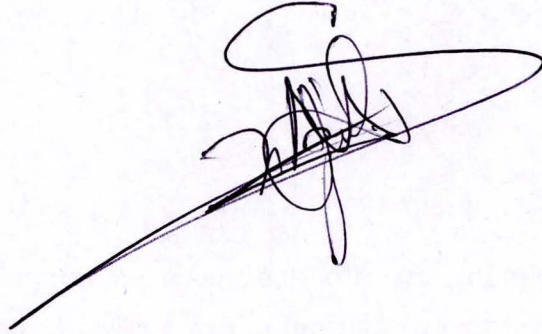
_____, en fecha 02 de abril del año 2004. **ha sido mal elaborado**, ya que se ha trasladado un inmueble que no corresponde al antecedente relacionado. Ese traslado quedó a la matrícula **15037622-00000**.

B).- Con relación al mismo inmueble en donde se trasladó con anterioridad en antecedente número 43 del Libro 981 de Propiedad de Ahuachapán, y que se generó la matrícula 15104221, dicho traslado está bien elaborado ya que se ha trasladado el inmueble relacionado en su antecedente.

C).- Con relación a la alerta colocada en las matrículas: **15037619-00000, 15037620-00000, 15037621-00000, 15037622-00000, y 15037661-00000, que raza:** “EL LEGADO DEL 6.25% QUE CORRESPONDE A _____ ESTA PENDIENTE DE EFECTUAR SU TRADICION; SEGUN CONSTA ESE DERECHO EN EL TESTAMENTO INSCRITO AL NUMERO 3 DEL LIBRO 140 PROPIEDAD, POR LO QUE EL DERECHO DE

_____ EN ESTA MATRICULA REFLEJA UN DERECHO DEL 31.25 % DE PROPIEDAD, SIENDO POR DERECHO PROPIO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EL DERECHO DE 25% DE PROPIEDAD LO QUE LE CORRESPONDE”. Sería importante revisar que las Tradiciones de Legados son posteriores a la inscripción de testamentos, Declaratorias y traspasos, y que es una facultad que tiene únicamente el legatario por lo que de oficio no podríamos “congelar el inmueble a través de una alerta, a la espera que el legatario se decida a presentar su tradición del legado ya que existe la posibilidad de afectar derechos de terceros. 670 CC y

Artículo 98, Literal CH del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Memorando

CNR
Centro Nacional de Registros

GOBIERNO DE
EL SALVADOR
UNÁMONOS PARA CRECER

97



UNIDAD DE INSPECTORIA
IGR-0150/2017
Ref.RPRH.1C/0003/2017/02

Para : Rogelio Canales Chávez
Directora Ejecutiva

De : Lic. David Ayala Iraheta
Inspector General del CNR

Asunto : Remitiendo Informe

Fecha : 16 de Mayo de 2017



Por recibida las Hoja de Instrucción número 0006078, por medio de la cual instruye a esta Unidad Investigar e informar sobre lo solicitado por el señor quien menciona que en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de Ahuachapán, se le ha vulnerado su derecho de propiedad sobre 15 inmuebles que se encuentran inscritos a su favor, por irregularidades cometidas por la Licenciada [Name] las irregularidades se dieron según el quejoso de dos presentaciones diferentes pero que afectan sus inmuebles, y que están vinculadas directamente a la protección jurídica de su propiedad, una presentación hecha por él y la otra por terceros, con el fin de apropiarse de manera arbitraria, irregular y fraudulenta de lo que según él le pertenece. Continua que el día 14 de octubre, presentó documento de RENTA VITALICIA, que ampara un derecho de lote urbano situado en Apaneca, al número 20161011456, cuyos derechos le correspondían a [Name] luego cedidos a su [Name] quien al fallecer, le dejó los derechos a su hija [Name] a quien se instituyó como su heredera universal, y ésta última instituyó como heredero universal al [Name] petionario de todos sus bienes y derechos.

Hace la siguiente relación de hechos: **1)-** el inmueble relacionado posee dos matrículas, en una posee el 100 %, que es la número 15104221-00000 y en la otra el 31.25% la número 15037622-00000; **2)-** La presentación 201601007955, que recae sobre la matrícula 15104221-00000, fue observada por la Registradora Auxiliar ya mencionada por lo siguiente: "OBSERVESE: EL INMUEBLE CONTIENE DOBLE MATRÍCULA, CONFORME LA MATRÍCULA CITADA AMPARA UN DOCUMENTO DE RENTA VITALICIA OTORGADA POR EL SEÑOR [Name] Y LA SEÑORA [Name] INSCRITA ORIGINALMENTE AL NUMERO 45 DEL LIBRO 208 DE PROPIEDAD, POR LO QUE SU VERDADERO ANTECEDENTE ESTA A LA MATRÍCULA 15037622-00000 EN LA QUE APARECE QUE EL VENDEDOR ES DUEÑO DE UN DERECHO PROINDIVISO. ART.

Memorando

42, 44 Y 46 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE RRPRH.” 3)- Por lo que procedió a presentar los documentos que amparan los derechos y la renta vitalicia, en la que la matrícula relacionada se encuentra inscrita a su favor en un 100%. La presentación 201601011456, que recae sobre la matrícula 15037622-00000, fue observada por: “CONFORME A SU MATRÍCULA 15037622-00000, JUNTO CON EL TESTAMENTO PRESENTADO AL NUMERO 201601011454 Y LA RENTA VITALICIA 201601011456, AL RESPECTO SE INFORMA: QUE LA CONSTITUCION DE LA RENTA VITALICIA NO ES SUJETA A INSCRIPCION POR TRASPASO YA QUE SE ESTABLECE LA OBLIGACION POR PARTE DE DE DAR UN CANON AL

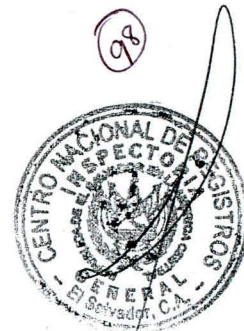
EN RAZON QUE LA TRADICION DEL DOMINIO DE UN DERECHO QUE ESTE TENIA EN EL INMUEBLE Y QUE FUE INSCRITO A FAVOR DE DICHA Y POR TRASPASO A FAVOR DE LA Y POSTERIORMENTE A FAVOR DEL SEÑOR EN EL CUERPO EL INSTRUMENTO EXPRESA QUE LA RENTA VITALICIA ES A FAVOR DEL SEÑOR ESTE INMUEBLE TIENE DOBLE MATRÍCULA SIENDO LA 15037622-00000 Y 15104221-00000. ART. 42, 44 Y 46”

4)-En vista de la observación anterior, presentó recurso de Revisión el uno de noviembre del año 2016, concediéndole la audiencia el día 9 de diciembre del año recién pasado a las 10:00 de la mañana, en donde se dieron las situaciones que él menciona como irregularidades: a) **La Licenciada** se ausentó de la audiencia sin haber concluido la misma, aduciendo que tenía una emergencia, y solo se quedó el

Confrontador así como el Licenciado manifestaron, que las anteriores inscripciones, los documentos estaban mal inscritos por los anteriores Registradores; ya que el derecho cedido por solo correspondía a los derechos hereditarios que éste había recibido de incurriendo en un error conceptual en su análisis. Además menciona que no se levantó el acta que debió firmarse en la audiencia, aunque el acta reza fecha 9 de diciembre de 2016, él la firmó hasta el 15 de diciembre de 2016. En el acta aduce, sin haber sido notificado en la observación de la presentación, tal y como lo regula el Artículo 12 del Reglamento de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que el predio que se está traspasando quedó fuera porque al momento de constituirse aun no estaba inscrito el traspaso a favor del señor el derecho de que es el derecho vendido, lo que genera error de concepto según el peticionario. Que la Cesión de Derechos por parte del señor de los inmuebles contenidos en el documento presentado reza así:

“Que libre de todo gravamen, cede y traspasa en concepto de Renta Vitalicia que por medio de esta escritura se constituye a favor del compareciente a su hermana mayor de edad, de oficios domésticos, de este domicilio, los predios relacionados y derechos hereditarios a que se ha referido haciéndole la entrega de dichos bienes y transmitiéndole el dominio y posesión y demás derechos reales y personales que sobre dichos bienes le corresponden exonerándole de la obligación de rendir fianza y hacer inventario. 5)- Como resultado del supuesto error conceptual se pretende anular parte de sus derechos ya inscritos de una manera totalmente sospechosa; ya que ha surgido el hecho de que los herederos de tienen dos presentaciones para traspaso de los

Memor Memorando ando



inmuebles contenidos en la Renta Vitalicia y que se encuentran a su nombre e inscritas a raíz de la cesión de derechos que ha mencionado. Una presentación es un Traspaso por Herencia que están siendo calificados por la Licenciada Morales, las presentaciones son: 201601013350 y 201601013547, la primera observada porque "los inmuebles que se vienen vendiendo pasaron por traspaso hereditario a favor del señor

Al momento de presentar el documento se le hizo la advertencia siguiente: " Se le hizo saber al usuario que el documento presentado no tiene ningún antecedente, el cual no se puede marginar pero insiste en presentarlo así" la presentación 201601013547 tiene la siguiente resolución: "se hace constar que según testimonio expedido por la Sección de Notariado de la Corte Suprema de Justicia, los predios identificados en primero y segundo lugar se excluyen por haberse vendido con anterioridad. Al margen se lee: Renta Vitalicia con excepción de la sexta parte que carece de antecedente directo por la inscripción número 45 Tomo 208 de Propiedad. Por traspaso el derecho de pasó al dominio de los herederos declarados por la inscripción 34 del tomo 985 de propiedad, marginal que se hace en esta fecha por estudio realizado en la presente inscripción. Ahuachapán 15 de marzo de 2011. Además se encuentran trasladadas las matrículas 150367619-00000, 15037620-00000, 15037622-00000, y 15037621-00000, conforme con sus matrículas y documentos presentados de la Declaratoria de Herederos y Testamento al 201601013350, 201601013351, se informa que según estudio registral realizado, se verificó que el asiento 1 de inscripción por traslado aparece que el señor tiene una tercera parte, equivalente al 33.34% amparada en la inscripción 253 del Tomo 96 del cual se ha presentado testimonio expedido por la Corte Suprema de Justicia y razonado por este registro al 201601013552 en razón de una Renta Vitalicia, se ha traspasado por error el derecho de propiedad que a dicho señor le corresponde a la señora y últimamente al señor

mediante diferentes tractos sucesivos tomando en cuenta la tercera parte que el señor no estableció en la referida Renta Vitalicia y que en ella aparece que los derechos cedidos son sobre la sucesión que tenía como herencia de su hermana

por lo que la tercera parte que por medio de estos documentos se ha presentado para traspaso a favor de su heredera señora están correctos debiendo corregirse los titulares en las matrículas 15037619-00000, 15037620-00000, 15037621-00000, y 15037622-00000, puesto que esta última matrícula aparece con el 33.4% el causante es de hacer notar que este inmueble no aparece en el testamento inscrito al número 14 del Libro 140 de Propiedad. Artículos 42, 44 y 46 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. 688 y 693 del Código Civil". 6)- Siendo la anterior resolución, según el peticionario totalmente parcializada, ya que en la misma se asevera que en el documento de Renta Vitalicia no se ha cedido el derecho propio de cuando el documento es claro en establecer lo que literalmente transcribe: **"Haciendo entrega de dichos bienes y transmitiéndole el dominio, posesión y demás derechos reales y personales que sobre dichos bienes le corresponden"**; no reservándose para sí el derecho propio que le correspondía sobre dichos inmuebles sino por el contrario haciendo entrega de los mismos de manera total como resultado de la celebración del contrato de Renta Vitalicia por lo que al presentar la Declaratoria de Herederos de en las matrículas anteriormente

Memorando

relacionadas se puede observar claramente la mala fe que existe de apropiarse indebidamente y de manera fraudulenta un derecho que nunca le ha correspondido a los herederos, ya que estos tenían pleno conocimiento del compromiso adquirido en la Renta Vitalicia por el causante. 7)- Como resultado de esa resolución que supuestamente está basada en un error conceptual, evidente y fácil de discernir, se están amenazando sus verdaderos y legítimos derechos registrales y considerando esa situación se efectuó la presente denuncia de esos hechos que le parecen sospechosos e irregulares basados en criterios personales y no en la ley por lo que pide: Que se inicie una investigación de esos procedimientos y asegurar sus derechos registrales y la preservación jurídica de su propiedad. 9)- Agrega que en el acta que se levantó de la Audiencia del Recurso de Revisión, se dice literalmente: " Que además de la celebración de la audiencia ya había transcurrido un tiempo prudencial en el que se explicó al recurrente el estudio hecho en esa y otras matrículas inscritas en la Renta Vitalicia que hoy presenta para Traspaso por Herencia". Aunque se le había informado de que ese estudio había arrojado la pérdida de una parte de los derechos que ya se encuentran inscritos a su favor, no se le explicó de ninguna manera el error conceptual con el cual están procediendo a cambiar los derechos constituidos en los inmuebles en cuestión.

Tomando como base lo anterior esta unidad realizó la correspondiente investigación.

1. Verificando básicamente los inmuebles que están ubicados en la Ciudad de Apaneca, que son los que se encuentran con los errores, los cuales están inscritos a los números: PREDIO 1 15037619; PREDIO 2 INSCRITO AL NÚMERO 15037620; PREDIO 3 INSCRITO AL NUMERO 15037661; PREDIO NUMERO 4 INSCRITO AL NÚMERO 15037621; Y EL PREDIO NUMERO 5 INSCRITO AL NUMERO 15037622.
2. La matrícula **15037619-00000**, recae sobre un inmueble situado en SUBURBIOS AL NORESTE DE LA VILLA DE APANECA, departamento de Ahuachapán, inscrito a nombre de PROPIEDAD que tiene inscrito un derecho de 3.12%; PROPIEDAD que le corresponde un derecho equivalente al 8.33%; con un derecho inscrito equivalente al 13.54%; un derecho inscrito equivalente al 75.01%. La inscripción anterior tiene una ALERTA que menciona: **"EL LEGADO DEL 6.25% QUE CORRESPONDE A ESTA PENDIENTE DE EFECTUAR SU TRADICION; SEGUN CONSTA ESE DERECHO EN EL TESTAMENTO INSCRITO AL NUMERO 3 DEL LIBRO 140 PROPIEDAD, POR LO QUE EL DERECHO DE EN ESTA MATRICULA REFLEJA UN DERECHO DEL 31.25 % DE PROPIEDAD, SIENDO POR DERECHO PROPIO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EL DERECHO DE 25% DE PROPIEDAD LO QUE LE CORRESPONDE"**.

Memorando

Memorando



3. La matrícula **15037620-00000**, antecedente inscrito al número 34 del Libro 985 de Propiedad, y una extensión superficial de **7,000**.Metros Cuadrados. Recae sobre un inmueble situado en SUBURVIOS DE LA VILLA DE APANECA, departamento de Ahuachapán, inscrito a nombre de PROPIEDAD que tiene inscrito un derecho de 3.12%; PROPIEDAD que le corresponde un derecho equivalente al 8.33%;
con un derecho inscrito equivalente al 13.54%;
con un derecho inscrito equivalente al 75.01%. La inscripción anterior tiene una ALERTA que menciona: **"EL LEGADO DEL 6.25% QUE CORRESPONDE A ESTA PENDIENTE DE EFECTUAR SU TRADICION; SEGUN CONSTA ESE DERECHO EN EL TESTAMENTO INSCRITO AL NUMERO 3 DEL LIBRO 140 PROPIEDAD, POR LO QUE EL DERECHO DE EN ESTA MATRICULA REFLEJA UN DERECHO DEL 31.25 % DE PROPIEDAD, SIENDO POR DERECHO PROPIO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EL DERECHO DE 25% DE PROPIEDAD LO QUE LE CORRESPONDE"**.
4. La matrícula **15037661-00000**, antecedente inscrito al número 34 del Libro 985 de Propiedad, y una extensión superficial de **7,900**.Metros Cuadrados. Recae sobre un inmueble situado en el lugar LLANITOS, APANECA, departamento de Ahuachapán, inscrito a nombre de PROPIEDAD que tiene inscrito un derecho de 3.12%; PROPIEDAD que le corresponde un derecho equivalente al 8.33%;
con un derecho inscrito equivalente al 13.54%;
con un derecho inscrito equivalente al 75.01%. La inscripción anterior tiene una ALERTA que menciona: **"EL LEGADO DEL 6.25% QUE CORRESPONDE A ESTA PENDIENTE DE EFECTUAR SU TRADICION; SEGUN CONSTA ESE DERECHO EN EL TESTAMENTO INSCRITO AL NUMERO 3 DEL LIBRO 140 PROPIEDAD, POR LO QUE EL DERECHO DE EN ESTA MATRICULA REFLEJA UN DERECHO DEL 31.25 % DE PROPIEDAD, SIENDO POR DERECHO PROPIO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EL DERECHO DE 25% DE PROPIEDAD LO QUE LE CORRESPONDE"**.
5. La matrícula **15037621-00000**, antecedente inscrito al número 34 del Libro 985 de Propiedad, y una extensión superficial de **14, 000** .Metros Cuadrados. Recae sobre un inmueble situado en EL LUGAR EL LLANITO, PARAJA LA TIJERA, APANECA, departamento de Ahuachapán, inscrito a nombre de PROPIEDAD que tiene inscrito un derecho de 3.12%; PROPIEDAD que le corresponde un derecho equivalente al 8.33%;
con un derecho inscrito

Memorando

equivalente al 13.54%; con un derecho inscrito
equivalente al 75.01%. La inscripción anterior tiene una ALERTA que menciona: **"EL LEGADO DEL 6.25% QUE CORRESPONDE A**

ESTA PENDIENTE DE EFECTUAR SU TRADICION; SEGUN CONSTA ESE DERECHO EN EL TESTAMENTO INSCRITO AL NUMERO 3 DEL LIBRO 140 PROPIEDAD, POR LO QUE EL DERECHO DE

EN ESTA MATRICULA REFLEJA UN DERECHO DEL 31.25 % DE PROPIEDAD, SIENDO POR DERECHO PROPIO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EL DERECHO DE 25% DE PROPIEDAD LO QUE LE CORRESPONDE".

6. **Y LA MATRÍCULA: 15037622-00000**, antecedente inscrito al número 34 del Libro 985 de Propiedad, y una extensión superficial de **460.88** Metros Cuadrados. Recae sobre un inmueble situado en EL LUGAR LLAMADO BARRIO SAN JOSE, APANECA, departamento de Ahuachapán, inscrito a nombre de:

PROPIEDAD que tiene inscrito un derecho de 3.12%;

PROPIEDAD que le corresponde un derecho equivalente al 8.33%;

equivalente al 13.54%; con un derecho inscrito

equivalente al 75.01%. La inscripción anterior tiene una ALERTA que menciona: **"EL LEGADO DEL 6.25% QUE CORRESPONDE A**

ESTA PENDIENTE DE EFECTUAR SU TRADICION; SEGUN CONSTA ESE DERECHO EN EL TESTAMENTO INSCRITO AL NUMERO 3 DEL LIBRO 140 PROPIEDAD, POR LO QUE EL DERECHO DE

EN ESTA MATRICULA REFLEJA UN DERECHO DEL 31.25 % DE PROPIEDAD, SIENDO POR DERECHO PROPIO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EL DERECHO DE 25% DE PROPIEDAD LO QUE LE CORRESPONDE". ESTE ULTIMO INMUEBLE SE ENCUENTRA INSCRITO DOS VECES, YA QUE TAMBIEN

ESTA INSCRITA A LA MATRÍCULA 15104221-000, CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE 460.88 Metros Cuadrados, situado en BARRIO EL CALVARIO, JURISDICCION DE APANECA, DEPARTAMENTO DE Ahuachapán, se ha

relacionado como antecedente al número 43 del Libro 981 de Propiedad de Apaneca, El antecedente común de todos los inmuebles relacionados es la

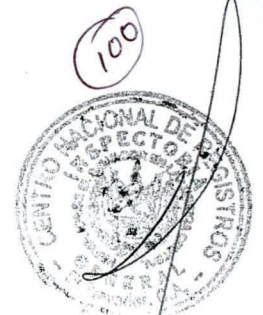
Inscripción número 253 del Libro 96 de Propiedad de Ahuachapán, de fecha mayo de 1948, en el cual le vende los predios situados en Apaneca a todos de apellido El tracto

sucesivo de dichos inmuebles sería el siguiente: Por inscripción 294 del Libro 93 de Propiedad es titular de LOS PREDIOS RELACIONADOS SITUADOS EN APANECA los cuales vende por inscripción 253

del Libro 96 de Propiedad A TODOS DE APELLIDO CON UN PORCENTAJE DE 33.33%, DE LO ANTERIOR TRANSFIRIÓ SU DERECHO A

POR INSCRIPCION 18 DEL LIBRO 193 DE PROPIEDAD, A SU VEZ TRASFIRIO SU DERECHO A A LA INSCRIPCIÓN NUMERO 18 DEL LIBRO 970 DE PROPIEDAD; Y LA RENTA

Memorando



VITALICIA OTORGADA POR **A FAVOR DE**
SE INSCRIBIO A LA INSCRIPCION 5 DEL LIBRO 212 DE
PROPIEDAD EL 24 DE OCTUBRE DE 1973, ESTO CORRESPONDERÍA A LA
“MITAD DE LA TERCERA PARTE LO QUE EQUIVALDRÍA A 16.66 %; ASIMISMO,
TRASPASO SU DERECHO A **AL**
NUMERO 34 DEL LIBRO 985 DE PROPIEDAD.

7. Las inscripciones 15037622-00000 y 15104221-00000 recaen sobre el mismo inmueble y se encuentran en la base de datos del CNR de la siguiente manera:

Matrícula número: 15037622-00000 Activa

Dato	Valor
Área en m ²	460.88
Volumen en m ³	0.0
Resto Registral	460.88
Naturaleza del Inmueble	Urbana
Antecedente FP, Tipo Libro	Propiedad
Número de Libro	985
Número de Inscripción	34
Número de Inmueble	5
Número de Mapa	-
Número de Parcela	-
Dirección	BARRIO SAN JOSE, APANECA
Nombre del Inmueble	-
Ubicación del Inmueble	APANECA, AHUACHAPAN
Ficha Registral	10584
Fecha de Creación de la Matrícula	18/08/2000 10:09:02
Digitó Traslado	TOPJLOPEZ -
Confirmó Traslado	TOPDCRUZ -
Matrícula creada por	SIRYC_OW -

Cód.	Alerta
12736	<p style="text-align: center;">EL LEGADO DEL 6.25% QUE CORRESPONDE A ESTA PENDIENTE DE EFECTUAR SU TRADICION; SEGUN CONSTA ESE DERECHO EN EL TESTAMENTO INSCRITO AL NUMERO 3 DEL LIBRO 140 PROPIEDAD, POR LO QUE EL DERECHO DE EN ESTA MATRICULA REFLEJA UN DERECHO DEL 31.25 % DE PROPIEDAD, SIENDO POR DERECHO PROPIO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EL DERECHO DE 25% DE PROPIEDAD LO QUE LE CORRESPONDE.-</p>

No.	Asiento	Clasificación	Acto/Contrato	Fec/Hra. Ins.	No. Presentación	Documento	Derechos	Act/Cont
1	1	Inscripción	INSCRIPCION POR TRASLADO	02/04/2004 14:08:12	-	-	Ver Der.	Detalles
2	2	Inscripción	VENTA DE DERECHO	21/02/2011 15:25:55	201101002088	Ver Doc.	Ver Der.	Detalles
3	3	Inscripción	DECLARATORIA DE HEREDEROS	01/08/2014 14:59:11	201401007815	Ver Doc.	Ver Der.	Detalles
4	4	Inscripción	TESTAMENTO	01/08/2014 15:00:01	201401007816	Ver Doc.	Ver Der.	Detalles
5	5	Inscripción	TRASPASO POR HERENCIA	07/08/2014 12:01:15	201401008220	Ver Doc.	Ver Der.	Detalles
6	6	Nota	RECTIFICACION DE OFICIO	19/08/2015 14:20:17	-	-	Ver Der.	Detalles

Nombre Titular	Derecho	Asiento	% Derecho	A partir de	Est. Derecho
2766382 -	PROPIEDAD	1	8.33	08/09/1990 00:00:00	Est. Der.
4013093 -	PROPIEDAD	1	33.34	23/10/1948 00:00:00	Est. Der.
3249475 -	PROPIEDAD	1	3.12	28/10/1990 00:00:00	Est. Der.
55008850 -	PROPIEDAD	2	13.54	05/01/2011 15:00:00	Est. Der.
1572296 -	PROPIEDAD	5	41.67	23/10/0082 00:00:00	Est. Der.

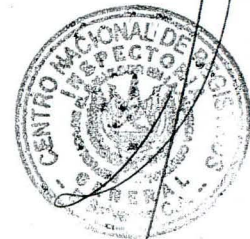
Presentación	Fecha y hora de Pres.	Tipo Acto/Contrato	Inscrito	Documento
201701003550	29/03/2017 10:20:56	TRASPASO DE DERECHO POR HERENCIA	NO	Ver Doc.
Historia de las presentaciones				

Matrícula número: 15104221-00000 Activa

Dato	Valor
Area en m ²	460.8824
Volumen en m ³	0.0
Resto Registral	460.8824
Naturaleza del Inmueble	Urbana
Antecedente FP, Tipo Libro	Propiedad
Número de Libro	981
Número de Inscripción	43
Número de Inmueble	10
Número de Mapa	-
Número de Parcela	-
Dirección	BARRIO SAN JOSE, JURISDICCION DE APANECA.
Nombre del Inmueble	-
Ubicación del Inmueble	APANECA, AHUACHAPAN
Ficha Registral	-
Fecha de Creación de la Matrícula	31/03/2005 13:52:18
Digitó Traslado	TOPJCORDOVA -
Confirmó Traslado	TOPJCARLOS -
Matrícula creada por	TOPSMARROQUIN -

Memorando

Memorando



No.	Asiento	Clasificación	Acto/Contrato	Fec/Hra. Ins.	No. Presentación	Documento	Derechos	Act/Cont
1	1	Inscripción	INSCRIPCION POR TRASLADO	31/03/2005 15:56:06	-	-	<u>Ver Der.</u>	<u>Detalles</u>
2	2	Inscripción	DECLARATORIA DE HEREDEROS	19/08/2014 13:34:55	<u>201401008338</u>	<u>Ver Doc.</u>	<u>Ver Der.</u>	<u>Detalles</u>
3	3	Inscripción	TESTAMENTO	19/08/2014 13:41:48	<u>201401008339</u>	<u>Ver Doc.</u>	<u>Ver Der.</u>	<u>Detalles</u>
4	4	Inscripción	TRASPASO POR HERENCIA	19/08/2014 13:56:12	<u>201401008340</u>	<u>Ver Doc.</u>	<u>Ver Der.</u>	<u>Detalles</u>

Nombre Titular	Derecho	Asiento	% Derecho	A partir de	Est. Derecho
1572296 -	PROPIEDAD	4	100	06/01/2014 00:00:00	<u>Est. Der.</u>

Tomando en cuenta lo anterior esta Unidad CONSIDERA:

- A. Que existe un evidente error en la inscripción del inmueble situado en Barrio El Calvario, Jurisdicción de Apaneca, departamento de Ahuachapán, de una extensión superficial de 460.88 Metros Cuadrados, **el cual se encuentra inscrito dos veces**, primero a la matrícula 15037622-00000, **en la cual se realizó la migración en fecha 02 de abril del año 2004, y se tomó como antecedente el número 34 del Libro 985 de Propiedad.** **Opinión de la Unidad de Inspectoría:** este traslado está equivocado, ya que la nota de traslado hace ver lo siguiente: **“TRASLADADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA SEGUNDA SECCION DE OCCIDENTE, AHUACHAPAN. a) INSCRIPCION 34 POR TRASPASO, LIBRO 985 DE PROPIEDAD; FECHA DE INSCRIPCION: 06/04/2000. b) INSCRIPCION: 28 DECLARATORIA DE HEREDEROS. LIBRO 4446 DE PROPIEDAD, FECHA DE INSCRIPCION: 20/06/1962. SE HACE CONSTAR QUE ESTA ULTIMA INSCRIPCION AL IGUAL QUE LA NUMERO 29 DEL LIBRO 4464 CORRESPONDIENTE AL TESTAMENTO, SON DEL REGISTRO PROPIEDAD SAN SALVADOR. Y QUE SEGUN AUTO REGISTRAL EL AREA AL CUAL HA QUEDADO REDUCIDA LA PRESENTE PORCION DESCRITA COMO TERCERA ES DE 292,000 METROS CUADRADOS. c) INSCRIPCION: 253 DEL LIBRO 96 DE PROPIEDAD. FECHA DE INSCRIPCION: 15/05/1948. d) INSCRIPCION 104 POR TRASPASO DE HERENCIA. LIBRO 193 DE PROPIEDAD. FECHA DE INSCRIPCION: 11/09/1973. e) INSCRIPCION 194 POR DECLARATORIA DE HEREDEROS. LIBRO 99 DE PROPIEDAD. FECHA DE INSCRIPCION: 23/10/1948. f) INSCRIPCION NUMERO 41, TRADICION DE LEGADO. LIBRO 366 DE PROPIEDAD. FECHA DE INSCRIPCION 16/10/1980. g) INSCRIPCION NUMERO 24 VENTA DE DERECHO. LIBRO 613 DE PROPIEDAD. FECHA DE INSCRIPCION: 28/05/1991. h) INSCRIPCION NUMERO 42 TRADICION DE LEGADO. LIBRO 366 DE PROPIEDAD. FECHA DE INSCRIPCION 17/10/1980. i) INSCRIPCION 12 POR TRASPASO. LIBRO 776 DE PROPIEDAD. FECHA DE INSCRIPCION 20/10/1995. j)**

Memorando

INSCRIPCION 30 DECLARATORIA DE HEREDEROS. LIBRO 747 DE PROPIEDAD. FECHA DE INSCRIPCION 28/10/1990 EL LEGADO DEL 6.25% DE ESTA PENDIENTE DE SU TRADICION EL CUAL ESTA EN EL TESTAMENTO INSCRITO AL NUMERO 3 DEL LIBRO 140 PROPIEDAD". Dice claramente y se confirma con la inscripción que: "Y QUE SEGUN AUTO REGISTRAL EL AREA AL CUAL A QUEDADO REDUCIDA LA PRESENTE PORCION DESCRITA COMO TERCERA ES DE 292,000 METROS CUADRADOS", es decir que la extensión superficial que se debió trasladar era 292.000 metros cuadrados. La segunda inscripción del mismo inmueble se encuentra a la matrícula **15104221-00000**, teniendo la misma extensión superficial y la misma situación, la migración a SIRyC se realizó el día 31 de marzo del año 2005, y se tomó como antecedente el número 43 del Libro 981 de Propiedad de Ahuachapán. Esta Inscripción está a nombre de _____ Al verificar el antecedente efectivamente aparece relacionado el inmueble trasladado, por lo que este traslado está bien elaborado.

- B. **Con relación a las matrículas 15037619-00000, 15037620-00000, 15037621-00000, 15037622-00000, y 15037661-00000, a las cuales oficiosamente se les ha colocado la siguiente advertencia: : "EL LEGADO DEL 6.25% QUE CORRESPONDE A _____ ESTA PENDIENTE DE EFECTUAR SU TRADICION; SEGUN CONSTA ESE DERECHO EN EL TESTAMENTO INSCRITO AL NUMERO 3 DEL LIBRO 140 PROPIEDAD, POR LO QUE EL DERECHO DE _____ EN ESTA MATRICULA REFLEJA UN DERECHO DEL 31.25 % DE PROPIEDAD, SIENDO POR DERECHO PROPIO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EL DERECHO DE 25% DE PROPIEDAD LO QUE LE CORRESPONDE".** Alerta que se ha puesto sin tomar en cuenta que se está afectando derecho ya inscritos, que por consiguiente no es posible solucionarlos el Centro Nacional de Registros "per se", es importante que se comprenda que la naturaleza de una alerta es la misma que una Anotación Preventiva, de un Banco o Judicial, con la diferencia que las Anotaciones Preventivas Bancarias tienen un tiempo de vigencia de 3 meses o 90 días; así como las Anotaciones Preventivas Judiciales que surten efecto para el período que dure el Proceso judicial, al terminar éste, el Juez debe mandar a que se cancele la Anotación Preventiva, pero no se quedan "per saecula saeculorum", lo cual sucede con las Alertas colocadas por la Institución, cuando no dependen de un proceso judicial. Estas no tienen vigencia y es posible que se atente contra derechos inscritos. El Artículo 98, Literal CH) del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas menciona **"Cuando el error no fuere subsanable por producir nulidad absoluta del acto o contrato inscrito, y por consiguiente se produjere también la nulidad de la inscripción, se pondrá la nota de advertencia, se dará aviso al titular del derecho inscrito, tal como lo establece el literal anterior y se cursará oficio al Ministerio Público para que proceda en consecuencia"** El tenor literal de la base legal a nivel registral para colocar alertas no es concordante con la situación registral en que se encuentran las matrículas mencionadas.

Memorando

Memorando



CONCLUSIÓN:

- I. Con relación al inmueble inscrito dos veces es importante saber que el traslado del antecedente número 34 del Libro 985, que fue digitado según sistema por el empleado y confirmado por el Licenciado en fecha 02 de abril del año 2004. **ha sido mal elaborado**, ya que se ha trasladado un inmueble que no corresponde al antecedente relacionado. Ese traslado quedó a la matrícula **15037622-00000**.
- II. Con relación al mismo inmueble en donde se trasladó con anterioridad en antecedente número 43 del Libro 981 de Propiedad de Ahuachapán, y que se generó la matrícula 15104221, dicho traslado está bien elaborado; ya que se ha trasladado el inmueble relacionado en su antecedente.
- III. Con relación a la alerta colocada en las matrículas: **15037619-00000, 15037620-00000, 15037621-00000, 15037622-00000, y 15037661-00000, que reza: "EL LEGADO DEL 6.25% QUE CORRESPONDE A ESTA PENDIENTE DE EFECTUAR SU TRADICION; SEGUN CONSTA ESE DERECHO EN EL TESTAMENTO INSCRITO AL NUMERO 3 DEL LIBRO 140 PROPIEDAD, POR LO QUE EL DERECHO DE EN ESTA MATRICULA REFLEJA UN DERECHO DEL 31.25 % DE PROPIEDAD, SIENDO POR DERECHO PROPIO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EL DERECHO DE 25% DE PROPIEDAD LO QUE LE CORRESPONDE"**. Sería importante establecer que las Tradiciones de Legados son posteriores a la inscripción de testamentos, Declaratorias y traspasos, y que es una facultad que tiene únicamente el legatario por lo que de oficio no podríamos "congelar el inmueble a través de una alerta, a la espera que el legatario se decida a presentar su tradición del legado ya que existe la posibilidad de afectar derechos de terceros. Artículo 670 CC y Artículo 98, Literal CH del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

Atentamente,