



CENTRO  
NACIONAL  
DE REGISTROS

# **DOCUMENTO EN VERSION PÚBLICA**

**De conformidad a los  
artículos:**

**24 literal “c” y 30 de la LAIP.**

**Se han eliminado los datos  
personales.**

**ACUERDO N°183-CNR/2019.** El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número cinco: **“Informe de la solicitud presentada al Consejo Directivo por el señor [redacted] y cumplimiento del acuerdo del Consejo Directivo No. 152-CNR/2019”**. De la sesión ordinaria número veinte celebrada a las doce horas del catorce de noviembre de dos mil diecinueve; punto expuesto por el Director del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, licenciado Juan Constantino Pérez Palacios, y;

**CONSIDERANDO:**

- I. Que el solicitante señor [redacted], en su calidad de heredero de la señora [redacted], ha pedido que el Consejo Directivo autorice al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, inscriba en el sistema de Folio Personal, los siguientes instrumentos: 1. La declaratoria de heredero pronunciada por el Juez de lo Civil del Distrito Judicial de Metapán, el 6 de septiembre de 2012, en las diligencias de aceptación de herencia intestada de la causante señora [redacted], fallecida el 26 de septiembre de 1916 presentada bajo el No. 201602015047, a la fecha cancelada de pleno derecho. 2. Traspaso por herencia de bienes transmitidos por la señora [redacted] inscritos a favor del ella al número 290 del libro 241 de propiedad del departamento de Santa Ana. Tal traspaso también fue presentado bajo el No. 201602015049 y a la fecha, también cancelado de pleno derecho.
- II. Que los antecedentes que dieron origen a la inscripción No. 290 del Libro 241 de Propiedad del RPRH del departamento de Santa Ana (que contiene derechos inscritos desde el 23 de octubre de 1945), son las inscripciones de los inmuebles que pertenecieron al señor [redacted]: la inscripción No. 258 Tomo 53 Seccional de Propiedad, finca de 111 hectáreas en Malpaso, Metapán; inscripción No 33 Libro 55 Seccional de Propiedad, derecho proindiviso sobre 11 Hectáreas 20 áreas de terreno en Concepción Anguiatud, Metapán; inscripción No. 284 Libro 241 de Propiedad, 5 derechos Proindivisos sobre terreno en Concepción Anguiatud, Metapán. Fallecido el señor [redacted], le heredaron sus hijos: 1. [redacted], 2. [redacted], 3. [redacted], 4. [redacted], y 5. [redacted]. Estos herederos realizan partición judicial en 1905 y adjudican a cada uno su hijuela; correspondiéndole a [redacted] la inscrita al No. 290 Libro 241 de propiedad de Santa Ana.
- III. Que la solicitud del peticionario se justifica debido a que solo mediante la inscripción, puede disponer de los bienes de la sucesión, lo que constituye un derecho que le reconoce la Constitución (artículo 22 de la Carta Magna). Por su parte, el artículo 669 del Código Civil establece que la tradición de la herencia se verifica por ministerio de ley a los herederos, en el momento que es aceptada; pero éstos no podrán enajenar los bienes raíces ni constituir sobre ellos ningún derecho



1

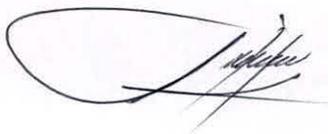


real sin que preceda la inscripción del dominio de dichos bienes a su favor; presentando al Registro el título de su antecesor (...)

- IV. Que el interesado agotó el procedimiento ordinario y recursivo, pretendiendo obtener la inscripción, sin embargo, en todas las instancias se le denegó y se le recomendó (por funcionarios del CNR, mediante resolución) solicitare la autorización del Consejo Directivo, para la inscripción en el Sistema de Folio Personal, con base en el Acuerdo Ejecutivo del Ramo de Justicia N° 295, del 8 de septiembre de 1997, publicado en el Diario Oficial 210, Tomo 337 del once de noviembre de ese año, que habilita para que el Consejo Directivo determine los casos en que se puede inscribir en el Sistema de Folio Personal. Además el instrumento de la hijuela que comprende los derechos de la señora \_\_\_\_\_ cumple con los requisitos que se exigían en la fecha de su inscripción en Folio Personal.
- V. Que el motivo de la denegatoria de la inscripción fue porque al calificarse el documento (y también fue sostenido en los recursos interpuestos) no era posible su inscripción en el Sistema de Información Registro y Catastro (SIRYC), por no llenar los requisitos exigidos desde la vigencia de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (LRRPRH) y su Reglamento, para la creación de matriculas a efectos de inscribirse en Folio Real, para lo cual los inmuebles tienen que estar identificados inequívocamente (artículo 5 y 7 de la referida Ley de Reestructuración). Además, el documento no cumplía con el Principio de Especialidad, que conforme al artículo 62 letras “f”, “g” y “h” del reglamento de la LRRPRH, debe contener la descripción del inmueble; expresar sus medidas en el sistema métrico decimal y en el traspaso de derechos proindivisos, deberá siempre, darse la proporción de los derechos resultantes en relación con la totalidad, en sistema de porcentaje. En similar idea, el reglamento de la LRRPRH define aquel Principio como en virtud del cual los inmuebles y derechos deben estar definidos y precisados respecto a su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones.
- VI. Que las resoluciones realizadas orientaron a que se inscribiera en Folio Personal (sistema de inscripción registral antiguo, utilizado desde 1881 hasta el 25 de mayo de 1986). No obstante estar vigente el Folio Real, la legislación estableció como salvedad las inscripciones en Folio Personal, atendiendo a la ocurrencia de presentaciones para inscripción de instrumentos antiguos, que habían sido otorgados conforme a leyes vigentes y anteriores y por tanto no se les podía aplicar lo regulado por la ley para instrumentos que se inscribirían en el sistema Folio Real; esto de conformidad al principio de Irretroactividad de la ley (artículo 21 de la Constitución y 9 del Código Civil). El Consejo Directivo está respaldado por la ley al acceder a lo pedido por el señor \_\_\_\_\_; en primer lugar, se encuentra habilitado por el Acuerdo Ejecutivo en el Ramo de Justicia N° 295; según quedó relacionado. En segundo lugar, la petición del usuario no es un recurso más en el procedimiento registral, sino que es el ejercicio del derecho constitucional de Petición (artículo 18 de la Constitución de la República), del que deriva que se tenga que resolver y comunicar lo resuelto. Tercero, el

sistema de inscripción de Folio Personal, continúa aplicándose a la presente fecha en casos excepcionales, cuando los documentos no reúnen los requisitos para ser inscritos en SIRYC, contenidos en la LRRPRH. La descripción de los derechos de la señora , no reúnen los requisitos de identificación de los inmuebles de forma inequívoca y en vista que el régimen jurídico establecido para las inscripciones en Folio Personal sigue vigente (artículo 21 de la LRRPRH) es permitido realizar este tipo de inscripción. Cuarto lugar, el Reglamento de la LRRPRH establece la relación entre el Principio de Legalidad con la obligación de inscribir en el registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la ley. También el artículo 124 del Reglamento de la LRRPRH establece en su inciso 3° que la Dirección General de Registros (hoy Consejo Directivo del CNR) puede ordenar la inscripción en Folio Personal, de documentos presentados con posterioridad a la vigencia del Reglamento; en otras palabras, aunque esté vigente la inscripción del sistema SIRYC, ello no impide realizar inscripciones mediante Folio Personal (artículo 21 de la LRRPRH). En quinto lugar, el derecho de Rogación no precluye, ya que el usuario tiene el derecho de volver a presenta los mismos documentos y a solicitar su inscripción, teniendo la institución la obligación de recibirlos, asignándoles nuevo número de presentación.

- VII. Que se buscó el apoyo de la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional (DIGCN) a fin de obtener gráficamente la descripción de los inmuebles; sin embargo, dicha dirección ha sostenido que por la descripción de los mismos, tomada del documento inscrito no es posible su reconstrucción gráfica, y por ello no se puede verificar si en las parcelas identificadas están o no todos los derechos de los inmuebles de interés. Adicional a lo anterior, expresa que en la zona geográfica donde se ubican los inmuebles no cuentan con información catastral histórica; y que las ubicaciones Catastrales no pueden ser emitidas sin pago previo, así como que las parcelas están siendo utilizadas por el solicitante.
- VIII. Que la Administración solicita al Consejo Directivo autorizar la inscripción en Folio Personal, de conformidad a lo solicitado por el señor e instruir al Registrador Jefe del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente inscriba a favor del solicitante en el sistema de Folio Personal la declaratoria de heredero y el traspaso por herencia de los derechos que a su defunción dejó la señora . **Instruir al funcionario** antes dicho que indique al interesado los trámites que debe seguir y los pagos que tiene que realizar por la nueva presentación de los documentos, debiendo hacer constar en el auto que ordene su inscripción, que se hace como derechos proindivisos sin relación a linderos especiales, citando los antecedentes directos de los inmuebles determinables.
- IX. Que el Consejo Directivo atendiendo a lo expresado por el expositor y por la Secretaria del Consejo Directivo, en el sentido que el documento fue inscrito desde 1945 no reúne los requisitos mínimos



3



para inscribirse en el sistema SIRYC, mas sí en Folio Personal, en armonía con el criterio que las actuaciones de la Administración Pública deben estar sujetas al Principio de Economía, prescrito en la Ley de Procedimientos Administrativos que orienta a que la actividad administrativa debe desarrollarse de manera que los interesados y la Administración incurran en el menor gasto posible, evitando la realización de trámites o la exigencia de requisitos innecesarios; de igual manera, la citada ley, reconoce a las personas su titularidad de recibir una buena Administración, lo que se traduce en que los asuntos de naturaleza pública sean resueltos al servicio de la dignidad humana (artículos 3 No. 6 y 16 No. 1).

- X. Que el Consejo Directivo es de la opinión, con base a lo expuesto por el Director del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y por la Secretaria del Consejo, que por medio de este acuerdo no se le está otorgando al señor [redacted] posesión alguna; ni le está reconociendo ningún derecho, esto fue dado por el juez cuando lo nombró heredero. Complementariamente, dado que el antecedente a favor de la causante ya está inscrito, debe entenderse que mediante la presente resolución tampoco se está validando alguna extensión superficial, ni está autorizando, otorgando ni reconociendo al interesado más derechos y dimensiones en los inmuebles adquiridos, tampoco se pronuncia del contenido del documento que solicita el interesado inscribir, pues no es su competencia. Lo que se aprobará es la inscripción del documento en Folio Personal y no en el SIRYC, a favor del interesado, por haber sido declarado heredero por funcionario judicial; con el fin que el señor Salazar Quijada haga uso de su derecho. El consejo, **acordará por mayoría**, acceder a la petición planteada por el señor [redacted].

El Consejo Directivo, en uso de las atribuciones legales con base en los artículos 18 y 21 de la Constitución de la República; 9 y 669 del Código Civil; en el Acuerdo Ejecutivo del Ramo de Justicia N° 295, del 8 de septiembre de 1997, publicado en el Diario Oficial 210, Tomo 337 del once de noviembre de ese año; artículos 5, 7, y 21 y de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; 62 letras "f", "g" y "h", 124 inciso 3° del Reglamento de Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; 3 No. 6 y 16 No. 1 de la Ley de Procedimientos Administrativos;

**ACUERDA: I) Autorizar la inscripción** en Folio Personal, de conformidad a lo solicitado por el señor [redacted] **e instruir** al Registrador Jefe del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, inscriba a favor del solicitante en el sistema de Folio Personal la declaratoria de heredero y el traspaso por herencia de los derechos que a su defunción dejó la señora [redacted].

**II) Instruir a dicho funcionario** registral que indique al interesado los trámites que debe seguir y los pagos que tiene que realizar por la nueva presentación de los documentos, debiendo hacer constar en el auto que ordene su inscripción, que se hace como derechos proindivisos sin relación a linderos especiales, citando los antecedentes directos de los inmuebles determinables, así como cualquier otra información que atienda al

bloque de legalidad que rige a la Administración Pública. **III) Informar** al señor

que el Consejo no le reconoce posesión alguna; ni más derechos; no se le está validando alguna extensión superficial, ni autorizando, otorgando ni reconociendo más dimensiones en sus inmuebles adquiridos y ya inscritos. El consejo tampoco se pronuncia del contenido del documento que solicita el interesado inscribir, según quedó dicho. **IV) Dar por cumplido el acuerdo del Consejo Directivo No. 152-CNR/2019. V) Comuníquese.** Expedido en San Salvador, diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve.



Licenciada Tanya Elizabeth Cortez Ruíz  
Secretaria del Consejo Directivo



5



