

ACUERDO No. 35-CNR/2020. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número nueve: Convenios. Subdivisión nueve punto tres: **“Solicitud del Fondo Social para la Vivienda (FSV), para dispensa de pago en contrato de Servicio de transmisión de datos en línea y Convenio de servicio registral”**; de la sesión ordinaria número seis, celebrada en formato virtual, a las ocho horas con treinta minutos del diecinueve de junio de dos mil veinte; punto expuesto por la jefe de la Unidad de Relaciones Internacionales, Cooperación y Convenios, licenciada Ruth Jeannette Cuestas; y,

CONSIDERANDO:

- I. Que el FSV ha solicitado en lo que atañe al **Convenio de servicios registrales (Célula)**, la exención del pago de las cuotas de mantenimiento de la Célula Registral para los meses de abril y mayo de 2020; en virtud que el servicio no fue recibido a partir del 23 de marzo al 15 de junio de 2020, por cierre, debido a la emergencia del Covid 19. De igual forma solicita que por los documentos presentados durante ese período hasta la fecha, se cobre el valor de US\$14.29 dólares más IVA (*precio establecido para cada documento, cuando sobrepasan 700 instrumentos, número que representa el flujo regular o meta que dicha institución genera para inscripción y en períodos sin Pandemia*) por cada uno, y no se les cobre la cuota pactada en el convenio que son US\$10,003.00 dólares mensuales, solicitando como consecuencia la modificación del referido documento para el resto del plazo, que finaliza el 31 de diciembre de 2020, con base en la cláusula novena, denominada “Modificaciones”.
- II. Que en lo que respecta al **Contrato de servicio de transmisión de datos en línea**, el FSV ha solicitado la exoneración del pago a partir del 16 de abril al 15 de mayo de 2020, dada la suspensión (el 20 de abril) del servicio, sin que se haya pagado esa cuota; así también la exoneración del pago de la cuota del 16 de mayo al 15 de junio de 2020, por no haber hecho uso del servicio, debido a que dicha institución no estuvo laborando durante ese período. Finalmente, pide que se aplique el pago de US\$2,800.00 dólares más IVA efectuado el 16 de junio de 2020 para la cuota junio-julio 2020.
- III. Que la Célula Registral está integrada por 3 registradores (1 jefe y 2 auxiliares) y 3 asistentes de calificación, los que están ubicados físicamente en las oficinas del FSV, institución que les provee un espacio, equipo, mobiliario e insumos. Que el resultado de la célula del FSV en el año 2019 ha sido: un número de 15,267 documentos presentados en 2019 y un ingreso por pago de aranceles por US\$992,509.23 dólares.

Que al cruzar los elementos de ingresos en concepto por aranceles, el ingreso por pago del mantenimiento de la célula, el costo de los empleados del CNR que trabajan en la mencionada célula (costo por planilla), genera un superávit financiero institucional, comprobándose que el ingreso anual por pago de célula cubre el 67.4% del costo anual de la misma.

- IV. Que la tendencia del servicio de la Célula, en lo que va del año por la Pandemia Covid-19, ha sido: en marzo y abril de 2020 cayó estrepitosamente la demanda de servicios con una presentación de 74 y 34 documentos, respectivamente, este último número en la oficina de San Salvador; y el servicio de la Célula dentro de las instalaciones del FSV fue suspendida, debido al cierre de dicha institución y del CNR.
- V. Que el servicio de Transmisión de datos en línea fue contratado para 14 usuarios, con un precio preferencial de US\$200.00 dólares por acceso. El servicio presenta impago a partir de la cuota del 15 de abril al 15 de mayo; consecuentemente, el servicio fue suspendido automáticamente por el sistema al no reportarse pago. El FSV solicita ser eximido del pago durante dos meses: de abril-mayo; y de mayo-junio 2020. El 16 del presente mes se realizó un pago, el que no se ha aplicado dado que el FSV está en mora.
- VI. Que con base en lo antes expuesto, y ponderando los resultados de 2019, el Convenio de servicios registrales, suscrito entre CNR y el FSV, refleja un superávit para la institución; y la caída estrepitosa en la demanda de servicios registrales por parte del FSV para marzo de 2020, como consecuencia directa del cierre de actividades por la emergencia del Covid-19, no puede atribuirse responsabilidad ni al FSV ni al CNR. Que la cuota mensual de US\$10,003.00 dólares más IVA, que paga el FSV por el servicio de Célula Registral, es una importante fuente de ingresos para el pago del personal CNR que conforma dicha célula, cubriendo – como se dijo- el 67.4% de su costo total anual; el cual por ser personal permanente es un costo fijo para el CNR; complementariamente, el FSV cubre los costos de equipamiento, comunicación, parqueo e instalación de la célula como parte de las condiciones del convenio, lo cual constituye un ahorro para la institución.
- VII. Que de acuerdo al artículo 86 de la Constitución de la República, las entidades del Estado deben brindar colaboración; en especial en momentos en que la emergencia nacional del Covid-19 ha obligado al cese de actividades temporalmente, afectando las actividades productivas; las cuales probablemente se recuperen en mayor tiempo del esperado.
- VIII. Que en consecuencia a lo planteado, la expositora recomienda al Consejo Directivo: 1) Aprobar la solicitud del FSV referente a la dispensa del pago de la cuota de mantenimiento de la Célula por los meses de abril y mayo de 2020, dado que el servicio, tal como está pactado en el convenio no fue brindado, con causa justificada para ambas partes. 2) Con relación al mecanismo para el cálculo del pago de los documentos a presentarse en la Célula, recomienda realizar un estudio para evaluar con base en costos y proyecciones de demanda de servicio cuál es la mejor opción. Mientras tanto, para no incurrir en costos innecesarios sugiere evaluar la cantidad de personas que deberán laborar en FSV o temporalmente en CNR. Dicha propuesta deberá presentarse en una próxima sesión del Consejo Directivo. 3) Con relación a la petición de eximir del pago de los meses de abril-mayo y mayo-junio del Contrato de servicio de

transmisión en línea, en virtud de no haberse brindado y dadas las condiciones de emergencia antes expuestas, recomienda aprobar lo solicitado.

- IX. Que el Consejo Directivo delibera en el sentido que el caso expuesto tiene a la base una realidad que se denomina Caso Fortuito o Fuerza Mayor, regulado en el artículo 43 del Código Civil, debido a que la causa de la mora y la no prestación del servicio se debe a la Pandemia referida.
- X. Que existe el Principio de Integración de las Normas, el que entre otros puntos, establece que cuando a la Administración se le plantee una solicitud, tiene que resolverse sea porque en la normativa esté reglada, o bien, en aplicación de regulaciones y fundamentos de otras normas, principio que guarda estrecha relación con el hecho que debe comunicarse lo resuelto, según el artículo 18 de la Constitución de la República; asimismo, se debe buscar las distintas fuentes de Derecho y criterios que respalden a este cuerpo colegiado en la toma de decisión y coadyuven a una institución de naturaleza pública, como lo son el FSV y el CNR, a disminuir el impacto económico negativo.
- XI. Que al examinarse la Ley del Fondo Social para la Vivienda, se encuentran disposiciones con las que se infiere que tal institución *pretende ayudar a los trabajadores en general*. Se tiene así el artículo 1, que al referirse a la creación del fondo establece que se instituye el "Fondo Social para la Vivienda" como *un programa de desarrollo de seguridad social*; en el artículo 3 se determina como objeto del FSV *contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras*; en igual sentido, en cuanto al destino de sus recursos, se encuentra la disposición 7, que regla que para el cumplimiento adecuado de sus fines, el "Fondo" realizará, de manera principal, toda acción *que tienda a proveer a los trabajadores de viviendas o habitaciones con las características señaladas en el artículo 3 atrás citado*.
- XII. Que a fin de arribar a un acuerdo de voluntades, dada la solicitud hecha mediante nota por parte del FSV, el artículo 1438 No. 6 parte segunda del Código Civil regula y habilita para poder alcanzar una convención entre las partes por una obligación vigente. Para finalizar, el artículo 2 del Decreto Legislativo No. 462 de fecha 5 de octubre de 1995, publicado en el Diario Oficial No. 187, Tomo 329 del 10 de octubre de 1995, también habilita para que el CNR ejerza las atribuciones que siendo lícitas *sean también necesarias para la buena administración y dirección de la institución*, lo que encaja en el caso planteado.

Por tanto, el Consejo Directivo con base en los artículos 18 y 86 de la Constitución de la República, 43 y 1438 No. 6 del Código Civil, 1,3 y 7 de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, 2 del Decreto Legislativo No. 462 y al Principio de Integración de las Normas, en uso de sus atribuciones legalmente conferidas:

ACUERDA: I) Solicitar el pago al FSV del 50% del precio por cada uno de los meses, en concepto de mantenimiento de la Célula Registral, que corresponde a abril y mayo de 2020, la que deberá de cancelarse

P.

mediante dos pagos. **II) Solicitar el pago al FSV** del 50% del precio por cada uno de los meses, en concepto de cumplimiento del Contrato de Servicio de transmisión en línea, correspondiente al período abril-mayo; y mayo-junio de 2020 la que deberá de cancelarse mediante dos pagos. **III) Autorizar** para que la prestación del servicio en línea se brinde por el CNR, a fin que el FSV pueda utilizarlo, no obstante las cuotas en tal rubro estén pendientes de pago, según se dijo, debiendo el CNR realizar los ajustes necesarios en sus sistemas. **IV) Instruir** para que la Unidad de Relaciones Internacionales, Cooperación y Convenios; la Unidad Financiera Institucional y la Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, realicen un estudio referente al cálculo del pago por documento a presentarse en la Célula Registral que se encuentra físicamente en el FSV, tomando en cuenta los costos, y proyecciones de demanda real del servicio; así como realizar una evaluación del número de personas que deberán laborar en la Célula o temporalmente en el CNR, dado el desarrollo de la Pandemia u otro factor, debiendo presentar, la Unidad de Relaciones Internacionales antes dicha, una propuesta de solución en una próxima sesión del Consejo Directivo. Lo dicho en este romano es en relación a la solicitud de pagar US\$14.29 dólares en concepto de servicio por documento presentado *para el resto del plazo del Convenio de servicios registrales (Célula), que finaliza el 31 de diciembre de 2020; por lo que el estudio y evaluación referidos no se aplicará a la petición de exoneración de pago por los documentos presentados en los meses de abril, mayo y hasta la fecha de 2020.* La moneda relacionada es el dólar de los Estados Unidos de América. **V) Comuníquese.** Expedido en San Salvador, veintitrés de junio de dos mil veinte.



Licenciada Tanya Elizabeth Cortez Ruiz
Secretaria del Consejo Directivo

