



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**



ACUERDO No. 82-CNR/2021. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número cinco: **Unidad Jurídica. Subdivisión cinco punto uno denominado: Solicitud de revisión de actos nulos de pleno derecho, presentada por los señores**

de la sesión extraordinaria número cinco, celebrada en forma virtual y presencial, a las dieciséis horas del catorce de junio de dos mil veintiuno; punto expuesto por la jefa de la Unidad Jurídica de la Dirección Ejecutiva, licenciada Hilda Cristina Campos Ramírez; y,

CONSIDERANDO:

- I. Que el 8 de junio de 2021, se recibió en la Dirección Ejecutiva, el escrito presentado por el abogado _____, en calidad de Apoderado General Judicial con cláusula especial de los señores _____, en el que solicita iniciar el procedimiento de nulidad de dos inscripciones registrales, de conformidad al artículo 36 letra "F" de la Ley de Procedimientos Administrativos (en adelante LPA). El fundamento de la solicitud es que el señor _____, el 10 de abril de 2003, vendió la nuda propiedad del inmueble matrícula _____ reservándose el derecho de usufructo. Con la venta, la propiedad del inmueble correspondía al siguiente detalle: 50 % del derecho de nuda propiedad a favor del señor _____; 50 % del derecho de nuda propiedad a favor de la señora _____; y 100 % del derecho de usufructo a favor del señor _____.
- II. Que no obstante lo anterior, en la razón y constancia de inscripción, se hizo constar que a la señora _____ al señor _____, ambos de apellidos _____ le pertenece el inmueble cuya matrícula se indicó, en un 50% del derecho de propiedad. Con dicho texto, destaca el peticionario que no solo no se hizo constar el 100 % del derecho de usufructo a favor del señor _____, sino que se inscribió el 50 % del derecho de propiedad a favor de cada uno de los compradores, siendo lo correcto la "nuda propiedad".
- III. Que el señor _____ vendió el 50 % del derecho de propiedad a favor de la sociedad _____ cuando lo correcto era el 50% del derecho de la nuda propiedad. Afirma el solicitante que debido a la razón y constancia de inscripción antes señalada, los señores _____ adquirieron más derechos de los que les correspondían, por lo que la inscripción es nula con base en el artículo 36 literal "F" LPA, así como la inscripción posterior a favor de la sociedad _____, siendo esta última a quien identifica como tercero interesado en el procedimiento.
- IV. Que de conformidad con el artículo 118 LPA, la Administración Pública, en cualquier momento, por iniciativa propia o a instancia de interesado, podrá en la vía administrativa declarar la nulidad de los actos favorables que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, cuando adolezcan de un vicio calificado como nulidad absoluta o de pleno derecho, en los términos establecidos por dicha Ley. Así, se ha

determinado en jurisprudencia nacional que "la potestad de «revocación de los actos propios» viciados con nulidad de pleno derecho del artículo 118 de la LPA, instituye una vía de eliminación de actos nulos absolutamente, que es «alternativa» al recurso administrativo y que procede contra actos firmes" (sentencia de las 15:00 horas del 18 de noviembre de 2019, pronunciada por la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia).

- V. Que de lo anterior, se destaca que -entre otras cosas- un requisito indispensable para la tramitación de este tipo de procedimiento es que la petición se base en alguna de las causales que la ley castiga con nulidad absoluta o de pleno derecho, las cuales se encuentran reguladas en el artículo 36 LPA. En concordancia con lo anterior, el artículo 119 No. 3 LPA, establece que *"si el procedimiento se hubiera iniciado a instancia de interesado, el órgano competente podrá acordar motivadamente la inadmisión de la solicitud... cuando la misma no se base en alguna de las causas de nulidad absoluta establecidos por la Ley"*. En este caso, la petición se encuentra basada en la afirmación que el error de la razón y constancia de inscripción hizo que los compradores de esa época adquirieran derechos cuando se carecía de los requisitos esenciales para su adquisición, lo cual -a criterio del solicitante- encaja en el supuesto del artículo 36 letra "f" LPA.
- VI. Que debido a la trascendencia de los vicios que se identifican como causales de nulidad absoluta o de pleno derecho reguladas en el artículo 36 LPA, tal gravedad genera que este tipo de reclamos sean imprescriptibles; y los mismos deben ser analizados de manera taxativa; sin que quepa la posibilidad de interpretación amplia o analógica para tratar de encauzar peticiones que no se ajusten a los supuestos que la norma contiene. Los efectos del registro se encuentran regulados en el artículo 681 del Código Civil, que señala: *"La inscripción es el asiento que se hace en los libros del Registro de los títulos sujetos a este requisito, con el objeto de que consten públicamente los actos y contratos consignados en dichos títulos, para los efectos que este título determina. Es de dos clases: inscripción definitiva, que es la que produce efectos permanentes, e inscripción provisional, llamada también anotación preventiva"*.
- VII. Que de la disposición transcrita se determina que no es posible considerar que una persona ha adquirido derechos por la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, puesto que la finalidad de dicho registro, para el caso de las compraventas de inmuebles, es únicamente con efectos de publicidad, no tiene efectos constitutivos ni declarativos de derechos (los contratos se celebran extra-registro), de manera que el caso planteado no encaja en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 36 letra "f" LPA. Ello es conforme con lo establecido en el artículo 1605 del Código Civil, que señala que la venta se reputa *perfecta desde que las partes han convenido en la cosa que es objeto de la venta y en el precio, y en el caso de los inmuebles, cuando se otorga la correspondiente escritura pública*. Por tanto, es con el cumplimiento de tales requisitos y el otorgamiento de la escritura de compraventa que se adquieren los derechos sobre el inmueble que se vende y no con la razón y constancia de inscripción.
- VIII. Que se advierte, en el caso de existir errores materiales en el acto que ordena la inscripción, que se trata de una situación contemplada en el artículo 97 del Reglamento de la Ley de

Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que establece que *“el registrador deberá, bajo su responsabilidad, rectificar los errores materiales cometidos en la inscripción, si del conjunto de la información registral se desprende su existencia y es posible hacerlo con fundamento en tal información”*. Por tanto, con base en el artículo 10 LPA, se deberá remitir la petición presentada a la Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, a fin que se distribuya la misma a un registrador que califique la petición presentada y emita una resolución razonada sobre la procedencia o no de la disposición y corrección referidos.

- IX.** Que al no reunir un requisito de fondo esencial, la solicitud se debe declarar inadmisible, en los términos del artículo 119 No. 3 LPA, por lo que se pide al Consejo Directivo: **1.** Declarar inadmisibles las solicitudes de revisión de actos nulos de pleno derecho presentadas por el abogado [redacted] en calidad de Apoderado General Judicial con cláusula especial de los señores [redacted]; en vista que la misma no corresponde a ninguna de las causales de nulidad del artículo 36 LPA. **2.** De conformidad con el artículo 10 LPA, se remita la petición presentada a la Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, para que se distribuya la misma a un registrador que analice la forma de rectificar el error material en referencia y emita una resolución razonada sobre la procedencia o no de lo establecido en el artículo 97 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en relación con el artículo 122 LPA. **3.** Instruir a la Dirección o Subdirección Ejecutiva, para que ordenen a la Unidad de Inspectoría General del CNR, que realice las respectivas investigaciones del caso y que presente al Consejo Directivo informe del mismo.

Por tanto, el Consejo Directivo, con base en lo informado anteriormente por dicha funcionaria; en los artículos 36 letra “f”, 118, 119 No. 3, 122 de la LPA; 681 y 1605 del Código Civil, 97 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:

ACUERDA: **I) Declarar** inadmisibles las solicitudes de revisión de actos nulos de pleno derecho presentadas por el abogado [redacted], en calidad de Apoderado General Judicial con cláusula especial de los señores [redacted]. **II) Remitir** la petición presentada a la Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, para que se distribuya la misma a un registrador que analice la forma de rectificar el error material en referencia y emita una resolución razonada sobre la procedencia o no de lo establecido en el artículo 97 del reglamento citado, en relación con el artículo 122 LPA. **III) Instruir** a la Dirección o Subdirección Ejecutiva, para que ordenen a la Unidad de Inspectoría General del CNR, que realice las respectivas investigaciones del caso y que presente al Consejo Directivo informe del mismo. **IV) Comuníquese.** Expedido en San Salvador, quince de junio de dos mil veintiuno.



Jorge Camilo Espineros Guevara
Secretario del Consejo Directivo