



ACUERDO No. 107-CNR/2021. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número seis: **Unidad Jurídica. Subdivisión seis punto dos: “Encomienda de Gestión emitida por el Consejo Directivo para que directores de misionales puedan realizar publicaciones relativas al artículo 22 LPU”**; de la sesión ordinaria número trece, celebrada en forma virtual y presencial, a las catorce horas del ocho de julio de dos mil veintiuno; punto expuesto por la jefe de la Unidad Jurídica de la Dirección Ejecutiva, licenciada Hilda Cristina Campos Ramírez; y,

CONSIDERANDO:

- I. Que a través del Decreto Legislativo 257, del 28 de enero de 2004, publicado en el Diario Oficial No. 126, Tomo 364, del 7 de julio de 2004, entró en vigencia 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 (LPU)*, la cual -entre otras finalidades- pretendió establecer procedimientos y plazos legales que permitieran solucionar la problemática surgida debido a la existencia de documentos presentados en los diferentes registros que son administrados por el Centro Nacional de Registros (CNR), que tuvieron observaciones que impiden su inscripción, los cuales no han sido subsanados por los legítimos interesados.
- II. Que la solución brindada por el legislador, para el caso de tales instrumentos con observaciones, es el procedimiento establecido en el artículo de la referida ley que, a su tenor literal, establece: *“Los actos, contratos, documentos e instrumentos públicos presentados a inscripción en los Registros, que a la fecha de vigencia de la presente ley se encuentren observados, podrán ser subsanados o retirados por las personas facultadas para ello en esta ley, dentro del plazo de ciento veinte días hábiles, contados a partir de la publicación respectiva.*
Si no lo hicieren se denegará su inscripción, sin perjuicio del derecho de las partes de interponer los recursos que la ley les concede.
Si los recursos no son interpuestos en el término legal, el Centro Nacional de Registros, o cualquier persona legítimamente interesada en la cancelación del asiento de presentación del instrumento cuya inscripción ha sido denegada, podrá solicitar al Juez de lo Civil o de lo Mercantil competente que sumariamente, y previa audiencia de partes, ordene la cancelación del asiento correspondiente”.
- III. Que del texto transcrito, se determina que el trámite a seguir es el siguiente: 1. Determinar la existencia de documentos presentados para inscripción que hubieran sido observados y no subsanados a la entrada en vigencia de la LPU, lo cual puede ser de oficio o a instancia de interesado, a través de la presentación de una solicitud para la aplicación del trámite del referido artículo 22. Actualmente esta verificación se realiza por cada unidad misional, en vista que es ahí donde se encuentra la información pertinente para realizar la misma. 2. Se ordena publicar la presentación y su observación, para ello se emite el edicto correspondiente, el cual -por regla general- es a costa del Centro Nacional de Registros, o bien, asumido dicho costo de manera voluntaria por los interesados. 3. Se realizan las

publicaciones, conforme lo establece el artículo 4 LPU, de la siguiente manera: en el Diario Oficial, una vez, y en dos diarios de circulación nacional, por dos veces alternas en cada uno.

4. Se espera el transcurso de 120 días hábiles después de la publicación respectiva, plazo en el que las observaciones podrán ser subsanadas o los documentos podrán retirarlos por las personas facultadas para ello en la LPU. 5. Transcurrido el plazo anterior, sin que se subsanen las observaciones o se retiren los instrumentos, se denegará su inscripción por un registrador, de conformidad con el artículo 3 letra c) LPU. Dicha decisión podrá ser objeto de recurso. 6. Estando firme el acto de denegatoria en sede administrativa, para la cancelación del asiento de presentación del documento correspondiente, se deberá acudir a la sede judicial, ya sea por el CNR o por cualquier interesado.

- IV. Que establecido el procedimiento, es necesario analizar el texto del artículo 4 LPU, que literalmente indica: *“Siempre que la presente Ley determine que un acto debe publicarse, el Centro Nacional de Registros, a su costo, lo mandará a publicar por una vez en el Diario Oficial y en dos diarios de circulación nacional, por dos veces alternas en cada uno”*. Es así que la facultad de mandar a publicar los edictos de la LPU no aparece atribuida a ningún órgano o funcionario, por lo que a partir de la entrada en vigencia de la LPA, se deberá integrar las reglas de competencia establecidas en la misma, para el ejercicio de tal actividad material. Así, el artículo 42 inciso segundo LPA, establece que si alguna disposición atribuye la competencia a un órgano o entidad administrativa, sin especificar el órgano o funcionario que debe ejercerla, se entenderá que corresponde a los órganos o funcionarios de mayor jerarquía, siendo en el caso del CNR el Consejo Directivo. Lo mismo es aplicable para las publicaciones que ordenan los artículos 21 y 23 LPU.
- V. Que el hecho de “mandar a publicar”, es una actividad material de mero trámite, en la que no se emite ninguna decisión del fondo, ya que eso es competencia de los registradores y demás funcionarios conforme a los artículos 21 y 23 referidos. Al respecto, es importante traer a colación el artículo 91 inciso 1° LPA que señala que *“los funcionarios que tuvieran a su cargo la tramitación de los asuntos, serán responsables de ésta y adoptarán las medidas oportunas para que no sufra retraso”*; así como el artículo 3 No. 5 LPA, que contiene el principio de celeridad e impulso de oficio, a fin que los procedimientos sean ágiles y con la menor dilación posible; artículo 16 No. 1 LPA, obliga a la Administración Pública a tratar todos los asuntos de naturaleza pública, con equidad, justicia, objetividad e imparcialidad, debiendo ser resueltos en un plazo razonable, el Decreto Legislativo 462, en su artículo 2 establece que el CNR ejercerá las atribuciones que siendo lícitas, sean también necesarias para una buena administración. Conforme a la nueva corriente de la Ley de Procedimientos Administrativos, la modernización de la Administración Pública en sus aspectos orgánico y funcional constituye una prioridad, a fin de satisfacer adecuadamente los objetivos y metas de los planes nacionales de desarrollo, que se traduce en dar respuesta con la menor dilación posible; finalmente, el artículo 49 LPA, que permite encomendar la realización de actividades de carácter material, por razones de eficacia.
- VI. Que es procedente se encomiende la gestión de publicar, conforme al artículo 4 LPU, a los Directores de cada una de las Misionales: Registro de Comercio, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (que incluye el Registro Social de Inmuebles) y Registro de Propiedad

Intelectual, dejando sin efecto el Acuerdo No. 238-CNR/2014, que actualmente contiene la delegación de dicho trámite en el Director Ejecutivo.

Por las razones expresadas, solicita: 1. Dejar sin efecto el Acuerdo No. 238-CNR/2014, que actualmente contiene la delegación de dicho trámite en el Director Ejecutivo. 2. Encomendar la gestión de publicar de la forma establecida en el artículo 4 LPU, a los Directores de cada una de las Misionales: Registro de Comercio, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (que incluye el Registro Social de Inmuebles) y Registro de Propiedad Intelectual.

Por tanto, el Consejo Directivo, con base en lo informado anteriormente por dicha funcionaria; en los artículos 3, 16, 49, 91 de la LPA; y 2 del Decreto Legislativo 462:

ACUERDA: I) Dejar sin efecto el Acuerdo del Consejo Directivo No. 238-CNR/2014. **II) Encomendar**, la gestión de publicar de la forma establecida en el artículo 4 LPU, a los Directores de cada una de las Misionales: Registro de Comercio, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (que incluye el Registro Social de Inmuebles) y Registro de Propiedad Intelectual. **III) Comuníquese**. Expedido en San Salvador, trece de julio de dos mil veintiuno.


Jorge Camilo Trigueros Guevara
Secretario del Consejo Directivo



