



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. 128-CNR/2021. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número seis: **Unidad Jurídica. Subdivisión seis punto dos: Solicitud de revisión de actos nulos de pleno derecho presentada por** _____; de la sesión ordinaria número quince, celebrada en forma virtual y presencial, a las catorce horas y del veintidós 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 el 15 de julio de 2021, se recibió en la Dirección Ejecutiva, el escrito presentado por el abogado _____, actuando en calidad de apoderado de la señora _____ el que solicita al Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros: *“Me admita el presente escrito; revise de oficio y declare nulo el acto administrativo que ordenó la inscripción _____ or adolecer de nulidad absoluta o de pleno derecho, entre otras cosas, por haberse inscrito dicho Título Supletorio de un inmueble urbano, no obstante el notario autorizante no estar facultado para ello, adjudicando con la inscripción derechos que no tiene, por las razones expuestas en este escrito; como consecuencia se declare también la nulidad de los actos administrativos que ordenaron las inscripciones subsiguientes.”*
- II. Que el abogado de la solicitante sostiene que la protocolización de la resolución final de las diligencias a que hace referencia, adolece de NULIDAD ABSOLUTA (sic), así como también el acto administrativo que ordenó su inscripción, por las siguientes razones: *“Que el otorgante, protocoliza una “resolución final de Diligencia de Titulación Supletoria, promovidas por la señora _____ sobre un predio de naturaleza URBANA”, contraviniendo el artículo 16-A de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias. “Que el notario da fe que la solicitante para probar los extremos de su solicitud, presentó los testigos, el señor _____, quienes afirma que son el _____ e, contraviniendo el artículo 34 inc. 3° de la Ley de Notariado. “Que en la protocolización no establece desde cuando es poseedora del inmueble, ni aproximadamente, a efectos de establecer la fecha en que se ha comenzado a poseer el inmueble, ni mucho menos se estableció la declaración de los testigos, en cuanto a determinar los hechos en que consiste la posesión y el tiempo que haya durado”, contraviniendo los artículos 699, 700 y 703 del Código Civil, en relación con el 16 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias.*
- III. Que en cuanto a la revisión de oficio solicitada, argumenta: *“En consecuencia, la inscripción del título autorizado por el notario _____, a favor _____”*

, en contravención de las normas antes citadas hace que las misma sea nula, de nulidad absoluta, de conformidad a lo establecido en el art. 10 del Código Civil, así como también lo regula el artículo 36 de la Ley de Procedimientos Administrativos, que establece que los actos administrativos incurren en nulidad absoluta o de pleno derecho, cuando sean contrarios al ordenamiento jurídico, porque se adquieren derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición, entre otros. En ese sentido, el acto administrativo por medio del cual se ordenó la inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Quinta Sección del Centro, departamento de Chalatenango, correspondiente a la protocolización de la resolución final del título a que me he referido, está viciada con nulidad absoluta o de pleno derecho, y no se puede sanear ni convalidar.”

- IV. Que conforme 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 esta 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 referencia 16-19-RA-SCA 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 argumentos que pretenden atacar el título inscrito, y no el acto que ordena la inscripción, sobre lo primero (el título), la Administración Pública no tiene competencia, porque a fin de declarar la nulidad del instrumento notarial atacado debe acudir a la vía judicial correspondiente. Por otro lado, el abogado de la solicitante considera que con la inscripción se han adquirido derechos, cuando se carecía de los requisitos para ello.
- VI. Que debido a la trascendencia de los vicios que se identifican como causales de nulidad absoluta o de pleno derecho en el artículo 36 LPA, 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”.

De la disposición transcrita se determina que no es posible considerar que una persona ha adquirido derechos por la inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, puesto que la finalidad de dicho registro, para el caso de los títulos supletorios, es únicamente con efectos de publicidad, no tiene efectos constitutivos de derechos, de manera que el caso planteado no encaja en los supuestos contemplados en el artículo 36 LPA. Ello es conforme con lo establecido en el inciso final del artículo 16-A de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias que dispone que en todo caso, la información se aprobará mediante resolución final del notario, la que deberá contener la descripción del inmueble y deberá ser protocolizada, que las diligencias originales se entregarán al interesado y el testimonio que el notario extienda de su resolución protocolizada, será inscribible en la Unidad del Registro Social de Inmuebles del Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas.

En consecuencia, 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: Declarar inadmisible la solicitud de revisión de actos nulos de pleno derecho presentada por el

en calidad de apoderado de la

en vista que la misma no corresponde a ninguna de las causales de nulidad del artículo 36 LPA.

Por tanto, el Consejo Directivo, con base en lo informado anteriormente por dicha funcionaria; en el artículo 119 No. 3 LPA:

ACUERDA: I) Declarar inadmisible la solicitud de revisión de actos nulos de pleno derecho presentada por el abogado

en calidad de apoderado de la señora

en vista que la misma no corresponde a ninguna de las causales de nulidad del artículo 36 LPA. **II) Comuníquese.** Expedido en San Salvador, veintitrés de julio de dos mil veintiuno.



Douglas Anselmo Castellanos Miranda
Secretario Suplente del Consejo Directivo

