



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. 179-CNR/2021. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número cinco: **Recurso de Reconsideración contra el acuerdo del Consejo Directivo No. 128-CNR/2021**; de la sesión ordinaria número veinticuatro, celebrada en forma virtual y presencial, a las catorce horas del veintinueve de septiembre 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 19 de agosto de 2021, el licenciado _____ actuando en su calidad de apoderado de la señora _____, interpuso recurso de Reconsideración en contra del acuerdo número 128-CNR/2021, pues considera que el caso planteado: inscripción del Título Supletorio de inmueble urbano, encaja en lo establecido en el artículo 36 literal f) de la Ley de Procedimientos Administrativos, que establece que los actos administrativos son nulos cuando sean contrarios al ordenamiento jurídico porque se adquieren derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.
- II. Que en acuerdo del Consejo Directivo No. 153-CNR/2021, se resolvió: I) Admitir el recurso de reconsideración presentado por el abogado _____, en su calidad de apoderado de la señora _____, pues el escrito cumple los requisitos de ley y II) Resolver sobre el fondo de los alegatos presentados y notificar en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la notificación de la admisión.
- III. Que el abogado _____ argumenta que por la inscripción del Título Supletorio del inmueble urbano se han adquirido derechos, cuando se carecía de los requisitos para ello, manifestando que si bien la finalidad primordial de la inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas es la publicidad, ésta no es la única, ya que comprende también otros efectos, como por ejemplo, la oponibilidad contra terceros, de conformidad con lo establecido en el artículo 667 del Código Civil, y como fundamento de lo afirmado, cita la obra literaria titulada "Derecho Registral Aplicado", en la cual los autores sostienen que la publicidad "*es la razón de ser y el objeto primordial de los registros inmobiliarios, dado que éstos nacieron para combatir la clandestinidad, pero en su evolución ha superado la etapa meramente publicista y su tesis comprende también otros efectos, como la oponibilidad a terceros, la reserva directa e indirecta de prioridad, la prevención sobre negocios no concretados, el valor supletorio del asiento inscriptivo, etc.*"
- IV. Que el abogado recurrente sostiene que todo acto administrativo para su validez debe estar dotado de los requisitos establecidos en el artículo 23 de la Ley de Procedimientos Administrativos, tales como "*los presupuestos de hecho*", y que el acto administrativo por medio del cual se ordenó la inscripción de la protocolización de la resolución final del título supletorio, carece de presupuestos de hecho; ya que se ordenó su inscripción no obstante el notario no estaba facultado para titular predios urbanos, sino por regla general solo predios rústicos debiendo ser el Alcalde de la Municipalidad de la Palma, departamento de Chalatenango, el competente para tramitar diligencias de titulación en dicho caso, de conformidad a lo establecido en la Ley de Titulación de Predios Urbanos; por lo que considera que se le dio efectos jurídicos a un instrumento inexistente, siendo

en consecuencia a partir de su inscripción oponible en los tribunales, de conformidad con lo establecido en el artículo 717 del Código Civil.

- V. Que el recurrente cita la resolución con referencia 104-2000, dictada por la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, a las nueve horas del día treinta de junio del año dos mil, al conocer en casación la sentencia definitiva dictada por la Cámara de la Segunda Sección del Centro, Cojutepeque, que declaró la nulidad de un título supletorio, cancelación de inscripción y reivindicatorio, con base en las disposiciones de la Ley de Titulación de Predios Urbanos, al considerar dicha Sala: *"...el Notario puede titular solamente predios urbanos de interés social y no de otra clase, como es el caso de autos..."*.
- VI. Que con base en los argumentos antes expuestos, el recurrente solicita que se revoque la decisión recurrida; se dé trámite legal a la revisión de oficio por medio del cual se ordenó inscribir título supletorio sobre predio urbano, al número _____ de _____ de _____ p _____, en cuanto se emitió en contravención del ordenamiento jurídico, legitimando o adjudicando derechos a la señora _____ cuando no reunía los requisitos para ello, se siga con el trámite de ley, observando los principios de antiformalismo y eficacia establecidos en el artículo 3 de la Ley de Procedimientos Administrativos.
- VII. Que el recurso de Reconsideración contemplado en los artículos 132 y 133 de la Ley de Procedimientos Administrativos es un medio impugnativo que tiene como finalidad que la autoridad corrija algún vicio o error presente en el acto dictado, por lo que para dar trámite al referido recurso interpuesto por el profesional citado en contra del acuerdo No. 128-CNR/2021, el Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros debe constatar si a partir de los argumentos expuestos por el recurrente, se estaría confirmando la existencia de alguna de las causales de nulidad absoluta o de pleno derecho establecidas en el artículo 36 de la LPA, en particular, la contemplada en literal f), que establece que se incurre en nulidad absoluta o de pleno derecho: los contrarios al ordenamiento jurídico porque se adquieren derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.

Para tales efectos, es preciso acotar que, conforme con el artículo 681 del Código Civil, la inscripción de los títulos en los respectivos libros del registro, tiene por objeto que éstos consten públicamente, por lo que siguiendo un orden lógico de eventos, se colige que los títulos a registrar se encuentran otorgados previamente, por lo que ya se han constituidos los derechos que acreditan, mientras que el acto de inscripción registral constituye la concreción del principio de publicidad que rige el derecho registral e implica dar a conocer hechos y actos jurídicos a personas interesadas, por lo que no es factible atribuirle a dicho acto un efecto constitutivo de derechos, salvo las excepciones legales, como por ejemplo el caso de constitución de hipotecas sobre bienes inmuebles, por lo que se advierte que los efectos que el recurrente enuncia en su escrito bajo las denominaciones de oponibilidad a terceros, la reserva directa e indirecta de prioridad, la prevención sobre negocios no concretados, el valor supletorio del asiento inscriptivo, entre otros, no constituyen un catálogo de derechos adquiridos a partir de la inscripción, si no que distintas manifestaciones del principio de publicidad.

Por otra parte, en cuando a la pretensión del recurrente que la inscripción del título supletorio es nula de pleno derecho, por carecer de requisitos de validez denominados como “presupuestos de hecho”, ya que considera que el notario no era competente para tramitar diligencias de titulación en dicho caso, de conformidad con lo establecido en la Ley de Titulación de Predios Urbanos, se advierte que dicho argumento ataca la validez del título inscrito, actividad que se encuentra fuera del ámbito de competencia de la administración Pública, correspondiendo a los tribunales pronunciarse sobre la validez del mismo, situación que oportunamente fue abordada en la resolución contenida en el acuerdo 128-CNR/2021, por lo que resulta ilustrativa la resolución judicial citada por el recurrente, ya que confirma que corresponde al órgano jurisdiccional la facultad de establecer la nulidad de un instrumento notarial y ordenar la cancelación de la respectiva inscripción.

Por lo anterior, se considera que la decisión adoptada por el Consejo Directivo en el Acuerdo No. 128-CNR/2021, fue apegada a derecho. En consecuencia, se pide al Consejo Directivo: confirmar el acuerdo número 128-CNR/2021, de conformidad con lo establecido en el artículo 129 inciso tercero de la Ley de Procedimientos Administrativos, en vista que del examen efectuado al recurso de Reconsideración presentado por el abogado _____ en su calidad de apoderado de la señora _____, se ha determinado que no concurre la causal de nulidad absoluta o de pleno derecho contemplada en el artículo 36 literal f) de la Ley de Procedimientos Administrativos e informar al abogado _____ que la presente resolución agota la vía administrativa, quedando habilitado para acceder a la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Por tanto, el Consejo Directivo, con base en lo informado anteriormente por dicha funcionaria y con base en los artículos 36, 118, 118, 129 y 133 de la Ley de Procedimientos Administrativos:

ACUERDA: I) **Confirmar** el acuerdo número 128-CNR/2021, en vista que del examen del recurso de reconsideración presentado por el abogado _____, en su calidad de apoderado de la señora _____, se ha determinado que no concurre la causal de nulidad absoluta o de pleno derecho contemplada en el artículo 36 literal f) de la Ley de Procedimientos Administrativos. II) **Informar** al abogado _____ que la presente resolución agota la vía administrativa, quedando habilitado para acceder a la Jurisdicción Contencioso Administrativa. III) **Comuníquese**. Expedido en San Salvador, veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno.

Jorge Camilo Trigueros Guevara
Secretario del Consejo Directivo

