



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. 231-CNR/2021. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número cinco: **Dictamen y resolución sobre proceso de revisión de Actos Nulos de Pleno Derecho, solicitado por el señor** de la sesión ordinaria número treinta y uno, celebrada en forma virtual y presencial, a las catorce horas del diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno; punto expuesto por la jefa de la Unidad Jurídica, licenciada Hilda Cristina Campos Ramírez; deliberado y valorado los elementos que se indicarán, en el seno del Consejo Directivo; y,

CONSIDERANDO:

- I. Que conforme a lo explicado por la referida profesional, el Consejo Directivo delibera en los términos siguientes, con el propósito de emitir no solo el dictamen que señala el artículo 119 No. 5 de la Ley de Procedimientos Administrativos (LPA), sino también la resolución final.
- II. Que en fecha 10 de febrero de 2015 por la presentación No. referente a la matrícula del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Quinta Sección del Centro, departamento de Chalatenango, se inscribió en el asiento 4, la declaratoria de herederos del causante a favor de los señores declarada por el juzgado de Primera Instancia de Tejutla, departamento de Chalatenango el 4 de julio 2006.
- III. Que en fecha 20 de mayo de 2015 por la presentación siempre de la matrícula y registro indicados, se inscribió en el la declaratoria de herederos del causante a favor de los señores , declarada por el juzgado antes indicado el 16 de noviembre de 2005.
- IV. Que por medio de solicitud presentada por el abogado apoderado del señor pidió el inicio del Procedimiento de Revisión de Actos Nulos de Pleno Derecho en contra de los actos administrativos por medio de los cuales se realizaron las inscripciones de de la matrícula del registro indicado, por manifestar en el petitorio que las mismas adolecen de nulidad absoluta de pleno derecho, y como consecuencia, se debe declarar la invalidez de los actos administrativos que ordenaron las inscripciones subsiguientes *por romper el principio de Tracto Sucesivo*, argumentando que se inscribieron dos ampliaciones de herencia , sin el antecedente respectivo que correspondía a la declaratoria de herederos del mismo causante a favor del señor declarada por el juzgado de Primera Instancia de Tejutla de fecha el 6 de julio de 1961.
- V. Se han examinado los siguientes documentos:



- Escrito de solicitud de Revisión de Actos Nulos de Pleno Derecho presentado por el abogado _____, apoderado del señor _____
 - Escrito de evacuación de prevenciones presentado por el abogado _____ en la calidad indicada.
 - Escrito de contestación de audiencia por solicitud de Revisión de Actos Nulos de Pleno Derecho presentado por los señores _____ y _____
 - Opinión Técnica emitida por el Director del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
 - Documentos presentados para la inscripción del inmueble en los asientos 4 y 6 de la matrícula _____ del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Quinta Sección del Centro de Chalatenango.
- VI.** El solicitante alega como motivo de nulidad absoluta o de pleno derecho la violación del principio de Tracto Sucesivo regulado en el artículo 43 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (RLRRPRH), el que regla que *“en el Registro se inscribirán, salvo las excepciones legales, los documentos en los cuales la persona que constituye, transfiera, modifique o cancele un derecho, sea la misma que aparece como titular en la inscripción antecedente o en documento fehaciente inscrito. De los asientos existentes en el Registro, relativos a un mismo inmueble, deberá resultar una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extinciones”*, lo cual -a su criterio- encaja en lo establecido en el artículo 36 letras b) f) y h) LPA; motivo al que se circunscribirá el presente análisis.
- VII.** Que la nulidad absoluta o de pleno derecho – conforme a la doctrina- hace referencia a la que se produce por una infracción al ordenamiento jurídico cuya gravedad es tal, que desnaturaliza el acto administrativo y por ello recibe la máxima sanción: su invalidez. Por esta razón los actos viciados con nulidad absoluta o de pleno derecho no pueden aspirar a ser protegidos con la seguridad jurídica, pues estos nacen ineficaces (OLIVARES, Paula Elena, Comentarios a la Ley de Procedimientos Administrativos. Editorial Cuscatleca, año 2019. Pág. 251 a 253). Principalmente, la nulidad absoluta o de pleno derecho para que sea declarada en el procedimiento administrativo, debe cumplir con el requisito de especificidad y de trascendencia; cumpliéndose los mismos es procedente sancionar al acto viciado y declarar su ineficacia.
- VIII.** Que el solicitante considera que se cometieron las siguientes violaciones: a) Inscribir las dos ampliaciones de herencia en asientos _____ la matrícula _____ del registro indicado, sin el antecedente respectivo que correspondía a la declaratoria de herederos del señor _____, de forma que según el solicitante, no resultaba una perfecta secuencia y encadenamiento de los titulares del dominio, de tal forma que los actos administrativos por medio de los cuales se ordenaron dichas inscripciones fueron realizados en contravención al principio de Tracto Sucesivo, de conformidad al artículo 10 del Código Civil (CC) y artículo 36 Ley de Procedimientos Administrativos (LPA); b) Como

consecuencia de las inscripciones de los asientos referidos, que a criterio del solicitante violenta el principio de tracto sucesivo, se inscribieron posteriormente una remediación y una partición judicial, actos administrativos que son inválidos por la nulidad absoluta de sus antecedentes ya relacionados.

- IX. Que en el escrito de solicitud, con el cual se inició el presente procedimiento, el peticionario estableció en el romano III. ARGUMENTOS DE DERECHO, lo siguiente: *“En consecuencia, la inscripción realizada en contravención de las normas antes citadas hace que la misma sea nula, de nulidad absoluta, de conformidad a lo establecido en el art. 10 del Código Civil, así como también lo establece el art. 36 de la Ley de procedimientos (sic) Administrativos, que establece que los actos administrativos incurres (sic) en nulidad absoluta o de pleno derecho, sean contrarios al ordenamiento jurídico por que (sic) se adquieren derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición, entre otros”*. No especifica en ese momento a qué motivo de nulidad de los contemplados en el art. 36 LPA, se refiere, sin embargo, posteriormente establece en el petitorio, sin fundamentarlo de alguna manera, que su petición se realiza -entre otros- de conformidad al artículo 36 literales b), f) y h) de la LPA.
- X. Que considera el solicitante que no procedían las inscripciones de las ampliaciones de herencia (adquisición de derechos), cuando no se ha inscrito la declaratoria de heredero de su mandante, pues según el mismo ello es un requisito esencial para la “adquisición” de los derechos de ampliación de herencia. En ese sentido, la omisión de un requisito esencial para la adquisición de un derecho constituye una vulneración al ordenamiento jurídico y por ello conforma la nulidad absoluta o de pleno derecho del mismo, pues este tipo de nulidades se caracteriza porque el vicio que las genera es insubsanable y no se puede convalidar. Este motivo de nulidad contiene un supuesto esencial de contravención al ordenamiento jurídico: que los derechos “se adquieran” sin que previamente se cumplan los requisitos esenciales previstos para su adquisición.
- XI. Que el solicitante manifestó que su representado, el señor [redacted] fue declarado heredero definitivo de los bienes que a su función dejó el causante [redacted] por medio de resolución del juzgado de Primera Instancia de Chalatenango la copia simple que presenta indica que el Juzgado que realizó la declaratoria fue de la jurisdicción de Tejutla), de las ocho horas del día 6 de julio de 1961, junto con sus hermanos [redacted]. Dicha declaratoria de heredero no se encuentra inscrita en el Registro e inmueble atrás expresado.
- XII. Que del escrito inicial se advierte que el solicitante describe los documentos presentados y luego inscritos a los asientos [redacted] de la matrícula [redacted] ya mencionada, como *“ampliaciones de petición de herencia”*, manifestando: *“así denominada en la certificación, no obstante la figura correcta es la ampliación de aceptación de herencia”*, argumentando que: *“se ordenaron las inscripciones de 2 ampliaciones de declaratoria de aceptación de herencia, sin embargo, no existe registro de la Certificación de la Declaratoria de Herederos que estaban ampliando, en el cual figura como heredero mi mandante”*. En ese sentido el

abogado del solicitante puntualiza la contradicción del ordenamiento jurídico en un hecho determinado: Se tuvo que haber inscrito primeramente la declaratoria de aceptación de herencia del señor _____, del año 1961, como requisito esencial del principio de tracto sucesivo, y entonces posteriormente, quedaba habilitado el derecho para inscribir las ampliaciones de dicha aceptación de herencia. Según el solicitante al haberse hecho a la inversa no resulta una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del tracto sucesivo

- XIII. Que sobre el argumento específico referente a que el caso de su poderdante encaja en el contenido del artículo 36 letra f) LPA, es importante realizar las siguientes consideraciones:
- a. 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.
 - b. 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” (el resaltado es propio).
 - c. 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 las aceptaciones de herencia, es únicamente **con efectos de publicidad**, no tiene efectos constitutivos de derechos, de manera que el caso planteado no encaja en dicho supuesto contemplado en la letra f) del artículo 36 LPA.
- XIV. Que habiéndose señalado también como argumento en la petición, los literales “b” y “h” de la disposición en referencia, el presente dictamen versará sobre las implicaciones jurídicas de la aceptación herencia, la ampliación de la misma y luego sobre la contradicción del ordenamiento jurídico alegada, al no respetar el principio de Tracto Sucesivo, para determinar si el caso encaja en dichos supuestos; caso contrario, se deberá desestimar la nulidad de pleno derecho pedida.
- XV. Que sobre las implicaciones jurídicas de la aceptación herencia y la ampliación de la misma, el artículo 669 CC establece:

“La tradición de la herencia se verifica por ministerio de ley a los herederos, en el momento en que es aceptada; pero éstos no podrán enajenar los bienes raíces ni constituir sobre ellos ningún derecho real sin que preceda la inscripción del dominio de dichos bienes a su favor, presentando al Registro el título de su antecesor, sino constare a favor de éste la inscripción, y los documentos auténticos que comprueben la declaratoria de su calidad de herederos, o la adjudicación de tales bienes al que pretenda su inscripción.”

La tradición se retrotrae al momento de la delación”.

Según dicha disposición es preciso para que se verifique la tradición a los herederos, por un lado que el antecedente del dominio del bien raíz debe de estar registrado a favor del causante, y por otro, se debe presentar para su inscripción el documento que compruebe la declaratoria de su calidad de heredero. Lo anterior es de suma importancia, en razón de que el heredero se considera como una sola persona con su causante (último inciso del Art. 680 CC).

En cuanto a la ampliación de aceptación de herencia, los incisos 1º y 2º del Art. 1166 CC establecen:

“Si habiendo dos o más herederos, aceptare uno de ellos y fuere declarado legalmente como tal heredero, tendrá la administración de todos los bienes hereditarios, previo inventario solemne, y será el representante de la sucesión. Los herederos que acepten posteriormente, suscribirán el inventario y tomarán parte en la administración y representación.

Los actos del heredero o herederos que representen la sucesión, serán válidos respecto de terceros de buena fe, en todo aquello que no exceda de sus facultades administrativas, aun cuando después aparezca otro heredero de igual o mejor derecho.”

En ese sentido, por las disposiciones arriba citadas, cabe la posibilidad que cuando haya más de un heredero, la aceptación de herencia de los mismos se pueda llevar a cabo en tiempos diferentes. Los nuevos herederos que se van agregando a las diligencias de aceptación de herencia iniciales. Lo que presentan al tribunal es una solicitud de ampliación de aceptación de herencia, y al final si tienen igual derecho, son también declarados herederos y los efectos de dicha declaración, por la aceptación, se retrotraen al momento en que la herencia fue deferida (artículo 1161 C.C.).

XVI. Que en el caso en concreto, las presentaciones No. _____ inscrita al asiento _____ inscrita al _____, ya referidos, tal como lo establece la opinión del Director del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, corresponden a la ampliación de las diligencias de aceptación de herencia en las cuales el peticionario en el año de 1961 fue declarado heredero.

En la opinión del referido director se especifica:

*“se verifica que ambas Certificaciones presentadas aluden **Diligencias de Aceptación de Herencia número 107-2005-3**, diligenciadas por el Juzgado de Primera Instancia de Tejutla, dentro de las que fueron emitidos dos autos: el de las diez horas y treinta minutos del dieciséis de noviembre de dos mil cinco _____ el de las catorce horas treinta minutos del cuatro de julio de dos mil dieciséis _____ ambos, el Juez admitió solicitud de ampliación de herencia promovidas por los señores _____ inscrita al asiento _____*

en el primer auto emitido (del año 2005) se

relaciona que en las Diligencias de Aceptación de Herencia de los bienes dejados por [redacted], según resolución de las ocho horas del día seis de julio de mil novecientos sesenta y uno, fueron declarados herederos definitivos los señores:

[redacted], según fotocopia certificada por no haberse encontrado las Diligencias de Aceptación de Herencia en el Juzgado, con motivo de haberse quemado. Declarándolos el Juez, según el auto que corresponde a cada petición, Herederos definitivos (...) a la herencia dejada por el señor [redacted].”

En ese sentido, las ampliaciones de aceptación de herencia ya referidas, fueron inscritas teniendo como base las Diligencias de Aceptación de Herencia iniciadas en el año 1961, pero en razón de haberse quemado dichas diligencias en la época del conflicto armado, se crean unas diligencias que en la práctica del Juzgado de Primera Instancia de Tejutla, le denominó “*Diligencias de Ampliación de Aceptación de Herencia, número [redacted]* (tal como consta en el encabezado de cada certificación de las presentaciones [redacted] y [redacted] al no haber podido continuar la ampliación en el expediente del año de 1961.

XVII. Que no cabe duda que tanto la Declaratoria de Herederos del señor [redacted] [redacted], como las ampliaciones de las presentaciones [redacted] que también tienen la calidad de Declaratorias de Herederos, pueden ser inscritas en cualquiera de los Registros en los cuales el causante tenga inscrito un bien raíz, de conformidad al artículo 64 del RLRRPH, que establece:

“Art. 64.- Siempre que haya de efectuarse el traspaso por herencia de un derecho real que recae sobre una finca deberá inscribirse previamente, en el folio real respectivo, la declaratoria de heredero y testamento si lo hubiere.

Si en el patrimonio sucesoral existieren derechos reales que recaen sobre varias fincas, la declaratoria de herederos y el testamento en su caso, se inscribirán en cada uno de los folios reales correspondientes a los inmuebles.

No serán inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmueble, las declaratorias de heredero ni los testamentos, si en la sucesión no hubiere derechos reales que recayeren sobre bienes inmuebles.”

El hecho que los herederos declarados en el año de 1961 de la sucesión del causante [redacted] [redacted], no hayan inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Quinta Sección del Centro, no es impedimento para que los también herederos del señor [redacted] [redacted], puedan hacer valer su derecho contra terceros, inscribiendo su derecho en el Registro respectivo; pues esto se hace con base en el principio de rogación, contenido en el artículo 40 RLRRPH, en virtud del cual, las inscripciones son a petición de quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante, mandatario o encargado.

XVIII. Que sobre la contradicción del ordenamiento jurídico alegada al no respetar el principio del tracto sucesivo. El Artículo 43 del RLRRPRH establece:

“De acuerdo al principio de tracto sucesivo, en el Registro se inscribirán, salvo las excepciones legales, los documentos en los cuales la persona que constituye, transfiera, modifique o cancele un derecho, sea la misma que aparece como titular en la inscripción antecedente o en documento fehaciente inscrito.

De los asientos existentes en el Registro, relativos a un mismo inmueble, deberá resultar una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extinciones.” (Subrayado y resaltado suplido).

En otras palabras, este principio establece que solo se puede inscribir un documento cuyo titular constituya, modifique o cancele un derecho, si dicho titular es el que aparece inscrito en su antecedente. De esta manera se guarda una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del dominio y demás derechos registrados. En la opinión presentada por el del Director del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, es oportuno señalar, referente al tracto sucesivo de las inscripciones de la matrícula , los siguientes pasajes:

“Como puede verificarse, no parece como titular el señor no obstante mencionarse en el escrito que fue declarado heredero según Resolución del Juzgado de Primera Instancia de Chalatenango, de las ocho horas del día seis de julio del año mil novecientos sesenta(sic) y uno... junto con sus hermanos:

, de los bienes que a su defunción dejó y ello obedece a que como adelante se dirá, no ha sido presentada para inscripción dicha declaratoria.

Es oportuno referirse al asiento ya que en este se verifica que el documento de compraventa fue inscrito a favor del causante, ...

Con dicha inscripción, se le habría dado cumplimiento a lo establecido en el art. 669 del Código Civil.

Respecto al tracto sucesivo, después de verificarse la inscripción del antecedente del causante, que en fecha 05/02/2015 se ingresó bajo la presentación la ampliación de petición de herencia, así denominada por el juez que conoció, que se inscribió en la resolución del juzgado es de fecha cuatro de julio de dos mil seis (4/07/2006), es decir, la declaratoria a que alude el apoderado en su escrito, (6/07/1961(sic)), a la fecha de la presentación en el año 2015, no había sido presentada por los primeros herederos declarados, ni lo ha sido a la fecha.”

Concluyéndose en dicha opinión:

“En cuanto al principio de tracto sucesivo, en los asientos existentes en el registro arriba detallados resulta una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del dominio, y es que, la tradición del derecho de herencia se verifica por ministerio de ley a los herederos en el momento en que es aceptada (art. 669 CC), considerándose como una sola persona el heredero con el causante, en ese sentido, en puridad no habría ninguna vulneración a dicho principio; por otra parte, las inscripciones además habrían sido realizadas conforme al principio de prioridad registral, que establece que todo documento registrable que ingrese al registro, deberá inscribirse con anterioridad al cualquier otro título presentado posteriormente. Y que en el presente caso, habiendo el Registrador incorporado una alerta en la matrícula, se estaría salvaguardando los derechos de aquellos herederos que aún no presentan su declaratoria.”

En consecuencia es claro, que al haberse inscrito al señor _____ como titular del dominio del inmueble en el asiento 3, de la matrícula _____ hay una perfecta secuencia y encadenamiento del titular del dominio con los titulares del derecho de declaratoria de herederos de los _____ la referida matrícula, en razón que fueron declarados herederos de los bienes del mismo señor _____ no de otro.

La argumentación del solicitante que era necesaria la inscripción previa de la declaratoria de heredero de su manante señor _____) no tiene asidero legal, pues los otros titulares, al ser también declarados herederos, señores J _____ y los señores _____

lo fueron del causante _____ (quien estaba inscrito como titular del dominio en el asiento 3) y no del señor _____ quien tiene derecho a presentar su declaratoria de heredero para inscripción, perfeccionándose el tracto sucesivo para esa nueva inscripción, no con el antecedente de los asientos _____ sino con el asiento _____ que como ya se dijo, la tradición del derecho de herencia se verifica por ministerio de ley a los herederos al momentos que es aceptada (artículo 669 CC), entendiéndose que los herederos (no importando en el tiempo en que hayan sido declarados herederos) se consideran como una sola persona con su causante (artículo 680 inc. final CC).

- XIX.** Que aunado a lo dicho se debe destacar, para el caso en discusión, lo que regla el artículo 684 C.C. y por el que se aseguran las inscripciones de los asientos _____ dado que los derechos registrados lo fueron por cumplirse el requisito que el causante, señor _____ tenía inscrito a su favor el inmueble adquirido por herencia; de cujus que lo adquirió y registró antes que sus herederos de los asientos _____ Derivado de ello, se puede afirmar que la nulidad alegada no tiene fundamento.
- XX.** Que del análisis de los escritos de solicitud de Revisión de Actos Nulos de Pleno Derecho y evacuación de prevenciones, presentados por el abogado _____ apoderado del señor _____ ; escrito de contestación de audiencia por solicitud de Revisión de Actos Nulos de Pleno Derecho presentado por los señores _____

y Opinión Técnica emitida por el Director de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, junto con los documentos presentados para el asiento Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Quinta Sección del Centro de Chalatenango, se concluye:

Que no es procedente declarar la nulidad de los actos administrativos por medio de los cuales se realizaron las inscripciones de los asientos

Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Quinta Sección del Centro, y como consecuencia no es procedente declarar la invalidez de los actos administrativos que ordenaron las subsiguientes inscripciones, en razón que dichos actos no son contrarios al ordenamiento jurídico, pues se respetaron en los mismos el principio de Tracto Sucesivo que establece el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; de tal forma, lo realizado por el Registro de la Propiedad indicado, no ha sido contrario al ordenamiento jurídico, ni tampoco se han otorgado derechos a los señores

quienes, dicho sea de paso cumplieron los requisitos esenciales para ser registrados como herederos del inmueble que dejara el causante

En el mismo orden, no existe Ley especial que determine la nulidad de lo inscrito, en vista que fue apegado a Derecho; por consiguiente, lo solicitado no encaja en ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 36 LPA.

Por tanto, el Consejo Directivo, con base en lo expuesto y en los artículos 110, 118 y 119 LPA:

ACUERDA: I) Declarar no ha lugar la petición del licenciado [Nombre] apoderado del señor [Nombre] para declarar como acto nulo de pleno derecho los actos administrativos por medio de los cuales se realizaron las inscripciones de los asientos [Número] la matrícula [Número] en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Quinta Sección del Centro, departamento de Chalatenango. II) Levantar la reserva decretada con el Acuerdo 132-CNR/2020. III) Comuníquese. Expedido en San Salvador, diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno.

Jorge Camilo Trigueros Guevara
Secretario del Consejo Directivo

