



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

**Acta No. 31 Sesión Ordinaria del
Consejo Directivo VERSIÓN
PÚBLICA de acuerdo al artículo 30
de la LAIP, en razón de contener:
A. Información RESERVADA en el
punto 4, de conformidad al Art. 19
Literal “g” de la LAIP; y B.
Información Confidencial en el
punto 4.**

ACTA DE SESIÓN ORDINARIA NÚMERO TREINTA Y UNO. (VIRTUAL Y PRESENCIAL). En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas del diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno. Siendo estos el lugar, hora día señalados para realizar la presente sesión. Están reunidos, de manera virtual y presencial, los miembros del Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros; **señor delegado por la Ministra de Economía**, licenciado Mario Rodolfo Salazar Escobar quien, mediante acuerdo No. 788 el Órgano Ejecutivo en el Ramo de Economía, de fecha 21 de junio de 2021 la Ministra de Economía licenciada María Luisa Hayem Brevé delegó en él la presidencia del Consejo Directivo a partir de tal fecha, por el período de 1 año que vencerá el 21 de junio de 2022, y de conformidad con el artículo 5 del Decreto Ejecutivo No. 18 del 3 de junio de 2021, publicado en el Diario Oficial No. 107, Tomo 431 del 5 de junio de dicho año por el que se reformó, entre otros puntos, el Decreto Ejecutivo No. 62, del 5 de diciembre de 1994, publicado en el Diario Oficial número 227, Tomo 325 del 7 de diciembre de tal año, por el que se creó el CNR y su régimen administrativo, el que en su artículo 5, referido a la Dirección Superior del Centro Nacional de Registros, se la atribuye a un Consejo Directivo y regula su integración, en el sentido que el Ministro de Economía o el delegado de éste es quien ostentará la presidencia del referido consejo; la **señora Ministra de Vivienda**, licenciada Irma Michelle Martha Ninette Sol de Castro; **el señor delegado del Ministro de Hacienda**: licenciado Jerson Rogelio Posada Molina, el que, mediante acuerdo No. 778 del 29 de junio del año 2021 del Órgano Ejecutivo en el Ramo de Hacienda, el licenciado **José Alejandro Zelaya Villalobo en su función de Ministro de Hacienda**, acordó nombrar a partir de la fecha de emisión de tal acuerdo, al licenciado Posada Molina, como Director delegado por ante el Consejo Directivo del CNR en representación de dicho Ministerio. De conformidad con el artículo 5 del Decreto Ejecutivo No. 18 del 3 de junio de 2021, publicado en el Diario Oficial No. 107, Tomo 431 del 5 de junio de dicho año por el

que se reformó, entre otros puntos, el Decreto Ejecutivo No. 62, del 5 de diciembre de 1994, publicado en el Diario Oficial número 227, Tomo 325 del 7 de diciembre de tal año, por el que se creó el CNR y su régimen administrativo el que en su artículo 5 referido a la Dirección Superior del Centro Nacional de Registros se la atribuye a un Consejo Directivo, y regula su integración; **señor representantes propietario y suplente de la Asociación Salvadoreña de Ingenieros y Arquitectos –ASIA-**, ingenieros José Roberto Ramírez Peñate y Oscar Amílcar Portillo Portillo, en su orden; y **señores representantes propietaria y suplente, del Consejo Nacional de Empresarios Salvadoreños, CONAES**, licenciada María Lourdes Martel Navas y Gregorio Mira Ordóñez, respectivamente. También está presente **con funciones de Secretario del Consejo Directivo** el Director Ejecutivo licenciado Jorge Camilo Trigueros Guevara; asimismo se encuentra presente el Subdirector Ejecutivo licenciado Douglas Anselmo Castellanos Miranda. La sesión es celebrada en formato virtual bajo la plataforma Webex, esto obedece a cumplir con el distanciamiento social y evitar contagio en razón a la Pandemia del Covid-19, y **conforme al acuerdo No. 2-CNR/2020 de fecha 14 de enero de 2020**, en el que se autorizó la celebración de sesiones virtuales y la toma de acuerdos de los puntos cuando al menos un concejal esté presente en la institución y el resto no. *En la presente sesión se encuentra presente en la institución, el Director Ejecutivo y los representantes de CONAES; el resto lo está mediante la plataforma virtual. La sesión se desarrolla de la siguiente manera:*

Punto uno: Establecimiento del Quórum. El funcionario delegado de la señora Ministra de Economía, quien preside la sesión, *comprobó la asistencia y establecimiento del quórum legalmente requerido;* lee el proyecto de agenda que contiene los siguientes puntos: **Punto uno:** Establecimiento del quórum. **Punto dos:** Aprobación del proyecto de agenda. **Punto tres:** Lectura y aprobación del acta, incorporando correcciones del consejo, de la sesión ordinaria 29 del 3 de noviembre de 2021. **Punto cuatro:** Peticiones del Consejo Directivo. **Punto cinco:** Dictamen y resolución sobre proceso de revisión de Actos Nulos de Pleno Derecho, solicitado por **Punto seis:** Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional. **Subdivisión seis punto uno:** Informe de incumplimiento en el plazo de entrega Libre Gestión – Orden de Compra No. **Subdivisión seis punto dos:** Proceso de Adquisición, Contratación Directa N° CD-03/2021-CNR, Servicio de mantenimiento y soporte técnico de licencias Oracle para el Centro Nacional de Registros, año 2022. **Subdivisión seis punto tres:** Incorporación a la PAAC del Programa de Integración Estratégica y construcción de alto desempeño para equipo ejecutivo del CNR. **Punto siete:** Informes del Director Ejecutivo. **Subdivisión siete punto uno:** Informe de cumplimiento de Acuerdos del Consejo Directivo números 102 y 165 ambos 2021, al adquirir inmuebles a favor del CNR, ubicados: a. Al occidente del Hospital Rosales, finca América lote 12; b. En 43 Avenida Norte No. 228 entre calle Arce y 1ª calle Poniente lote 1; c. En 43 Avenida Norte No. 228 entre calle Arce y 1ª calle Poniente; d. Lote No. 220 Colonia Flor Blanca 43 Avenida Norte entre calle Arce y 1ª calle poniente lote No. 220. **Subdivisión siete punto dos:** Aprobación de incentivo económico por cumplimiento de metas institucionales a empleados del CNR. **Continúa la sesión desarrollándose de la siguiente manera. Punto dos:** Aprobación del proyecto de agenda, la que es aprobada por el consejo. **Punto tres:** Lectura y aprobación del acta, incorporando correcciones del consejo, de la sesión ordinaria 29 del 3 de noviembre de 2021. **Punto cuatro:** Peticiones del Consejo Directivo, quien no tiene peticiones que plantear. **Punto cinco:** Dictamen y resolución sobre proceso de revisión de Actos Nulos de Pleno Derecho, solicitado por el señor **Punto seis:** Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, expuesto por la jefe de la Unidad Jurídica, deliberado y valorado los elementos que se indicarán, en el seno del Consejo Directivo; es así 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. En

fecha 10 de febrero de 2015 por la presentación No. _____ referente a la matrícula del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de _____ departamento de _____, se inscribió en el asiento _____ la declaratoria de herederos del causante _____ a favor de los señores _____ y _____ declarada por el juzgado de Primera Instancia de _____ departamento de _____ el _____ de julio _____. En fecha _____ de mayo de 2015 por la presentación No. _____ siempre de la matrícula y registro indicados, se inscribió en el asiento _____, la declaratoria de herederos del causante _____ a favor de los señores _____ y _____ declarada por el juzgado antes indicado el _____ de noviembre de 2005. 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 los asientos _____ y _____ 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 (asientos _____ y _____ antes relacionados), sin el antecedente respectivo, que correspondía a la declaratoria de herederos del mismo causante _____, a favor del señor _____ y otros, declarada por el juzgado de Primera Instancia de _____ el _____ de julio de 1961. El consejo, ha 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 _____

_____ opinión Técnica emitida por el Director del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; documentos presentados para la inscripción del inmueble en los asientos _____ y _____ de la matrícula _____ del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de _____

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. 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

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 transcendencia; cumpliéndose los mismos es procedente sancionar al acto viciado y declarar su ineficacia. El solicitante

considera que se cometieron las siguientes violaciones: a) Inscribir las dos ampliaciones de herencia en asientos y de la matrícula del registro indicado, sin el antecedente respectivo que correspondía a la declaratoria de herederos del señor y otros, 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, 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. 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. El solicitante considera 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. El solicitante manifestó que su representado, el señor fue declarado heredero definitivo de los bienes que a su función dejó el causante por medio de resolución del juzgado de Primera Instancia de Chalatenango en copia simple que presenta, la que indica que el Juzgado que realizó la declaratoria fue de la jurisdicción de de las ocho horas del día 6 de julio de 1961, junto con sus hermanos

Dicha declaratoria de heredero no se encuentra inscrita en el Registro e inmueble atrás expresado. Del escrito inicial se advierte que el solicitante describe los documentos presentados y luego inscritos a los asientos y de la matrícula 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

y de otros, 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. 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. 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. En lo que respecta a 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 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.). En el caso en

concreto, las presentaciones No. _____ inscrita al asiento _____ y No. _____ inscrita al asiento _____, 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 _____ diligenciadas por el Juzgado de Primera Instancia de _____, dentro de las que fueron emitidos dos autos: _____ y el de _____ En ambos, el Juez admitió solicitud de ampliación de herencia promovidas por los señores _____*

_____ y en el primer auto emitido (del año 2005) se relaciona que en las Diligencias de Aceptación de Herencia de los bienes dejados por _____ según resolución de las ocho horas del día _____ fueron declarados herederos definitivos los señores: _____

_____ 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 _____

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 _____ e denominó *“Diligencias de Ampliación de Aceptación de Herencia, número _____”* (tal como consta en el encabezado de cada certificación de las presentaciones _____ y _____, al no haber podido continuar la ampliación en el expediente del año de 1961. No cabe duda que tanto la Declaratoria de Herederos del señor _____ (de 1961), como las ampliaciones de las presentaciones _____

y _____ 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 _____ del RLRRPRH, 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 _____ no hayan inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de _____, no es impedimento para que los también herederos del señor _____ y declarados como tales hasta 2005 y 2006, 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. En lo relacionado a **la contradicción del ordenamiento jurídico alegada, al no respetar el principio de 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 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 [redacted], no obstante mencionarse en el escrito que fue declarado heredero según Resolución del Juzgado de Primera Instancia de [redacted] de las [redacted] del año mil novecientos sesenta(sic) y uno... junto con sus hermanos:

[redacted] de los bienes que a su defunción dejó [redacted] y ello obedece a que como adelante se dirá, no ha sido presentada para inscripción dicha declaratoria. Es oportuno referirse al asiento [redacted] presentación [redacted] ya que en este se verifica que el documento de compraventa fue inscrito a favor del causante, [redacted]. 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, asiento [redacted], consta que en fecha 05/02/2015 se ingresó bajo la presentación [redacted] la ampliación de petición de herencia, así denominada por el juez que conoció, que se inscribió en el asiento [redacted]. 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 domino, 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 documentos 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 [redacted] como titular del dominio del inmueble en el asiento [redacted] de la matrícula [redacted], hay una perfecta secuencia y encadenamiento del titular del dominio con los titulares del derecho de su declaratoria de herederos de los asientos [redacted] y [redacted] de la referida matrícula, en razón que fueron declarados herederos de los bienes del mismo señor [redacted] y no de otro. La argumentación del solicitante que era necesaria la inscripción previa de la declaratoria de heredero de su mandante señor [redacted] (de 1961) no tiene asidero legal, pues los otros titulares, al ser también declarados herederos, señores

(Inscripción en asiento [redacted] y los señores

[redacted] (inscripción en asiento [redacted]), lo fueron del causante [redacted] (quien estaba inscrito como titular del domino en el asiento [redacted]) y no del señor [redacted] 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 y , 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 momento 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). 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 y 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 y . Derivado de ello, se puede afirmar que la nulidad alegada no tiene fundamento. 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 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, junto con los documentos presentados para el asiento y de la matrícula del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de 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 y de la matrícula del 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

apoderado del señor para declarar como acto nulo de pleno derecho los actos administrativos por medio de los cuales se realizaron las inscripciones de los asientos y de la matrícula en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la

II) Levantar la reserva decretada con el Acuerdo 132-CNR/2020. III) Indicar al señor que contra lo resuelto cabe el recurso de Reconsideración ante este Consejo Directivo, el cual es potestativo para acceder a la jurisdicción contencioso administrativa, y podrá ser interpuesto en el plazo de 10 días contados a partir del día siguiente a la fecha de la comunicación de este acuerdo. **IV) Comuníquese. Punto seis: Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional. Subdivisión seis punto uno: “Informe de incumplimiento en el plazo de entrega Libre Gestión – Orden de Compra No. ’;** expuesto por el jefe de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional –UACI, quien manifiesta que el Administrador de la Orden de Compra No.

en su calidad de administrador de la referida Orden de Compra, mediante informe de fecha 2021, expresó el

incumplimiento por parte de la Contratista _____, en el plazo de entrega de _____ y _____, contratados por el monto de \$ _____. Presenta cuadro – que se agregará al acuerdo que se emita- detallando el estado en que se encuentra el incumplimiento de la referida contratista. Que con base en los artículos 19 letra g, 20 y 21 de la Ley de Acceso a la Información Pública, 30 y 31 de su Reglamento, se recomendó: que a partir de la emisión del respectivo acuerdo, toda la información referida en el informe que se presenta se declare Reservada. En igual sentido, se declare reservado el Procedimiento Administrativo para imponer sanciones a particulares (conforme al artículo 160 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública), por encajar en la mencionada letra “g” del artículo 19, dado que dicho procedimiento iniciará y estará en curso hasta que la resolución adquiera estado de firmeza; ya que mientras no exista una resolución firme, el incumplimiento constituye una mera presunción que - en principio - vincula solamente al proveedor y al CNR. La reserva recomendada, debe ser por un año, período que se encuentra dentro del plazo que otorga el artículo 20, permitiéndose el acceso a tal información a la Dirección y Subdirección Ejecutiva; a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional; a la Unidad Jurídica de la Dirección Ejecutiva, y a la Secretaría General del CNR, quienes deberán mantener la reserva de la información sometida a su conocimiento. Con base en el informe del Administrador de la Orden de Compra referido y en los artículos 82 Bis, literal c), 85 y 160 de la LACAP, 80 del RELACAP; 139 y siguientes de la Ley de Procedimientos Administrativos, 163 inciso 1 ° y 164 de este mismo marco legal; 19 letra “g”, 20 y 21 de la Ley de Acceso a la Información Pública”, 30 y 31 de su Reglamento, y al numeral 6.7 del Manual de Procedimientos para el Ciclo de Gestión de Adquisiciones y Contrataciones de las Instituciones de la Administración Pública-UNAC, solicita: a) Tener por recibido el informe del Administrador de la Orden de Compra No. _____, sobre incumplimiento en el plazo de entrega del suministro detallado en el cuadro que presentó por parte de la Contratista referida. b) Comisionar a la Unidad Jurídica, para que inicie el debido proceso a la mencionada Contratista, por atribuírsele el supuesto incumplimiento en las obligaciones contractuales. c) Declarar Reservada la información con base en los fundamentos legales expresados. **Por tanto**, el Consejo Directivo, con base en lo informado anteriormente por dicho funcionario; en los artículos 82 Bis, literal c), 85 y 160 de la LACAP, 80 del RELACAP; 139 y siguientes de la Ley de Procedimientos Administrativos, 163 inciso 1 ° y 164 de este mismo marco legal; 19 letra “g”, 20 y 21 de la Ley de Acceso a la Información Pública, 30 y 31 de su Reglamento, y al numeral 6.7 del Manual de Procedimientos para el Ciclo de Gestión de Adquisiciones y Contrataciones de las Instituciones de la Administración Pública-UNAC: **ACUERDA: I) Tener** por recibido el informe del Administrador de la Orden de Compra No. _____ sobre incumplimiento en el plazo del citado suministro, por parte de la Contratista _____; **b) Comisionar** a la Unidad Jurídica de la Dirección Ejecutiva, para que inicie el debido proceso a la referida Contratista. **c) Declarar** reservada la información con base en los fundamentos legales expresados anteriormente. **II) Comuníquese.**

Subdivisión seis punto dos: Proceso de adquisición, Contratación Directa N° CD-03/2021-CNR “Servicio de Mantenimiento y Soporte Técnico de Licencias Oracle para el Centro Nacional de Registros, año 2022”; expuesto también por el jefe de la UACI; quien expresa que el objeto de la contratación, es obtener acceso a las bases de datos de conocimiento, a las nuevas versiones de todos los productos Oracle cuyas licencias posee el CNR y poder escalar problemas de funcionamiento. El jefe del Departamento de Bases de Datos de la Dirección de Tecnología de la información – DTI-, mediante memorando DTI-CDB-018/2021, de fecha 28 de septiembre del corriente año, anexa requerimiento y justificación del servicio solicitado, expresando lo siguiente: “”Las bases de datos actualmente en los

ambientes de producción, desarrollo, pruebas y contingencia de los sistemas registrales (Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro de Comercio, Registro de la Propiedad Intelectual, Registro de Garantías Mobiliarias, del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional) y de los sistemas Administrativos Financieros, son ORACLE desde hace aproximadamente 17 años. El CNR es propietario de 59 licencias ORACLE necesarias para sus bases de datos ORACLE en producción, desarrollo, pruebas y contingencia. Sin embargo, cada año por el uso de dichas licencias, el CNR deberá cancelar el costo por los servicios de Renovación de Mantenimiento y Soporte Técnico con el fabricante, en primer lugar para garantizar el uso de las licencias y además tener derecho a las actualizaciones y últimas versiones de los productos Oracle directamente del fabricante; así como acceso a las bases de datos de conocimiento desde los sitios oficiales del fabricante, esto último con el objeto de poder escalar casos por fallas de funcionamiento y mantener el servicio de base de datos con el mínimo de interrupciones en todo el CNR. En ésta oportunidad se va a renovar el soporte de 52 licencias ya que hay algunos productos por los que se ha tomado la decisión tecnológica de no renovar el soporte por el nivel de estabilidad que se tiene sobre los mismos, aclarando que, las aplicaciones desarrolladas con dichos productos podrán seguir siendo utilizadas sin inconveniente alguno, para el caso nos referimos a las 2 licencias de ORACLE Forms and Report. Asimismo, el producto Oracle Spatial, que son 5 licencias que seguirán siendo utilizadas pero no se verá reflejado en los productos solicitados y ofertados, ya que por políticas tecnológicas del fabricante forman parte del producto principal Oracle Database Enterprise Edition. Beneficios: Acceso al Mantenimiento y Soporte de Licencias Oracle propiedad del CNR.; derecho de actualizaciones de parches para corregir fallas (bugs) de funcionamiento y de últimas versiones de bases de datos liberadas en el mercado por el fabricante (Corporación ORACLE); acceso a las bases de datos de conocimiento directamente con el fabricante para investigación y escalar fallas de funcionamiento; evitar gastos por multas y recargos por mora según políticas del fabricante Corporación ORACLE Inc. al dejar de cancelar éste servicio; y garantizar que los servicios de Base de Datos del CNR no sean interrumpidos por no tener dicho servicio””””. La UACI ha determinado que la modalidad de compra aplicable es la Contratación Directa, por encontrarse esta adquisición comprendida dentro de las causales reguladas en el artículo 72 de la LACAP, relativo a “Condiciones para la Contratación Directa”, letra c), que literalmente establece: *“Cuando se trate de proveedor único de bienes o servicios, o cuando en razón de los equipos, sistema, o detalles específicos de las necesidades de soporte con que cuenta la institución, sea indispensable comprar de una determinada marca o de un determinado proveedor, por convenir así a las necesidades e intereses técnicos y económicos de la Administración Pública”*. Para el caso, DATUM, S.A DE C.V., es proveedor único del servicio de mantenimiento y soporte técnico de licencias Oracle del CNR, según constancia de fecha 18 de agosto del 2021, emitida por el representante local, Oracle de Centro América, S.A., de conformidad a la documentación solicitada en esta Contratación Directa la cual se encuentra comprendida dentro del supuesto previsto en el artículo indicado. Que los servicios solicitados aparecen en el cuadro que presenta y que se agregará al acuerdo respectivo. Que el día 18 de octubre del 2021, se invitó a la sociedad DATUM, S.A. DE C.V., para que presentara su oferta por ser a la fecha, la única empresa en El Salvador autorizada por parte de Oracle de Centroamérica, S.A. (“Oracle Local”), para las renovaciones de contratos de soporte técnico respecto de programas de Oracle, según carta de acreditación de ORACLE DE CENTROAMERICA, S.A., de fecha 18 de agosto del 2021, según lo establecido en los Términos de Referencia. Se recibió oferta por parte DATUM S.A., DE C.V., el día 25 de octubre del presente año, de conformidad al numeral 11. “Presentación de Oferta” de los Términos de Referencia. Procediéndose a elaborar acta de apertura de oferta, para continuar con la revisión de la documentación legal y administrativa, revisada por la UACI. Se efectuó la evaluación legal, habiéndose revisado la correspondiente documentación legal, presentada por

DATUM, S.A. DE C.V., para participar en la Contratación Directa N° CD-03/2021-CNR, de conformidad al numeral 20 "Subsanación de Errores u Omisiones en las Ofertas" de los Términos de Referencia, se le notificó prevención realizada el día 1 de noviembre del presente año. Tal como se establece en la Sección II Evaluación de Oferta, se le asignó un plazo improrrogable y perentorio de tres días hábiles, contados a partir del siguiente día hábil de recibida la prevención, para remitir los documentos solicitados y cumplir con la prevención, detallada a continuación: 1) Se verificó que presentó formulario para la identificación del ofertante; sin embargo, se constató que dicho formulario presentaba inconsistencia, es por ello que se le previno para que presentará nuevamente dicho documento de conformidad al Anexo: 3 de los Términos de Referencia; 2) Se constató que en la carta de presentación de la oferta, menciona que en respuesta a su solicitud de oferta de fecha 18 de octubre de 2019; siendo lo correcto 18 de octubre de 2021; se le previno para que presentará carta de presentación con fecha correcta. Habiendo cumplido satisfactoriamente con los omitidos y presentados el día 3 de noviembre del 2021, de conformidad a las prevenciones efectuadas. Por lo que se requirió a la unidad solicitante efectuara la evaluación técnica y recomendación de adjudicación. Se efectuó la evaluación técnica, por parte del jefe del Departamento de Datos de la Dirección de Tecnología de la Información, mediante memorando DTI-UBD-022/2021, de fecha 5 de noviembre de 2021, expresa: Que la oferta presentada por DATUM, S.A. DE C.V., cumple con las especificaciones técnicas solicitadas, según detalle presentado en el cuadro y que se agregará al respectivo acuerdo. Se efectuó evaluación económica, habiéndose determinado que cumple con el soporte técnico de licencias y que ofrece un precio que se encuentra dentro de la asignación presupuestaria prevista para este proceso, detallado de la siguiente manera:

| CORR | CANTIDAD | SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y SOPORTE TÉCNICO DE LICENCIAS ORACLE PARA EL CNR, AÑO 2022 | PRECIO UNITARIO CON I.V.A | PRECIO TOTAL CON I.V.A |
|------|----------|--|---------------------------|------------------------|
| 1 | 14 | Mantenimiento y soporte técnico de Licencias de Software Oracle Database Enterprise Edition. | \$ 16,498.00 | \$ 230,972.00 |
| 2 | 10 | Mantenimiento y soporte técnico de Licencias de Software Oracle Real Application Clusters | \$ 7,533.71 | \$ 75,337.10 |
| 3 | 14 | Mantenimiento y soporte técnico de Licencias de Software Oracle Diagnostics Pack | \$ 1,638.50 | \$ 22,939.00 |
| 4 | 14 | Mantenimiento y soporte técnico de Licencias de Software Oracle Tuning Pack | \$ 1,638.50 | \$ 22,939.00 |
| | 52 | TOTAL DEL SERVICIO CON IVA | | \$ 352,187.10 |

El monto de la oferta para la renovación del mantenimiento y soporte técnico Oracle, para el período del 1° de enero al 31 de diciembre de 2022, es de US\$352,187.10 el cual muestra un incremento en promedio del 4.01% respecto al año actual en los 4 ítems que se contratarán; debido a la política establecida por ORACLE CORPORATION, S.A. a través de DATUM, S.A. DE C.V., responsables de las renovaciones del contrato de mantenimiento y soporte técnico, según las renovaciones año 2021 y 2022 las cuales se detallan:

| ÍTEM | Servicio de Mantenimiento y Soporte Técnico de Licencias ORACLE para el CNR, Año 2021 | Cantidad | Precio Unitario con I.V.A | Precio Total con I.V.A | ÍTEM | Servicio de Mantenimiento y Soporte Técnico de Licencias ORACLE para el CNR, Año 2022 | Cantidad | Precio Unitario con I.V.A | Precio Total con I.V.A |
|------|---|----------|---------------------------|------------------------|------|---|----------|---------------------------|------------------------|
| 1 | Oracle Database Enterprise Edition | 14 | \$ 14,955.55 | \$ 209,377.70 | 1 | Oracle Database Enterprise Edition | 14 | \$ 16,498.00 | \$ 230,972.00 |
| 2 | Real Application Clusters | 10 | \$ 7,244.43 | \$ 72,444.30 | 2 | Real Application Clusters | 10 | \$ 7,533.71 | \$ 75,337.10 |
| 3 | Oracle Spatial* | 5 | \$ 5,208.17 | \$ 26,040.85 | 3 | Oracle Spatial* | 0 | \$ - | \$ - |
| 4 | Diagnostics Pack | 14 | \$ 1,575.22 | \$ 22,053.08 | 4 | Diagnostics Pack | 14 | \$ 1,638.50 | \$ 22,939.00 |
| 5 | Tuning Pack | 14 | \$ 1,575.22 | \$ 22,053.08 | 5 | Tuning Pack | 14 | \$ 1,638.50 | \$ 22,939.00 |
| | Licencias Solicitadas | 57 | | | | Licencias Solicitadas | 52 | | |
| | TOTAL DEL SERVICIO CON IVA | | | \$ 351,969.01 | | TOTAL DEL SERVICIO CON IVA | | | \$ 352,187.10 |

NOTA: (*) Las Oracle Spatial no se ven reflejadas, se ha incluido un 50.76% del valor de estas (\$13,219.20), en las Enterprise Edition, por lo que dichos valores sumados ascienden a \$230,972.00, lo que representa un incremento porcentual en la renovación de las diferentes en promedio del 4%.

Después de haber cumplido con la capacidad legal y con las especificaciones técnicas solicitadas por el Departamento de Bases de Datos de la Dirección de Tecnología de la Información – DTI y ofrecer el precio, que se encuentra dentro de la asignación presupuestaria, se considera elegible para adjudicación, la oferta presentada por la sociedad DATUM, S.A. DE C.V.; el expositor, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 71, 72 letra c) y 82 Bis de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública – LACAP-; 67 y 69 de su Reglamento; y a los numerales 6.6 “Contratación Directa” y 6.10 “Administración de Contratos” del Manual de Procedimientos para el Ciclo de Gestión de Adquisiciones y Contrataciones de las Instituciones de la Administración Pública, emitido por la Unidad Normativa de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública - UNAC - del Ministerio de Hacienda y a la Política Anual de Adquisiciones y Contrataciones de las Instituciones de la Administración Pública 2021; y por ser suficiente la respectiva disponibilidad presupuestaria institucional, recomienda y solicita al Consejo Directivo: 1) Autorizar el proceso de Contratación Directa por proveedor único N° CD-03/2021-CNR referente a la prestación del “Servicio de Mantenimiento y Soporte Técnico de licencias Oracle para el Centro Nacional de Registros, año 2022”; 2) Adjudicar la referida Contratación Directa N° CD-03/2021-CNR a la sociedad DATUM, S.A. DE C.V., única empresa en El Salvador autorizada por parte de Oracle de Centroamérica, S.A. (“Oracle Local”), para las renovaciones de contratos de mantenimiento y soporte técnico respecto de programas de Tecnología y/o Aplicaciones Oracle, hasta por el valor total de US\$352,187.10 IVA incluido, para el período comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2022, en los términos anteriormente recomendados; 3) Nombrar como Administrador del Contrato al ingeniero Paúl Enrique Ramírez Guevara, jefe del Departamento de Base de Datos de la Dirección de Tecnología de la Información – DTI; 4) Designar al Director Ejecutivo, la atribución de nombrar a otro Administrador del contrato, cuando por alguna situación especial fuera necesario. **Por tanto**, el Consejo Directivo en uso de sus atribuciones legales, de conformidad a las razones expresadas por la Administración, y con base en lo dispuesto por los artículos 71, 72 letra c) y 82 Bis de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública – LACAP-; 67 y 69 de su Reglamento; y a los numerales 6.6 “Contratación Directa” y 6.10 “Administración de Contratos” del Manual de Procedimientos para el Ciclo de Gestión de Adquisiciones y Contrataciones de las Instituciones de la Administración Pública, emitido por la Unidad Normativa de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública - UNAC - del Ministerio de Hacienda y a la Política Anual de Adquisiciones y Contrataciones de las Instituciones de la Administración Pública 2021: **ACUERDA: I. Autorizar el proceso de Contratación Directa N° CD-03/2021-CNR**, referente a la prestación del “Servicio de Mantenimiento y Soporte Técnico de licencias Oracle para el Centro Nacional de Registros, año 2022”; **II. Adjudicar la referida Contratación Directa N° CD-03/2021-CNR a la sociedad DATUM, S.A. DE C.V., hasta por el valor total de US\$ 352,187.10 IVA**

incluido, para el período comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2022; **III. Nombrar** como Administrador del Contrato al ingeniero Paúl Enrique Ramírez Guevara, jefe del Departamento de Base de Datos de la Dirección de Tecnología de la Información – DTI. **IV. Designar** al Director Ejecutivo, la atribución de nombrar a otro Administrador del Contrato, cuando por alguna situación especial fuera necesario. **V. Comuníquese. Subdivisión seis punto tres: Incorporación a la PAAC del Programa de Integración Estratégica y construcción de alto desempeño para equipo ejecutivo del CNR;** expuesto también por el jefe de la UACI, no sin que previamente, ha participado el Gerente de Planificación, licenciado César Alberto Arriola el que ha explicado a este Consejo Directivo que recomienda la contratación de un especialista (firma consultora) en el diseño y desarrollo de estrategias y construcción de equipos de alto desempeño para el equipo ejecutivo del CNR, lo que permitiría el cumplimiento de las expectativas del Gobierno de la República; la generación de valor para los usuarios; la materialización de la visión de la actual Administración, alcanzar los objetivos estratégicos, así como desarrollar el potencial de los miembros del equipo estratégico del CNR. El objetivo de la contratación es el diseño, desarrollo e implementación de un modelo de trabajo que genere en el equipo ejecutivo del CNR un alto nivel de compromiso, que permita el alto desempeño, generando la sinergia que contribuya al logro de los objetivos estratégicos. Dentro de las actividades que desarrollaría la firma consultora están: Reuniones para definir el alcance y enfoque del programa; la planificación y logística de la actividad; la entrevista individual con el líder del equipo; sesionar con el fin de obtener información con equipo directivo; finalmente, una sesión de presentación de resultados, planes de acción y victorias tempranas (a realizarse fuera del CNR). Que el producto a entregar por la firma consultora se encuentra lo siguiente: Estrategias para volver a las personas mucho más productivas, generando efectividad en los equipos y en los resultados; modelos de reglas y compromisos que ayuden a alcanzar los objetivos institucionales; modelo de gestión del desempeño orientado a fortalecer el potencial de todos los miembros del equipo directivo del CNR; reuniones para definir el alcance y enfoque del programa. El impacto del proyecto planteado (programa) se medirá por medio de los indicadores institucionales siguientes: Índice de satisfacción de usuarios externos; nivel de ejecución de la inversión; utilidad de operación; porcentaje de cumplimiento de los tiempos de respuesta; número de productos y servicios ofrecidos en línea; índice de clima organizacional; porcentaje de cumplimiento de desempeño organizacional. De acuerdo al sondeo de mercado, se estima un presupuesto para el Programa de integración estratégica y construcción de equipo de alto desempeño, para equipo ejecutivo del CNR, hasta por un monto de US\$ 6,500.00 (finalizando la intervención); no obstante el monto indicado, el Consejo Directivo, delibera en cuanto a que dado el alcance y la incidencia que tendrá la aplicación del producto que entregue la firma consultora en el equipo ejecutivo y que a su vez, permeará en el personal y usuarios del CNR, con el propósito de optimizar el tiempo que resta del año, combinado con el tiempo que tarda la contratación – por razón del respeto a los procesos legales-, pudiera suceder que el precio en concepto de honorarios por la consultoría sea mayor que el previsto, de ello resulta que el consejo es del criterio que se aumente la Disponibilidad Presupuestaria a US\$7,000.00; para ello se habilita a la Unidad Financiera Institucional a fin que pueda certificar tal cantidad. Inicia la exposición el jefe de la UACI, quien dice que la formulación de la Programación Anual de Adquisiciones y Contrataciones (PAAC), tiene como base lo establecido en la LACAP en el artículo 16 y los artículos 14 y 15 de su Reglamento; asimismo, los lineamientos emitidos por la UNAC mediante la Política Anual de Adquisiciones de las Instituciones de la Administración Pública vigente, en los cuales se encuentran, la planificación de las adquisiciones. Es así que el numeral 1.4, establece que “La PAAC se conforma con las necesidades de obras, bienes y servicios, agrupándolas o incorporándolas en procesos de compra; dichos procesos deben ser definidos de tal manera que se realicen con la suficiente antelación para lograr contar

con ellos en el momento oportuno;" y numeral 1.5 "Las modificaciones o actualizaciones a la programación en función de su ejecución deben ser publicadas por el jefe UACI" conforme el artículo 16 del RELACAP; en la fase de formulación y modificaciones a la PAAC, los actores que intervienen en el proceso de planificación de conformidad a la Ley, Reglamento, Política de Compras y lineamientos de la UNAC, son: la unidad solicitante, la UACI y la UFI. La Gerencia de Planificación por medio de memorándum GP-0228/2021 de fecha 15/11/2021, ha requerido ante la Dirección Ejecutiva, la aprobación para gestionar la solicitud de incorporar a la PAAC la adquisición del servicio de una firma especializada según se ha expuesto por el mismo gerente de Planificación; petición la cual ha sido aprobada por medio de HI-04687, a efecto de solicitar ante el Consejo Directivo la modificación a la PAAC correspondiente. Mediante correo electrónico de fecha 16/11/2021, el departamento de presupuesto informa que lo solicitado por la Gerencia de Planificación, será atendido mediante reasignación de los recursos que se tenían programados en proceso de otra unidad, la reasignación a realizar será por US\$ 6,500.00. El referido jefe, de conformidad con lo expuesto y por lo expresado por el Gerente de Planificación, con base en la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, su Reglamento y demás normativa aplicable, solicita al Consejo Directivo: I) Autorizar, a la UACI, GP y UFI, para incorporar a la PAAC 2021 el monto del proceso informado y autorizado, y que en el informe consolidado del cuarto trimestre, a presentar a este Consejo, se incluya la modificación autorizada; II) Autorizar al Director Ejecutivo para que suscriba los documentos correspondientes a las modificaciones de la PAAC. **Por tanto**, el Consejo Directivo sobre la base de las disposiciones legales antes citadas y lo expuesto, en uso de sus atribuciones legalmente conferidas: **ACUERDA: I) Autorizar**, a la UACI, GP y UFI, para incorporar a la PAAC 2021 el monto por US\$7,000.00 del proceso informado y autorizado, y que en el informe consolidado del cuarto trimestre, a presentar a este Consejo, se incluya la modificación autorizada. **II) Autorizar** al Director Ejecutivo para que suscriba los documentos correspondientes a las modificaciones de la PAAC. **III) Autorizar** el aumento en la Disponibilidad Presupuestaria a US\$7,000.00; para ello habilita a la Unidad Financiera Institucional a fin que pueda certificar tal cantidad. **IV) Comuníquese. Punto siete: Informes del Director Ejecutivo. Subdivisión siete punto uno: Informe de cumplimiento de Acuerdos del Consejo Directivo números 102 y 165 ambos 2021, al adquirir inmuebles a favor del CNR, ubicados:**

a. Al occidente del Hospital Rosales, finca América lote 12; b. En 43 Avenida Norte No. 228 entre calle Arce y 1ª calle Poniente lote 1; c. En 43 Avenida Norte No. 228 entre calle Arce y 1ª calle Poniente; d. Lote No. 220 Colonia Flor Blanca 43 Avenida Norte entre calle Arce y 1ª calle poniente; expuesto por el Director Ejecutivo y Secretario del Consejo Directivo, licenciado Jorge Camilo Trigueros Guevara funcionario quien manifiesta que mediante acuerdo No. 165-CNR/2021 de fecha 13 de septiembre de 2021, el Consejo Directivo resolvió: I) Formalizar la compra de 4 inmuebles ubicados sobre la 43 Avenida Norte, entre 1º Calle Poniente y Calle Arce, #1, #220, #236 y #228, de la Colonia Flor Blanca, en el departamento de San Salvador, por un monto de US\$720,000.00. II) Gestionar la reunión de los inmuebles, una vez realizada la compra de los mismos; siendo el vendedor la sociedad Inversiones La Perlita, S.A. de C.V. A raíz de la compraventa, los inmuebles adquiridos y que ingresa al patrimonio del CNR son los siguientes:

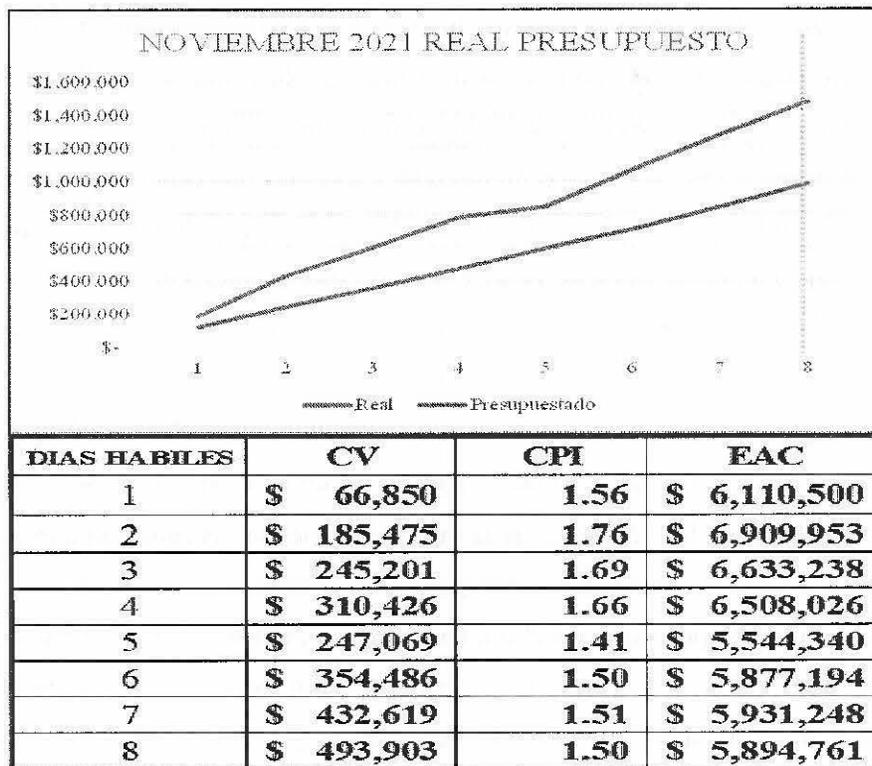
| Matrícula | Área en m2 | Ubicación conforme de inscripción |
|--|-------------------|--|
| 60099502-00000 asiento 10 | 301.71 m2 | Occidente del Hospital Rosales, Finca América, Lote 12. |
| 60099503-00000 asiento 8 | 261.92 m2 | 43 Av. NteNo228 entre calle Arce y 1ª Calle Pte Lote 1. |
| 60135646-00000 asiento 8 | 214.34 m2 | 43 Avenida Norte, número 228, entre calle arce y primera calle poniente. |
| 60180106-00000 asiento 12 | 457.00 m2 | Lote # 220 Colonia Flor Blanca, 43 Av Nte entre calle Arce y 1ª C. Pte. |
| Total área (sin reunión de inmuebles) | 1234.97 m2 | |

Que los inmuebles fueron inscritos bajo el Sistema de Folios Real Automatizado en las siguientes matrículas: 60099502-00000 asiento 10, el lote ubicado en al occidente del Hospital Rosales, finca América lote 12; 60099503 -00000 asiento 8, el ubicado en 43 Avenida Norte No. 228 entre calle Arce y 1ª calle Poniente lote 1; 60135646-00000 asiento 8, el ubicado en 43 Avenida Norte No. 228 entre calle Arce y 1ª calle Poniente; 60180106-00000 asiento 12 el ubicado en colonia Flor Blanca 43 Avenida Norte entre calle Arce y 1ª calle poniente lote No. 220. El funcionario director solicita al Consejo Directivo. 1. Recibir el informe referente a la compra de los inmuebles anteriormente detallados. 2. Tener por cumplidos los acuerdos del Consejo Directivo números 102 y 165 ambos 2021. **Por tanto**, el Consejo Directivo, con base en lo informado anteriormente por dicho funcionario; en el artículo 2 del Decreto Legislativo 462, del 5 de octubre de 1995, que declara al Centro Nacional de Registros como Institución Pública, con Autonomía Administrativa y Financiera, publicado en el Diario Oficial número 187, tomo 329 del 10 de octubre de 1995: **ACUERDA: I) Recibir** el informe referente a la compra de los inmuebles anteriormente detallados. **II) Tener** por cumplidos los acuerdos del Consejo Directivo números 102 y 165 ambos 2021. **III) Comuníquese. Subdivisión siete punto dos: Aprobación de incentivo económico, a empleados del CNR, por cumplimiento de metas institucionales;** expuesto también por el Director Ejecutivo y Secretario del Consejo Directivo, funcionario quien expresa que esta Administración, siguiendo los lineamientos del Presidente de la República, estableció metas con el fin de beneficiar al usuario de la institución acercando los servicios y volviéndolos expeditos. Fue así que se impulsó una nueva dinámica en el qué-hacer del CNR, obteniéndose varios logros estratégicos, entre los que se pueden resaltar: Rediseño de procesos en 4 unidades sustantivas siendo éstas el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (RPRH), el Registro de Comercio (RC), el Registro de la Propiedad Intelectual (RPI) y el Registro de Garantías Mobiliarias (RGM); también se logró la reducción de tiempos de respuesta de los siguientes 10 servicios: Renovación de matrícula de empresa, Depósito de balances, Constitución de sociedad, Anualidades de patentes, Depósitos de obras (en 1 hora), Compraventas simples, Certificaciones extractadas y literales, Anotaciones Preventivas, Cancelación de Hipotecas; se alcanzó un beneficio para 3,686 empresas, mediante la aplicación del Decreto Legislativo No. 62, relativo a las “Disposiciones Transitorias para la Renovación de Matrícula de Empresa y Registro de Locales para el año 2021, ante los efectos económicos causados por la Pandemia COVID-19”; publicado en el Diario Oficial No. 117 del 21 de junio de este año, Tomo 431. Asimismo, se implementó el envío de mensajes cortos al celular de usuarios, cuando el proceso de inscripción de un documento es finalizado u observado; inicio del desarrollo del Sistema de Información Geográfica para levantamiento y actualización catastral a nivel nacional; inicio del proceso de remodelación en San Salvador de áreas de atención al usuario del RPRH, Instituto Geográfico y del Catastro Nacional y del RC; traslado de información del Sistema del RPRH al SIRYC; rehabilitación de

inmueble para traslado de la oficina registral en el departamento de La Paz; adecuación de infraestructura para funcionamiento de un Centro de Apoyo a la Tecnología y la Innovación (CATI), fomentando con ello el crecimiento económico. Igualmente, se alcanzó como logro estratégico: La implementación del servicio electrónico de la orden de publicación en Diario Oficial de carteles por derecho de signos distintivos del RPI; se ampliaron los canales de pago mediante utilización del número de pago electrónico (NPE), en coordinación con el Banco Agrícola S.A.; se alcanzó el reconocimiento de la Revista Derecho y Negocios como la “Institución Pública más destacada del año 2021”, por su labor en la búsqueda de la modernización de los servicios registrales y catastrales; se ejecuta el uso de la firma electrónica certificada, en las 5 unidades sustantivas y en los siguientes servicios: Emisión de Certificaciones y Constancias del RGM; Depósito de Obras - Derechos de Autor, del RPI; emisión de Certificaciones Extractadas del RPRH; emisión de Certificación de Carencia de Bienes y Constancia de Índice de Propietarios; resoluciones de calificación del servicio de Renovación de Matrícula de Comercio, del servicio de Depósito de Balance General, de Revisión de Planos. Se creó el aplicativo de los Agentes de Propiedad Intelectual, el que permite la presentación electrónica de solicitudes de signos distintivos y documentos anexos, facilitando el almacenamiento, búsqueda eficiente de información y generación de reportes de interés; se ha logrado cifras récord en servicios solicitados, a la fecha, cerca de un millón; en renovaciones de matrículas de comercio alrededor de 29,529 a octubre, y solicitudes de marcas nuevas 4,778 a junio. En igual sentido, se logró la aprobación por la Asamblea Legislativa de la Ley Especial para la Delimitación de Derechos Pro indivisos Inmobiliarios, simplificando con ello procesos para los usuarios; aprobación por tal órgano de la iniciativa para que el CNR transfiera, al Ministerio de Hacienda, únicamente el 50% de excedentes; habilitación de 80 espacios de estacionamiento para usuarios en la oficina central en el departamento de San Salvador; la compra de inmueble para destinar oficinas administrativas en el departamento de San Salvador, con el fin de reducir el pago en concepto de alquileres; generación de informes económicos registrales al Gabinete Económico del Gobierno de la República. El expositor indica que el desempeño acumulado mensual del Plan Operativo Anual en 2021 por las unidades que conforman al CNR alcanzó, en octubre, el 94.86%; presenta cuadro para indicar cuál ha sido el comportamiento de los ingresos en el 2021:

| Meses | Presupuesto | Real | Grado de Ejec. | Diferencia |
|------------|---------------|---------------|----------------|--------------|
| Enero | \$ 3,859,482 | \$ 4,290,824 | 111.2% | \$ 431,341 |
| Febrero | \$ 3,960,306 | \$ 4,747,119 | 119.9% | \$ 786,813 |
| Marzo | \$ 4,412,479 | \$ 5,284,727 | 119.8% | \$ 872,247 |
| Abril | \$ 3,488,079 | \$ 4,535,223 | 130.0% | \$ 1,047,144 |
| Mayo | \$ 4,178,756 | \$ 5,190,421 | 124.2% | \$ 1,011,666 |
| Junio | \$ 4,097,830 | \$ 5,270,543 | 128.6% | \$ 1,172,713 |
| Julio | \$ 4,375,340 | \$ 5,723,656 | 130.8% | \$ 1,348,316 |
| Agosto | \$ 3,686,391 | \$ 4,776,494 | 129.6% | \$ 1,090,103 |
| Septiembre | \$ 3,946,137 | \$ 5,178,506 | 131.2% | \$ 1,232,369 |
| Octubre | \$ 4,210,731 | \$ 4,967,206 | 118.0% | \$ 756,475 |
| Noviembre | \$ 3,919,647 | | | |
| Diciembre | \$ 3,432,651 | | | |
| Total | \$ 47,567,830 | \$ 49,964,718 | 124.3% | \$ 9,749,186 |
| | \$ 40,215,532 | | | |

A octubre se han superado los ingresos esperados para todo el 2021, en US\$2.4 millones; esto es US\$9.7 millones por encima de la proyección para dicho mes; resultando en el seguimiento de la ejecución de ingresos el siguiente:



Los indicadores de desempeño para noviembre sugieren que la recaudación en exceso para dicho mes rondará los \$5.5 millones. A la fecha ha existido más demanda de servicios, por consiguiente de ingresos; sin embargo el número total de personal se ha mantenido, lo que indica la eficiencia con la que se ha trabajado y alcanzado los logros e ingresos detallados. Presenta cuadro para indicar cuál será el el impacto económico:

| Incentivo | EMPLEADOS | Incentivo especial* | EMPLEADOS | IMPACTO ECONÓMICO |
|-----------|-----------|---------------------|-----------|-------------------|
| \$75.00 | 183 | \$150.00 | 1,503 | \$269,339.71 |

Afirma que la base legal para realizar el planteamiento, la constituye: a. El artículo 1 del Decreto Legislativo 462, del 5 de octubre de 1995, que declara al Centro Nacional de Registros como Institución Pública, con Autonomía Administrativa y Financiera, publicado en el Diario Oficial número 187, tomo 329 del 10 de octubre de 1995, artículo que indica que el CNR es una Institución Pública, y que para el cumplimiento de sus fines, tendrá autonomía administrativa y financiera contará con patrimonio propio y actuará de acuerdo a la legislación vigente. b. El Código de Trabajo, que en su artículo 119 inciso final, establece que No constituyen salario las sumas que ocasionalmente y por mera liberalidad recibe el trabajador del patrono, como las bonificaciones y gratificaciones ocasionales y lo que recibe en dinero, no para su beneficio, ni para subvenir a sus necesidades, ni para enriquecer su patrimonio, sino para desempeñar a cabalidad sus funciones (...). c. El artículo 37 del Reglamento Interno de Trabajo, que en su letra “b” habilita: El CNR brindará reconocimientos honoríficos y pecuniarios para el personal, por los méritos siguientes: b) Que su trabajo haya producido aportes relevantes para la Institución. La Administración propone reconocer el esfuerzo de los empleados en el cumplimiento de metas institucionales y dado que también se tiene capacidad económica (hay disponibilidad presupuestaria, debido a economías salariales) para hacerlo, solicita al Consejo Directivo se le autorice otorgar un incentivo económico a los empleados siguientes: a. A quienes no tengan sanciones firmes resultado de un Procedimiento Disciplinario o anteriormente denominado Procedimiento Administrativo Sancionador en

los últimos 3 años a partir de la emisión de este acuerdo y que además hayan tenido una asistencia laboral presencial o por teletrabajo en el período de enero a octubre 2021 superior al 80%. Estos trabajadores tendrán derecho a un incentivo económico de US\$150.00. b. Quienes no cumplan con esas 2 condiciones, únicamente tendrán derecho a un incentivo económico de US\$75.00. Tal beneficio, se aplicará en el mes de noviembre de 2021 y para los empleados con salarios inferiores a US\$ 4,000.00 y con antigüedad superior a 6 meses. El Consejo Directivo delibera, en el entendido que solicita a la Administración para que se entienda por parte del personal, que el incentivo económico obedece a la capacidad financiera del CNR por el año 2021, que es sólo por noviembre de este mismo año, sin que se entienda que será una costumbre laboral. El Director Ejecutivo expresa que la idea es crear un grupo de trabajo en donde la población y el usuario reciba un buen servicio, que el actual equipo es bueno, sin embargo, se tiene que mejorar en algunos aspectos y trabajar en los cimientos de la institución, siendo oportuno actualmente, pues se están trabajando los Plantes Operativos Anuales (POA) de cada unidad y se pretende crear una filosofía de trabajo en equipo, mejorando por supuesto el rendimiento y la eficiencia de los servicios que se brindan. **Por tanto**, el Consejo Directivo, con base en lo informado anteriormente por dicho funcionario; en el Decreto Legislativo 462; artículos 119 del Código de Trabajo y 37 del Reglamento Interno de Trabajo: **ACUERDA: I) Autorizar** un incentivo económico a los empleados siguientes: a. A quienes no tengan sanciones firmes resultado de un Procedimiento Disciplinario o anteriormente denominado Procedimiento Administrativo Sancionador en los últimos 3 años a partir de la emisión de este acuerdo y que además hayan tenido una asistencia laboral presencial o por teletrabajo en el período de enero a octubre 2021 superior al 80%. Estos trabajadores tendrán derecho a un incentivo económico de US\$150.00. b. Quienes no cumplan con esas 2 condiciones, únicamente tendrán derecho a un incentivo económico de US\$75.00. **II) Instruir a la Administración** para que el personal conozca que el incentivo económico obedece a la capacidad financiera del CNR por el año 2021, la cual se aplicará en noviembre de este mismo año, sin que se entienda que será una costumbre laboral; y que es para los empleados con salarios inferiores a US\$ 4,000.00 y con antigüedad superior a 6 meses. **III) Comuníquese.** Para finalizar, el Consejo Directivo manifiesta que los acuerdos derivados de la presente sesión, deberán comunicarse a las unidades, personas e instituciones que resulten involucradas por los mismos, para su cumplimiento e informe a este Consejo- según corresponda- en el nuevo plazo otorgado, en armonía con la ley, y deberán publicarse conforme a ésta en el sitio para tales fines tiene habilitado el CNR. No habiendo más que hacer constar, se concluyó la sesión a las dieciséis horas con veintiún minutos de este día, y quedando informados que la próxima sesión se desarrollará el veinticuatro de noviembre, dándose por terminada la presente acta que firmamos.



Handwritten signatures of the Council members, including the Secretary of the Council, in blue ink.

