



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

DOCUMENTO EN VERSIÓN PÚBLICA

De conformidad a los

Artículos:

24 letra “c” y 30 de la LAIP.

Se han eliminado los datos

personales



ACUERDO No. 23-CNR/2022. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número nueve: **Cumplimiento de lo instruido a la Unidad de Inspectoría mediante acuerdo del Consejo Directivo No. 82-CNR-2021, del 14 de junio de 2021;** de la sesión ordinaria número cuatro, celebrada en forma virtual y presencial, a las catorce horas del veintiséis de enero de dos mil veintidós; punto expuesto por el jefe de la Unidad de Inspectoría, licenciado Patricio Ernesto Gómez Olivares; y,

CONSIDERANDO:

- I. Que el caso por plantear se deriva del escrito presentado por el abogado _____, en su calidad de Apoderado General Judicial con cláusula especial de los señores: _____, en el que solicita la nulidad de 2 inscripciones registrales de conformidad con el artículo 36 letra "f" de la Ley de Procedimientos Administrativos. El Consejo Directivo mediante el Acuerdo No. 82-CNR/2021 del 14 de junio de 2021, *declaró inadmisibile la solicitud de Revisión de Actos Nulos de Pleno Derecho*, presentada por el abogado y en la calidad indicados e instruyó, a la Dirección o Subdirección Ejecutiva, para que ordenara a la Unidad de Inspectoría la realización de las respectivas investigaciones del caso y que presentara al Consejo Directivo el informe del mismo.
- II. Que la investigación recayó en un inmueble que antes fue de naturaleza rústica hoy urbana, _____, en _____ con una extensión de 743.10 metros cuadrados, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro (en lo sucesivo Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas), a la matrícula _____ 0.
- III. Que mediante Escritura Pública No. _____ del notario _____, otorgada en esta ciudad el 10 de abril de 2003, el señor _____ de edad en aquel entonces, vende a sus hijos: _____, la nuda propiedad en un 50% para cada uno, del inmueble antes expresado, reservándose - el vendedor-, el derecho de usufructo en forma vitalicia. Tal escritura obtuvo el número de presentación _____ y se inscribió en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, el 24 de marzo de 2004, en el asiento 3 de la matrícula _____ 50% de propiedad a favor de cada uno de los compradores, y no se inscribió - como se había reservado- el usufructo a favor del vendedor, siendo en esta resolución donde yace el error.
- IV. Que mediante Escritura Pública _____ del libro de Protocolo _____ del notario _____, otorgada en esta ciudad el 23 de septiembre de 2020 el señor _____ de edad en ese entonces, vende a la sociedad _____ el 50% del derecho de propiedad que le corresponde del inmueble objeto de la presente investigación. Fue así que se generó el número de presentación _____ y se inscribió el 50% de propiedad a favor de la sociedad compradora, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro el 6 de octubre

de 2020, en el [redacted] la matrícula [redacted] (no se interpuso recurso por la inscripción). En esta resolución se continúa con el error porque la sociedad debía ser dueña solo de la nuda propiedad.

Tal y como se observó en la razón y constancia de inscripción del [redacted] el instrumento fue inscrito por la licenciada [redacted], en su calidad de registradora (quien dejó de laborar para la institución el 20 de agosto de 2014) y se constató que por la resolución de dicha registradora no existe ningún recurso interpuesto.

- V. Que mediante resolución realizada por el licenciado [redacted]; pronunciada el 30 de agosto de 2021, tomando en consideración, entre otros, lo establecido en el art. 681 c. (SIC), en síntesis expresó: "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...", y lo establecido en el art. 13 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas "En cada instrumento inscrito se asentará una razón que constituirá la prueba de su inscripción y para que surta efectos jurídicos bastará que sea firmada por el registrador que autorizó la referida inscripción...". "... La constancia de inscripción no es lo que determina la situación jurídica de los inmuebles o derechos constituidos sobre ello, sino lo que determina el mismo es el acto o contrato que se ha dado publicidad con la inscripción...el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas no tiene efectos "constitutivos de derechos"..."

- VI. Que en razón de lo anterior resolvió rectificar el error material de los asientos [redacted] de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, por ser un defecto subsanable. Y es en los asientos 7 y 8, que el 13 de septiembre y el 1 de octubre, respectivamente, ambos de 2021, en los que se rectificó el error material de los asientos 3 y 6 arriba señalados.

Por Escritura Pública de compraventa del 100% de usufructo del inmueble relacionado, otorgada el 9 de junio de 2021 por el señor [redacted]

[redacted] se inscribió a favor de esta última, el 1 de octubre de 2021, el mencionado derecho, quedando conformado de la siguiente manera: 50% de propiedad y 50% de usufructo, ambos, a favor de [redacted]

- VII. Que en conclusión: El asiento 3 de la matrícula [redacted] inscrito el 24 de marzo de 2004 contiene el error material cometido por la Registradora [redacted] quien dejó de laborar para esta institución el 20 de agosto de 2014. El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, rectificó el asiento 3 de la citada matrícula en el sentido que a los señores [redacted] y [redacted], les corresponde un 50% a cada uno del derecho de nuda propiedad, y al [redacted] de derecho de usufructo; razón por la cual se cumplió con lo instruido por el Consejo Directivo mediante Acuerdo No. 82-CNR/2021 del 14 de junio de 2021 al emitir los asientos 7 y 8, de la expresada matrícula.

- VIII. Que actualmente la matrícula en mención *está constituida de la siguiente forma*: 50% de usufructo a favor de [redacted]; 50% de propiedad a favor de [redacted]

... y 50% de nuda propiedad a favor de la sociedad
por venta que le realizó el señor
... según se detalló en el romano III).

Por las razones expresadas, solicita: Tener por recibido el informe pronunciado por la Unidad de Inspectoría el 21 de enero de 2022, referente a lo instruido por el Consejo Directivo mediante acuerdo No. 82-CNR/2021 del 14 de junio de 2021.

Por tanto, el Consejo Directivo, con base en lo informado anteriormente por dicho funcionario y lo instruido por este consejo mediante acuerdo No. 82-CNR/2021 del 14 de junio de 2021:

ACUERDA: I) **Tener por recibido** el informe pronunciado por la Unidad de Inspectoría el 21 de enero de 2022, referente a lo instruido por este consejo mediante acuerdo No. 82-CNR/2021 del 14 de junio de 2021. II) **Comuníquese**. Expedido en San Salvador, veintiocho de enero de dos mil veintidós.




Jorge Camilo Trigueros Guevara
Secretario del Consejo Directivo