

ACUERDO No. 34-CNR/2022. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número cinco: **Informe de la Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (DRPRH) y la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional (DIGCN), relativo a qué acciones administrativas (cursos de acción y procedimientos establecidos) se toman, ante el fenómeno de no coincidencia entre las medidas catastrales y la información registral y la explicación de las razones técnicas (y no solo jurídicas), del porqué de los errores registrales-catastrales y de las diferencias que datan de muchos años anteriores;** de la sesión ordinaria número seis, celebrada en forma virtual y presencial, a las catorce horas del nueve de febrero de dos mil veintidós; punto expuesto por el licenciado Julio Amílcar Palacios Grande, en su calidad de Director del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; y el ingeniero Joaquín Martín López, en su calidad de Director del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional; y expone el primero,

CONSIDERANDO:

- I. Que en la sesión ordinaria No. 2 celebrada el 28 de enero de 2021, punto 5, subdivisión 5.1, el Consejo Directivo solicitó: Se le indique las razones técnicas (y no solo jurídicas), del porqué de los errores registrales-catastrales y de las diferencias; en igual sentido, que se tomen las medidas administrativas (cursos de acción y procedimientos establecidos) para resolver la diferencia expresada y evitar con ello demandas contra la institución.
- II. Que como razones técnicas del fenómeno planteado se tienen: *a) La realidad registral.* Esto conlleva que en los títulos de propiedad no contiene la descripción correcta de los límites de las propiedades, debido a la forma de descripciones que se realizaban en antaño y que, en muchos casos, se mantienen. El Registro data a partir de 1897 y con la técnica en aquel momento, no se exigía que se establecieran con medidas lineales los rumbos, eso ha generado que no exista una concordancia entre la información que tiene el Instituto Geográfico y del Catastro Nacional (IGCN) con el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (RPRH). *b) La realidad física.* Ésta se representa en los mapas catastrales que, en suma, conforman el territorio nacional dentro de sus límites y fronteras. Tal realidad cambia por diferentes razones, como ejemplo: Divisiones de hecho, aluvión, zonas no catastradas y catastrales, sin existir una transferencia o que esos títulos no han sido presentados al registro; en ese sentido existen divisiones internas en el inmueble las cuales no se encuentran registradas ni están vinculadas a los antecedentes, entre otras razones; de tal manera que no coincide con la descripción que yace en los títulos de propiedad registrados y lo que se encuentra en el IGCN.
- III. Que las razones jurídicas del fenómeno de no coincidencia entre las descripciones de los inmuebles en los documentos registrales y las bases catastrales son: *El Principio de Rogación.* Consiste en que la inscripción debe pedirse por el interesado en asegurar el derecho que se trata de inscribir (artículos 678 del Código Civil y 40 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas). *El Principio de Tracto Sucesivo.* Que indica que de los asientos debe resultar la perfecta secuencia y encadenamiento de titulares, derechos, inscripciones y



modificaciones, cancelaciones y extinciones (artículos 695 del Código Civil y 43 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas). *Principio de Especialidad*. Que regula que los inmuebles y derechos inscritos deben estar definidos y precisados respecto a titulares, naturaleza, contenido y limitaciones (artículos 688 del Código Civil y 42 del referido Reglamento).

- IV. Que las diferencias entre los títulos registrados y lo catastrado obedece a lo siguiente: 1) La vinculación entre el RPRH y el IGCN, solo es posible en las zonas que ya se encuentran catastradas y las inscripciones vinculadas al Sistema de Información Registro y Catastro (SIRyC). Para el caso, se tiene una gran parte en la zona norte del país sin información catastral, lo que complica la situación para realizar una vinculación, no se cuenta con códigos catastrales, entonces, se hace imposible que la información del RPRH y la del IGCN coincidan, volviendo imposible la vinculación. 2) En las zonas no catastradas, se requiere previamente el levantamiento catastral, posteriormente se realiza la vinculación, logrando así relacionar a qué parcela corresponde cada instrumento inscrito y viceversa, teniendo en cuenta que la vinculación no hará coincidir las medidas registrales y catastrales de los inmuebles. 3) Medidas que no están referenciadas, no obstante ello, bajo el principio de especialidad, estas se seguirán conservando; esta es la base con la que califican los funcionarios registradores, es decir, que lo que se les presenta a para su calificación coincida con lo registrado como antecedente.
- V. Que dentro de las soluciones administrativas se tienen: 1. Migración de folios reales y folios personales al Sistema de Información de Registro y Catastro (Célula de Traslados); 2. La vinculación de la parcela con la matrícula SIRyC; 3. Siempre que el interesado lo solicite (cuando no sean transferencias de inmuebles en su totalidad; que no haya disputa sobre linderos o sobre todo el inmueble, que no haya controversia judicial sobre el dominio y posesión del inmueble), se procederá a modificar las medidas para los casos en que se soliciten trámites de segregaciones, remediación y reunión de inmuebles, particiones, declaraciones juradas contra planos aprobados por el IGCN y esa información, que ha sido verificada por catastro, es la que debe contener el acto jurídico, de esa manera existe certeza que la información que consta en el registro es la misma información que se encuentra en el IGCN. A partir de 2009 se solicitan planos en aquellos casos que se modifiquen linderos. Se debe presentar un soporte gráfico previo al otorgamiento de la escritura. 4) La aprobación de la Ley Especial para Delimitación de Derechos Pro indivisos Inmobiliarios. Con esta ley se ayuda a la zona oriental del país, porque al existir una cantidad de copropietarios de un mismo inmueble y sobre el que ejercen la posesión, pero que por motivos ajenos a su voluntad, es imposible poder lograr una partición judicial o extra judicial por haberse perdido el tracto sucesivo; pues existen inmuebles que tienen alrededor de 100 titulares, volviéndose imposible ponerse de acuerdo para poder delimitar la propiedad. 5) Con la reforma de la Ley del Catastro que se está elaborando en la institución. Con esta ley lo que se pretende es que dentro de la técnica registral y catastral se trabaje en el sentido que el Notario ya describa el inmueble, sino que únicamente referenciará el plano aprobado y para lo cual tiene una transacción y esa transacción es la que va a relacionar en el

instrumento; lo que significa que el RPRH estará plenamente vinculado desde el acto jurídico con la parcela; y 6) El Proyecto de Modernización del IGCN.

Por lo dicho, el expositor solicita al Consejo Directivo: 1. Tener por recibido el informe sobre las razones técnicas de no coincidencia entre la información de las medidas catastrales y la información registral; 2. Se dé por enterado de los casos que administrativamente generan la no coincidencia de medidas; 3. Tener por cumplida la instrucción.

Por tanto, el Consejo Directivo, con base en lo informado anteriormente:

ACUERDA: I) Tener por recibido el informe sobre las razones técnicas de no coincidencia entre la información de las medidas catastrales y la información registral. **II) Darse por enterado** de los casos que administrativamente generan la no coincidencia de las medidas catastrales y la información registral. **III) Solicitar a la Administración** presente periódicamente avances de la problemática planteada. **IV) Comuníquese.** Expedido en San Salvador, catorce de febrero de dos mil veintidós.


Jorge Camilo Trigueros Guevara
Secretario del Consejo Directivo

