



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. 120-CNR/2022. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número cuatro: **Solicitud de revisión de actos nulos de pleno derecho de la inscripción del asiento** , inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de La Unión; planteada por el apoderado general judicial de la

de la sesión ordinaria número diecinueve, celebrada en forma virtual y presencial, a las doce horas del meridiano, del veintisiete de mayo de dos mil veintidós; punto expuesto por la jefa interina de la Unidad Jurídica de la Dirección Ejecutiva, licenciada Claudia Elizabeth Díaz de Rodríguez; y,

CONSIDERANDO:

- I. Que el 2 de mayo de 2022, se presentó escrito firmado por el licenciado apoderado de la en el cual pide que se decrete la nulidad de pleno derecho siguiente: inscripción del asiento , así como las inscripciones que sean consecuencia de esta. Expresó que en dicho asiento se encuentra inscrito el título de propiedad a favor de la). El solicitante manifestó que su poderdante se encuentra en posesión del inmueble que ampara la matrícula mencionada, el cual se encuentra ubicado en la jurisdicción de Conchagua, Intipucá, departamento de La Unión, y sobre el cual inició diligencias de título supletorio, presentadas para inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de dicho departamento.
- II. Que el solicitante dijo que oportunamente solicitó la denominación catastral del inmueble objeto del trámite, observándose que contaba con la referida matrícula. Posteriormente, presentó la protocolización de la resolución final de las diligencias de título supletorio en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (en adelante RPRH) donde le fue observado por lo siguiente: "Documento proviene de Catastro con la siguiente observación en certificación anexa se establece que el inmueble titular ya posee antecedente con matrícula..."
- III. Que la solicitud se conoció en la sesión ordinaria del Consejo Directivo No. 16, celebrada el 4 de mayo de 2022, en la cual se resolvió que -previo a decidir sobre la admisión o rechazo de la petición presentada-, se plantearon una serie de prevenciones al solicitante, con base en los artículos 71 números 2, 3, 4 y 5 y 72 de la Ley de Procedimientos Administrativos (en adelante LPA), otorgándole para la subsanación, un plazo de 10 días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la notificación. Las prevenciones fueron notificadas al solicitante mediante correo electrónico en fecha 9 de mayo del año en curso, por lo que el plazo para subsanarlas venció el 24 de mayo de 2022; de tal forma que el 20 de mayo, el solicitante presentó escrito dirigido al Consejo Directivo del CNR, en el cual relaciona los argumentos con los que pretende subsanar las prevenciones, que en lo medular los planteó de la forma siguiente:



PREVENCIONES	SUBSANACIÓN
<p>A) Indicar con claridad los hechos y razones en que se fundamenta la petición, especificando en qué consiste la supuesta ilegalidad por la que solicita la nulidad de pleno derecho del referido asiento de inscripción.</p>	<p>El solicitante considera que se han vulnerado los principios de legalidad, especialidad y tracto sucesivo, pues argumenta en esencia que en el título no se precisa la titularidad del inmueble, su naturaleza, contenido y limitaciones.</p>
<p>B) Aclarar si la pretensión de nulidad se refiere a la supuesta ilegalidad en el acto de la inscripción del asiento relacionado o en el título de dominio que dio lugar a dicha inscripción.</p>	<p>Alega vicios que constan relacionados en el título y pide que se declare la NPD del acto administrativo _____ por medio del cual inscribió _____, a favor de la _____</p>
<p>C) Ampliar sus argumentos jurídicos, explicando de forma ordenada, el por qué los hechos indicados encajan en cada uno de las letras "b" y "f" del artículo 36 de la LPA.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Artículo 36 literal b): alega inobservancia a los principios de derecho registral en el procedimiento establecido en el art. 39 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (RLRRPRH). • Artículo 36 literal f): el acto administrativo de inscripción de la Hacienda _____ con matrícula _____ asiento uno, es contrario al ordenamiento jurídico porque _____ L. adquirió derechos a través del acto administrativo citado y carece de los requisitos esenciales para su adquisición, tales como capacidad, consentimiento y objeto.

PREVENCIONES	SUBSANACIÓN
<p>D) Indique generales y domicilio de su representada.</p>	<p>Presentó denominación de su poderdante, domicilio, NIT, nombre del representante legal y lugar para recibir notificaciones.</p>

E) Proporcionar el nombre, generales, domicilio y lugar donde pueden ser notificados (si fuere de su conocimiento), los terceros que pudieran resultar afectados con la pretensión planteada en su escrito.

Señala como tercero a la [redacted] información para ser notificada.

Agrega que existen una cantidad de inscripciones relacionadas con el inmueble, las cuales constituyen consecuencias de la matrícula [redacted] por lo que solicita que al momento de notificar [redacted] se le requiera proporcione el detalle de todas las escrituras que se han otorgado y que tengan relación con [redacted] o, así como el nombre y lugar donde pueden ser notificados.

- IV. Que en cuanto a los literales D) y E) que anteceden, se consideran subsanadas las prevenciones al presentar la información solicitada. Respecto a lo prevenido conforme con los literales A), B) y C), se concluye que formalmente se ha aportado la información requerida; sin embargo, de las aclaraciones realizadas en su escrito de subsanación de prevenciones en estos puntos, se ha advertido que la petición contiene un defecto que inhibe la admisión y trámite de la solicitud de nulidad de pleno derecho por las razones que se expondrán más adelante. El acto administrativo del cual el solicitante pide se decrete la mencionada nulidad, es la inscripción del [redacted].
- V. Que el profesional alegó violación a los principios de especialidad, tracto sucesivo y legalidad; sin embargo, al examinar el acto administrativo alegado, este corresponde a la inscripción en el asiento [redacted], en el que se materializó la *inscripción por traslado* que corresponde al inmueble bajo la referida matrícula, es decir, es el acto a través del cual se trasladó la inscripción del sistema de regisal 1 al folio real automatizado; por tanto, no se refiere a un asiento en que se haya dado publicidad a un derecho, en el que aparentemente se pudieron violentar los principios registrales citados.
- VI. Que en su escrito de subsanación de prevenciones, aún y cuando el solicitante aclaró que la escritura inscrita a la [redacted], adolece de nulidad absoluta por vicios que constan en dicho título, recalca que su solicitud consiste en que se declare la nulidad de pleno derecho del acto administrativo de las [redacted] con la matrícula y asiento señalados. Es preciso mencionar que en relación a la nulidad por vicios de la escritura, no es competencia de este consejo examinar y decidir su procedencia.
- VII. Que por no ser la inscripción cuya nulidad se solicita un acto administrativo constitutivo de un derecho, no encaja en la causal de nulidad regulada en el artículo 36 literal f) de la LPA. Es preciso aclarar que aún en el caso se tratare de la inscripción de transferencia de dominio del inmueble referido a favor de la [redacted] se estaría ante *un acto administrativo constitutivo de derecho*, por tener la inscripción un efecto declarativo, pues en definitiva la naturaleza del registro es dar publicidad a los actos jurídicos y no crearlos o constituirlos.
- VIII. Que en cuanto a lo argumentado sobre que su solicitud encaja en la causal establecida en el literal b) del artículo 36 de la LPA, el solicitante argumentó que el acto se dictó prescindiendo

del procedimiento legalmente establecido, pues a su juicio no se ha dado cumplimiento a los principios generales que rigen el derecho registral. En este tema es preciso mencionar que por tratarse su pretensión de una nulidad de un asiento de "traslado" (del sistema regisal al folio real automatizado), no se tuvo la ocasión de violentar los principios registrales, pues en la matrícula referida (asientos uno y otros) constan traslados de una matrícula de regisal a folio real automatizado, no correspondiendo a documentos inscribibles, por tanto, no hubo ocasión por parte del RPRH de violentar los principios registrales referidos.

En consecuencia y por las razones expresadas, la expositora pide al Consejo Directivo: 1. Tener por aportada la información requerida mediante las prevenciones realizadas al licenciado _____, con la cual ha sido posible realizar el análisis de admisibilidad de la solicitud. 2. Declarar inadmisibile la solicitud del licenciado _____ en el cual pide que se decrete la nulidad de pleno derecho de la inscripción del _____ y las inscripciones que sean consecuencia de esta, pues se constata que en dicho asiento se encuentra constituida una *inscripción por traslado en sistema*, no se trata pues de un acto administrativo que encaje en las alegadas causales de nulidad del artículo 36 literales b) y f) de la LPA.

Por tanto, el Consejo Directivo, con base en lo informado anteriormente y en los artículos 36 literales b) y f), 71 números 2, 3, 4 y 5, 72 y 119 número 3 de la LPA:

ACUERDA: I) Tener por aportada la información requerida mediante las prevenciones realizadas al licenciado _____) Declarar inadmisibile la solicitud del licenciado _____

. III) Informar al licenciado _____

que puede interponer el recurso de reconsideración, ante este consejo, dentro de los 10 días contados a partir del día siguiente a la fecha de la notificación. **IV) Comuníquese.** Expedido en San Salvador, treinta y uno de mayo de dos mil veintidós.


Jorge Camilo Trigueros Guevara
Secretario del Consejo Directivo

