



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. 257-CNR/2022. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número siete: **Solicitud de nulidad de pleno derecho presentada por el** |

| de la sesión ordinaria número treinta y nueve, celebrada en forma virtual y presencial, a las doce horas del meridiano, del veintiséis de octubre de dos mil veintidós; punto expuesto por la jefa de la Unidad Jurídica, Hilda Cristina Campos Ramírez; y:

CONSIDERANDO:

- I. Que el 20 de los corrientes se presentó por parte del | , en su calidad de apoderado general judicial | , la solicitud de revisión de actos nulos de pleno derecho, por la cual impugna el acto de inscripción de embargo a favor de la | acto emitido a las 11:17:24 horas del 9 de febrero de 2018, por medio del cual se embargaron los inmuebles con las siguientes matrículas: | ,
- II. Que la causa - a juicio del apoderado- de nulidad alegada, es el artículo 36 letra f) de la Ley de Procedimientos Administrativos (LPA), que a su tenor reza: "Los actos administrativos incurrir en nulidad absoluta o de pleno derecho, cuando: f) Sean contrarios al ordenamiento jurídico porque se adquieren derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición".
- III. Que el abogado del banco señala que en las matrículas de los inmuebles embargados recae el gravamen de hipoteca inscrita a favor de | ahora | por lo anterior, en respeto de lo establecido en el artículo 231 de la Ley de Bancos, el embargo a favor de la Caja de | , debió denegarse y no inscribirse; de manera que al no respetarse la prohibición del artículo 231 de la Ley de Bancos, se incurre en nulidad absoluta o de pleno derecho.
- IV. Que el artículo 231 de la Ley de Bancos, en el inciso 5°, señala: "Constituido el gravamen hipotecario a favor de un banco sobre el inmueble objeto de la garantía y desde la fecha de presentación de la anotación preventiva en cualquiera de los registros, el inmueble no podrá ser objeto de afectaciones, gravámenes, embargos, transferencias, enajenaciones o cualquier otro derecho que sobre el mismo se pretenda inscribir, a menos que exista acuerdo escrito entre el hipotecante y el acreedor, de conformidad a los efectos contemplados en este artículo." Por tanto, al no existir el acuerdo escrito del banco hipotecante, a su criterio, hay nulidad absoluta o de pleno derecho.

- V. Que el artículo 118 de la LPA regula que la Administración Pública, en cualquier momento, por iniciativa propia o a instancia de interesado, podrá en la vía administrativa declarar la nulidad de los actos favorables que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, cuando adolezcan de un vicio calificado como nulidad absoluta o de pleno derecho, en los términos establecidos por esa Ley. Un requisito indispensable para la tramitación de la revisión de actos nulos de la naturaleza indicada, es que la petición se base en alguna de las causales que la ley castiga con nulidad absoluta o de pleno derecho, las cuales se encuentran identificadas en el artículo 36 de la LPA y que existan fundamentos suficientes para tal declaratoria.
- VI. Que debido a la trascendencia de los vicios que se identifican como causales de nulidad absoluta o de pleno derecho en el artículo 36 de la 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. En concordancia con ello, el artículo 119 No. 3 de la LPA, establece que *"Si el procedimiento se hubiera iniciado a instancia de interesado, el órgano competente podrá acordar motivadamente la inadmisión de la solicitud... cuando la misma no se base en alguna de las causales de nulidad absoluta establecidos por la ley o carezca manifiestamente de fundamento..."*
- VII. Que en el presente caso, se ha invocado la causal regulada en el artículo 36 letra f) de la LPA, la cual requiere la concurrencia de un requisito indispensable: *que se haya adquirido un derecho aún y cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición*, siendo esta circunstancia la que vuelve al referido acto administrativo contrario al ordenamiento y por tanto, susceptible de ser expulsado del mundo jurídico. Al efecto, es pertinente aclarar que con la inscripción del embargo judicial no se adquiere un derecho respecto del bien sobre el cual recae.
- VIII. Que el embargo judicial es una típica medida cautelar, que recae sobre determinados bienes cuya disponibilidad se impide, que en el caso particular no priva de su derecho al titular de la hipoteca, sino que únicamente tiene como finalidad asegurar el cumplimiento futuro de la sentencia estimatoria; se llama preventivo, si tiene por finalidad asegurar los bienes (evitar que se alcen en perjuicio del acreedor) durante la tramitación del juicio; y ejecutivo, si tiene por finalidad dar efectividad a la sentencia definitiva. Además, tampoco ocurre que una persona *haya 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 los embargos judiciales, es únicamente con efectos de publicidad, no tiene efectos constitutivos de derechos.*
- IX. Que por otro lado, se debe considerar que la inscripción de embargo tiene fundamento legal en los artículos 618 y 632 del Código Procesal Civil y Mercantil; que la concurrencia de varios acreedores al pago se rige por el principio de igualdad, si los bienes son suficientes, y en el supuesto de no serlos,


a prorrata de sus respectivas acreencias. No obstante, tal principio se rompe con el **derecho de preferencia de pago**, es decir, cuando se presentan causas especiales, como la hipoteca. En el caso que nos ocupa **no se vulnera ni se afecta de ninguna forma el derecho de preferencia que tiene** **pues en caso de ejecución se debería amortizar primero al crédito garantizado con hipoteca antes que el de otros acreedores.**

- X. Que se advierte del análisis anterior que el vicio denunciado contra el acto que se pretende impugnar, no encaja en el artículo 36 letra f) de la LPA, ni en ninguno de los otros supuestos ahí contenidos; consecuentemente, es aplicable el artículo 119 No. 3 de la LPA, por lo que debe declararse inadmisibile la solicitud presentada, quedándole a salvo al solicitante el derecho de tramitar la anulación del embargo (en caso adoleciere de algún vicio procesal), ante el juez competente y mediante el trámite legal que corresponda.

En consecuencia a lo expresado, solicita al Consejo Directivo: 1. Declarar inadmisibile la solicitud de revisión de actos nulos de pleno derecho, presentada por el licenciado _____ en su calidad de apoderado general judicial de _____ 2. Comunicar al solicitante que la presente decisión admite recurso de reconsideración, el cual es potestativo para acceder a la jurisdicción contencioso administrativa. 3. Instruir al director del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas que, en un plazo máximo de 30 días calendario, presente al Consejo Directivo una propuesta de lineamiento para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 231 de la Ley de Bancos y 1554-A del Código de Comercio, con base en el artículo 9 atribuciones 5ª y 8ª de la Ley de la Dirección General de Registros.

Por tanto, el Consejo Directivo, con base en lo expuesto y en las disposiciones citadas:

ACUERDA: I) Declarar inadmisibile la solicitud de revisión de actos nulos de pleno derecho, presentada por el licenciado _____ za, en su calidad de apoderado general judicial _____, S.A. **II) Comunicar** al solicitante que la presente decisión admite recurso de reconsideración, el cual es potestativo para acceder a la jurisdicción contencioso administrativa. **III) Instruir** al director del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas que, en un plazo máximo de 30 días calendario, presente al Consejo Directivo una propuesta de lineamiento para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 231 de la Ley de Bancos y 1554-A del Código de Comercio, con base en el artículo 9 atribuciones 5ª y 8ª de la Ley de la Dirección General de Registros. **IV) Comuníquese.** Expedido en San Salvador, treinta y uno de octubre de dos mil veintidós.


Douglas Anselmo Castellanos Miranda
Secretario suplente del Consejo Directivo

