



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. 282-CNR/2022. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número siete, de la agenda aprobada, denominado: **Dictamen y resolución final del procedimiento de revisión de actos nulos de pleno derecho, promovido por los señores** ; de la sesión ordinaria número cuarenta y dos, celebrada en forma virtual y presencial, a las doce horas del meridiano, del veintitrés de noviembre de dos mil veintidós; punto expuesto por la jefa de la Unidad Jurídica de la Dirección Ejecutiva, ; deliberado y valorado los elementos que se indicarán, en el seno del Consejo Directivo; y,

CONSIDERANDO:

- I. 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 N° 5 de la Ley de Procedimientos Administrativos (LPA), sino también la resolución final.
- II. Que en lo que se refiere a los antecedentes y tramitación del procedimiento. Mediante escrito de fecha 11 de octubre de 2021, los señores y , presentaron solicitud de nulidad absoluta de tres actos administrativos de inscripción registral, realizados en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (RPRH) de la Segunda Sección de Occidente, específicamente de tres embargos inscritos en los que afectan las de conformidad con el artículo 36 f) de la Ley de Procedimientos Administrativos (LPA); además de ello, expresaron:
 - a. Que según consta en instrumento de escritura de compraventa otorgada a las quince horas del 3 de octubre de 1990, ante los oficios del notario , son dueños en proindivisión y por partes iguales, de dos lotes rústicos marcados con los números de la lotificación , inscritos bajo las matrículas del Sistema de Folio Real computarizado números . La referida compraventa fue presentada para su inscripción, bajo el número del Libro Diario de Presentaciones la cual no fue inscrita por tener observaciones, en fecha anterior a la vigencia de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro de Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual (en adelante LPU), de tal manera que pese a la observación, la presentación no se puede denegar pues tal acción es permitida a partir de la vigencia de la LPU.
 - b. Que cuando el instrumento de compraventa fue presentado para su inscripción diciembre , pesaba sobre los dos inmuebles un gravamen hipotecario, inscrito el de octubre de bajo el del libro Hipotecas.

- c. Que existen sobre los referidos inmuebles tres anotaciones preventivas de embargo, realizadas entre los años _____, resultado de las órdenes de embargar bienes propios del dueño anterior de los mismos, emitidas por los juzgados Segundo y Cuarto de lo Mercantil y juzgado de Menor Cuantía.
- d. El argumento jurídico de los peticionarios es la vulneración al principio de “*prioridad registral*”, citando los artículos 680 y 683 del Código Civil (CC). Ya que según lo manifiestan “*Las dos disposiciones legales citadas, vigentes en aquella época garantizan a todo titular de un derecho real adquirido a cualquier título legalmente permitido en la norma, que es el PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL, está asegurado DESDE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DEL TITULO AL REGISTRO y el testimonio de escritura matriz de compraventa otorgada a nuestro favor, respecto de los inmuebles inscritos bajo las matriculas _____ presentado en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Occidente, con sede en el Departamento de Ahuachapán, fue presentado para inscripción a **las catorce horas y diez minutos del día doce de diciembre de mil novecientos noventa y tres**, por lo mismo, desde esa hora y fecha, ningún otro instrumento registral podía vulnerar esa propiedad registral; no obstante, se inscribieron los tres mandamientos de embargos mencionados en el romano II presentado cuatro años después.*”
- e. Finalmente expresaron “*exigimos el pago de una indemnización de CIEN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS, por los daños y perjuicios que se nos han ocasionado, por tales inscripciones registrales de esos embargos*”.
- III. Que en el acuerdo N° 200-CNR/2021, emitido el 14 de octubre de 2021, el Consejo Directivo, previno a los solicitantes con base al artículo 72 de la LPA, para que aclararan en el plazo de 10 días hábiles los siguientes puntos: a) El nombre y generales de los terceros interesados; b) Los hechos y razones en que su fundamentaban su reclamo de indemnización por daños, la fundamentación jurídica, el funcionario al que se le atribuyen los daños y el tipo de daño.
- IV. Que mediante escrito de fecha 28 de octubre de 2021 (dentro del plazo otorgado), los solicitantes subsanaron las prevenciones mencionadas en el romano anterior, habiendo proporcionado el nombre del tercero interesado, no así las generales del mismo por desconocerlas. Asimismo, desistieron de las pretensiones relativas a la reclamación de daños y perjuicios.
- V. Que en el acuerdo N° 219-CNR/2021, emitido el 4 de noviembre de 2021, el Consejo Directivo, decidió tener por evacuadas las prevenciones realizadas, aceptar el desistimiento de la pretensión de reclamación de daños; admitir la solicitud de inicio del procedimiento de actos nulos de pleno derecho, encomendándole a la Unidad Jurídica la gestión del procedimiento, es decir, la realización de actos de mero trámite, reservándose este Consejo Directivo las facultades de rechazar las solicitudes que se presenten y que no reúnan los

requisitos legales, así como la valoración de elementos probatorios y la decisión de fondo; y se decretó la reserva del procedimiento.

- VI. Que de conformidad a la resolución de la Unidad Jurídica de la Dirección Ejecutiva, emitida a las nueve horas y treinta minutos del 8 de noviembre de 2021, se dio inicio al procedimiento de Actos Nulos de Pleno Derecho de los asientos 3, 4 y 5, que afectan las matrículas _____, del RPRH de la Segunda Sección de Occidente en el departamento de Ahuachapán; de igual forma, se resolvió requerir colaboración al Registro Nacional de las Personas Naturales (RNPN), con el fin de solicitar la dirección del tercero interesado, señor _____.
- VII. Que mediante oficio _____ 1, del 9 de noviembre de 2021 fue solicitado al Director del RNPN la dirección del señor _____, en su calidad de tercero interesado en el procedimiento. Esta información fue remitida a la Unidad Jurídica, por medio de certificación del DUI del _____, suscrita el 28 de julio de 2022, por la jefa de la Unidad Jurídica Registral del RNPN.
- VIII. Que a las quince horas del 29 de julio del año en curso, la Unidad Jurídica de la Dirección Ejecutiva resolvió notificar – en la dirección del DUI- al señor _____ en su calidad de tercero interesado, las resoluciones emitidas a la fecha y los demás documentos, otorgándole un plazo de 20 días hábiles contados a partir del siguiente de la notificación para alegar o presentar documentos y justificantes que estime pertinentes; quien recibió la notificación personalmente, sin embargo, el mismo no hizo uso de su derecho ni compareció al procedimiento.
- IX. Que mediante resolución de la referida Unidad Jurídica, de las once horas con treinta minutos del 14 de septiembre pasado, se requirió a la Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas (RPRH), para que en un plazo de 20 días emitiera opinión técnica sobre la solicitud presentada por los _____. Asimismo, en vista que el tercero interesado no hizo uso de su derecho, ni presentó alegaciones ni ofreció prueba, tampoco proporcionó un medio para oír notificaciones, la Unidad Jurídica ordenó que las notificaciones en el procedimiento se le realizaran por tablero según el artículo 100 N° 1 de la LPA.
- X. Que en lo relacionado a la *opinión técnica de la Dirección del RPRH*, se tiene: que según memorando de referencia DRPRH-1041/2022, de fecha 11 de octubre 2022, en relación con el memorando de referencia DRPRH-1347/2021, el licenciado _____, Director del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, emitió la opinión jurídica, en la cual, en lo pertinente, a su tenor literal, estableció lo siguiente: *“Sobre las inscripciones que se practican en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas-RPRH-, estas son de dos clases:*

La inscripción definitiva, es decir la que produce efectos permanente; y la inscripción provisional, a la que comúnmente se le denomina anotación preventiva, art. 681 del Código Civil (Cc.). De ahí que como su nombre lo indica, la razón de provisionalidad se relaciona directamente con la característica que le es propia de las medidas cautelares, las cuales pueden ser reexaminadas en razón de circunstancias que pudieran presentarse durante la tramitación del proceso, y como resultado de ello el juzgador ordenar que se modifiquen, revoquen, amplíen o cesen. Las anotaciones preventivas se encuentran establecidas del Art. 719 y siguientes en el Cc. Y particularmente, el art. 727 establece que “Cuando se pida al Juez una anotación preventiva, la decretará si procede conforme a la ley, sin necesidad de trámite alguno y librará provisión al Registrador antes de notificar a la parte contraria (...) Respecto al embargo, estamos ante una medida cautelar decretada como se ha dicho por el juez, y como tal, para haber sido decretada, debieron verificarse requisitos legales como: la apariencia de buen derecho y peligro en la demora. El primero producto de argumentos y justificaciones que lleven a concluir que el derecho- fundamento de la pretensión- existe, y que debe asegurarse que al emitirse la sentencia, esta puede ser efectiva; y el segundo, derivado de la posibilidad de que pueda frustrarse la efectividad de una eventual sentencia estimatoria si no se adopta la medida. Ello permite concluir que, al haberse configurado ambos requisitos para su adopción y librarse al Registrador la provisión, esta debe ser materializada mediante la inscripción, pues no será el Registrador, so pena de incumplir del principio de prioridad el que vaya en contra de tal medida, y es por ello que, el art. 41 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, en su parte final, se refiere a la prioridad sustantiva, remitiéndose a las disposiciones del Cc., las cuales dicha sea de paso, no encontraremos denominadas como tales, pero que desde la perspectiva registral del tenor de las disposiciones se colige, tal es el caso de los artículos 723 y 727 (...) Finalmente debe aclararse que, los mandamientos de embargo son documentos judiciales, pues son emanados por autoridad judicial y en ese sentido su tratamiento no será el mismo que correspondería a un documento público otorgado entre particulares para disponer libremente del inmueble”.

En el sentido de ampliar el informe antes relacionado, se estableció, por el referido director en memorando de fecha más reciente: “... no obstante estar presentado el documento de compraventa con anterioridad a los embargos, aquella no había sido inscrita, con motivo de haber sido observada el 22 de diciembre de 1993 y nunca subsanada –independientemente de los motivos-”.

- XI. Que según resolución pronunciada por la Unidad Jurídica a las diez horas con cincuenta minutos del 20 de octubre de 2022, fue agregado el informe técnico emitido por el Director del RPRH. De igual forma, fue remitido el expediente a este Consejo Directivo para emitir el dictamen técnico y la resolución final, de conformidad al artículo 119 No. 5 LPA.
- XII. Que en lo que atañe al análisis de fondo y aplicación de la ley, se tiene: que al verificar y examinar los siguientes documentos: a) solicitud de los señores

del día 11 de octubre de 2021; b) el escrito de evacuación de prevenciones de fecha 29 de octubre de 2021; c) opiniones técnicas de fechas 11 de octubre de 2022 y 19 de octubre de 2021 rendidas por el director del RPRH; así como las disposiciones legales que han servido de fundamento a cada una de las referidas actuaciones, se procede a verificar si la supuesta ilegalidad, encaja en la causal de nulidad invocada por los solicitantes, regulada en el artículo 36 literal f de la LPA, el cual establece que los actos administrativos incurrir en nulidad absoluta o de pleno derecho, cuando sean contrarios al ordenamiento jurídico por que se adquieren derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición; al respecto es necesario hacer las siguientes consideraciones: de conformidad con el artículo 118 de la LPA, la Administración Pública, en cualquier momento, por iniciativa propia o a instancia del 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.

- XIII.** Que se ha determinado en jurisprudencia nacional que “la potestad de «revocación de los actos propios» viciados con nulidad de pleno derecho del artículo 118 de la LPA, instituye una vía de eliminación de actos nulos absolutamente, que es «alternativa» al recurso administrativo y que procede contra actos firmes” (sentencia de las 15:00 horas del 18 de noviembre de 2019, pronunciada por la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia). De lo anterior, se destaca -entre otras cosas- que un requisito indispensable para la tramitación de este tipo de procedimiento, 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 reguladas en el artículo 36 LPA. En concordancia con lo anterior, el artículo 119 No. 3 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 causas de nulidad absoluta establecidos por la Ley”.
- XIV.** Que 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. En consonancia con lo anterior, se ha pronunciado la Sala de lo Contencioso Administrativo, en la sentencia dictada a las quince horas del 18 de noviembre de 2019 en el proceso contencioso administrativo referencia 16-19-RA-SCA, estableciendo: “La nulidad de pleno derecho es una categoría de invalidez caracterizada por una especialidad que la distingue del resto de vicios que invalidan los actos de la Administración. Sucede que los vicios que afectan la validez de un acto administrativo tienden a ubicarse en dos categorías: la mera anulabilidad -nulidad relativa- y la nulidad de pleno derecho -nulidad absoluta-. En cuanto a la última, la doctrina coincide en reconocerle un alto rango y una naturaleza especial que

la distingue de cualquier otro vicio. Así, se señala que la nulidad de pleno derecho constituye el «grado máximo de invalidez» de un acto administrativo que acarrea, por consecuencia, su ineficacia ab initio. En este punto resulta importante señalar que una pretensión, administrativa o judicial, y deducida bajo la forma de una «nulidad de pleno derecho», tiene a su base la alegación de vicios con características exclusivas que los diferencian, tajantemente, de aquellos vicios de mera anulabilidad. En este sentido, y sin el ánimo de agotar distintivos, los vicios de nulidad de pleno derecho tienen a su base causas tasadas, por otra parte, se trata de vicios cuya alegación es imprescriptible, con efectos retroactivos, de orden público, concretándose en afectaciones insubsanables del ordenamiento jurídico.”

- XV. Que en el presente caso se ha invocado la causal regulada en el artículo 36 literal f de la LPA, la cual requiere la concurrencia de *un requisito indispensable*, siendo este **que se haya adquirido un derecho aún y cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición**, siendo esta circunstancia, de existir, la que vuelve al referido acto administrativo contrario al ordenamiento. En ese orden de ideas, es pertinente analizar si con la inscripción de los embargos en los asientos 3, 4 y 5 que afectan las matrículas uno cinco uno cero dos seis dos seis nueve ocho- cero cero cero cero cero y uno cinco uno cero dos siete cero tres- cero cero cero cero cero, inscritos en el RPRH mencionado, el ejecutante del embargo adquirió algún derecho, careciendo de los requisitos esenciales para su adquisición. Al efecto, es pertinente aclarar que el embargo judicial no genera un derecho respecto del bien sobre el cual recae, es decir, no priva de un derecho a su propietario, siendo realmente una típica medida cautelar, la cual tiene como finalidad asegurar el cumplimiento futuro de la sentencia y que recae sobre determinados bienes cuya disponibilidad se impide; se llama preventivo, si tiene por finalidad asegurar los bienes durante la tramitación del juicio; y ejecutivo, si tiene por finalidad dar efectividad a una sentencia ya pronunciada. Por otro lado, cabe mencionar que tampoco es posible considerar que una persona ha adquirido derechos por la inscripción en el RPRH, 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.
- XVI. Que se concluye que el caso planteado no encaja en los supuestos contemplados en el artículo 36 literal f) de la LPA, en consecuencia, no es procedente declarar la nulidad de pleno derecho de los actos administrativos por medio de los cuales se realizaron las inscripciones de los asientos 3, 4 y 5 que afectan las matrículas uno cinco uno cero dos seis dos seis nueve ocho- cero cero cero cero cero y uno cinco uno cero dos siete cero tres- cero cero cero cero, inscritos en el RPRH mencionado, en razón que **no otorgaron derechos al ejecutante de los embargos**. En el mismo orden, no existe ley especial que determine la nulidad absoluta de lo inscrito, por consiguiente, lo solicitado no encaja en ninguno de los supuestos contemplados en el referido artículo 36 LPA, quedándole a salvo al solicitante, el derecho de tramitar la anulación de la inscripción del embargo ante el juez competente y mediante el trámite legal que corresponda.

Por tanto, el Consejo Directivo, con base a lo expuesto y en los artículos 36, 111, 118 y 119 de la LPA:

ACUERDA: I) **Declarar** no ha lugar la petición de los señores _____, de declarar la nulidad absoluta de los actos administrativos por medio de los cuales se realizaron las inscripciones de los asientos _____ que afectan las matrículas _____

_____ inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Occidente, departamento de Ahuachapán. II) **Levantar** la reserva decretada con el acuerdo N° 219-CNR/2021. III) **Informar** a los solicitantes que la presente resolución admite recurso de reconsideración, sin embargo, es potestativo para acceder a la jurisdicción contencioso administrativa. IV) **Comuníquese**. Expedido en San Salvador, veinticinco de noviembre dos mil veintidós.



Douglas Anselmo Castellanos Miranda
Secretario suplente del Consejo Directivo

