



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. 82-CNR/2023. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número cinco: **Unidad Jurídica; subdivisión cinco punto uno:** Solicitud de revisión de actos nulos de pleno derecho de la inscripción del ; la matrícula presentada por . L.; de la sesión ordinaria número catorce, celebrada en forma virtual y presencial, a las doce horas del meridiano, del veintiséis de abril de dos mil veintitrés; punto expuesto por la jefa de la Unidad Jurídica de la Dirección Ejecutiva, licenciada Hilda Cristina Campos Ramírez; y,

CONSIDERANDO:

- I. Que el 18 de abril de 2023 se presentó escrito firmado por el licenciado , apoderado de la L., por medio del cual pide que se decrete la nulidad de pleno derecho del acto siguiente: inscripción del asiento de la matrícula número así como de las inscripciones que sean consecuencia de esta, dentro de las que se encuentran los asientos ; que se declare inexistente la matrícula referida y se suspenda la ejecución de la misma; es decir, se anulen también las observaciones realizadas a la denominación catastral y presentación número sobre título supletorio, por existir una prohibición expresa en el artículo 34 (prohibición de vías de hecho) de la Ley de Procedimientos Administrativos -en adelante LPA-.
- II. Que su poderdante inició diligencias de título supletorio sobre una porción de terreno o inmueble el cual se encuentra ubicado en el cantón La Leona, jurisdicción de Intipucá, departamento de La Unión, pero al presentar el título para inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de dicho departamento, se observó el documento en el siguiente sentido: *"(...) EN CERTIFICACIÓN ANEXA SE ESTABLECE QUE EL INMUEBLE A TITULAR YA POSEE ANTECEDENTE CON MATRÍCULA ..."*
- III. Que el solicitante mencionó que previamente había solicitado la denominación catastral del inmueble objeto del trámite, la cual también fue observada por lo siguiente: *"AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN DE CAMPO SE VERIFICÓ QUE LA , HACE USO DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE TRÁMITE PERO POR CONTAR CON MATRÍCULA , NO ES POSIBLE RESOLVER FAVORABLEMENTE LA SOLICITUD..."*; no obstante, el solicitante alega que resultado de su propia verificación no logró constatar la existencia de la matrícula " ".
- IV. Que consecuencia de lo anterior, también cuestiona la inscripción del asiento de la matrícula a favor de otra persona jurídica: la en la cual se presentó la escritura denominada compraventa de la , por carecer de antecedente y haberse inscrito no como bien sino como un negocio jurídico. De igual manera, del as matrícula señala el solicitante que se inscribió una escritura de desmembración en cabeza de su dueño a favor

de la [redacted] L., por supuestamente utilizar una matrícula precedente que -según su dicho- no tiene existencia legal.

- V. Que el solicitante expresa como “*elementos esenciales denunciados*”, que “*los asientos [redacted], inscritos en una sola Razón y Constancia de Inscripción*” violentan el artículo 83 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, los artículos 1 y 5 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; que se “*vulneraron los Principios del Derecho Registral*” mencionando el principio de prioridad, de especialidad, de tracto sucesivo, de legalidad y de relación de inmuebles, estipulados en el Reglamento de la referida ley de Reestructuración y los artículos 692, 694, 695 inc. 1°, 698 y 711 del Código Civil; es decir, se advierte que la petición de la parte solicitante refiere en el fondo, a vicios de los títulos o escrituras y a la nulidad de inscripciones registrales.
- VI. Que aún y cuando el solicitante en su escrito pide que se declare la nulidad de pleno derecho por falta de acto previo conforme al artículo 36 letra b de la LPA (ausencia de matrícula [redacted], por existir – a su juicio- un acto ineficaz y que se suspendan las observaciones a la presentación de su título supletorio por concurrir una vía de hecho (artículo 34 de la LPA); sin embargo en el contenido de su solicitud refiere a que la [redacted], asientos [redacted] y otras matrículas que se derivan, adolecen de nulidad absoluta o de pleno derecho por vicios legales antes relacionados, entre ellos, la vulneración de principios registrales; y, recalca que *en la escritura o título por medio del cual se inscribió la [redacted], en favor de la [redacted], con la matrícula y asiento señalados también existen vicios.*
- VII. Que al respecto y *en primer lugar*, es preciso aclarar que la doctrina explica cuándo estamos en presencia de la causal de nulidad de pleno derecho prevista en la letra b) del artículo 36 de la LPA, esto es, el vicio relativo a dictar actos administrativos prescindiendo absolutamente del procedimiento legalmente establecido: “***La ausencia de formación previa del expediente administrativo o la inexistencia en el expediente de documentos anteriores a la expedición del acto que permitan inferir la tramitación del procedimiento o la inobservancia de los derechos que debe garantizar la autoridad administrativa en el procedimiento administrativo, constituye una prescindencia total y absoluta del procedimiento legalmente establecido ...***”
- El Régimen de Invalidez de los Actos Administrativos, en V Congreso de Derecho Administrativo, Corte Suprema de Justicia, San Salvador, 2018, p. 13*) (el resaltado es propio); es decir, la referida causal se encamina exclusivamente a verificar la **previa formación de expediente administrativo y los documentos relativos a su tramitación, lo cual no es el caso de la presente solicitud** pues el solicitante no ha alegado la falta de expediente o de tramitación de su solicitud de inscripción de diligencias de título supletorio bajo la presentación número [redacted] que ha dado origen a todos sus demás alegatos, ~~en cambio~~ alude a la “*inexistencia de acto previo*” lo cual es propio de procesos especiales ante los tribunales de lo contencioso administrativo y no de esta sede administrativa.

- VIII. Que con relación a la nulidad por vicios en las escrituras, las que hace mención en su solicitud, se debe aclarar que no es competencia de este consejo examinar y decidir su procedencia, pues ello debe hacerse en sede judicial; y, finalmente, es de establecer que por mandato expreso del legislador, la competencia o "jurisdicción exclusiva" para determinar la validez o nulidad de inscripciones practicadas en un registro público salvadoreño corresponde a los tribunales civiles y mercantil conforme al artículo 21 ordinal 3° del Código Procesal Civil y Mercantil; es decir, de conocer y resolver este Consejo de la presente solicitud estaría dictando un acto administrativo en manifiesta falta de competencia por razón de la materia (artículo 36 letra "a" de la LPA), por lo cual es improcedente conocer de la solicitud planteada por el solicitante.
- IX. Que de conformidad a lo prescrito en los artículos 119 número 3 con relación a lo estipulado en la parte final del inciso 1° del artículo 72, todos de la LPA la presente solicitud debe declararse inadmisibles por carecer manifiestamente de fundamento pues es improcedente según la ley.

En consecuencia, y por las razones expresadas, la expositora pide al Consejo Directivo: Declarar inadmisibles la solicitud del licenciado Apoderado de la Agencia de R.L., en el cual pide que se decrete la nulidad de pleno derecho de la inscripción de los de la matrícula y las inscripciones que sean consecuencia de esta, así como observaciones a la presentación de título supletorio por carecer manifiestamente de fundamento en el sentido que se ha constatado una serie de fundamentos que permiten concluir que dicha solicitud es improcedente conforme a la ley.

Por tanto, el Consejo Directivo, con base en lo informado anteriormente y con base en los artículos 36 letra b) y 119 número 3 de la LPA y artículo 21 del CPCM:

ACUERDA: I) **Declarar** inadmisibles la solicitud del licenciado Apoderado de L., II) **Informar** al licenciado apoderado de la que puede interponer el recurso de reconsideración dentro de los 10 días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de la notificación, sin embargo, al ser potestativo, puede acudir directamente a la jurisdicción contencioso administrativo. III) **Comuníquese**. Expedido en San Salvador, veintiséis de abril de dos mil veintitrés.


Douglas Anselmo Castellanos Miranda
Secretario suplente del Consejo Directivo

