



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. 98-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 presentada por el licenciado \_\_\_\_\_, de la inscripción clasificada con el \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de La Libertad;** de la sesión ordinaria número diecisiete, celebrada en forma virtual y presencial, a las doce horas del meridiano, del diecisiete de mayo 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 11 de mayo de 2023 se presentó escrito firmado por el abogado \_\_\_\_\_ por medio del cual pide que se decrete la nulidad de pleno derecho, del acto siguiente: inscripción de la matrícula número \_\_\_\_\_ que contiene la compraventa con pacto de retroventa a favor de la sociedad \_\_\_\_\_ V., de inmueble ubicado en condominio Quintas de Santa Elena, apartamento número \_\_\_\_\_, correspondiente a la ubicación geográfica de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad.
- II. Que el solicitante expone que previamente el 10 de marzo de 2022 formalizó una escritura de mutuo e hipoteca en favor de la sociedad \_\_\_\_\_, inscrita en fecha dieciséis de dicho mes y año; posteriormente, él y la referida sociedad formalizaron la escritura de compraventa con pacto de retroventa, la cual se refiere a la matrícula objeto de su petición de nulidad de pleno derecho. En este punto, el solicitante hace referencia que en *dicho título "consta en cláusula CUARTA que se estipuló... «...venta con pacto de retroventa»... «además, me dice que se obliga expresamente a cumplir con el pacto de retroventa acá establecido» II. En la cláusula QUINTA"* se estipuló que todos los intereses convencionales se deberían hasta la fecha de finalización del plazo de la retroventa.
- III. Que en principio, el solicitante pide que se declare la nulidad de pleno derecho del acto de inscripción por ser contrario a derecho conforme al artículo 36 letra f de la LPA; o sea, su petición recae sobre la **inscripción de matrícula** \_\_\_\_\_ sin embargo, sus fundamentos atacan el **título inscrito por contener – según el abogado- una serie de cláusulas que contravienen la Ley contra la Usura (artículo 4) por lo que manifiesta que tiene un "objeto ilícito" y que además es "NULO Y SIN NINGÚN VALOR (Arts. 10 C, 1333C, 1337, 1340C...)"**. Es decir, lo que está atacando es el título y no el acto administrativo que ordenó la inscripción.
- IV. Que con relación a la nulidad por vicios del contrato las que menciona en su solicitud, se debe indicar al solicitante que no es competencia de este consejo examinar y decidir su procedencia, pues el ejercicio de esta naturaleza de acciones es en sede judicial.

- V. Que la inscripción no es un acto administrativo constitutivo de derecho, por consiguiente, no encaja en la causal de nulidad regulada en el artículo 36 literal f) de la LPA. Al respecto, es preciso aclarar que la inscripción tiene un efecto meramente declarativo, pues en definitiva *la naturaleza del registro es dar publicidad a los actos jurídicos, pero no los crea o constituye, los derechos son otorgados por las partes extra registro.*
- VI. 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 mercantiles, conforme al artículo 21 ordinal 3° del Código Procesal Civil y Mercantil (CPCM); es decir, en caso que este consejo conociera y resolviera 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.
- VII. Que de conformidad a lo prescrito en el artículo 119 número 3 de la LPA, la presente solicitud debe declararse inadmisibile por no corresponder a ninguna de las causales del artículo 36 de la LPA y 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 inadmisibile la solicitud del licenciado \_\_\_\_\_, en su carácter personal, en el cual pide que se decrete la nulidad de pleno derecho de la inscripción de la matrícula \_\_\_\_\_, por no corresponder a ninguna de las causales del artículo 36 de la LPA y por carecer manifiestamente de fundamento pues es improcedente según la ley.

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

**ACUERDA I) Declarar** inadmisibile la solicitud del licenciado \_\_\_\_\_ **II) Informar** al lice \_\_\_\_\_ 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, por ser potestativo, puede acudir directamente a la jurisdicción contencioso administrativo. **III) Comuníquese.** Expedido en San Salvador, dieciocho de mayo de dos mil veintitrés.



Douglas Anselmo Castellanos Miranda  
Secretario suplente del Consejo Directivo

