



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. 255-CNR/2023. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número seis: **Petición de nulidad de pleno derecho de inscripción de inmueble bajo el asiento 1, matrícula 6009-4847-00000**; de la sesión ordinaria número cuarenta y tres, celebrada en forma virtual y presencial, a las doce horas meridiano, del veintidós de noviembre de dos mil veintitrés; punto expuesto por la jefa de Unidad Jurídica, Elizabeth Meléndez León; y,

CONSIDERANDO:

- I) Que el 16 de noviembre de 2023, el licenciado [redacted], en su calidad de apoderado general judicial y administrativo con cláusula especial del [redacted] [redacted], presentó ante el registrador jefe de Propiedad Raíz e Hipotecas de San Salvador escrito por medio del cual pide que de conformidad con el artículo 36 letra f) de la Ley de Procedimientos Administrativos (LPA), se declare la nulidad de pleno derecho de la inscripción al número [redacted], con base en el artículo 58 de la Ley del FSV. Dicha inscripción está relacionada con la escritura de compraventa de un inmueble ubicado en [redacted] [redacted], a favor de un tercero (señora [redacted]). Es importante señalar que sobre dicho inmueble se había constituido previamente hipoteca a favor [redacted] inscrita al asiento 2. El referido registrador remitió el escrito al Secretario del Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros.
- II) Que el solicitante hace referencia a que la nulidad de pleno derecho que solicita reconocer, se basa en la falta de observancia del mencionado artículo 58, que establece: *"Sin el consentimiento del "FONDO" no se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas ninguna escritura por la cual se venda, se enajene o se grave o de cualquier modo se constituya un derecho sobre todos o parte de los inmuebles hipotecados a favor del "FONDO", o sobre aquellos donde radique la prenda"*. En ese orden, sostiene que en relación con el artículo 36 letra f) de la LPA que prescribe: *"Los actos administrativos incurren 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."* En concreto, su petición es que se declare nula la inscripción de la matrícula [redacted] (compraventa).
- III) Que también argumenta que la inscripción es una formalidad de publicidad convirtiendo el título en oponible a terceros según lo que señalan los artículos 667 y 683 del Código Civil; que los derechos reales se constituyen extra registralmente y en este caso, aduce que el contrato respectivo no es oponible frente al [redacted], no está vinculado su mandante y hasta puede desconocerlo. De igual forma, señala que en su momento el registro faltó a lo dispuesto en el mencionado artículo 58 de la ley del FSV, la persona a favor de quien se efectuó la inscripción,



adquirió el derecho de oponérselo al FSV quien para hacer efectivo su derecho real de hipoteca se ve en la obligación de reconvenir al pago al tercero poseedor del inmueble dado en garantía de conformidad con el artículo 2178 del mencionado código; situación –sostiene- que fue prevista por el legislador al establecer el artículo 58 ya citado.

- IV) Que la petición del abogado consiste en que se declare la nulidad de pleno derecho de la inscripción al número _____, con base en el artículo 58 y 36 letra "f", de la Ley del FSV y LPA, en su orden.
- V) Que al realizar un análisis de lo planteado por el profesional, se tiene: el artículo 681 del Código Civil, prescribe: *"La inscripción es el asiento que se hace en los libros del Registro de los títulos sujetos a este requisito, con el objeto de que consten públicamente los actos y contratos consignados en dichos títulos, para los efectos que este título determina. Es de dos clases: inscripción definitiva, que es la que produce efectos permanentes, e inscripción provisional, llamada también anotación preventiva."* En virtud de lo anterior, por no ser la inscripción un acto constitutivo de un derecho, lo pedido no encaja en la causal de nulidad regulada en el artículo 36 letra f) de la LPA; por lo que, 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, lo cual se ha determinado en varios auto precedentes administrativos.
- VI) Que conforme con el artículo 681 del Código Civil, la inscripción de los títulos en los respectivos libros del registro, tiene por objeto que estos consten públicamente, por lo que siguiendo un orden lógico de eventos, se colige que los títulos a registrar (en este caso la compraventa), en principio cumplió los requisitos esenciales de validez, es decir, siendo que el acto fue otorgado extraregistrarmente, es decir, los derechos que los títulos acreditan ya fueron constituidos; en ese sentido, la inscripción registral constituye la concreción del principio de publicidad que rige el derecho registral e implica –por regla general- dar a conocer hechos y actos jurídicos a personas interesadas.
- VII) Que de conformidad con lo prescrito en el artículo 119 número 3 de la LPA, la presente solicitud debe declararse inadmisibles por carecer manifiestamente de fundamento, pues no se configura el supuesto de nulidad de pleno derecho alegada y fundamentada en el artículo 36 letra f) de la LPA.

La expositora, solicita al Consejo Directivo: a. Declarar inadmisibles la solicitud del licenciado _____ en su calidad de apoderado general judicial y administrativo con cláusula especial del Fondo Social para la Vivienda, de conformidad a lo prescrito en el artículo 119 número 3

de la LPA, b. Informar al licenciado _____, 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.

Por tanto, el Consejo Directivo, de conformidad con lo expuesto,

ACUERDA: I) Declarar inadmisibles las solicitudes del licenciado _____ en su calidad de apoderado general judicial y administrativo con cláusula especial del _____, de conformidad a lo prescrito en el artículo 119 número 3 de la LPA. II) Informar al licenciado _____, 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, veintisiete de noviembre de dos mil veintitrés.



Jorge Camilo Trigueros Guevara
Secretario del Consejo Directivo

