

RESOLUCIÓN DE ACCESO A LA INFORMACIÓN

San Salvador, 28 de agosto de 2015

Señor(a): Nuria Elizabeth Manzano de Escobar

En referencia a la solicitud de acceso a información institucional, número de presentación 330 de fecha 24 de agosto de 2015, en la cual solicita: 1. Respuesta oficial y fundamentos legales del porque el FSV no permite la inscripción de compraventa de derechos de los inmuebles; Analizada la misma:

- I. Admitase la solicitud de información No. 330, en vista de cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 66 de la Ley de Acceso a La Información Pública.
- II. En atención a la solicitud de acceso presentada se verificó que esta versa sobre **información pública** no sujeta a limitación en su divulgación, por lo cual se emitió solicitud interna a la siguiente Unidad Administrativa: Área de Escrituración.
- III. El Área de Escrituraciones mediante nota del 26 de agosto de 2015, responde a la consulta ciudadana en la cual explica los diferentes fundamentos legales que el Fondo Social para la Vivienda considera para no permitir la inscripción de compraventas de derechos de inmueble. La respuesta completa se anexa a esta resolución.

Por lo tanto, conforme a lo determinado en los Artículos 61, 62, 65 y 72 literal c) de la Ley de Acceso a la Información Pública, se **RESUELVE**:

- a) Concédase el acceso a la información.
- b) Entréguese al solicitante la presente resolución.
- c) Notifíquese en el medio y forma señalado para tales efectos.


Ing. Mario Hector Monterrosa Molina.
Oficial de Información
mario.monterrosa@fsv.gob.sv



MEMORANDO A.E. 256/2015

PARA : ING. MARIO HECTOR MONTERROSA MOLINA.
OFICIAL DE INFORMACIÓN.

DE : JEFE AREA DE ESCRITURACIÓN.

ASUNTO : RESPUESTA A SOLICITUD.

FECHA : 26 DE AGOSTO DE 2015.

En atención a lo solicitado en su oficio de fecha 24 de agosto de 2015, y que obedece a solicitud de parte de la señora Nuria Elizabeth Manzano de Escobar, en la que pide "Respuesta oficial y fundamentos legales del por qué el FSV no permite la inscripción de compraventa de derechos de los inmuebles".

Sobre lo anterior me permito darle los **fundamentos legales**, no así la respuesta oficial la cual considero que esa no es de mi competencia.

En todo proceso de inscripción de documentos en cualquier oficina del Registro de la Propiedad y que está regulado a partir del artículo **673 del Código Civil**, así como en diferentes Leyes en materia Registral como por ejemplo: Ley de Dirección General de Registros, Ley Especial de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y su Reglamento y otras vinculadas a esta materia.

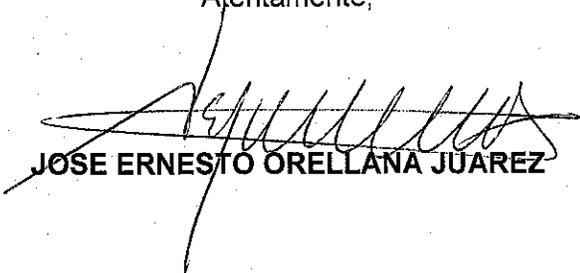
Por consiguiente, cuando se presenta un documento que por su naturaleza debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, el Registrador cuando lo califica, y verifica que se cumplan con los requisitos legales y que además el inmueble se encuentre **libre de cualquier gravamen o traspaso**, y en el caso particular de los bienes hipotecados con el Fondo Social para la Vivienda aplican el **Artículo 58 de la Ley del Fondo Social para la Vivienda** que establece que: *"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 todo o parte de los inmuebles hipotecados a favor del "Fondo", o sobre aquellos donde radique la prenda"*. Esta disposición está igualmente relacionada con el texto que se consigna en los Mutuos a favor del Fondo, donde se hace referencia a que **se tienen incorporados en el mutuo las causales de caducidad contenidas en el artículo 61 de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, que textualmente expresa, ver literal "d"**:

CADUCIDAD

Art. 61.- El plazo estipulado con el deudor para el pago de un crédito caducará, especialmente en los casos siguientes:

- a) Cuando el deudor deje transcurrir un mes sin dar aviso al "Fondo" de los deterioros sufridos por los bienes hipotecados o de cualquier hecho susceptible de disminuir su valor, de perturbar su posesión o de comprometer su dominio;
- b) Cuando el deudor hubiere ocultado cualquier causa de resolución o rescisión de sus derechos o cualquier gravamen oculto de sus bienes dados en garantía, con perjuicio de los derechos del "Fondo";
- c) Si el deudor falta al pago total o parcial de cualquiera de las cuotas periódicas del capital o intereses estipulados en el convenio de préstamo;
- d) Si el deudor, sin consentimiento del "Fondo", enajena los bienes dados en garantía o alguno de ellos en todo o en parte, o si constituye hipotecas, usufructos, anticresis, servidumbres, arrendamientos u otros derechos a favor de un nuevo acreedor, excepto el de crédito refaccionario;**
- e) Si el deudor incurre en mora o caducidad de cualquier otra deuda que tenga a favor del "Fondo";
- f) Por la desmejora, deterioro o depreciación de los inmuebles hipotecados, al grado que no cubran satisfactoriamente la garantía, comprobándose esta circunstancia por el informe de peritos nombrados por el "Fondo" pero en este caso, el "Fondo" está obligado a aceptar a su satisfacción, otra garantía suficiente que le ofrezca el deudor;
- g) Por la distracción de los fondos provenientes del crédito en fines diferentes a los indicados en el respectivo contrato; y h) y en los demás casos contemplados en las leyes aplicables sobre la materia, o convenidos entre el "Fondo" y sus deudores.

Atentamente,


JOSE ERNESTO ORELLANA JUAREZ

