

**RESOLUCION DE INFORMACION**

**N° de Solicitud:**

**ILP-2018-0008**

En relación a la Legalización de la comunidad Colonia 3 de Mayo, ubicada en el municipio de Santa Cruz Analquito, es del conocimiento de la Comunidad que ILP se encuentra realizando gestiones con el Centro Nacional de Registros (CNR), para lograr la legalización de la comunidad.

En octubre de 2018 se recibió por el CNR la opinión del proceso de legalización que debe continuarse, la cual en resumen **recomiendan la Remediación del inmueble del propietario actual del resto del inmueble**. Debido a que se ha agotado las gestiones con el anterior propietario Sr. Max Torres y con el actual propietario del resto Sr. Saúl Rivas Alvarado, quien no está interesado en legalizar a las familias, aunado a que la vendedora original Sra. Rubia Rosales está fallecida.

El ILP hará la última gestión ante el CNR para que considere otra forma de legalización, ya que la planteada no resuelve el problema. Anexo nota recibida por el CNR.



<p>Oficina de Información y Respuesta Oficial de Información: Mariam Alfaro Correo Electrónico: <a href="mailto:informacion@ilp.gob.sv">informacion@ilp.gob.sv</a></p>	<p>Dirección: centro comercial Loma Linda, local 1B. San Salvador Teléfono: 2298-9656</p>
--	---



GOBIERNO DE EL SALVADOR Centro Nacional de Registros

Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas  
DRPRH/298/2018

San Salvador, 01 de octubre de 2018

Ing. David Ernesto Henríquez  
Director Ejecutivo ILP

En atención a su petición referente al procedimiento a seguir para la legalización de cada una de las parcelas a favor de sus poseedores en la comunidad "Tres de Mayo", situada en el municipio de Santa Cruz Analquito, departamento de Cuscatlán, en el resto de inmueble, sin área registral, pero catastralmente, plenamente identificado, de propiedad de la señora Rubia Rosales de Mena. Al respecto se le informa:

Se trata del inmueble, identificado como tercero, originalmente con la inscripción número 140 del Libro 67 de Propiedad de Cuscatlán, asignándosele la matrícula M05057173, hoy matrícula 50013043-00000.

En la matrícula 50013043-00000, por inscripciones asientos 2 y 3, la señora Rubia Rosales, conocida por Rubia Rosales de Mena, transfirió el resto de área registral, al señor José Max Torres Torres, y este señor, el mismo resto, por compraventa, lo transfirió al señor Saúl Rivas Alvarado.

**OBSERVACIONES**

Las inscripciones asientos 2 y 3 de la matrícula 50013043-00000, adolecen del siguiente error: en la escritura inscrita en asiento 2, siendo mayor el inmueble general, se hace de éste una segregación de 9,409.50 metros cuadrados, porción que en su descripción, se ha delimitado, con sus rumbos, distancias y sus colindancias.

Esta porción segregada, dentro de su descripción, se dice que por el rumbo PONIENTE, colinda con resto del terreno del cual se desmembra, repitiéndose esto mismo en la escritura de rectificación inscrita en el asiento 3 de la matrícula 50013043-00000.

Las inscripciones 2 y 3 de la matrícula 50013043-00000, adolecen de los siguientes errores:

1°.- La escritura de segregación de 9,409.50 metros cuadrados, inscrita en asiento 2, tiene la siguiente resolución registral, que no concuerda con la escritura de rectificación: "La presente compraventa está rectificadora bajo el número 2004070003735. En relación al resto registral que se vende con un área de 7296.47 M<sup>2</sup>". Esta área no consta en la escritura de rectificación.

2°.- En la mencionada escritura de rectificación con presentación 2004070003735, inscrita en asiento 3 de la matrícula 50013043-00000, en el folio 199 vuelto, renglones 20, 21 y 22, se dice: "la extensión superficial vendida es el resto que le quedaba en el antecedente, el cual era equivalente a 7,485.87 metros cuadrados. La descripción de la escritura de segregación, no fue adecuada a esta área.

3°.- La escritura rectificadora y la de rectificación, se inscribieron con apariencia de que el objeto del acto era el resto registral, pero la escritura de rectificación, no rectificó el objeto del acto jurídico, por las siguientes razones:

- a) Se citó como resto objeto del acto jurídico, un resto mayor al resto registral, según la base de datos del Registro.
- b) No describió el resto registral, que de haberlo hecho, las medidas de los rumbos, debieron ser menores.



c) No desvirtuó la colindancia del rumbo poniente, del cual se dice: "colinda con resto del terreno del cual se desmembra".

#### OTRAS OBSERVACIONES

El referido inmueble, en su antecedente registral de folio personal, inscripción N° 140 del Libro 67 de Propiedad de Cuscatlán, tenía un área original de 14,000 M2. Con esta área original se trasladó a la matrícula M05057173. En esta matrícula se hicieron las siguientes segregaciones:

M05061701 Area: 651.83 M2  
M05061812 Area 3,483.28 M2  
M05061813 Area 728.99 M2  
M05061816 Area: 759.03 M2  
Total de área segregada: ..... 5,623.13 M2  
Resto erróneo en el sistema: ..... 7,705.87 M2  
Resto real que debió dar el sistema: 8,376.87 M2

En la matrícula M05057173, por error generado por el sistema, quedó el resto: 7,705.87 M2  
A la matrícula 50013043-00000, se trasladó el mismo resto erróneo ..... 7,705.87 M2

En la matrícula 50013043-00000, del resto erróneo de 7,705.87 M2, se efectuaron las siguientes segregaciones:

50016432-00000, Área 210.25 M2  
50016433-00000, Área 199.15 M2  
Total de área segregada ..... 409.40 M2  
Actual resto erróneo en el sistema: 7,296.47 M2  
Resto real que debe aparecer: 7,967.47 M2

En la referida matrícula 50013043-00000, erróneamente quedó 7,296.47 M2  
El resto de área correcta es 7,967.47 M2

La diferencia de área registral, es de .... 671.00 M2, área erróneamente disminuida.  
En escritura de segregación: ..... 9,409.50 M2 Error  
En escritura de rectificación: ..... 7,485.87 M2 Error  
Resto en la base de datos: ..... 7,296.47 M2 Error  
Resto real que debe estar en la matrícula: 7,967.47 M2


#### PROPUESTA DE SOLUCIÓN

Considerando que la escritura de rectificación, no corrigió el error, este caso, se encuentra comprendido en el marco de una errónea calificación basada en defectos contenidos en el documento que se ha inscrito, lo que da lugar a asentar a continuación de la inscripción, una nota de advertencia del error, como se expresa en el literal c) del Art. 98 del Reglamento de la Ley de Reestructuración de el RPRH, normativa que además, de mandar dar aviso al titular del derecho de la necesidad de corregir el defecto, el cual es subsanable, nos indica que: la corrección de esta clase de errores deberá hacerse mediante una escritura de rectificación.

Lo anterior, requiere la previa corrección del resto de área, que de conformidad al cálculo realizado, el resto de área correcta es de 7,967.47 M2

El área por la cual se transfirió el inmueble, es menor al resto real de área, lo que permite generarle matrícula por segregación. De lo anterior, si a 7,967.47 M2, le restamos 7,485.87, quedará un resto de 481.63 M2, lo que será objeto de remediación.

Atentamente

  
Ana María Umaña de Jovel  
Directora del RPRH

