

La presente resolución en su versión original contiene **datos personales y elementos de carácter confidencial**. En este contexto es oportuno proteger la esfera privada de sus titulares. En tal sentido, conforme a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, se extiende la siguiente versión pública.

7-TEG-2007

214

GR

TRIBUNAL DE ÉTICA GUBERNAMENTAL: San Salvador, a las doce horas del catorce de agosto de dos mil ocho.

El Pleno del Tribunal de Ética Gubernamental, con la composición arriba expresada, dicta la siguiente resolución en el expediente 7-TEG-2007 iniciado por el señor [redacted] en contra de la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva, Registradora Auxiliar del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente del Centro Nacional de Registros.

I. El 17 de abril de 2007 tuvo entrada en este Tribunal el escrito de denuncia presentado por el señor [redacted] contra la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva, Registradora Auxiliar del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente del Centro Nacional de Registros (de ahora en adelante se denominará "Registro"), por los hechos que se detallan a continuación:

1) En un juicio ejecutivo mercantil, se ordenó embargo en un derecho de propiedad del señor [redacted]. Dicho embargo fue inscrito el 4 de noviembre de 2003 en el Registro por la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva.

2) Posteriormente, en el antecedente donde consta el derecho de propiedad del señor [redacted], se marginaron dos compraventas: la primera otorgada por [redacted]

a favor de [redacted]; y la segunda otorgada por el señor [redacted] a favor de las señoras [redacted] y [redacted]. Dichas marginaciones fueron hechas el 7 y 8

de junio de 2004, respectivamente, meses después de haberse inscrito el embargo, por lo que el denunciante solicitó al Registro que denegara la inscripción de estas ventas.

3) Las ventas antes relacionadas fueron observadas una por el licenciado [redacted] y la otra por la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva. Para dichos Registradores no se citaba correctamente el antecedente, no estaba

correcto el nombre del tercero de los comparecientes y ninguno de los tres comparecientes son dueños en forma proindivisa del inmueble.

4) El 15 de diciembre de 2006, las señoras _____ otorgaron escritura de rectificación ante los _____ oficios notariales de _____ a fin de subsanar las observaciones que el Registro había hecho sobre las ventas antes mencionadas.

5) La licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva inscribió la escritura de compraventa otorgada por _____ el 6 de febrero de 2007, sin haberse corregido las observaciones pero sí relacionó el embargo.

El 14 de febrero de 2007, la licenciada de Leiva inscribió la venta otorgada por el señor _____, sin haberse corregido las observaciones y sin relacionar el embargo a favor del señor _____.

Con tales hechos el denunciante considera que la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva ha vulnerado el deber de cumplimiento [art. 5 letra b) de la Ley de Ética Gubernamental], por inscribir irresponsablemente y de mala fe la venta a favor de las señoras _____, sin que se subsanaran las observaciones realizadas por ella misma y sin relacionar el embargo. Además, según el denunciante, la referida Registradora ha incumplido el deber de veracidad, regulado en la letra e) del art. 5 de la LEG, ya que no ha plasmado la verdad en los documentos oficiales porque no hizo constar el embargo en la inscripción de las ventas y la seguridad jurídica que debe ofrecer el Registro se ha visto burlada. Asimismo, el denunciante considera que la licenciada Romero España de Leiva ha transgredido las prohibiciones de «Prevalecerse de su cargo público para obtener o procurar beneficios privados» y de «Alterar documentos oficiales», contempladas en las letras b) y j) del art. 6 de la LEG, ya que se ha prevalecido de su cargo público para que las señoras _____ obtengan un beneficio y ha alterado documentos en los que debería constar cosas distintas.

Una vez verificado el cumplimiento de los requisitos legales, la denuncia fue admitida mediante resolución de las 10 horas del 11 de mayo de 2007, en la que, además, se mandó informar a la servidora pública denunciada sobre los hechos que se le atribuyen, con el objeto de que ejerciera su derecho de defensa.

II. La funcionaria denunciada, mediante el escrito registrado el 23 de mayo de 2007, contestó la denuncia y en su defensa manifestó, en síntesis, lo siguiente:

0000215

1) Las segregaciones por venta de la nuda propiedad a favor de las señoras [redacted] fueron en un principio calificadas y observadas por el Registrador Jefe de esa fecha, licenciado [redacted], pero cuando él falleció, se distribuyeron todos los documentos que él tenía asignados a las Registradoras Auxiliares. Ella calificó dichas segregaciones sin hacerles observaciones. Se mantuvieron aquellas observaciones hasta que los inscribió.

2) Su actuación al inscribir los documentos ha sido responsable y de buena fe, pues aplicó los principios registrales pertinentes. El derecho del denunciante es posterior al de las señoras [redacted].

3) No ha incumplido el deber ético de veracidad contenido en la letra e) del art. 5 de la LEG porque no ha dejado de plasmar la verdad en los documentos, ya que éstos no han sido alterados de ninguna manera. Las segregaciones por venta de la nuda propiedad se inscribieron sin que el embargo inscrito afectara las porciones segregadas, ya que queda un resto registral afectado por el embargo, porque las ventas fueron presentadas libres de gravamen antes del embargo. De acuerdo al nuevo sistema registral, para afectarle el usufructo al ejecutado en las porciones segregadas en las que queda como usufructuario, se necesita una orden judicial y siendo que los documentos fueron presentados antes de la presentación del embargo, se inscribieron con base en el principio de prioridad registral.

4) No ha transgredido la prohibición ética regulada en la letra b) del art. 6 de la Ley de Ética Gubernamental ya que no se ha prevalecido de su cargo para beneficiar a las señoras [redacted], a quienes no conoce personalmente; a ellas les asistía el principio de "primero en tiempo, primero en derecho".

5) Tampoco ha transgredido la prohibición ética establecida en la letra j) del art. 6 de la LEG, pues en ningún momento ha alterado documentos oficiales. Lo único que ha hecho es inscribir las ventas.

III. Durante el término probatorio que se dio de conformidad con lo dispuesto en el art. 21 número 2 de la Ley de Ética Gubernamental, el denunciante solicitó que se requiriera información a la Inspectoría General de Registros y presentó prueba documental.

Durante ese período, el denunciante presentó dos escritos en los cuales objetó los argumentos de la servidora pública denunciada, y anexó más prueba documental.

La licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva, denunciada en este procedimiento, presentó prueba documental.

Este Tribunal, por resolución de las 10 horas del 19 de junio de 2007, ordenó librar oficio a la Inspectoría General del Centro Nacional de Registros con el fin de pedirle que remitiera a este Tribunal fotocopia certificada de la denuncia interpuesta por el denunciante contra la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva el 9 de marzo de 2007 y de la resolución que se hubiere dictado, en su caso.

S

El señor [redacted] presentó escritos el 25 de junio de 2007, en los cuales reitera su solicitud de que el Tribunal pida al notario

[redacted] copia de la escritura de rectificación y ratificación que él autorizó a las 8 horas con 30 minutos del 15 de diciembre de 2006. Adjuntó documentación en original y copias para que se confronten y se le devuelvan los originales.

En nota del 28 de junio de 2007, recibida el 29 del mismo mes y año, el Inspector General de Registros remitió copia certificada de la denuncia interpuesta en dicha Unidad por el señor [redacted] y de la resolución pronunciada sobre dicho caso el 18 de abril de 2006.

Por resolución del 4 de septiembre de 2007, este Tribunal decidió agregar las fotocopias de la documentación presentada por el denunciante, librar oficio a la Sección de Notariado de la Corte Suprema de Justicia requiriéndole que informara si ya fue entregado el Libro Número Cincuenta y Uno del protocolo del notario

[redacted]; en el caso de que ya hubiese sido entregado, se le solicitó que remitiera un testimonio de la escritura pública de rectificación de compraventa otorgada ante los oficios de dicho notario a las 8 horas 30 minutos del 15 de diciembre de 2006.

En vista que la Jefa de la Sección de Notariado de la Corte Suprema de Justicia informó que el protocolo del doctor [redacted] todavía se encontraba en su poder, por resolución de las 12 horas del 10 de octubre de 2007, este Tribunal resolvió librar oficio al notario [redacted] para que remitiera fotocopia certificada de la escritura de rectificación y ratificación otorgada en esta ciudad a las 8 horas 30 minutos del 15 de diciembre de 2006 por parte de las señoras

La fotocopia certificada de dicha escritura fue remitida a este Tribunal por el doctor Molina Fonseca el 22 de octubre de 2007 y está agregada a fs. 170-175.

IV. Una vez recabada toda la prueba, este Tribunal determinó que existen elementos suficientes para proceder a emitir la decisión definitiva. Asimismo, estableció que la información aportada era suficiente para emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la denuncia interpuesta, por lo que no era necesario ordenar ninguna diligencia complementaria.

HECHOS PROBADOS

Con toda la prueba documental aportada por el señor Luis Alberto Magaña Estrada y por la servidora pública denunciada, se determina que:

- 1- El 25 de agosto de 1966, la señora [redacted] vendió a los señores [redacted] la nuda propiedad de un solar urbano (en adelante denominado solar o inmueble), de una

extensión superficial de 648.815 metros cuadrados, ubicado en el barrio San Sebastián en la ciudad de Santa Ana, y a los señores [redacted] y [redacted] el derecho de usufructo del inmueble antes descrito. La referida compraventa fue presentada en el Centro Nacional de Registros, Primera Sección de Occidente, el 16 de septiembre de 1966 y fue inscrita el 1 de octubre de 2003 (fs. 05-07) en el sistema de Folio Real Automatizado bajo la Matrícula 20101904-00000, en el asiento 2. Entre el 25 de agosto de 1966 y el 31 de enero de 1979, falleció el señor [redacted], por lo que se consolidó el 50% del derecho de usufructo que a él le correspondía sobre el inmueble con la nuda propiedad de los señores [redacted].

2- El 1 de febrero de 1979, la señora [redacted] vendieron el 50% del derecho de usufructo y el 50% de la nuda propiedad que respectivamente les correspondía sobre el referido inmueble. Por tanto, el señor Rafael Armando Menéndez Castro se volvió dueño del 100% del solar de una extensión superficial registral de 648.8149 metros cuadrados y extensión superficial de acuerdo a medidas lineales de 510 metros cuadrados, 35 decímetros cuadrados, 95 centímetros cuadrados, 21 milímetros cuadrados. Esta compraventa fue presentada en el Registro el 4 de abril de 1979 y fue inscrita el 7 de febrero de 2007, en el sistema de Folio Real Automatizado bajo la Matrícula 20101904-00000, en el asiento 5 (f. 59).

3- El 18 de enero de 1997, el señor [redacted] desmembró el solar en dos porciones. Vendió la nuda propiedad de la primera porción de una extensión superficial de 265.7328 metros cuadrados a la señora María Alicia Álvarez de Maestre y la nuda propiedad de la segunda porción de una extensión superficial de 244.6079 metros cuadrados a la señora Blanca Dolores Chávez viuda de Rodríguez. El señor Rafael Menéndez Castro se reservó en ambos inmuebles el derecho de usufructo de por vida. Dicha compraventa fue presentada en el Registro el 10 de febrero de 1997 y las segregaciones por venta fueron inscritas el 14 de febrero de 2007, la primera bajo la Matrícula 20101904-00000 en el asiento 6, y la segunda bajo la Matrícula 20101904-00000 en el asiento 7 (fs. 66-70, 72, 83).

4- El 4 de septiembre de 2003, mediante Oficio No. 2004, el Juez Primero de lo Civil de Santa Ana, licenciado [redacted], solicitó al Registrador de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente que trabara embargo sobre el inmueble propiedad del señor Pedro [redacted]

por ejecución promovida en su contra por el señor [redacted]. El embargo fue inscrito por la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva sobre el derecho proindiviso equivalente al cincuenta por ciento de la nuda propiedad que le correspondía al señor [redacted] el 4 de noviembre de 2003 bajo la Matrícula 20101904-00000 en el asiento 4 (fs. 08, 191).

5- Las escrituras de compraventa a favor del señor [redacted] y a favor de las señoras [redacted]

fueron observadas por el licenciado Francisco José Paredes Olla, Registrador Auxiliar del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, el 25 de junio de 2004 (fs.13-14)

6- Los documentos antes relacionados, observados por el licenciado Paredes Olla, fueron asignados a nueva calificación a la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva el 8 de enero de 2007 (f. 37), quien inscribió las ventas el 7 y el 14 de febrero de 2007, según lo expuesto anteriormente.

7- En una certificación extractada del 7 de junio de 2007 extendida por el licenciado [redacted], consta que el inmueble pertenece en un 100% a [redacted] y está gravado con un embargo a favor de [redacted] (f.130).

8- En otra certificación extractada del 16 de noviembre de 2007, suscrita por el licenciado [redacted], consta que el inmueble pertenece a [redacted] en un 100% y está gravado con un embargo a favor de [redacted]. Consta también que el resto del inmueble es objeto de trámite judicial y existe gravamen que afecta el resto del inmueble general (f.198).

De los hechos antes planteados y probados, se concluye que:

1- El señor [redacted] fue dueño del 50% de la nuda propiedad del inmueble hasta el 1 de febrero de 1979.

2- Cuando en octubre de 2003 se presentó y cuando en noviembre de 2003 se inscribió el embargo sobre el derecho proindiviso equivalente al 50% que le correspondía al señor [redacted] a favor del señor [redacted], el señor [redacted] ya no tenía ningún derecho de propiedad sobre el inmueble, aunque no estaba inscrita en esa época la venta que éste realizó a favor del señor [redacted]

3- En 1997, el señor [redacted] desmembró el inmueble en dos porciones, de las cuales vendió una a la señora [redacted] y la otra a la señora [redacted].

0000217

- 4- La venta a favor de las señoras antes referidas fue presentada en el Registro el 10 de febrero de 1997, por lo que sí procedía la inscripción, con base en el principio de prioridad registral, regulado en el art. 41 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
- 5- A la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva se le asignaron los documentos de venta, el 8 de enero de 2007, para una nueva calificación y ella observó que “el inmueble está embargado y hay documentos presentados con prioridad” (f. 37).
- 6- Las certificaciones extractadas, no obstante su contenido, no serán objeto de conocimiento en este procedimiento pues fueron suscritas por el licenciado Alex Francisco Quintanilla Méndez, no por la Registradora Auxiliar denunciada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Corresponde pasar a analizar los fundamentos de derecho en los que se basará esta resolución.

I. Con base en la Ley de Ética Gubernamental, la competencia objetiva del Tribunal consiste en prevenir, detectar y sancionar la corrupción de los servidores públicos; está facultado para controlar la conducta de los servidores públicos, y sancionar todas aquellas que resulten contrarias a la Ética Pública. La Ley de Ética Gubernamental define en su artículo 3 letra l) que la Ética Pública está constituida por los principios que norman los pensamientos, las acciones y las conductas humanas y que las orientan al correcto, honorable, y adecuado cumplimiento de las funciones públicas.

Respecto de la competencia temporal del Tribunal, es necesario que se trate de hechos que hayan tenido lugar después del día uno de julio de dos mil seis, fecha en que entró en vigencia la Ley o en su caso que dichos hechos tengan permanencia en el tiempo.

Con base en lo anterior, el objeto de la presente resolución se limita a establecer si la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva, Registradora Auxiliar del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, ha incurrido, según las alegaciones y hechos que le atribuye el denunciante, en la infracción a los deberes de cumplimiento y veracidad [art. 5 letras b) y e) de la Ley de Ética Gubernamental]; y si ha transgredido las prohibiciones éticas de «Prevalerse de su cargo público para obtener o procurar beneficios privados» y de «Alterar documentos oficiales», contempladas en las letras b) y j) del art. 6 de la LEG.

1- El art. 5 letra b) de la LEG dispone que el deber de cumplimiento consiste en “Cumplir con responsabilidad y buena fe los deberes y obligaciones, como ciudadano y como servidor público”.

Es criterio de este Tribunal que el cumplimiento a la luz del derecho administrativo, según lo apunta el jurista Miguel Marienhoff, debe entenderse mediante la siguiente relación: los funcionarios y empleados públicos tienen “deberes” que cumplir, deberes cuya índole guardan armonía con el objeto o contenido del contrato de la función o del empleo público que se realiza. Así, el deber básico de todo agente público es cumplir la función o empleo que se le ha encomendado, debe pues dedicarse al cargo en cuestión de forma diligente.

El término debe entenderse de esta forma, porque la Administración está regida por una cuantiosa cantidad de normas, las cuales no pueden exigirse indistintamente a cada funcionario público, a menos que sean normas que de manera específica coadyuven al ejercicio de la función o empleo público que se ejerce.

Es insostenible a la luz del derecho administrativo sancionador exigir a todos los funcionarios públicos el cumplimiento de todas las normas que rigen a la Administración Pública, pues ello quebrantaría el mandato de tipificación, el que coincide con la tradicional exigencia de “lex certa”, que también suele llamarse habitualmente principio de determinación y recientemente principio de taxatividad, cuyos objetivos principales son la seguridad jurídica (certeza) y la reducción de la discrecionalidad o arbitrio en la aplicación del Derecho. Esto exige que los textos que manifiesten las normas sancionadoras describan con suficiente precisión, o con la mayor precisión posible las conductas que se amenazan con una sanción.

Por lo anterior, para efectos de definir y delimitar bajo que términos debe entenderse el deber de cumplimiento de los servidores públicos a efectos éticos, que ordena el artículo 5 letra b) de la Ley de Ética Gubernamental, el Tribunal deja claro que sólo serán aquellos deberes que le son exigibles en razón del cargo o empleo público que ejerce el servidor público denunciado.

La idea de responsabilidad que se demanda de los funcionarios públicos para los efectos de la Ley de Ética Gubernamental implica la diligencia en el trámite de un asunto administrativo, y constancia escrita de haberlo efectuado; en otros términos, implica el cuidado en ejecutar con prontitud y diligencia la actividad encomendada por la Ley [art. 4 letra h)] de la LEG.

En los anteriores términos, todo servidor público debe actuar con claro sentido del deber que le corresponde, para el cumplimiento del fin público que compete a la institución a la que sirve, y de las consecuencias de su actuación en relación con ese cometido institucional. El servidor público debe hacer un esfuerzo honesto para cumplir cabalmente sus deberes. Cuanto más elevado sea el cargo que ocupa un servidor público, mayor es su responsabilidad para el cumplimiento de las funciones encomendadas por la Ley.

Además, el legislador espera que el servidor público cumpla los deberes con buena fe. El Profesor Jaime Arrubla Paucar, expresa: "La buena fe es un concepto ético de antiquísima aparición, que ilustra instituciones filosóficas morales y jurídicas, y que se halla en permanente evolución. Es un concepto dinámico y no estático; aunque mantiene su idiosincrasia como base, ello no le impide actualizarse conforme a la evolución que experimentan los cambios políticos y sociales de los pueblos". Afirma el tratadista que se trata de un postulado que adopta concepciones abstractas y pasa a formar parte de los ordenamientos jurídicos a través de fórmulas concretas, que ayudan al jurista en su labor hermenéutica, en la toma de decisiones y en la aplicación del derecho positivo.

Según Alejandro Nieto, la buena fe complementa la diligencia debida. Este deber de diligencia es variable en atención a las circunstancias personales de cada uno: grado de cultura, medio en que vive, grado de proximidad del ilícito a sus actividades habituales y, sobre todo, profesión. Efectivamente, en el campo del Derecho Administrativo Sancionador, resulta trascendental el hecho de que el infractor sea un profesional. El profesional ha adquirido-a través de los estudios que preceden a su título oficial- una formación técnica que le preserva (formalmente) contra el error, y quien ejerce una actividad especializada está obligado a adoptar precauciones especiales para evitarlo. No se puede olvidar, por otra parte, que el ejercicio de una profesión (actividad especializada en general) implica la asunción voluntaria de obligaciones singulares así como de responsabilidades específicas frente a la Administración y terceros. La profesionalidad impone pues, deberes de vigilancia y diligencia que superan el límite normal establecido para los demás servidores que no se han especializado.

El denunciante afirma que la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva ha quebrantado el deber de cumplimiento porque de manera irresponsable y de mala fe ha inscrito las ventas hechas a favor de las señoras María Alicia Álvarez de Maestre y Blanca Dolores Chávez viuda de Rodríguez, sin hacer constar el embargo a su favor en las razones de inscripción de estas ventas.

Como se señaló anteriormente, las ventas a favor de las referidas señoras fueron presentadas para su inscripción en 1997 y fueron inscritas en febrero de 2007 por la licenciada Romero España de Leiva.

El embargo a favor del señor Luis Alberto Magaña Estrada fue inscrito por la licenciada Romero España de Leiva en noviembre de 2003, sobre el derecho proindiviso que tuvo Pedro Ernesto Menéndez Castro en el inmueble del barrio San Sebastián, departamento de Santa Ana.

Consta a f. 37 que las ventas fueron asignadas a nueva calificación a la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva el 8 de enero de 2007, quien tenía la obligación de examinar los documentos, ver si cumplían con los requisitos legales, generales y especiales; si coincidían con sus respectivos antecedentes y si contenían los datos necesarios para la práctica del asiento respectivo (art. 11 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas).

La licenciada Romero España de Leiva, como Registradora Auxiliar, inscribió las diferentes ventas a favor del señor Rafael Armando Menéndez Castro y las señoras María Alicia Álvarez de Maestre y Blanca Dolores Chávez viuda de Rodríguez el 7 y el 14 de febrero de 2007, e hizo constar en la razón de inscripción correspondiente que se inscribían tales compraventas con base en el principio de prioridad registral establecido en el art. 41 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (fs. 72 y 83).

La denunciada afirma que en los documentos de las ventas a favor de las señoras Álvarez de Maestre y Chávez viuda de Rodríguez no hizo constar el embargo que recaía sobre el inmueble ya que las ventas fueron presentadas antes que éste y en esa fecha estaban libres de gravamen.

El art. 84 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas establece cuál debe ser el contenido mínimo de la razón de inscripción: a) el nombre de la oficina registral; b) el Registro en el cual ha sido inscrito el documento; c) la matrícula del inmueble en cuyo folio real ha sido inscrito el documento; ch) la fecha de elaboración; d) la firma del Registrador que lo autoriza; y e) el sello de la Oficina.

De conformidad con este artículo, esos son los datos mínimos que la licenciada Romero España de Leiva estaba obligada a dejar constancia en la razón de inscripción de las ventas a favor de las señoras Álvarez de Maestre y Chávez viuda de Rodríguez. No estaba obligada a dejar constancia del embargo.

Ahora, es preciso analizar si el embargo debía constar en las matrículas resultantes de la inscripción de las ventas.

El art. 680 inc. 1° del Código Civil (C.C.) dispone que los títulos sujetos a inscripción no perjudican a terceros sino mediante la inscripción en el correspondiente Registro. De igual manera, el art. 683 C.C. decreta que la tradición del dominio de los bienes raíces y su posesión no producirán efecto contra terceros sino por la inscripción del título en el correspondiente Registro.

El art. 645 del Código de Procedimientos Civiles establece que el Juez podrá levantar en todo o parte el embargo. Es decir, para que un inmueble esté libre de gravamen, se necesita orden judicial.

En el presente caso no se ha probado que existiera una orden judicial para liberar el inmueble. Registralmente, el embargo existe desde el 4 de noviembre de 2003 y afectaba originalmente el 50% de un derecho proindiviso que recaía sobre una porción indeterminada del inmueble.

El derecho de las señoras María Alicia Álvarez de Maestre y Blanca Dolores Chávez viuda de Rodríguez nació de la tradición de la nuda propiedad que a título de compraventa realizó a su favor el señor Rafael Menéndez Castro sobre dos porciones de terreno segregadas del inmueble general que poseía y sobre las cuales se reservó el derecho de usufructo.

Conforme al art. 49 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, cada inmueble debe identificarse de manera inequívoca, asignándole una matrícula en el sistema de folio real.

Por ello, a cada uno de los dos nuevos inmuebles surgidos a raíz de la segregación efectuada por el señor [redacted] debía asignárseles una nueva matrícula, una vez ordenada su inscripción (arts. 70, 71 y 72 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas), y en cada matrícula debían constar los derechos y cargas que afectaban esos inmuebles; es decir, el derecho de usufructo a favor del señor [redacted], el embargo y cualquier otra presentación o inscripción que se refiera a ese inmueble.

En vista que el embargo no había sido cancelado, éste sí tenía que constar en las matrículas resultantes de la inscripción de las ventas a favor de las señoras [redacted]

Constan a fs. 132 y 137 fotocopias de certificaciones extractadas, en las cuales aparece que las dos matrículas de las dos porciones segregadas cuyos derechos sobre la nuda propiedad les fueron traspasados por venta a las señoras [redacted]

respectivamente, no tienen gravámenes ni restricciones, únicamente aparece el derecho de usufructo a favor del señor

Al respecto, la denunciada afirmó que no hizo constar el gravamen porque éste no existía a la fecha de presentación de dichas ventas “primero, porque queda un resto registral con las segregaciones en donde queda afectado con el embargo; segundo, las ventas fueron libres de gravámenes y presentadas antes del embargo en referencia; tercero, de acuerdo al nuevo sistema registral para afectarle el usufructo al ejecutado en las porciones segregadas en las que queda como usufructuario, se necesita orden judicial” (f.26 v).

Con relación a estos puntos, hay un resto registral según lo menciona la denunciada en su escrito de contestación (f.26 v), pero en virtud de que el embargo recaía sobre un 50% de la nuda propiedad, cuya porción afectada no se había determinado, el gravamen debía afectar tanto ese resto registral como las dos porciones segregadas del inmueble. Además, las ventas fueron presentadas libres de gravamen, pero el embargo inscrito afectaba una porción indeterminada del inmueble y sólo podía ser cancelado por orden judicial. Finalmente, el embargo no afectaba un derecho de usufructo, sino un derecho proindiviso de nuda propiedad.

La servidora pública denunciada tenía conocimiento del embargo que recaía sobre el inmueble que adquirieron las señoras

pues ella misma lo inscribió el 4 de noviembre de 2003, y sin embargo, inscribió las ventas sin hacer constar el gravamen a favor del denunciante.

De acuerdo con el art. 57 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el gravamen sí tenía que constar en las matrículas resultantes de la inscripción de las ventas. Era la Registradora Auxiliar que inscribió las ventas la responsable de hacer constar el embargo. En vista que no lo hizo constar, esto denota una falta de diligencia de la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva como Registradora Auxiliar. Esta falta va contra el deber de vigilancia y diligencia exigible a cada Registrador, según lo descrito en el art. 32 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Como se estableció anteriormente, la buena fe, requisito necesario en la configuración del deber de cumplimiento, se equipara al deber de diligencia. En el presente caso, el deber ético de cumplimiento ha sido vulnerado por la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva, pues no hizo constar el gravamen en las matrículas resultantes de la inscripción de las ventas y estaba obligada a hacerlo. Ella alega que no realizó las diligencias cuestionadas conforme a su propia interpretación de la norma. No obstante, el

deber de diligencia le exigía como Registradora actuar de acuerdo a una norma expresa (el art. 57 del Reglamento en mención), lo cual no es cuestión de interpretación.

Por lo tanto, cabe concluir que la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva ha quebrantado el deber ético de cumplimiento regulado en la letra b) del art. 5 de la LEG.

2- El deber de veracidad, establecido en la letra e) del art. 5 de la LEG, consiste en "Emitir juicios y opiniones en forma oral o escrita apegados a la verdad".

Efectivamente, en toda elaboración de memorias, informes administrativos o judiciales, dictámenes u opiniones, sean emitidos de manera verbal o escrita, los servidores públicos tienen el deber de apegarse a la verdad, es decir, no modificar la información oficial que obra en archivos, registros, documentos o resoluciones públicas.

El denunciante considera que la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva ha incumplido el deber ético de veracidad ya que no ha plasmado la verdad en los documentos oficiales y la seguridad jurídica que debe ofrecer el Registro se ha visto burlada.

La servidora pública denunciada se ha limitado a inscribir las ventas que estaban presentadas a favor de las señoras

(fs. 72 y 83). No ha dejado de plasmar la verdad en los referidos documentos oficiales puesto que el art. 84 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas establece claramente los datos mínimos que debe contener la razón de inscripción.

El hecho que no conste el embargo a favor del denunciante no constituye *per se* un incumplimiento al deber de veracidad.

Por lo tanto, la denunciada no ha incumplido el deber de veracidad regulado en la letra e) del art. 5 de la LEG.

3- La infracción a la prohibición de prevalecerse en su cargo, regulada en el artículo 6 letra b) de la LEG, implica que el servidor público se valga o se sirva de la superioridad o ventaja que le otorga su cargo respecto de una circunstancia o persona concreta para obtener un beneficio o provecho personal o particular, es decir, que deben concurrir acciones u omisiones del sujeto infractor con el propósito claro de obtener un beneficio para sí o para otros particulares.

En ese sentido habrá que considerar las razones por las que el denunciante valora: 1º) que la servidora pública denunciada se ha valido de su cargo para ejercer algún tipo de influencia por superioridad o ventaja en razón de su cargo sobre otras personas para obtener un determinado resultado, o para llevar a cabo cualquier otro tipo de acciones u omisiones encaminadas a obtener un determinado resultado, incumpliendo con sus obligaciones

legales; y 2º) que esas acciones señaladas en el número anterior le han proporcionado algún beneficio personal a ella o a otro particular.

El denunciante sostiene que la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva ha transgredido la prohibición de prevalecerse de su cargo público para favorecer a las señoras

Al respecto, es necesario señalar que entre las obligaciones de los Registradores Auxiliares se encuentran la de cumplir bajo su responsabilidad con el principio de legalidad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 32 letra a) del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; es decir actuar sometidos a la Constitución y a la legislación secundaria y, además, ser imparciales e independientes. Ello implica decidir sin ningún interés personal y ocupar una posición neutral.

En el presente caso, la servidora pública denunciada inscribió las ventas a favor de las señoras

porque los documentos fueron presentados al Registro en 1997. Con base en el art. 41 del Reglamento antes mencionado, el principio de prioridad registral obliga a que todo documento registrable que ingrese primero en el Registro debe inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado posteriormente.

De la prueba aportada por el denunciante, no se demuestra que la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva haya conocido personalmente a las señoras

No se evidencian tales circunstancias ni de manera subjetiva, ni objetiva; es decir, no existen razones legítimas para considerar este hecho. No se ha comprobado tampoco que la licenciada Romero España de Leiva se haya valido de su cargo para procurar un beneficio a las señoras antes referidas. En enero de 2007 cuando le asignaron a la Registradora estos documentos para una nueva calificación (f.37), ella los inscribió en febrero de ese año, ya que habían sido presentados en 1997.

Así, la aseveración del señor carece de sustento pues
no logró demostrar a lo largo del procedimiento, el provecho particular de la licenciada Romero España de Leiva, ni mucho menos que haya utilizado su cargo para favorecer a las señoras

Por tanto, en razón de lo anterior, debe concluirse que la servidora pública denunciada no trasgredió la prohibición ética señalada en la letra b) del art. 6 de la LEG.

4- La prohibición ética de "Alterar documentos oficiales" se encuentra establecida en el artículo 6 letra j) de la LEG.

Según el Diccionario de la Real Academia Española, "alterar" significa cambiar la esencia o forma de una cosa. Para los efectos de la Ley de Ética Gubernamental, los

documentos oficiales son los expedidos por los funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones.

El señor Luis Alberto Magaña Estrada argumenta que la denunciada ha alterado "un documento que debería contener otras cosas distintas a las que en dicho documento se aseveran" (f.20).

Sin embargo, al observar los documentos a que se refiere el denunciante, es decir las razones y constancias de inscripción a favor de las señoras María Alicia Álvarez de Maestre y Blanca Dolores Chávez viuda de Rodríguez (fs. 72 y 83), no se advierte ninguna alteración, ningún cambio esencial que afecte dichos documentos por parte de la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva. El art. 84 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas establece los datos mínimos que debe contener la razón de inscripción.

El denunciante asevera que en estos documentos oficiales no consta el embargo, pero tal circunstancia no se adecua al presupuesto establecido en la letra j) del art. 6 de la LEG. El hecho de que no conste el embargo en las ventas no implica una infracción a la prohibición ética de alterar documentos oficiales. No se ha comprobado que la denunciada haya quebrantado tal prohibición.

En consecuencia, se concluye que la licenciada Romero España de Leiva no transgredió la prohibición de alterar documentos oficiales [art. 6 letra j) de la LEG].

5- En virtud de todo lo anterior, se ha comprobado que la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva, en su carácter de Registradora Auxiliar del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, ha vulnerado el deber ético de cumplimiento previsto en la letra b) del art. 5 de la LEG.

II. Una vez que en el romano que antecede se ha concluido que la servidora pública denunciada, licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva, en su carácter de Registradora Auxiliar del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, ha incurrido en la transgresión del deber de cumplimiento previsto en la letra b) del art. 5 de la LEG, corresponde ahora determinar la sanción que por tal motivo debe aplicársele.

El art. 25 de la LEG establece que el Tribunal sancionará con amonestación escrita al servidor público que en su condición de tal falte y/o incumpla, por primera vez, los deberes y prohibiciones de esta ley.

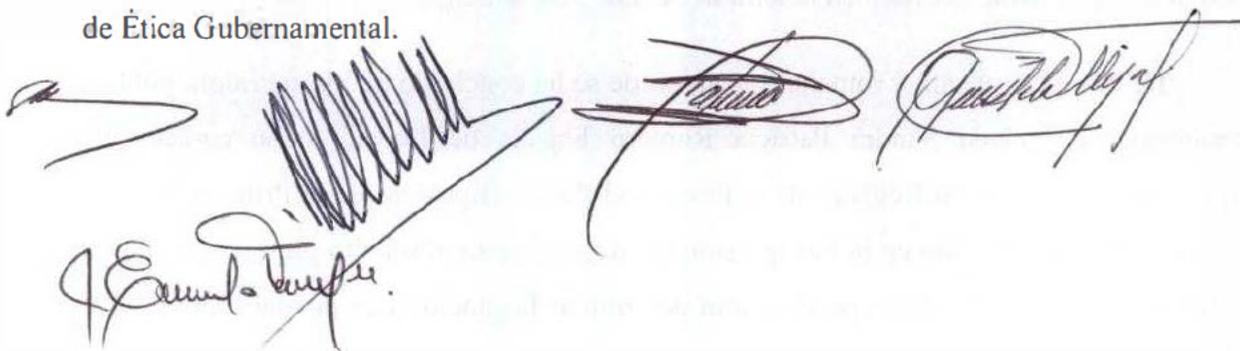
De ahí que, en virtud de que según los registros de este Tribunal, esta es la primera vez que la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva, en su carácter de Registradora Auxiliar del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección

de Occidente, trasgrede una de las prohibiciones previstas en la Ley, procede imponerle la sanción de amonestación escrita.

III. De acuerdo con los considerandos que anteceden, con base en los arts. 5 letra b), 18, 21, 22, 24 y 25 de la Ley de Ética Gubernamental, este Tribunal **RESUELVE**:

- a) Declarar que no se ha establecido que la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva, en su carácter de Registradora Auxiliar del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, haya vulnerado el deber ético de veracidad previsto en la letra e) del art. 5 de la LEG, ni las prohibiciones éticas de «Prevalecerse de su cargo público para obtener o procurar beneficios privados» y de «Alterar documentos oficiales», contempladas en las letras b) y j) del art. 6 de la Ley de Ética Gubernamental.
- b) Declarar que la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva, en su carácter de Registradora Auxiliar del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, ha incurrido en la transgresión del deber de cumplimiento previsto en la letra b) del art. 5 de la LEG.
- c) Imponer a la licenciada Sandra Patricia Romero España de Leiva, en su carácter de Registradora Auxiliar del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, por la infracción mencionada en la letra anterior, la sanción de amonestación escrita.
- d) Notificar esta resolución a la denunciada y al denunciante.

Contra esta resolución se puede interponer el recurso previsto en el art. 23 de la Ley de Ética Gubernamental.



PRONUNCIADO POR LOS SEÑORES MIEMBROS DEL TRIBUNAL QUE LO SUSCRIBEN.

