

ACUERDO No. 32-CNR/2013. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el **punto número cinco: Solicitud del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria;** de la sesión ordinaria número tres, celebrada a las dieciséis horas y treinta minutos del día siete de febrero de dos mil trece; punto expuesto por la Directora de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas –RPRH-, licenciada Sandra Margarita Bennett, y

CONSIDERANDO:

- I) Que el señor Presidente del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria –ISTA-, en nota de fecha 26 de noviembre de 2012, expone y solicita en síntesis a este Consejo Directivo: que actualmente algunos inmuebles adjudicados y transferidos a favor de los beneficiarios de la extinta FINANCIERA NACIONAL DE TIERRAS AGRÍCOLAS (FINATA), de conformidad al Decreto Ley 207 que contenía la Ley para la Afectación y Traspaso de Tierras Agrícolas a favor de sus Cultivadores Directos, o mediante financiamiento otorgado por el extinto BANCO DE TIERRAS, a través del Decreto Legislativo 839 que contenía la Ley de Transferencia Voluntaria de Tierras con Vocación Agropecuaria, beneficiarios a quienes originalmente se les adjudicaba las parcelas de la FINATA amparadas a un gravamen hipotecario inscrito a favor de la institución, el cual respaldaba el pago de crédito otorgado; algunos de estos beneficiarios, debido al conflicto armado o a diferentes circunstancias personales, abandonaron las parcelas adjudicadas sin haber cancelado los créditos, procediendo el Instituto a anular las adjudicaciones originalmente otorgadas, readjudicando las parcelas al actual poseedor o solicitante, y procediendo a recuperarlas mediante acción judicial por demanda interpuesta por este Instituto en contra del beneficiario original; que en razón de lo anterior, existen actualmente un total de 57 matrículas cerradas en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas respectiva, correspondiente a parcelas que debido al incumplimiento establecido en las cláusulas contractuales por parte de los beneficiarios originales, su recuperación fue diligenciada judicialmente por el Departamento de Procuración del ISTA, en las cuales se emitió sentencia favorable a favor del Instituto, en el sentido de resolver los contratos de adjudicación o venta otorgados por FINATA ahora ISTA, o por el ex propietario a favor del beneficiario, en aplicación del Decreto Legislativo 839; que las matrículas se encuentran en estatus de “cerradas”, por estar observadas, ya que los Registradores al recibir las sentencias e inscribirlas cierran las matrículas dejando el inmueble inscrito con el asiento del Libro de Propiedad a favor del expropietario o del Libro FINATA, lo cual genera inconvenientes graves para este Instituto. Que por lo expuesto pide se analice lo relatado, y se considere la posibilidad de reaperturar nuevas matrículas que procedan del cierre o cumplimiento de las sentencias ya inscritas en el correspondiente Registro, emitiéndose un lineamiento a las diferentes oficinas seccionales para el cumplimiento de dicho objetivo, y así posteriormente el Instituto pueda transferir el dominio de las parcelas a favor de los beneficiarios readjudicatarios, tomándose en cuenta que hay casos en los que los Registradores han efectuado la reapertura de los datos anteriormente cerrados, generando una nueva matrícula que ampara el inmueble recuperado;
- II) Que, por su parte la Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ha informado: a) que el ISTA, en vías de recuperar los inmuebles por falta de pago del beneficiario original que tiene inscrito a su favor el inmueble, en lugar de ejecutar la hipoteca a favor de FINATA o ISTA para que se le adjudicara el inmueble y así disponer de él, promovió juicios civiles ordinarios de resolución de contrato y cancelación de inscripción, y así fue resuelto por el Juez en los mencionados procesos; b) que en tal sentido y existiendo órdenes judiciales de cancelación de las inscripciones registrales, en el sistema de Folio Real Automatizado –SIRyC- al inscribirse la cancelación de la matrícula, ésta se cierra y cobra vigencia la inscripción inmediata anterior, independientemente del sistema de inscripción original, ya sea Folio Personal, Folio Real Manual o Regisal; c) que los Registradores, al acatar la orden judicial de

cancelación de las inscripciones, han procedido a cerrar las matrículas respectivas; y de conformidad al artículo 1557 del Código Civil, se produce el efecto principal de la declaratoria judicial de nulidad, es decir, ser restituida la situación al mismo estado en que se hallaría si no hubiere existido el acto o contrato nulo. Por tal razón, y en cumplimiento del principio de legalidad, cobra vigencia el antecedente registral inmediato anterior, y a favor del titular que éste ampara, que para el caso puede ser FINATA, ISTA o el expropietario particular (por haber realizado la venta directamente a favor del adjudicatario); y d) que los ejemplos que menciona el señor Presidente del ISTA en su solicitud, uno de ellos corresponde al Registro de Propiedad departamento de Sonsonate, en el cual no ha existido orden judicial de cancelación de inscripción; y en otras dos matrículas que corresponden al Registro de la Propiedad de Usulután, el Registrador Auxiliar en forma indebida, inscribió la cancelación de la inscripción pero no cerró la matrícula, situación que debe ser corregida;

- III)** Que el Consejo Directivo, advierte de la nota e informe relacionados: a) que aún cuando comparte con el señor Presidente del ISTA su preocupación por el problema presentado, que puede trascender a las instituciones involucradas por la naturaleza de la materia; no es responsabilidad del CNR, los inconvenientes producidos en la inscripción de los documentos presentados por dicha institución, ya que la calificación de tales instrumentos, se ha verificado conforme a la normativa civil y registral aplicable al acto y, principalmente, porque las cancelaciones de las inscripciones han sido efectuadas en virtud de orden judicial, la cual no era posible dejar de cumplirse por los Registradores a quienes se dirigió, sin incurrir éstos en una posible responsabilidad penal, además de las responsabilidades civil y administrativa. Además, con tal negativa, era muy probable que el CNR incurriera en responsabilidad subsidiaria, al hacerse valer por el interesado una acción resarcitoria de daños y perjuicios; b) que el ISTA no promovió la acción correspondiente, a fin de recuperar los inmuebles en las mismas condiciones registrales, como era ejercer la acción hipotecaria a favor de dicha Institución, sino que promovió procesos de nulidad y cancelación de inscripciones; c) que lo solicitado por el señor Presidente del ISTA, en el sentido de que este Consejo emita un lineamiento para las diferentes Oficinas Registrales, ordenándoles reabrir matrículas cerradas por orden judicial, además de vulnerar el principio de legalidad y propiciar el incumplimiento de órdenes judiciales, no es materia de lineamiento ya que éstos proceden, de conformidad a las normas registrales, cuando existen diferentes criterios de interpretación y aplicación de las mismas, que no es el caso; ni se puede dar cumplimiento en forma parcial a una orden judicial, en beneficio o perjuicio de determinada persona o proceso. Por tal circunstancia, el Consejo Directivo en la situación planteada, carece de la atribución legal para emitir el lineamiento pedido, teniendo presente que de acuerdo al artículo 86 inciso 3° de la Constitución de la República, los funcionarios no tienen más facultades que las que expresamente les da la ley;

POR TANTO, de acuerdo a las razones expresadas,

ACUERDA: no acceder a lo solicitado por el señor Presidente del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria –ISTA-, en su nota dirigida a este Consejo Directivo de fecha 26 de noviembre de 2012, por no tener este Consejo, facultades legales para emitir el lineamiento a que se refiere la mencionada nota. San Salvador, siete de febrero de dos mil trece. COMUNIQUESE.-


Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo

