

ACUERDO No. 128-CNR/2013. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el **punto número siete: Lineamiento aplicación Ley contra la Usura**; de la sesión ordinaria número trece, celebrada a las diecisiete horas del día veinte de junio de dos mil trece; punto expuesto por la Directora de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, licenciada Sandra Margarita Bennett, y

CONSIDERANDO:

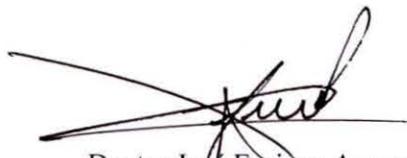
- I) Que el artículo 4 de la Ley contra la Usura, vigente a partir del 24 de febrero de este año, establece una presunción legal de la existencia de un préstamo encubierto en toda venta de inmuebles o muebles con pacto de retroventa, cuando ocurra cualquiera de las circunstancias que tal disposición señala;
- II) Que ha informado la Administración, que existen diversos criterios de los Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, sobre la aplicación del citado artículo 4, por no haber reglamento de esa ley, especialmente por no haberse establecido la forma de comprobación de los antecedentes o circunstancias que dan motivo a la presunción;
- III) Que la Administración ha sometido a la consideración del Consejo Directivo, la emisión de un Lineamiento, de conformidad al artículo 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, sobre la aplicación del expresado artículo 4 de la Ley contra la Usura, a efecto de que el Registrador califique los documentos que amparan compraventas de inmuebles con pacto de retroventa, de conformidad a los siguientes parámetros: I) Aplicar la Ley contra la Usura aunque no haya Reglamento, porque ella establece una prohibición; II) Respecto a la aplicación del artículo 4 de la Ley: 1) en lo relativo a la letra a), se debe respetar la fe pública notarial, cuando en el instrumento se relaciona que existe entrega material del inmueble vendido; en lo referente a la letra b), si en el instrumento se relacionan intereses, sin importar la forma en que éstos se denominen, se deberá denegar de una vez la inscripción del documento; y en lo que respecta a la letra c), se deberá verificar el valor de la transferencia así: i) si el precio es menor al precio con el que el vendedor adquirió el inmueble, el cual consta en el antecedente registral, se denegará la inscripción del documento, con base en lo dispuesto por los artículos 693 inciso 2° del Código Civil; 10 inciso 1°. de la Ley 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; y 13 inciso 3° del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; ii) si el precio de la compraventa que se pretende inscribir, es igual o mayor al que consta en el antecedente registral, se procederá a la calificación del documento y si cumple con los requisitos de ley, se ordenará su inscripción; y III) Los contratos de compraventa de inmuebles con pacto de retroventa, otorgados antes de la vigencia de la ley mencionada, se calificarán e inscribirán sin tomar en cuenta las cláusulas que puedan contener, siempre que cumplan con los requisitos pertinentes señalados para dicho contrato, en el Título XXIII del Libro Cuarto del Código Civil. Lo anterior, por no tener la ley mencionada efecto retroactivo, con base en los artículos 21 de la Constitución y 9 del Código Civil;

POR TANTO, de conformidad a lo solicitado por la Administración, disposiciones citadas y con base en los artículos 9 atribución 5ª de la Ley de la Dirección General de Registros; 15 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; 15 del Reglamento de esta última Ley; 4 del Decreto Ejecutivo No.



62 del 5 de diciembre de 1994, publicado en el Diario Oficial No.227, Tomo 325 del 7 de ese mes y año; y 3 del Decreto Legislativo No. 462, de fecha 5 de octubre de 1995, publicado en el Diario Oficial No. 187, Tomo 329 del 10 del citado mes y año,

ACUERDA: emitir el siguiente lineamiento de carácter general mediante la circular correspondiente, que será de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas: “que el Registrador califique los documentos que amparan compraventas de inmuebles con pacto de retroventa, de conformidad a los siguientes parámetros: I) Aplicar la Ley contra la Usura aunque no haya Reglamento, porque ella establece una prohibición; II) Respecto a la aplicación del artículo 4 de la Ley: 1) en lo relativo a la letra a), se debe respetar la fe pública notarial, cuando en el instrumento se relaciona que existe entrega material del inmueble vendido; en lo referente a la letra b), si en el instrumento se relacionan intereses, sin importar la forma en que éstos se denominen, se deberá denegar de una vez la inscripción del documento; y en lo que respecta a la letra c), se deberá verificar el valor de la transferencia así: i) si el precio es menor al precio con el que el vendedor adquirió el inmueble, el cual consta en el antecedente registral, se denegará la inscripción del documento, con base en lo dispuesto por los artículos 693 inciso 2° del Código Civil; 10 inciso 1°. de la Ley 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; y 13 inciso 3° del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; ii) si el precio de la compraventa que se pretende inscribir, es igual o mayor al que consta en el antecedente registral, se procederá a la calificación del documento y si cumple con los requisitos de ley, se ordenará su inscripción; y III) Los contratos de compraventa de inmuebles con pacto de retroventa, otorgados antes de la vigencia de la ley mencionada, se calificarán e inscribirán sin tomar en cuenta las cláusulas que puedan contener, siempre que cumplan con los requisitos pertinentes señalados para dicho contrato, en el Título XXIII del Libro Cuarto del Código Civil. Lo anterior, por no tener la ley mencionada efecto retroactivo, con base en los artículos 21 de la Constitución y 9 del Código Civil”. San Salvador, veinte de junio de dos mil trece. COMUNIQUESE.-



Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo



Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros
CIRCULAR
No. 1/2013

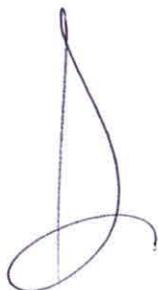
A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS; Y AL PERSONAL DE ASESORIA AL USUARIO

El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, en uso de la atribución legal que le confieren los artículos 9 atribución 5ª de la Ley de la Dirección General de Registros; 15 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; 15 del Reglamento de esta última Ley; 4 del Decreto Ejecutivo No. 62 del 5 de diciembre de 1994, publicado en el Diario Oficial No. 227, Tomo 325 del 7 de ese mes y año; y 3 del Decreto Legislativo No. 462 de fecha 5 de octubre de 1995, publicado en el Diario Oficial No. 187, Tomo 329 del 10 del citado mes y año; con la finalidad de uniformar el criterio de calificación, y

CONSIDERANDO:

- I) Que el artículo 4 de la Ley contra la Usura, vigente a partir del 24 de febrero de este año, establece una presunción legal de la existencia de un préstamo encubierto en toda venta de inmuebles o muebles con pacto de retroventa, cuando ocurra cualquiera de las circunstancias que tal disposición señala;
- II) Que ha informado la Administración, que existen diversos criterios de los Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, sobre la aplicación del citado artículo 4, por no haber reglamento de esa ley, especialmente por no haberse establecido la forma de comprobación de los antecedentes o circunstancias que dan motivo a la presunción;

Que la Administración ha sometido a la consideración del Consejo Directivo, la emisión de un Lineamiento, de conformidad al artículo 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, sobre la aplicación del expresado artículo 4 de la Ley contra la Usura, a efecto de que el Registrador califique los documentos que amparan compraventas de inmuebles con pacto de retroventa, de conformidad a los siguientes parámetros: I) Aplicar la Ley contra la Usura aunque no haya Reglamento, porque ella establece una prohibición; II) Respecto a la aplicación del artículo 4 de la Ley: 1) en lo relativo a la letra a), se debe respetar la fe pública notarial, cuando en el instrumento se relaciona que existe entrega material del inmueble vendido; en lo referente a la letra b), si en el instrumento se relacionan intereses, sin importar la forma en que éstos se denominen, se deberá denegar de una vez la inscripción del documento; y en lo que respecta a la letra c), se deberá verificar el valor de la transferencia así: i) si el precio es menor al precio con el que el vendedor adquirió el inmueble, el cual consta en el antecedente registral, se denegará la inscripción del documento, con base en lo dispuesto por los artículos 693 inciso 2º del Código Civil; 10 inciso 1º. de la Ley 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; y 13 inciso 3º del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; ii) si el precio de la compraventa que se pretende inscribir, es igual o mayor al que consta en el antecedente registral, se procederá a la calificación del documento y si cumple con los



requisitos de ley, se ordenará su inscripción; y III) Los contratos de compraventa de inmuebles con pacto de retroventa, otorgados antes de la vigencia de la ley mencionada, se calificarán e inscribirán sin tomar en cuenta las cláusulas que puedan contener, siempre que cumplan con los requisitos pertinentes señalados para dicho contrato, en el Título XXIII del Libro Cuarto del Código Civil. Lo anterior, por no tener la ley mencionada efecto retroactivo, con base en los artículos 21 de la Constitución y 9 del Código Civil;

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 128-CNR/2013 de fecha 20 de junio del presente año, emite el siguiente lineamiento de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:

“que el Registrador califique los documentos que amparan compraventas de inmuebles con pacto de retroventa, de conformidad a los siguientes parámetros: I) Aplicar la Ley contra la Usura aunque no haya Reglamento, porque ella establece una prohibición; II) Respecto a la aplicación del artículo 4 de la Ley: 1) en lo relativo a la letra a), se debe respetar la fe pública notarial, cuando en el instrumento se relaciona que existe entrega material del inmueble vendido; en lo referente a la letra b), si en el instrumento se relacionan intereses, sin importar la forma en que éstos se denominen, se deberá denegar de una vez la inscripción del documento; y en lo que respecta a la letra c), se deberá verificar el valor de la transferencia así: i) si el precio es menor al precio con el que el vendedor adquirió el inmueble, el cual consta en el antecedente registral, se denegará la inscripción del documento, con base en lo dispuesto por los artículos 693 inciso 2° del Código Civil; 10 inciso 1°. de la Ley 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; y 13 inciso 3° del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; ii) si el precio de la compraventa que se pretende inscribir, es igual o mayor al que consta en el antecedente registral, se procederá a la calificación del documento y si cumple con los requisitos de ley, se ordenará su inscripción; y III) Los contratos de compraventa de inmuebles con pacto de retroventa, otorgados antes de la vigencia de la ley mencionada, se calificarán e inscribirán sin tomar en cuenta las cláusulas que puedan contener, siempre que cumplan con los requisitos pertinentes señalados para dicho contrato, en el Título XXIII del Libro Cuarto del Código Civil. Lo anterior, por no tener la ley mencionada efecto retroactivo, con base en los artículos 21 de la Constitución y 9 del Código Civil”.

COMUNÍQUESE la presente circular, a todos los Registradores Jefes y Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; así como al personal de Asesoría al Usuario, para los efectos legales consiguientes. San Salvador, veintiuno de junio de dos mil trece.



Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo

