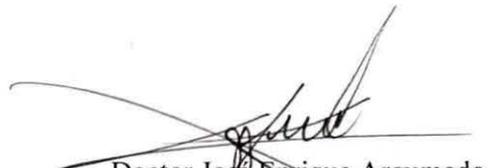


ACUERDO No. 85-CNR/2012. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el **punto número cinco-A: Aprobación del Proyecto de Reformas al Código Civil y a la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, para la inscripción de los contratos de comodato y de anticresis;** de la sesión ordinaria número catorce, celebrada a las dieciséis horas y treinta minutos del día nueve de agosto de dos mil doce; punto expuesto por el señor Director Ejecutivo, doctor José Enrique Argumedo, y por el señor Secretario General, doctor José Gerardo Liévano Chorro; en uso de sus atribuciones legales y con base en lo dispuesto por el Art. 2 inciso 1º 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: I) Aprobar el Proyecto de Decreto Legislativo de Reformas a los artículos 686 ordinal 3º del Código Civil; y 8 letra c) de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, que tienen por objeto incluir los contratos de comodato y de anticresis, entre los actos que deben ser inscritos en el Registro de la Propiedad; Proyecto presentado a consideración del Consejo, el cual se anexa al presente acuerdo y forma parte del mismo; y **II)** Instruir a la Administración para que, de conformidad al procedimiento y por medio de los funcionarios públicos que legalmente corresponden, sea sometido el referido Proyecto de Decreto Legislativo, a la aprobación de la Asamblea Legislativa. San Salvador, nueve de agosto de dos mil doce. **COMUNÍQUESE.-**


Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo



JGLCh*JEA*rmcmz



DECRETO No. _____:

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I)** Que el comodato o préstamo de uso, es un contrato real, regulado en el artículo 1932 y siguientes del Código Civil, que no se perfecciona sino por la entrega de la cosa; pero no está incluido en los artículos 686 ordinal 3° del Código Civil; y 8 letra c) de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, como título inscribible en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
- II)** Que la omisión de incluir al comodato como título que debe ser inscrito, ha generado duplicidad de criterio registral, en cuanto a la procedencia de su inscripción.
- III)** Que es importante que el público tenga conocimiento de la existencia de una afectación del inmueble, en caso de existir un comodato sobre el mismo, a efecto de saber la situación jurídica del bien raíz, y contar con los elementos necesarios, en caso se quiera constituir algún derecho real sobre el mismo; y ello sólo es posible, por medio de la inscripción en el correspondiente Registro de la Propiedad.
- IV)** Que por similares razones, también es necesario incluir el contrato de anticresis en los instrumentos sujetos a inscripción, que en la actualidad solamente está ordenada para el Registro Social de Inmuebles.

POR TANTO:

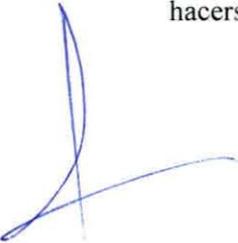
En uso de sus facultades constitucionales, y a iniciativa del Presidente de la República, por medio del Ministro de Economía,

DECRETA las siguientes

REFORMAS AL CODIGO CIVIL Y A LA LEY DE CREACIÓN DE LA UNIDAD DEL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES

Art. 1.- Refórmase el artículo 686 ordinal 3° del Código Civil, así:

3° Los contratos de arrendamiento y comodato de bienes inmuebles, y de anticresis, cuando deban hacerse valer contra tercero.



Art. 2.- Refórmase el artículo 8 letra c) de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, el cual queda redactado de la manera siguiente:

c) Los contratos de arrendamiento y comodato sobre inmuebles, y de anticresis, cuando deban hacerse valer contra tercero.

Art. 3.- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALON AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los _____.



RECIBIDO 28 AGO 2012

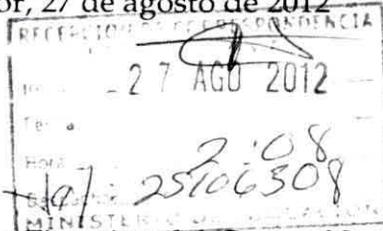
mm
2:30 pm

Dr. José Enrique Argumedo
Director Ejecutivo
Centro Nacional de Registros



San Salvador, 27 de agosto de 2012

CNR/DE/0878/HI3935/12



Señor Ministro:

La dirección Ejecutiva del Centro Nacional de Registros, recibió nota de parte del Señor Vicepresidente de la República, Licenciado Salvador Sánchez Cerén, fechada el 18 de junio de 2012, quien fungía en esa fecha como Ministro de Educación, exponiendo que en la mayoría de oficinas Registrales, se inscribe la Constitución de Comodato, pero en otras es denegada, por lo que solicitaba se giraran instrucciones para uniformar el criterio.

Al respecto, se analizó el caso y efectivamente se da la disparidad de criterios. Los que consideran que procede su inscripción, lo sustentan en que el Art. 686 del Código Civil, contempla la inscripción del derecho de uso sobre inmuebles. Los que consideran que **no** procede su inscripción, se fundamentan en que el Comodato o Préstamo de Uso, no está comprendido dentro de los instrumentos que versan sobre el Derecho Real de Dominio regulado en el Artículo 683 inciso 1 del Código Civil y que además, el Art. 686 inciso 1, no lo contempla como título sujeto a inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ya que no consiste en un acto jurídico que de origen, transmita, cause alguna mutación o ponga fin al Derecho Real de Dominio sobre inmuebles.

Tomando en consideración que la inscripción en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas es para derechos reales y excepcionalmente para derechos personales, como el caso del arrendamiento cuando se desea hacer valer contra terceros porque la ley expresamente así lo dice, es que esta Dirección Ejecutiva en aplicación del Principio de Legalidad, se vio en el caso de no poder proponer al Consejo Directivo, emitiera un lineamiento general de obligatorio cumplimiento para los Registradores, pero sí considerando atendible la inquietud del Lic. Sánchez Cerén, se propuso al Consejo Directivo, una reforma al Código Civil y a la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles a fin de incorporar al Contrato de Comodato como inscribible, para cumplir con el Principio de Legalidad.

Aprovechando esa reforma, se consideró conveniente incorporar además, el Contrato de Anticresis, porque hace relación también a un inmueble.

El Consejo Directivo en el punto N° cinco-A de la Sesión Ordinaria N° 14, celebrada el día 9 de agosto del presente año, acordó en el punto I: Aprobar el Proyecto de Decreto Legislativo de Reformas a los artículos 686 ordinal 3° del Código Civil, y 8 letra "c" de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, que tiene

...2/

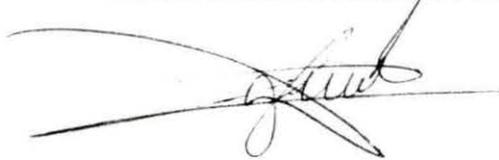
CNR/DE/0878/HI3935/12

por objeto incluir los Contratos de Comodato y de Anticresis, entre los actos que deben ser inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz; asimismo como punto II acuerda instruir a la Administración para que, de conformidad al procedimiento y por medio de los funcionarios públicos que legalmente corresponden, sea sometido el referido proyecto de Decreto Legislativo a la aprobación de la Asamblea Legislativa.

En cumplimiento a lo anterior y a efectos de obtener la iniciativa de ley del Señor Presidente de la República, atentamente le remito:

1. Copia del Acuerdo de Consejo Directivo N° 85-CNR/2012, del 9 de agosto de 2012.
2. Proyecto de Decreto que contiene las Reformas al Código Civil y a la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles.

DIOS UNION LIBERTAD



Licenciado
José Armando Flores Alemán
Ministro de Economía
E.S.D.O.



c.c.: Lic. Franzi Hasbún Barake
Ministro de Educación- Ad Honorem