

ACUERDO No. 131-CNR/2016. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el **punto número doce: Varios. Punto número doce punto dos: Lineamientos para la aplicación de la Ley Especial Transitoria para la Legalización del Dominio de Inmuebles a favor del Estado en el Ramo de Educación**, de la sesión ordinaria número trece, celebrada a las dieciséis horas y treinta minutos, del día diecisiete de agosto de dos mil dieciséis; punto expuesto por la Directora de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas –DRPRH-, licenciada Ana María Umaña de Jovel, y

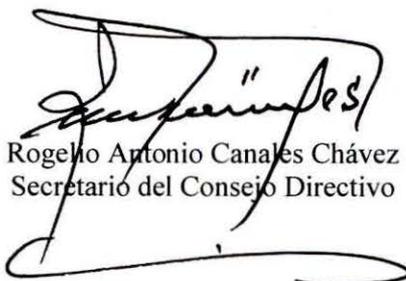
CONSIDERANDO:

- I) Que con la entrada en vigencia de la Ley Especial Transitoria para la Legalización del Dominio de Inmuebles a favor del Estado en el Ramo de Educación, Decreto N° 960 del 25 de marzo del año dos mil quince, publicado en el Diario Oficial N° 84 Tomo N° 407, con fecha 12 de mayo de ese mismo año, se pretende legalizar todas las propiedades del Estado en el Ramo de Educación; por lo que es necesario que el Centro Nacional de Registros tome parte activa en la ejecución de dicha Ley, tal y como su mismo texto lo ordena;
- II) Que existe gran cantidad de instrumentos presentados en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas a favor del Estado de El Salvador, en el Ramo de Educación, y que aún no han sido inscrito por diversos tipos de observaciones; asimismo, existen inmuebles en los cuales funcionan centros educativos u oficinas administrativas, pero que no han sido legalizados como propiedad del Estado en el Ramo de Educación;
- III) Que la Ley Especial Transitoria para la Legalización del Dominio de inmuebles a favor del Estado en el Ramo de Educación, por su naturaleza sale del marco normativo que proporcionan las leyes de aplicación registral, tales como 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;
- IV) Que en virtud de 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; 3 del Decreto Legislativo N° 462 que confirió autonomía al Centro Nacional de Registros del 10 de octubre de 1995; y 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; es atribución del Consejo Directivo del CNR, emitir lineamientos de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores, a fin de unificar criterios en la aplicación de la ley;
- V) De acuerdo a lo anterior, la Administración ha solicitado al Consejo Directivo: A) emitir los Lineamientos para la Aplicación de la Ley Especial Transitoria para la Legalización del Dominio de Inmuebles a favor del Estado en el Ramo de Educación, contenidos en el documento presentado al Consejo Directivo; y B) instruir a la Administración, para que mediante circular haga del conocimiento de los Registradores del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, tales Lineamientos para su obligatorio acatamiento;

POR TANTO, de conformidad a lo informado y solicitado por la Administración, disposiciones citadas, y en uso de sus atribuciones legales,



ACUERDA: I) emitir los Lineamientos para la Aplicación de la Ley Especial Transitoria para la Legalización del Dominio de Inmuebles a favor del Estado en el Ramo de Educación, contenidos en el documento presentado al Consejo Directivo, el cual se agrega al presente acuerdo y forma parte del mismo; y **II)** instruir a la Administración, para que mediante circular haga del conocimiento de los Registradores del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, tales Lineamientos para su obligatorio acatamiento. San Salvador, diecisiete de agosto de dos mil dieciséis. COMUNIQUESE.-


Rogelio Antonio Canales Chávez
Secretario del Consejo Directivo



JGLCh*RACCh*rmcmz

LINEAMIENTOS
A REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, PARA
LA APLICACIÓN DE LA LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA LEGALIZACIÓN DEL
DOMINIO DE INMUEBLES A FAVOR DEL ESTADO EN EL RAMO DE EDUCACIÓN
(LETPLDIERE)

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; 3 del Decreto Legislativo N° 462 del 10 de octubre de 1995; y 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; con la finalidad de uniformar los criterios de calificación, emite los siguientes

LINEAMIENTOS

Lineamiento I.- De lo dispuesto sobre la Anotación Preventiva, en el Art. 10 de la LETPLDIERE.

Esta anotación preventiva, se refiere a aquellos inmuebles cuya identificación ha sido verificada previamente por la respectiva Oficina de Mantenimiento Catastral de la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional (DIGCN), de conformidad al artículo 7 de la misma normativa; por lo que no existe duda referente a la identificación del mismo. Es por ello, que en relación a la documentación de los titulares de los inmuebles, no es requisito fundamental de identificación del inmueble, pues éste ya se encuentra plenamente individualizado por el Ministerio de Educación, en colaboración con la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional.

Por lo tanto, no se solicitará que se relacionen el DUI y NIT de los titulares de los inmuebles a anotar, puesto que la anotación es referente al objeto que es el inmueble, y no es necesario relacionar tal documentación; debiendo ser exigible en la anotación preventiva, únicamente que se relacione de manera correcta la siguiente información: el nombre del titular o titulares del inmueble de conformidad al antecedente inscrito: la naturaleza, situación, extensión superficial, matrícula del inmueble y número de asiento. En caso de derechos proindivisos deberá relacionarse el nombre de todos los titulares del inmueble, si éste se encuentra en sistema de Folio Real.

Lineamiento II.- De lo dispuesto sobre Errores en la Cabida o en la Descripción Técnica, en el Art. 20 de la LETPLDIERE, se aplicará de la siguiente manera:

a) En el caso del primer inciso, éste se refiere a los instrumentos que fueron elaborados con base en el informe y descripción técnica que el Instituto Geográfico y del Catastro Nacional (IGCN), proporcionó basándose en lo establecido por el artículo 7 del mismo cuerpo legal; y b) El inciso segundo se aplica a los casos de documentos antiguos que no vienen con la descripción técnica elaborada por el Instituto de Legalización de la Propiedad, y aprobada por el Catastro; ya que éstos documentos tienen una descripción antigua del inmueble, que probablemente no es la que corresponde a la realidad del mismo. En ese caso, el Ministerio de Educación (MINED) seguirá el trámite del Art. 23 de la citada ley, en el sentido de que únicamente se requiere el plano y la declaración jurada para inscribir, y no será necesaria la remediación.

Lineamiento III.- De lo dispuesto sobre Errores en Relación de Antecedente, en el Art. 21 de la LETPLDIERE, se aplicará de la siguiente manera:



Deberá presentarse: el documento base, es decir, el título de dominio a favor del MINED que aún no ha sido inscrito; el plano aprobado y el documento de estudio jurídico registral catastral extendido por la Unidad de Estudios Registrales Catastrales del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional. Con los documentos relacionados, el Registrador hará la inscripción, razonando la misma con base en esta disposición legal.

Lineamiento IV.- De lo dispuesto sobre Falta de Antecedentes, en el Art. 22 de la LETPLDIERE, se aplicará de la siguiente manera:

Art. 22 parte inicial.

La declaración jurada se presentará como anexo al antecedente en donde conste la titularidad del MINED, y se cancelará el 25 % de los derechos registrales que correspondan para la inscripción de la declaración jurada.

Art. 22 parte final.

Las circunstancias a las que se refieren la parte final del artículo 22, son las que se relacionan en el Art. 23 de la misma Ley, específicamente en lo siguiente: "...por la exigencia de rectificaciones de fondo en el título de dominio y exista una imposibilidad manifiesta de proceder a la rectificación por causas ajenas al Ministerio de Educación, en los siguientes casos: el fallecimiento, la imposibilidad de localizar a un donante o copropietario, la falta de aceptación de la donación por la Fiscalía General de la República..."

Lineamiento V.- De lo dispuesto sobre Rectificaciones de Requisitos Formales, en el Art. 23 de la LETPLDIERE, se aplicará de la siguiente manera:

En este caso hay que diferenciar dos situaciones:

- a) Los documentos presentados posteriormente a la entrada en vigencia 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 (LPU); es decir, el 7 de agosto de 2004. En este caso hay que esperar el plazo de la observación hasta que el documento sea denegado, para poder Subsanan en la forma relacionada por el artículo; y
- b) Los documentos presentados antes de la vigencia de la LPU; por tanto, no se puede aplicar el Art. 23 en comento a estos documentos. Ellos no pueden ser denegados sin un trámite especial establecido en la misma Ley, es decir, sin que hayan sido declarados con la categoría de denegados. Sin embargo, en este caso, si de conformidad a las autoridades del MINED, deciden retirar sin inscribir dichas presentaciones y volverlas a presentar para que sea aplicada la LPU, éstas deberán pagar el 25% del derecho de nueva presentación.

San Salvador, diecisiete de agosto de dos mil dieciséis.



The image shows a handwritten signature in black ink on the left, and a blue circular official stamp on the right. The stamp contains the text: "CONSEJO NACIONAL DE REGISTRADORES", "SECRETARÍA DE CONSEJO DIRECTIVO", "EL SALVADOR, C.A.", and "REPUBLICA DE EL SALVADOR EN LA AMÉRICA CENTRAL".

Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 2/2016

A REGISTRADORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA LEGALIZACIÓN DEL DOMINIO DE INMUEBLES A FAVOR DEL ESTADO EN EL RAMO DE EDUCACIÓN (LETPLDIERE)

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; 3 del Decreto Legislativo N° 462 del 10 de octubre de 1995; y 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; con la finalidad de uniformar los criterios de calificación, y

CONSIDERANDO:

- I)** Que con la entrada en vigencia de la Ley Especial Transitoria para la Legalización del Dominio de Inmuebles a favor del Estado en el Ramo de Educación, Decreto N° 960 del 25 de marzo del año dos mil quince, publicado en el Diario Oficial N° 84 Tomo N° 407, con fecha 12 de mayo de ese mismo año, se pretende legalizar todas las propiedades del Estado en el Ramo de Educación; por lo que es necesario que el Centro Nacional de Registros tome parte activa en la ejecución de dicha Ley, tal y como su mismo texto lo ordena;
- II)** Que existe gran cantidad de instrumentos presentados en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas a favor del Estado de El Salvador, en el Ramo de Educación, y que aún no han sido inscrito por diversos tipos de observaciones; asimismo, existen inmuebles en los cuales funcionan centros educativos u oficinas administrativas, pero que no han sido legalizados como propiedad del Estado en el Ramo de Educación;
- III)** Que la Ley Especial Transitoria para la Legalización del Dominio de inmuebles a favor del Estado en el Ramo de Educación, por su naturaleza sale del marco normativo que proporcionan las leyes de aplicación registral, tales como 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;
- IV)** Que en virtud de 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; 3 del Decreto Legislativo N° 462 que confirió autonomía al Centro Nacional de Registros del 10 de octubre de 1995; y 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; es atribución

del Consejo Directivo del CNR, emitir lineamientos de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores, a fin de unificar criterios en la aplicación de la ley;

De acuerdo a lo anterior, la Administración ha solicitado al Consejo Directivo: emitir los Lineamientos para la Aplicación de la Ley Especial Transitoria para la Legalización del Dominio de Inmuebles a favor del Estado en el Ramo de Educación, contenidos en el documento presentado.

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 131-CNR/2016 de fecha 17 de agosto del presente año, emite los siguientes lineamientos de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas;

“Lineamiento I.- De lo dispuesto sobre la Anotación Preventiva, en el Art. 10 de la LETPLDIERE.

Esta anotación preventiva, se refiere a aquellos inmuebles cuya identificación ha sido verificada previamente por la respectiva Oficina de Mantenimiento Catastral de la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional (DIGCN), de conformidad al artículo 7 de la misma normativa; por lo que no existe duda referente a la identificación del mismo. Es por ello, que en relación a la documentación de los titulares de los inmuebles, no es requisito fundamental de identificación del inmueble, pues éste ya se encuentra plenamente individualizado por el Ministerio de Educación, en colaboración con la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional.

Por lo tanto, no se solicitará que se relacionen el DUI y NIT de los titulares de los inmuebles a anotar, puesto que la anotación es referente al objeto que es el inmueble, y no es necesario relacionar tal documentación; debiendo ser exigible en la anotación preventiva, únicamente que se relacione de manera correcta la siguiente información: el nombre del titular o titulares del inmueble de conformidad al antecedente inscrito: la naturaleza, situación, extensión superficial, matrícula del inmueble y número de asiento. En caso de derechos proindivisos deberá relacionarse el nombre de todos los titulares del inmueble, si éste se encuentra en sistema de Folio Real.

Lineamiento II.- De lo dispuesto sobre Errores en la Cabida o en la Descripción Técnica, en el Art. 20 de la LETPLDIERE, se aplicará de la siguiente manera:

a) En el caso del primer inciso, éste se refiere a los instrumentos que fueron elaborados con base en el informe y descripción técnica que el Instituto Geográfico y del Catastro Nacional (IGCN), proporcionó basándose en lo establecido por el artículo 7 del mismo cuerpo legal; y b) El inciso segundo se aplica a los casos de documentos antiguos que no vienen con la descripción técnica elaborada por el Instituto de Legalización de la Propiedad, y aprobada por el Catastro; ya que estos documentos tienen una descripción antigua del inmueble, que probablemente no es la que corresponde a la realidad del mismo. En ese caso, el Ministerio de Educación (MINED) seguirá el trámite del Art. 23 de la citada ley, en el sentido de que únicamente se requiere el plano y la declaración jurada para inscribir, y no será necesaria la remediación.

Lineamiento III.- De lo dispuesto sobre Errores en Relación de Antecedente, en el Art. 21 de la LETPLDIERE, se aplicará de la siguiente manera:

Deberá presentarse: el documento base, es decir, el título de dominio a favor del MINED que aún no ha sido inscrito; el plano aprobado y el documento de estudio jurídico registral catastral extendido por la Unidad de Estudios Registrales Catastrales del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional. Con los documentos relacionados, el Registrador hará la inscripción, razonando la misma con base en esta disposición legal.

Lineamiento IV.- De lo dispuesto sobre Falta de Antecedentes, en el Art. 22 de la LETPLDIERE, se aplicará de la siguiente manera:

Art. 22 parte inicial.

La declaración jurada se presentará como anexo al antecedente en donde conste la titularidad del MINED, y se cancelará el 25 % de los derechos registrales que correspondan para la inscripción de la declaración jurada.

Art. 22 parte final.

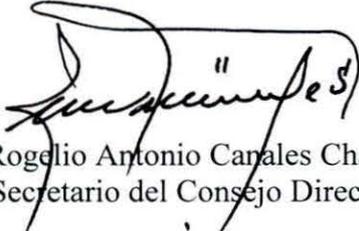
Las circunstancias a las que se refieren la parte final del artículo 22, son las que se relacionan en el Art. 23 de la misma Ley, específicamente en lo siguiente: "...por la exigencia de rectificaciones de fondo en el título de dominio y exista una imposibilidad manifiesta de proceder a la rectificación por causas ajenas al Ministerio de Educación, en los siguientes casos: el fallecimiento, la imposibilidad de localizar a un donante o copropietario, la falta de aceptación de la donación por la Fiscalía General de la República..."

Lineamiento V.- De lo dispuesto sobre Rectificaciones de Requisitos Formales, en el Art. 23 de la LETPLDIERE, se aplicará de la siguiente manera:

En este caso hay que diferenciar dos situaciones:

- a) Los documentos presentados posteriormente a la entrada en vigencia 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 (LPU); es decir, el 7 de agosto de 2004. En este caso hay que esperar el plazo de la observación hasta que el documento sea denegado, para poder Subsanan en la forma relacionada por el artículo; y
- b) Los documentos presentados antes de la vigencia de la LPU; por tanto, no se puede aplicar el Art. 23 en comento a estos documentos. Ellos no pueden ser denegados sin un trámite especial establecido en la misma Ley, es decir, sin que hayan sido declarados con la categoría de denegados. Sin embargo, en este caso, si de conformidad a las autoridades del MINED, deciden retirar sin inscribir dichas presentaciones y volverlas a presentar para que sea aplicada la LPU, éstas deberán pagar el 25% del derecho de nueva presentación".

COMUNÍQUESE la presente circular, a todos los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, para los efectos legales consiguientes. San Salvador, dieciocho de agosto de dos mil dieciséis.


Rogelio Antonio Canales Chávez
Secretario del Consejo Directivo

