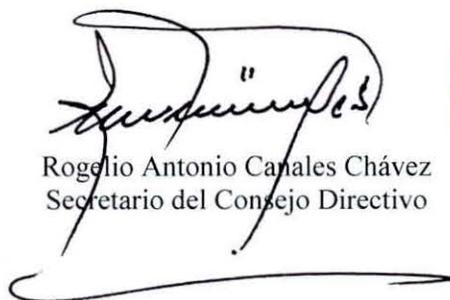


**ACUERDO No. 15-CNR/2017.** El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el **punto número siete: Anteproyecto de la LEY DE INMOVILIZACION VOLUNTARIA DE INMUEBLES REGISTRADOS (continuación de su análisis)**; de la sesión ordinaria número tres, celebrada a las dieciséis horas y treinta minutos, del día quince de febrero de dos mil diecisiete; punto expuesto por la Directora de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas –DRPRH-, licenciada Ana María Umaña de Jovel; en uso de sus atribuciones legales, y con base en lo dispuesto por el artículo 2 inciso 1° del Decreto Legislativo No. 462, de fecha 5 de octubre de 1995, publicado en el Diario Oficial No. 187, Tomo 329 del día 10 de ese mes y año,

**ACUERDA: I)** darse por enterado de lo requerido a la Administración del Centro Nacional de Registros, por este Consejo Directivo en el Acuerdo No. 6-CNR/2017, de fecha 11 de enero del presente año; **II)** aprobar y proponer el Anteproyecto de la LEY DE INMOVILIZACION VOLUNTARIA DE INMUEBLES REGISTRADOS, que consta en el documento que se agrega al presente acuerdo y forma parte de éste; y **III)** instruir al Director Ejecutivo para que, de conformidad al procedimiento y por medio de los funcionarios públicos que legalmente corresponden, sea sometido el expresado anteproyecto a la aprobación de la Asamblea Legislativa; y le de cumplimiento a lo ordenado en el artículo 25 inciso 1° del Reglamento de la Ley de Acceso a la Información Pública. San Salvador, quince de febrero de dos mil diecisiete. COMUNIQUESE.-

  
Rogelio Antonio Canales Chávez  
Secretario del Consejo Directivo



JGLCh\*RACCh\*rmcmz



DECRETO No. \_\_\_

La Asamblea Legislativa de la República de El Salvador,

**CONSIDERANDO:**

- I) Que para dar cumplimiento al mandato constitucional de garantizar a toda persona su derecho a la propiedad privada y a ser protegido en la conservación y la defensa de la misma, que consagran los artículos 2, 22 y 103 de la Constitución de la República, se ha creado el ordenamiento jurídico registral;
- II) Que entre los principios registrales que integran dicha normativa, se encuentra el principio del Consentimiento contenido en los artículos 731 y 732 ordinal 1o ambos del Código Civil de la República, que confiere a los titulares de las inscripciones del Registro, participación decisoria en su configuración; por lo cual un dispositivo como el de la inmovilización voluntaria de las inscripciones, está en armonía con los fines institucionales del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y contribuye a proporcionar a los particulares, una seguridad jurídica más eficaz a sus inscripciones, por lo que es conveniente su creación;

**POR TANTO:**

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

DECRETA, la siguiente:

**LEY DE INMOVILIZACION VOLUNTARIA DE INMUEBLES REGISTRADOS**

**OBJETO**

Art. 1.- La presente ley tiene por objeto permitir a los propietarios de bienes inmuebles, así como a los titulares de otros derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que puedan inmovilizar la inscripción de instrumentos que contengan actos de disposición, que a cualquier título, se efectúen sobre dichos bienes, por medio de solicitud que deberá contener los requisitos prescritos en esta ley.

**PRESUPUESTO LEGAL**

Art. 2.- Para que proceda autorizar la inmovilización relacionada, será indispensable que el titular no hubiere otorgado con antelación ninguna transferencia de dominio a cualquier título, ni gravamen hipotecario sobre el bien determinado, que se encontraren pendientes de inscripción en el Registro, lo cual garantizará por medio de una declaración jurada ante notario.

Una vez inscrito cualquier documento hipotecario, la inmovilización surtirá efecto para futuros contratos.

## PERSONAS QUE PUEDEN SOLICITAR LA INMOVILIZACION

Art. 3.- Las personas que pueden solicitar la inmovilización de inmuebles registrados, son el propietario o los copropietarios de consuno, o en relación con su derecho, así como otros titulares de derechos reales. En el caso de personas jurídicas o incapaces actuará su representante legal.

## REQUISITOS DE LA SOLICITUD

Art. 4.- La solicitud a que se refiere la presente ley, deberá consignarse por escrito, en formulario proporcionado por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; y será presentada personalmente por el interesado en cualquiera de las Seccionales del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, aunque el inmueble no se encuentre inscrito en la misma. A este respecto, la autoridad superior del Registro podrá regular la recepción centralizada de solicitudes, si los interesados prefieren hacerlo en las oficinas centrales de San Salvador; o bien en soporte electrónico utilizándose firma electrónica.

Dicha solicitud deberá contener los siguientes requisitos:

- a) En el caso que el titular sea persona natural, el nombre completo del propietario y sus datos generales, así como los números de sus respectivos documentos de identidad y su fecha de expiración y el número de su tarjeta de identificación tributaria (NIT), o lugar y fecha de nacimiento.
- b) Cuando se trate de personas jurídicas, el nombre, razón social o denominación, domicilio, y NIT, de la sociedad, así como el nombre del representante y sus datos generales.
- c) La naturaleza, ubicación y número de matrícula o de inscripción del inmueble que se desea inmovilizar.
- d) El plazo de vigencia de la afectación.
- e) El lugar para recibir notificaciones, pudiendo utilizarse cualquier medio: dirección particular, fax, o correo electrónico.
- f) Lugar y fecha de la solicitud o código de firma electrónica.
- g) Firma del titular del derecho o de su representante; y caso que el titular no pudiese leer ni escribir, deberá estampar su firma a su ruego, una persona mayor de edad, firma que será autenticada por notario.

A la documentación mencionada, deberá agregarse el correspondiente recibo de pago de los derechos registrales conforme el artículo 13; y la declaración jurada a que hace referencia la parte final del inciso 1º del artículo 2.

Cuando el solicitante se encuentre en el extranjero, la firma de la solicitud podrá legalizarse por el representante consular salvadoreño acreditado en el país de que se trate.

## PLAZO DE LA AFECTACION

Art. 5.- El plazo de vigencia de inmovilización de la inscripción será de dos años, prorrogables. Si el interesado no fijare plazo alguno, se hará la anotación por el plazo establecido en esta ley. La duración de la inscripción, se contará a partir de la fecha en que se efectúe la anotación que corresponda.

## PRÓRROGA DEL PLAZO

Art. 6.- El plazo de inmovilización podrá ser prorrogado por uno o más períodos, mediante solicitud que contenga los mismos requisitos del artículo 4. Vencido el plazo, la anotación dejará de surtir efecto sin necesidad de efectuarse gestión alguna.

## FOTOGRAFIA Y HUELLA DACTILAR

Art. 7.- En el acto de la presentación de la solicitud en la oficina del Registro, después de consignarse el correspondiente asiento, se escanearán el Documento Único de Identidad, Pasaporte o Carnet de Extranjero Residente del interesado y la Tarjeta del Número de Identificación Tributaria o en su defecto, lugar y fecha de nacimiento; también se podrá tomar fotografía digital del propietario; y se capturarán las huellas de los dedos de ambas manos, si fuere posible; usándose un lector de huellas digitales. Si la solicitud fuere presentada por la vía de la firma electrónica, no será necesario el cumplimiento del requisito que exige este artículo.

## PROCEDIMIENTO

Art. 8.- Si la solicitud no reune los requisitos de ley, el Registro prevendrá al interesado su cumplimentación, por medio de resolución que se notificará en el lugar o mecanismo señalado al efecto. Cuando la solicitud llene todos los requisitos, o cuando el interesado complete la información, en su caso, el Registrador tramitará la solicitud y ordenará su cotejo con los antecedentes registrales correspondientes. Si no hubiere impedimento legal, se hará la inmovilización de la inscripción o de la matrícula del inmueble de que se trate, mediante auto que la ordene, por el plazo solicitado por el interesado, o en su defecto por el plazo legal.

## EFFECTOS DE LA INMOVILIZACIÓN

Art. 9.- El principal efecto de la inmovilización consistirá, en que durante la vigencia de la restricción, se declarará sin lugar la inscripción de cualquier instrumento que se presente, en que se efectúe enajenación o traspaso del inmueble. La resolución denegativa será recurrible únicamente mediante revisión. Asimismo, que el Registro dará aviso al titular de la inscripción o matrícula, sobre la presentación de todo instrumento que se hiciera en lo sucesivo en dicha inscripción o matrícula, para su conocimiento.

## CANCELACIÓN EXTRAORDINARIA

Art. 10.- Encontrándose vigente la inmovilización, las personas mencionadas en el artículo 1, podrán pedir su cancelación mediante solicitud escrita en forma de declaración jurada ante notario, en la que

conste la decisión del titular de cancelar la limitación que recae sobre el inmueble, citando el correspondiente número de inscripción o de matrícula.

Previo a cancelar la inmovilización por parte del Registrador de la Propiedad Raíz, éste deberá comprobar la autenticidad de los datos de la solicitud de cancelación, con los datos que se aportaron en relación con la solicitud de inmovilización, con los medios técnicos apropiados.

En caso de que no sea posible completar los datos concernientes al interesado, solamente se tomarán su fotografía y huellas dactilares.

#### ACTUACIONES DE ORDEN JUDICIAL

Art. 11.- La inmovilización voluntaria de bienes regulada por esta ley, no impide que se efectúen inscripciones, anotaciones o cancelaciones de cualquier naturaleza, originadas por orden judicial, ni afectan operaciones ya inscritas.

#### EXENCIÓN ESPECIAL

Art.12.- La inmovilización voluntaria de inscripciones o matrículas sobre bienes a que se refiere la presente ley, tampoco impide que se efectúen inscripciones por traspaso a favor de los herederos declarados del causante, sobre bienes inscritos a nombre de éste, para inscribir los mismos a favor de sus causahabientes o legatarios, en su caso.

#### PRECIO DEL SERVICIO

Art.13.- Los derechos por el servicio de inmovilización voluntaria de bienes o su prórroga, causarán por cada inmueble o derecho a inmovilizar la cantidad fija de CIENTO VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, que incluye el valor del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA).

El derecho por la cancelación del servicio de inmovilización cuando el plazo esté vigente, será de CIENTO VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, IVA incluido.

#### VIGENCIA

Art.14.- El presente decreto entrará en vigencia, ciento veinte días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN.....