



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

DOCUMENTO EN VERSION PÚBLICA

De conformidad a los

Artículos:

24 letra “c” y 30 de la LAIP.

**Se han eliminado los datos
personales**

San Salvador, 6 de junio de 2018

Licenciado

Presente

En atención a Solicitud de Información No. **CNR-2018-0112** de fecha 31 de mayo del presente año, en la cual solicita lo siguiente: Despejar ciertas dudas en cuanto a lo siguiente:

1. Que el día 4 de abril de 2016, a eso de las 09 hs 43 mn 33 seg bajo el numero de presentación 2016 0200 6711, Se presento para efectos de inscripción UNA ESCRITURA DE MUTUO HIPOTECARIO siendo su NUMERO DE ESCRITURA LA VEINTINUEVE. LIBRO PRIMERO Otorgada A LAS 14 HORAS DEL 1 DE ABRIL DE 2016 por los señores _____, de _____ años de edad, empleado, del domicilio de _____, Departamento de _____; Persona a quien identifico por medio de su Documento Único de Identidad Numero _____; Tarjeta de Identificación Tributaria Numero _____

_____ de _____ años de edad, estudiante, del domicilio de _____, Departamento de _____; a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad Numero _____ Numero de Identificación Tributaria _____

_____ de _____ años de edad, estudiante, del domicilio de _____, Departamento de _____; portador de su Documento Único de Identidad Numero _____; Tarjeta de Identificación Tributaria _____

; Y MENORES DE EDAD

TODOS Y CADA UNO DE ELLOS DUEÑOS DEL 20% DEL DERECHO DE LA PROPIEDAD el cual es un inmueble de naturaleza rustica, con un area de 70.0000 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTE #84, POLIGONO 8, RESIDENCIAL ALTO VERDE II, ALTO VERDE II, EL TREBOL, SANTA ANA. MATRICULA 20027471 00000, POR LA CANTIDAD DE \$1,300, PLAZO DE 24 MESES, INTERES MENSUAL DEL 10%, CON GRADO DE PRIMERA HIPOTECA A FAVOR DEL SENOR _____ quien luego de ser prevenido en diferentes ocasiones por falta de documentación, rubricas de notario y la mala aplicación del Art.62 de la Ley de Reestructuración que dice {En las hipotecas sobre porciones de un inmueble, describir la porción hipotecada, así como el resto de la finca libre de gravamen.

2. Cuando se tratara del traspaso de derechos pro indivisos, deberá siempre, darse la proporción de los derechos resultantes en relación con la totalidad, usándose el

sistema de porcentaje; en aquellos derechos existentes antes de la promulgación del presente Reglamento, el Notario hará la conversión al sistema señalado, cuando fuere posible.

3. Después de haber subsanado las prevenciones y tratarse de una escritura transcrita fue posible cambiar folios, en el cambio de folios se altero la cantidad del monto prestado por otra quedando registradas ambas presentaciones en el ASIENTO.
4. ACLARACIONES QUE NOS GUSTARIA SABER, Porque en la razón y constancia de inscripción dice que el acreedor tiene el 100% del derecho de hipoteca sabiendo que las personas mayores de edad en la fecha DE OTORGAMIENTO Solo son 3 Y A CADA UNO DE ELLOS SOLO LE CORRESPONDE EL 20% o sea 60% entre ellos pues el otro 40% es el 20% correspondiente a 2 menores.

Cuando en el antecedente origen hay menores involucrados, luego se presenta cualquier documento como la hipoteca que nos ocupa NO SE TOMA EN CUENTA LA ORDEN JUDICIAL PARA VENDER ENAJENAR, HIPOTECAR

Siendo que tanto en la transcripción como en la escritura de rectificación del mutuo con garantía hipotecaria habla que se deja libre de todo gravamen el 20% de cada uno de los menores y , o sea el 40%, PORQUE TANTO EN CERTIFICACIONES EXTRACTADAS Y RAZONES Y CONSTANCIAS DE INSCRIPCION DICE QUE EL ACREEDOR POSEE EL 100% DEL DERECHO DE HIPOTECA..

POR LO ANTES EXPUESTO SOLICITO A USTEDS NOS AYUDEN A ACLARARNOS ESAS DUDAS Y SI EXISTIERE ALGUN ERROR POR PARTE DEL REGISTRADOR, SE TOMARA A BIEN REVISAR LA DOCUMENTACION PRESENTADA EN SU OPORTUNIDAD O SEA AMBAS HIPOTECAS PARA SU CORRECCION.

Se envió el requerimiento a la Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, la cual nos informó lo siguiente:

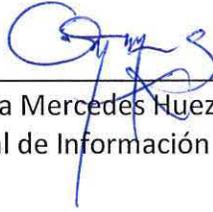
1. **se altero la cantidad del monto prestado por otra y que ambas quedaron registradas en el ASIENTO 4.**

Lo que ocurrió fue que en la Escritura de Rectificación que se otorgó para efecto de aclarar el porcentaje de propiedad de cada uno de los otorgantes que quedaba afectado con la hipoteca, la notaria se equivocó en la parte expositiva de dicha escritura, cuando consignó la cantidad mutuada, lo cual no es parte de la rectificación y no afecta la inscripción de la hipoteca que se ha hecho por UN MIL TRESCIENTOS DOLARES; pero para evitar futuros problemas de confusión entre particulares es preferible que otorguen escritura de rectificación de dicho error en cuanto a identificar con certeza que la cantidad mutuada es la consignada en el primer instrumento y no en el segundo.

2. Porqué en la razón y constancia de inscripción dice que el acreedor tiene el 100% del derecho de hipoteca.

Esto significa que cada una de las personas hipotecantes, gravaron con la hipoteca el 100% de su derecho sobre el inmueble y para efecto de explicación puede ver la resolución de la inscripción, en ella consta cuáles son los derechos afectados en el 100%, por lo tanto los otros se encuentran libres de gravamen.

Atentamente,



Licda. Fátima Mercedes Húezo Sánchez
Oficial de Información

