



## CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

San Salvador, 12 de noviembre de 2020

Estimada  
Ciudadana  
Presente

En atención a Solicitud de Información No. **CNR-2020-0116** de fecha 6 de noviembre del presente año, en la cual solicita lo siguiente:

1. **El procedimiento legalmente establecido que debe de seguir el registrador para autorizar el retiro sin inscribir de un instrumento denegado de pleno derecho.**
2. **¿Qué debe de calificar el registrador cuando se le solicite un retiro sin inscribir por parte del notario que dio fe del contrato?.**
3. **El registrador a quien se le pide autorizar el retiro sin inscribir debe emitir algún tipo de resolución?.**
4. **El procedimiento es uniforme en todos los registros o depende de cada registrador?.**

Se enviaron los requerimientos a la Dirección de la Propiedad Raíz e Hipotecas, la cual informa lo siguientes:

**En relación al numeral 1:** El Retiro sin Inscribir, es la *facultad que el legítimo interesado tiene para desistir del derecho de rogación* invocado en el momento de la presentación de un documento al Registro, mientras la presentación se encuentre en estado de *trámite*; lo solicite el legítimo interesado, persona facultada por la ley, o autoridad competente. Art. 106 y 107 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

**"Del retiro sin inscribir:** Art. 106.- El dueño del documento su representante, o la persona que lo haya presentado, pueden desistir de su rogación, antes de que se haya ordenado la inscripción. La petición se hará por escrito y cuando no fuere presentada personalmente por quienes tienen derecho a hacerlo, la firma deberá ser autenticada. La solicitud será resuelta por el Registrador a quien correspondió la calificación del documento y en su defecto por cualquier otro Registrador que trabaje en la misma oficina de Registro. En aquellos casos en que el retiro cause perjuicio a otro interesado o a un tercero, la petición será declarada sin lugar. **Efectos del retiro sin inscribir:** Art. 107.- El retiro sin inscribir lleva consigo la pérdida de la presentación y el Registrador deberá dejar constancia de dicho retiro: en el documento, en el asiento del Diario y en el antecedente respectivo."

De acuerdo a lo anterior, para que proceda el Retiro sin Inscribir; lo debe solicitar el legítimo interesado, facultado por la ley o autoridad competente, además dicha petición no debe causar perjuicio a otro interesado o a un tercero, y que el documento se encuentre en estado de trámite; se analiza el tipo de documento, pues la ley puede reservar el desistimiento de la rogación de ciertos actos a la autoridad competente, tal es el caso de los embargos, anotaciones preventivas de la demanda, etc.

En otras palabras, no es posible retirar sin inscribir un documento inscrito, o Cancelado de Pleno derecho, en virtud que el procedimiento registral para dichas presentaciones estaría finalizado, pues ambas resoluciones son definitivas y ponen fin al procedimiento.

Ahora bien en los casos de documentos con presentación en trámite, observada, o que solo está denegada (no de pleno derecho); el legítimo interesado tiene la facultad de desistir del derecho de Rogación, así como la tiene para interponer recursos.

Para el caso planteado, sobre el retiro sin inscribir de un documento cancelado de pleno derecho, no procedería porque dicha resolución es definitiva y ya puso fin al procedimiento registral, y conlleva la pérdida de la presentación, no siendo posible desistir por ello del derecho de rogación. En estos caso el legítimo interesado puede pedir únicamente la mera entrega del documento, ya sea inscrito, o cancelado de pleno derecho, en la Unidad de Despacho de Documentos del respectivo Registro.

**Numeral 2.** En primer lugar es necesario aclarar que el Notario autorizante como tal no está facultado para solicitar Retiro sin Inscribir de documento, sin embargo puede acontecer que el mismo Notario sea además el Presentante del documento, lo cual si bien tiene regulación es con reservas; en dado caso el Registrador verificará la fecha de la presentación del Documento al Registro, segundo el estado del documento dentro del procedimiento registral, el tipo de documento que solicita retirar sin inscribir (Ejem. Compraventa, Hipoteca) y si no irroga perjuicio al interesado o a un tercero; debido a que si bien las disposiciones legales ya citadas permiten que la persona que presentó el documento que bien podría ser el mismo Notario autorizante, desista de la rogación de las presentaciones en trámite que ingresaron antes del 09/08/2004, el Registrador analizará el tipo de documento y si no hay perjuicio para otro interesado o tercero. De resultar perjuicio el Registrador declarará sin lugar la petición. Ejem: si el Notario autorizante en calidad de Presentante, solicita el Retiro sin Inscribir de un documento de compraventa que él mismo presentó al registro en 1989, pero dicho documento le sirve de antecedente a otro documento de Hipoteca que está presentado en trámite, el Registrador no autorizará el Retiro sin Inscribir, declarará sin lugar dicha petición.

En cuanto a los documentos que se presentaron después desde el 9-8-2004, la ley no da al Presentante de los documentos, la facultad de desistir de la rogación, de conformidad a Art. 13 y 14, ambos de la Ley de Procedimientos Uniformes (...), que textualmente expresan: ""Art. 13.- Cuando se tratare de instrumentos de obligación que tengan aparejada fuerza ejecutiva y deban ser retirados sin inscribir, únicamente podrá solicitarlo el acreedor, mediante escrito presentado personalmente o autenticado, o por medio de apoderado facultado para tal efecto. Si el retiro sin inscribir se refiere a un mandamiento de embargo, éste podrá ser retirado por el ejecutor de embargos que lo ha diligenciado, con previa autorización del Juez que ha ordenado su libramiento,

o por la persona que este funcionario autorice; todo a petición de parte interesada o de oficio según sea la materia de competencia del funcionario judicial. Para estos efectos, el Juez respectivo libraré oficio a los Registros en el cual conste su autorización. Si el registro sin inscribir se refiere a otro acto, contrato, documento o instrumento público diferentes de los mencionados en los dos incisos anteriores, éstos solamente podrán ser retirados por el titular del derecho que el mismo ampara, mediante escrito presentado personalmente o autenticado, o por medio de apoderado facultado para tal efecto. Art. 14.- En todos los casos de retiro o devolución de los instrumentos anteriormente citados, el registrador deberá dejar constancia de la causa de la entrega y de la identificación y facultades de la persona a quien se le efectúa. """"

La petición siempre debe formularse por escrito, suscrito por el legítimo interesado, representante, mandatario o persona autorizada por la ley, juez de la causa, etc; además el Registrador verifica el nombre, documentos de identidad y demás generales del legítimo interesado, facultades o personería del solicitante, número de presentación, calidad en la que efectúa la petición, estado del documento, que exprese claramente la petición de Retiro sin Inscribir, tipo de documento y acto jurídico que ampara; analiza si habría perjuicio al autorizar la petición, y si el peticionario no ha presentado personalmente el escrito que su firma vaya autenticada por notario, y demás formalidades de ley etc.

Por otra parte, el Notario autorizante lo que sí puede es pedir la mera entrega de los documentos ya inscritos, si han sido otorgados ante sus oficios, art. 12 Ley de Procedimientos Uniformes (...)

**Numeral 3.** La resolución siempre es expresa, motivada y con fundamento legal, se deja constancia del Retiro sin Inscribir en el asiento de presentación, en el antecedente y en el mismo documento. Art. 107 Reglamento de la Ley de Reestructuración (...); Art. 14 Ley de Procedimientos Uniformes (...), el Registrador cita la causa del retiro, identificación y facultades de la persona a cuya petición se efectúa el Retiro sin inscribir.

**Numeral 4.** El procedimiento es el mismo para todos los Registradores en cumplimiento del principio de legalidad, y las demás disposiciones legales aplicables.

Atentamente,



  
\_\_\_\_\_  
Licda. Fátima Mercedes Huevo Sánchez  
Oficial de Información

Licda. Fátima Mercedes Huevo Sánchez  
Oficial de Información