



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**

SOLICITUD DE INFORMACION IAIP RPRH LA PAZ

Cumpliendo con lo solicitado por los ciudadanos

a través de la UNIDAD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN, por el presente, se remiten las respuestas solicitadas:

PREGUNTA 1

EN BASE A LOS PRINCIPIOS REGISTRALES MUY EN ESPECIAL DEL DE PRIORIDAD REGISTRAL Y DEL DE TRACTO SUCESIVO: EN LA SEGURIDAD JURIDICA DE UN INMUEBLE (¿QUE PREVALECE MAS LO QUE PRESENTA EL CATASTRO EN SUS MAPAS DE UBICACIÓN CATASTRAL; O LA PARTE QUE COMPETE A EL REGISTRO?) PARA LA SEGURIDAD JURIDICA DE INMUEBLE Y PROPIETARIO. ¿PREVALECE MÁS EL CATASTRO O EL REGISTRO?

RESPUESTA:

La construcción de la pregunta no permite discernir lo que se desea se explique, es una pregunta que se descompone en dos partes que impide un razonamiento concreto para responder en forma adecuada.

No obstante, se responde de la siguiente manera: Los Principios Registrales de Prioridad y Tracto Sucesivo, NO tienen ninguna relación con el área de Catastro, ya que los Principios atienden al aspecto eminentemente Jurídico y el Catastro atiende al aspecto técnico; son elementos que son paralelos pero no por eso resultan combinables en cuanto a su aplicación para efectos de responder a la presente, el Catastro constituye un apoyo técnico cuando surge la modificación de linderos.

La Seguridad Jurídica establece la titularidad de los derechos, el Catastro no es vinculante en cuanto no se aprueben planos en su perímetro para la presentación de documentos en sede registral. Así la respuesta.-

PREGUNTA 2

QUE COMPRAMOS REGISTRAL Y JURIDICAMENTE LA PARCELA O LA PARCELA A NUESTRA VENDEDORA LA SEÑORA ' SEGÚN EL



**SOLICITUD DE INFORMACION IAIP
RPRH LA PAZ**

REGISTRO? ¿QUE COMPRO LA TITULAR LA SEÑORA SI LA
PARCELA REGISTRALMENTE?

RESPUESTA:

Nuevamente se encuentran tres preguntas no coordinadas, en una sola.

A la primera de las tres, Registral y Jurídicamente la señora adquirió bajo el asiento la), un inmueble de naturaleza urbana, situada en el Barrio los Remedios, de Zacatecoluca de Doscientos cuarenta y tres punto treinta y siete decímetros veinte centímetros cuadrados.

En lo referente a la segunda pregunta, de que según el Registro que compró, la respuesta es que la señora (compró un inmueble de naturaleza urbana, situada en de Zacatecoluca de Doscientos cuarenta y tres punto treinta y siete decímetros veinte centímetros cuadrados.

Como respuesta a la tercera pregunta, relativo a que si la señora compró la parcela novecientos treinta y nueve o la parcela quince, La señora) no ha comprado registral y jurídicamente ninguna parcela cuyas nominaciones aparecen en la pregunta. Así la respuesta.-

PREGUNTA 3

¿SI EN EL INMUEBLE HOY PARCELA 6 SEGÚN MAPA DEL CATASTRO, TERCERA SECCIÓN DEL CENTRO DE ZACATECOLUCA, QUE ANTES FUE LA PARCELA MAS ATRÁS FUE LA EXISTEN INSCRITAS POR EL REGISTRO LA Y SU PREANTECEDENTE PERO EN MISMA PARCELA ANTES Y ESTA ÚLTIMA, ES DE DONDE NACE EL TRACTO SUCESIVO DE DOMINIO DE LA PARCELA 15 DE LA TITULAR CON MATRICULA SI A ESTA SITUACIÓN SE LE APLICARA EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD, O PRIOR IN TEMPORE; Y PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO DE DOMINIO; CUAL PREVALECE RÍA LEGALMENTE, EN BASE A REGISTRO (RPRH)? ¿EL CATASTRO O EL REGISTRO?

RESPUESTA:

En esta pregunta, se generan dos más.



SOLICITUD DE INFORMACION IAIP RPRH LA PAZ

Pregunta no entendible en principio, pues mezcla terminología propia de una Oficina de Mantenimiento Catastral y la combina con terminología acorde al Derecho Registral, analizada ésta, se ha logrado interpretar la inquietud. Esta pregunta hace referencia a una segunda segregación que del mismo inmueble general de donde se segregó la anterior y, de la que es titular la señora [redacted] las inscripciones relacionadas, provienen de la inscripción [redacted] Libro [redacted] Propiedad de este departamento y que son dos segregaciones de diferentes extensiones superficial y por ende de medidas también diferentes a favor de titulares diferentes y además con colindancias también, diferentes. Bajo esta percepción, eminentemente REGISTRAL, los Principios de Prioridad y Tracto Sucesivo no tienen aplicación alguna, si de ambas segregaciones se trata, ya que se convirtieron en inmuebles diferentes, esto por las características propias de cada una de ellas, según lo descrito supra. El Principio de Prioridad, una vez más, no aplica, así como también, es de mencionar que el Tracto Sucesivo es propio de cada finca segregada.

En cuanto a la segunda pregunta, de cual prevalecería, si el Catastro o el Registro, la respuesta es: NO EXISTE RELACIÓN ENTRE LOS PRINCIPIOS MENCIONADOS Y EL CATASTRO, por las razones expuestas anteriormente, no es posible, para el escenario presente la aplicación de lo mencionado en esta pregunta ya que registralmente, son inmuebles con folios reales automatizados diferentes, lo que significa que cada uno de ellos es independiente del otro, amén de que hayan sido segregados del mismo Inmueble general.

PREGUNTA 4

QUE COMPRO LA TITULAR LA SRA. DE MARINERO SI LA PARCEL [redacted] O , REGISTRALMENTE? ES DECIR SEGÚN EL REGISTRO, UDS, NO LO QUE PLANTEA EL CATASTRO, YA QUE A UDS. DIRIJO LA PRESENTE A TRAVÉS DE LA U A I P CNR.

RESPUESTA:

La pregunta 4, es la misma pregunta 2, redactada de manera diferente en consecuencia la respuesta es la misma: "la señora [redacted] adquirió bajo el asiento [redacted] la Matrícula [redacted] un inmueble de naturaleza urbana, situada en el [redacted], de Zacatecoluca de Doscientos cuarenta y tres punto treinta y siete decímetros veinte centímetros cuadrados.... Si la señora [redacted], compró la parcela novecientos treinta y nueve o la parcela quince, La señora [redacted] no ha comprado registral y jurídicamente ninguna parcela cuyas nominaciones aparecen en la pregunta." La terminología de PARCELA es la

SOLICITUD DE INFORMACION IAIP
RPRH LA PAZ

forma de relacionar en mapa, en fisico, técnicamente los inmuebles desde la parte catastral, que no necesariamente deban así ser nominadas dentro del Derecho Registral.

En cuanto a la marginal que aparece señalada, relativo a la transferencia a favor del entonces titular , ésta no afecta ni positiva ni negativamente su contenido o su fecha de marginación pues resulta coincidente con el normal tracto sucesivo de la propiedad que ampara dicha inscripción en su momento. Así mi respuesta.

Zacatecoluca, octubre 06 de 2021.-



Registrador Jefe