Centro Nacional de Registros (CNR)

EL SALVADOR

Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 1/2013

A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS; Y AL PERSONAL DE ASESORIA AL USUARIO

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; 15 del Reglamento de esta última Ley; 4 del Decreto Ejecutivo No. 62 del 5 de diciembre de 1994, publicado en el Diario Oficial No. 227, Tomo 325 del 7 de ese mes y año; y 3 del Decreto Legislativo No. 462 de fecha 5 de octubre de 1995, publicado en el Diario Oficial No. 187, Tomo 329 del 10 del citado mes y año; con la finalidad de uniformar el criterio de calificación, y

CONSIDERANDO:

I) Que el artículo 4 de la Ley contra la Usura, vigente a partir del 24 de febrero de este año, establece una presunción legal de la existencia de un préstamo encubierto en toda venta de inmuebles o muebles con pacto de retroventa, cuando ocurra cualquiera de las circunstancias que tal disposición señala;

II) Que ha informado la Administración, que existen diversos criterios de los Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, sobre la aplicación del citado artículo 4, por no haber reglamento de esa ley, especialmente por no haberse establecido la forma de comprobación de los antecedentes o circunstancias que dan motivo a la presunción;

Que la Administración ha sometido a la consideración del Consejo Directivo, la emisión de un Lineamiento, de conformidad al artículo 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, sobre la aplicación del expresado artículo 4 de la Ley contra la Usura, a efecto de que el Registrador califique los documentos que amparan compraventas de inmuebles con pacto de retroventa, de conformidad a los siguientes parámetros: I) Aplicar la Ley contra la Usura aunque no haya Reglamento, porque ella establece una prohibición; II) Respecto a la aplicación del artículo 4 de la Ley: 1) en lo relativo a la letra a), se debe respetar la fe pública notarial, cuando en el instrumento se relaciona que existe entrega material del inmueble vendido; en lo referente a la letra b), si en el instrumento se relacionan intereses, sin importar la forma en que éstos se denominen, se deberá denegar de una vez la inscripción del documento; y en lo que respecta a la letra c), se deberá verificar el valor de la transferencia así: i) si el precio es menor al precio con el que el vendedor adquirió el inmueble, el cual consta en el antecedente registral, se denegará la inscripción del documento, con base en lo dispuesto por los artículos 693 inciso 2° del Código Civil; 10 inciso 1°. 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; y 13 inciso 3° del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; ii) si el precio de la compraventa que se pretende inscribir, es igual o mayor al que consta en el antecedente registral, se procederá a la calificación del documento y si cumple con los

requisitos de ley, se ordenará su inscripción; y III) Los contratos de compraventa de inmuebles con pacto de retroventa, otorgados antes de la vigencia de la ley mencionada, se calificarán e inscribirán sin tomar en cuenta las cláusulas que puedan contener, siempre que cumplan con los requisitos pertinentes señalados para dicho contrato, en el Título XXIII del Libro Cuarto del Código Civil. Lo anterior, por no tener la ley mencionada efecto retroactivo, con base en los artículos 21 de la Constitución y 9 del Código Civil;

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 128-CNR/2013 de fecha 20 de junio del presente año, emite el siguiente lineamiento de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:

"que el Registrador califique los documentos que amparan compraventas de inmuebles con pacto de retroventa, de conformidad a los siguientes parámetros: I) Aplicar la Ley contra la Usura aunque no haya Reglamento, porque ella establece una prohibición; II) Respecto a la aplicación del artículo 4 de la Ley: 1) en lo relativo a la letra a), se debe respetar la fe pública notarial, cuando en el instrumento se relaciona que existe entrega material del inmueble vendido; en lo referente a la letra b), si en el instrumento se relacionan intereses, sin importar la forma en que éstos se denominen, se deberá denegar de una vez la inscripción del documento; y en lo que respecta a la letra c), se deberá verificar el valor de la transferencia así: i) si el precio es menor al precio con el que el vendedor adquirió el inmueble, el cual consta en el antecedente registral, se denegará la inscripción del documento, con base en lo dispuesto por los artículos 693 inciso 2° del Código Civil; 10 inciso 1°. 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; y 13 inciso 3° del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; ii) si el precio de la compraventa que se pretende inscribir, es igual o mayor al que consta en el antecedente registral, se procederá a la calificación del documento y si cumple con los requisitos de ley, se ordenará su inscripción; y III) Los contratos de compraventa de inmuebles con pacto de retroventa, otorgados antes de la vigencia de la ley mencionada, se calificarán e inscribirán sin tomar en cuenta las cláusulas que puedan contener, siempre que cumplan con los requisitos pertinentes señalados para dicho contrato, en el Título XXIII del Libro Cuarto del Código Civil. Lo anterior, por no tener la ley mencionada efecto retroactivo, con base en los artículos 21 de la Constitución y 9 del Código Civil".

COMUNÍQUESE la presente circular, a todos los Registradores Jefes y Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; así como al personal de Asesoría al Usuario, para los efectos legales consiguientes. San Salvador, veintiuno de junio de dos mil trece.

Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
SECRETARIO DE CONSEJO DIRECTIVO
EL SALVADOR, C.A.

Centro Nacional de Registros (CNR)
EL SALVADOR

Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 2/2013

A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS; Y AL PERSONAL DE ASESORIA AL USUARIO

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; 15 del Reglamento de esta última Ley; 4 del Decreto Ejecutivo No. 62 del 5 de diciembre de 1994, publicado en el Diario Oficial No. 227, Tomo 325 del 7 de ese mes y año; y 3 del Decreto Legislativo No. 462 de fecha 5 de octubre de 1995, publicado en el Diario Oficial No. 187, Tomo 329 del 10 del citado mes y año; con la finalidad de uniformar el criterio de calificación, y

CONSIDERANDO:

I) Que existe diversidad de criterios de los Registradores de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en la calificación de documentos que amparan un crédito a la producción y una prenda mercantil o agrícola, en el mismo instrumento, en cuya expedición no se relaciona por qué acto se expide, en cuanto a la tasa que se debe cobrar en concepto de derechos de registro, ya que ciertos Registradores consideran que se debe cobrar por el monto del crédito; otros, por el valúo de la prenda; y algunos, por el valor total de la garantía prendaria;

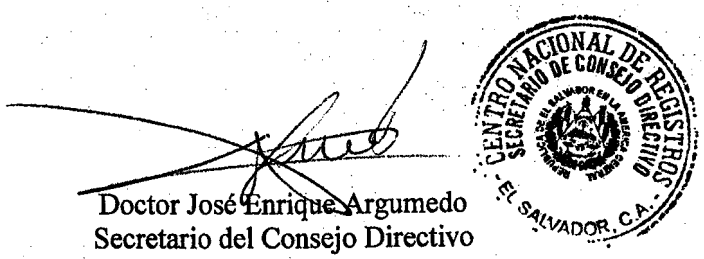
II) Que los Registradores son independientes y responsables de su calificación, y no fue sino hasta que la Banca se quejara de la diversidad de criterios y que interpusiera los recursos que la ley le franquea, que la Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas –DRPRH- conoció dicho tema, en los cuales unánime y reiteradamente se ha sentado criterio jurisprudencial en materia de registro, en el sentido de que el pago de derechos registrales conforme a la ley, en los casos que se presentan para inscripción documento de prenda, el cobro debe hacerse con base en el valor total de la garantía prendaria, sea ésta mercantil o agrícola;

Que la Administración ha sometido a la consideración del Consejo Directivo, la emisión de un Lineamiento, de conformidad al artículo 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, a efecto de que: a) en caso de presentarse instrumentos en los que se relacione un crédito a la producción y la garantía prendaria, sea ésta mercantil o agrícola, se debe exigir que se consigne en la razón de expedición del testimonio, el acto por el cual se expide; y b) se deberá exigir el pago de la tasa registral que corresponde a cada uno de los siguientes actos, de conformidad al Art. 48 de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas: Crédito a la Producción, Art. 48 ordinal 3°), por el monto del crédito; y Prenda Mercantil o Agrícola, Art. 48 ordinal 1°) letra c), por el valor total de dicha garantía;

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 144-CNR/2013 de fecha 18 de julio del presente año, emite el siguiente lineamiento de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:

"a) que en caso de presentarse instrumentos en los que se relacione un crédito a la producción y la garantía prendaria, sea ésta mercantil o agrícola, se debe exigir que se consigne en la razón de expedición del testimonio, el acto por el cual se expide; y b) se deberá exigir el pago de la tasa registral que corresponde a cada uno de los siguientes actos, de conformidad al artículo 48 de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, así: Crédito a la Producción, ordinal 3°), por el monto del crédito; y Prenda Mercantil o Agrícola, ordinal 1°) letra c), por el valor total de dicha garantía".

COMUNÍQUESE la presente circular, a todos los Registradores Jefes y Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; así como al personal de Asesoría al Usuario, para los efectos legales consiguientes. San Salvador, diecinueve de julio de dos mil trece.



Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo

Centro Nacional de Registros (CNR)

EL SALVADOR

Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 3/2013

A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS; Y AL PERSONAL DE ASESORIA AL USUARIO

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; 15 del Reglamento de esta última Ley; 4 del Decreto Ejecutivo No. 62 del 5 de diciembre de 1994, publicado en el Diario Oficial No. 227, Tomo 325 del 7 de ese mes y año; y 3 del Decreto Legislativo No. 462 de fecha 5 de octubre de 1995, publicado en el Diario Oficial No. 187, Tomo 329 del 10 del citado mes y año; con la finalidad de uniformar el criterio de calificación, y

CONSIDERANDO:

I) Que en las diligencias notariales de Remedición de Inmuebles, Títulos Supletorios y de Aceptación de Herencia reguladas por los artículos 15, 16 y 18 y siguientes de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, existe divergencia de criterios de los Registradores de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en cuanto a si es posible legalmente mediante escrituras de rectificación o sustitución de folios, enmendar errores materiales o de concepto cometidos en la resolución final que se protocoliza;

II) La Administración advierte que en la escritura de protocolización se consigna la resolución final pronunciada por el notario en las respectivas diligencias, resolución que por ser actuación jurisdiccional aunque no contenciosa, tiene carácter definitivo. Además, con las diligencias originales compuestas de actas notariales y otros documentos, por ejemplo, esquelas de notificaciones, edictos y planos realizados por o que afectan a terceros, se forman expedientes; diligencias que en los casos de remedición de inmuebles y de títulos supletorios deben ser entregadas al interesado, no estando facultado el notario para conservarlas en su archivo. Por tales razones, no puede ese delegado del Estado, modificar la resolución final aunque el libro de protocolo se encuentre vigente y no haya entregado las diligencias originales al interesado. En consecuencia, solamente procede la sustitución de folios, al igual que la escritura de Aclaración, cuando el error se ha cometido en la redacción de la escritura de protocolización de la resolución final, en los elementos extrínsecos o de forma, y siempre que el libro de protocolo del notario esté vigente. En el caso de errores de concepto y que afecten los requisitos intrínsecos, no debe permitirse sustitución de folios ni rectificación, sino que deberán iniciarse nuevas diligencias, presentándose la escritura de protocolización correspondiente; en aplicación de los artículos 15, 16 y 18 y siguientes de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias; 8 y 9 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; 96, 97 y 98 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Y según el análisis que antecede, se ha solicitado al Consejo Directivo emitir el Lineamiento respectivo en los términos expuestos;

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 163-CNR/2013 de fecha 30 de agosto del presente año, emite el siguiente lineamiento de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:

"en caso de que en la escritura de protocolización de la resolución final en diligencias notariales de Remedición de Inmuebles, Títulos Supletorios y Aceptación de Herencia, el notario hubiere cometido errores de concepto o material o de forma, se resolverá así: a) en el error de concepto, no se permitirá sustitución de folios ni rectificación, sino que deberá efectuar nuevas diligencias y presentar para su inscripción la escritura de protocolización de la resolución final que pronuncie en ellas; y b) en el error material o de forma, se permitirá sustitución de folios si el libro de protocolo estuviere vigente. En el caso que éste hubiere vencido, se permitirá escritura de aclaración siempre que no se afecte el acto o el contenido de la resolución final que se protocoliza".

COMUNÍQUESE la presente circular, a todos los Registradores Jefes y Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; así como al personal de Asesoría al Usuario, para los efectos legales consiguientes. San Salvador, dos de septiembre de dos mil trece.

Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo

Centro Nacional de Registros (CNR)

EL SALVADOR

Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 4/2013

A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS; Y AL PERSONAL DE ASESORIA AL USUARIO

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; 15 del Reglamento de esta última Ley; 4 del Decreto Ejecutivo No. 62 del 5 de diciembre de 1994, publicado en el Diario Oficial No. 227, Tomo 325 del 7 de ese mes y año; y 3 del Decreto Legislativo No. 462 de fecha 5 de octubre de 1995, publicado en el Diario Oficial No. 187, Tomo 329 del 10 del citado mes y año; con la finalidad de uniformar el criterio de calificación, y

CONSIDERANDO:

I) Que la Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ha puesto a consideración del Consejo Directivo el siguiente caso planteado en Mesa de Registradores: se presenta al Registro de la Propiedad Raíz una escritura de compraventa que es observada por defectos de forma. Al no ser subsanada en tiempo, se cancela de pleno derecho. Posteriormente, se presenta una escritura de Rectificación de la misma, la que es observada por no haberse presentado la escritura de compraventa que la origina. Luego se presenta testimonio de una segunda compraventa sobre el mismo inmueble a favor de otro comprador. El primer comprador vuelve a presentar el testimonio de la primera compraventa otorgada a su favor y cuya presentación fue cancelada de pleno derecho. Se pregunta si será inscribible alguna de las ventas en esas circunstancias;

II) La expresada Dirección en su análisis dice: el Art. 711 inciso 2° del Código Civil, confiere prioridad al instrumento de rectificación, por virtud de los efectos complementarios que le atribuye la compraventa inicial aunque presentada con posterioridad. En el caso que se analiza, existen elementos que pueden ser ventilados en la vía administrativa registral, y otros que corresponden a la vía judicial, como es el caso de la doble venta. En lo que registralmente corresponde, el análisis debe orientarse a determinar si la prioridad que tiene la presentación de la escritura de rectificación, aplica a la presentación con posterioridad de la compraventa que rectifica, no obstante constar la presentación de una segunda venta a favor de otro comprador, con anterioridad a la primera compraventa;

III) En el caso planteado se debe inscribir la primera compraventa juntamente con la rectificación, porque de conformidad al inciso 2° del citado artículo 711 del Código Civil, la escritura de rectificación le complementa el rango preferente a la presentación de la compraventa que rectifica, aunque ésta haya sido presentada con posterioridad. En cuanto a la segunda venta otorgada a favor de otro comprador, la inscripción del instrumento es improcedente y debe resolverse la denegatoria respectiva. Por lo anterior, de conformidad al Art. 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se ha solicitado al Consejo Directivo emitir el Lineamiento en correspondencia al análisis efectuado;

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 164-CNR/2013 de fecha 30 de agosto del presente año, emite el siguiente lineamiento de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:

"en caso de presentarse escritura de Rectificación de un documento que fue observado y cancelado de pleno derecho, la prioridad registral de la Rectificación, de conformidad al artículo 711 del Código Civil, complementa el rango preferente a la presentación de la compraventa que rectifica, aunque se presente nuevamente con posterioridad, y exista documento con prioridad registral que la preceda, debiendo este último ser denegado de una vez por no ser inscribible.".

COMUNÍQUESE la presente circular, a todos los Registradores Jefes y Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; así como al personal de Asesoría al Usuario, para los efectos legales consiguientes. San Salvador, dos de septiembre de dos mil trece.

Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo

Centro Nacional de Registros (CNR)

EL SALVADOR

Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 5/2013

A REGISTRADORES JEFES DE LOS DEPARTAMENTOS DE MATRÍCULAS Y DE DOCUMENTOS MERCANTILES; REGISTRADORES DE COMERCIO; JEFES DEL DEPARTAMENTO DE BALANCES Y DE LA UNIDAD DE ASESORIA Y ATENCIÓN AL CLIENTE

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; 15 del Reglamento de esta última Ley; 4 del Decreto Ejecutivo No. 62 del 5 de diciembre de 1994, publicado en el Diario Oficial No. 227, Tomo 325 del 7 de ese mes y año; y 3 del Decreto Legislativo No. 462 de fecha 5 de octubre de 1995, publicado en el Diario Oficial No. 187, Tomo 329 del 10 del citado mes y año; con la finalidad de uniformar el criterio de calificación, y

CONSIDERANDO:

I) Que existe divergencia de criterios entre los Registradores de los Departamentos de Matrículas y de Documentos Mercantiles del Registro de Comercio, con respecto a la interpretación que debe dársele al artículo 64 de la Ley de Registro de Comercio, específicamente en lo relacionado al mes en que corresponde cancelar los derechos de renovación de matrícula cuando se trate de sociedades mercantiles, ya que la referida disposición legal en su parte pertinente, prescribe: "... dentro del mes en que se inscribió la respectiva escritura de constitución en el Registro de Comercio". El Departamento de Matrículas, basándose en una resolución que resolvió un recurso de apelación pronunciada a las diez horas y veintisiete minutos del día veinticinco de mayo de dos mil diez, es decir, en un caso concreto, es del criterio que debe entenderse como tal, el mes en que dicho instrumento quedó inscrito en el actual Registro de Comercio; criterio que no es compartido por Registradores del Departamento de Documentos Mercantiles por considerar que la fecha que debe tomarse como cierta, en el caso de las sociedades que nacieron a la vida jurídica antes de la creación del Registro de Comercio, es el mes en que quedó inscrita su respectiva escritura de constitución en el Registro que llevaban los Juzgados de lo Civil;

II) Que la Dirección del Registro de Comercio, tomando en cuenta: a) que el Registro de Comercio ya existía y antes de la creación del nuevo y actual Registro de Comercio, era llevado por los Juzgados de Primera Instancia de lo Civil; para el caso de las sociedades o personas jurídicas que fueron constituidas e inscritas en el anterior Registro de Comercio, opina que es precisamente durante el mes en que quedaron inscritas en dicho Registro, el que debe tomarse en cuenta para efectos de renovación de su matrícula ya que únicamente se confirió el plazo de dos años contados a partir de la entrada en funcionamiento del actual Registro de Comercio, para arreglar o adaptar su pacto social a las disposiciones del nuevo Código de Comercio; y b) sostener lo contrario y decir que es la inscripción en el nuevo Registro de Comercio el que debe tomarse en cuenta para el efecto indicado, significaría negar la existencia jurídica de aquellas sociedades y sus obligaciones y derechos contraídos y ejercidos

respectivamente, durante el tiempo anterior a la inscripción del instrumento de adaptación de las mismas, contraviniéndose también el artículo 21 de la Constitución de la República que por regla general, prohíbe el efecto retroactivo de las leyes. Además, no se observaría lo prescrito en el artículo 104 de la Ley de Registro de Comercio que dispone expresamente: "Los libros del Registro de Comercio anexo a los Juzgados de Primera Instancia pasarán al Registro de Comercio, a la fecha en que tal Oficina inicie sus actividades de servicio público. Las inscripciones contenidas en ellos, **tendrán plena validez legal sin otros requisitos.**";

III) Que la Administración ha sometido a la consideración del Consejo Directivo, la emisión de un Lineamiento, de conformidad al artículo 9 atribución 5ª de la Ley de la Dirección General de Registros, en los términos expuestos;

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 165-CNR/2013 de fecha 30 de agosto del presente año, emite el siguiente lineamiento de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores Jefes de los Departamentos de Matrículas y de Documentos Mercantiles; Registradores de Comercio; Jefes del Departamento de Balances y de la Unidad de Asesoría y Atención al Cliente:

"para el caso de las sociedades o personas jurídicas que fueron constituidas e inscritas en el anterior Registro de Comercio que llevaban los Juzgados de lo Civil, el pago de los correspondientes derechos y la solicitud de renovación anual de la matrícula, se realizarán dentro del mes en que quedaron inscritas en ese Registro.".

COMUNÍQUESE la presente circular, a los Registradores Jefes de los Departamentos de Matrículas y de Documentos Mercantiles; Registradores de Comercio; Jefes del Departamento de Balances y de la Unidad de Asesoría y Atención al Cliente, para los efectos legales consiguientes. San Salvador, dos de septiembre de dos mil trece.

Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
DIRECTOR EJECUTIVO
EL SALVADOR, C.A.

Centro Nacional de Registros (CNR)

EL SALVADOR

Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 6/2013

A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS; Y AL PERSONAL DE ASESORIA AL USUARIO

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; 15 del Reglamento de esta última Ley; 4 del Decreto Ejecutivo No. 62 del 5 de diciembre de 1994, publicado en el Diario Oficial No. 227, Tomo 325 del 7 de ese mes y año; y 3 del Decreto Legislativo No. 462 de fecha 5 de octubre de 1995, publicado en el Diario Oficial No. 187, Tomo 329 del 10 del citado mes y año; con la finalidad de uniformar el criterio de calificación, y

CONSIDERANDO:

I) Que la Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ha puesto a consideración del Consejo Directivo el siguiente caso planteado en Mesa de Registradores: ¿Es necesario que en la adjudicación en pago o venta en remate judicial de inmueble, el juez en la resolución haga la tradición del mismo al adquirente o basta que dicho funcionario en el oficio manifieste que el adquirente acepta la entrega material del bien raíz? A este respecto existen dos criterios: el primero sostiene que resulta imprescindible que el juzgador exprese que se vuelve representante del deudor para darle cumplimiento al fallo dictado, hacer la tradición del inmueble al adjudicatario y transferirle el dominio, con el fin de observar lo establecido en el Título VI, Capítulo II del Código Civil –C.C.-; citando como disposiciones aplicables los Arts. 651, 652 inc. 3°, 654, 667, 687, 688 C.C. El segundo criterio sostiene que no es necesario que el juez exprese que hace la tradición del inmueble, ya que ésta, en términos generales, se entiende como convención que tiene por objeto extinguir obligaciones. De ello resulta que en la tradición al efectuarse la entrega de la cosa, se produce tanto por parte del tradente como del adquirente, la intención de transferir y adquirir el dominio. Por tal motivo el Art. 651C.C. al definir la tradición, expresa que el dueño debe tener la facultad e intención de transferir el dominio sobre la cosa, y por parte del adquirente debe existir capacidad e intención de adquirirla;

II) La referida Dirección en su análisis dice: a) que el Art. 655 C.C. prescribe que para que sea válida la tradición en que intervienen mandatarios o representantes legales, se requiere que éstos obren dentro de los límites del mandato o de su representación legal; pero conforme a la legislación de la materia, el mandato que se confiere al juez, en el caso, tiene carácter especialísimo a tenor de lo prescrito por el Art. 652 C.C. ya que se circunscribe únicamente a la facultad de representar al ejecutado, para efecto de transferir el dominio de éste sobre la cosa; advirtiéndose fácilmente el propósito del legislador, de que la cosa pase al patrimonio del ejecutante por virtud del acto realizado por el juez en representación del ejecutado, ya que la disposición precisamente está ubicada en la parte del Código Civil que desarrolla la temática relativa a la tradición. En consecuencia, bien sea que el juez otorgue la venta o en su defecto la adjudicación en pago, por ese sólo hecho debe entenderse que opera la tradición de la cosa por ministerio de ley, ya que ese es, precisamente, el objeto específico de la representación conferida al juez; b) tal criterio ha prevalecido de forma reiterada y casi uniforme en las actuaciones de los tribunales de lo Civil de la República y en la práctica de los Registros de la Propiedad Raíz, y constituye el

resultado de una interpretación armónica y con verdadero sentido jurídico, de la legislación atinente a esos actos por lo cual, introducir exigencias innecesarias resultaría lesivo para los procesos judiciales, en los casos de ventas forzadas, porque implicaría exigir al juez de la causa actos adicionales no previstos en los Artículos 660 y 661 del Código Procesal Civil y Mercantil que reglan el remate; y 663 del citado Código, que regula lo relativo a la adjudicación en pago; disposiciones en las que no se contempla que el juez debe hacer la tradición, ni mucho menos que el comprador en la subasta, ni en su caso el adjudicatario, deban comparecer en el proceso aceptando la adjudicación, ya que no existe convención en dichos casos, sino tradición por ministerio de ley; y c) por otra parte, la exigencia afectaría los intereses de terceros, que tienen inscritos sus derechos de propiedad desde hace muchos años en los distintos Registros, sin que las inscripciones contengan ese requisito innecesario y confían en la seguridad jurídica que proporciona el sistema inmobiliario registral; pero en el supuesto caso que se adoptara la exigencia por la vía del lineamiento, en adelante cualquier interesado podría pedir en los tribunales la nulidad de inscripciones anteriores –las cuales son legítimas-, sólo por el hecho de no haberse consignado la expresión "tradición del inmueble";

III) Que según lo expuesto, la mencionada Dirección ha solicitado al Consejo Directivo emitir, de conformidad a lo que establece el Art. 15 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, mediante la circular correspondiente, el siguiente lineamiento: "Para inscribir por traspaso un inmueble que ha sido adjudicado en pago o vendido en pública subasta, por ser dichas transferencias por ministerio de ley, no se necesita que en el oficio que remite el juez ordenando la inscripción, y en la certificación de aprobación del remate o adjudicación en pago, se consigne la frase: "que se hace la tradición". Lo anterior, en cumplimiento de los artículos 18, 654, 655, 660, 661 y 663 todos del Código Procesal Civil y Mercantil, en relación con los artículos 651, 652 inc. 3° y 655 del Código Civil";

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 171-CNR/2013 de fecha 5 de septiembre del presente año, emite el siguiente lineamiento de carácter general y de obligatorio acatamiento para los Registradores de las Oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:

"Para inscribir por traspaso un inmueble que ha sido adjudicado en pago o vendido en pública subasta, por ser dichas transferencias por ministerio de ley, no se necesita que en el oficio que remite el juez ordenando la inscripción, y en la certificación de aprobación del remate o adjudicación en pago, se consigne la frase: "que se hace la tradición". Lo anterior, en cumplimiento de los artículos 18, 654, 655, 660, 661 y 663 todos del Código Procesal Civil y Mercantil, en relación con los artículos 651, 652 inc. 3° y 655 del Código Civil".

COMUNÍQUESE la presente circular, a todos los Registradores Jefes y Registradores Auxiliares del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; así como al personal de Asesoría al Usuario, para los efectos legales consiguientes. San Salvador, seis de septiembre de dos mil trece.

Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo