

Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

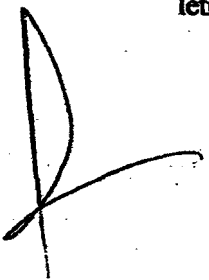
No. 1/2012

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; 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; y 9 inciso 1º de la Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces; con la finalidad de uniformar el criterio de calificación, y

CONSIDERANDO:

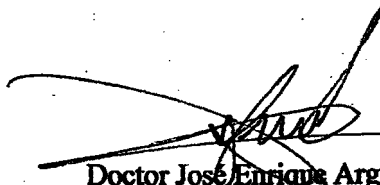
- I. Que las transferencias de inmuebles, cuyo valor sobrepasa los doscientos cincuenta mil colones o su equivalente en dólares de los Estados Unidos de América, deben pagar el impuesto del 3% sobre el mismo, de conformidad a la Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces. En estos casos, los notarios deben anexar al libro de protocolo, el recibo original del pago del impuesto y la copia, al testimonio que se extiende al interesado;
- II. Que sobre lo anterior se presentan tres casos: 1. Cuando el documento no ha sido presentado al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, y al interesado se le extravía dicho documento junto con el recibo de pago del impuesto correspondiente; y a su solicitud, la Sección del Notariado expide el testimonio y la certificación del recibo del pago del impuesto; 2. El interesado tiene en su poder el documento; pero ha extraviado la copia del recibo del pago del impuesto, y quiere presentar el instrumento al Registro; y 3. Cuando el documento ha sido presentado al Registro, y allí se extravía la copia del recibo del pago del impuesto. En tal hipótesis puede suceder: a) que de la información que consta en el Registro, sea posible comprobar el pago del impuesto; y b) que no conste en el Registro, información alguna de dicho pago;
- III. Que en el caso número 1, se considera que no es necesario exigir al interesado, presente constancia del pago del impuesto extendida por el Ministerio de Hacienda, porque las certificaciones emitidas por la Sección del Notariado, de acuerdo a disposiciones del Código Procesal Civil y Mercantil son instrumentos públicos y se consideran auténticos; estando comprobado el pago. Igualmente, en el caso número 3 letra a), tampoco es necesario requerir al interesado tal constancia, porque existe información fehaciente y debe tenerse por probado el pago. Respecto de los casos planteados en los números 2 y 3 letra b), si es necesario que el Ministerio de Hacienda emita la constancia de pago del referido impuesto;



POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 82-CNR/2012 de fecha 19 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, sobre la aplicación del artículo 9 inciso 1º de la Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces, en el sentido siguiente:

I) cuando un instrumento sujeto a inscripción no hubiere sido presentado al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en caso de su extravío y del recibo de pago del impuesto sobre transferencia de bienes raíces, la certificación de dicho recibo expedida por la Sección del Notariado de la Corte Suprema de Justicia, con el testimonio respectivo, será prueba suficiente del pago del referido impuesto; II) si se hubiere presentado el documento al Registro, pero en éste se extravió la copia del recibo, si de la información que conste en el Registro se comprueba el pago, no deberá requerirse ninguna certificación o constancia del mismo; y III) en los demás casos, deberá exigirse al interesado la presentación de la constancia del pago del citado impuesto, extendida por el Ministerio de Hacienda.

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, veinte de julio de dos mil doce.



Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo



Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

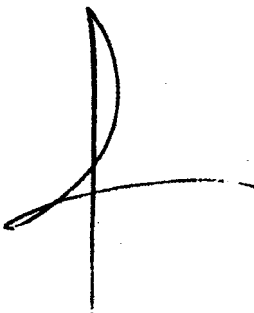
No. 2/2012

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 caso de extravío del testimonio de una escritura de compraventa de un inmueble, cuando el interesado solicita a la oficina registral certificación literal del título inscrito, en ciertas ocasiones ésta lo extiende con la advertencia de que lo hace con excepción de determinados folios que no fueron fotocopiados por dicha oficina. Tal certificación por ser incompleta, no puede surtir los efectos que se pretenden;
- II. En el caso anterior, el interesado solicita testimonio de esa escritura a la Sección del Notariado de la Corte Suprema de Justicia, quien lo extiende íntegramente como consta en el Libro de Protocolo. Al presentarse al Registro para que con él, en aplicación del Art. 53-Bis de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se efectúe la reposición de la inscripción, se le responde que ese testimonio no es suficiente para ordenarla, porque pueden existir anotaciones marginales en los folios que no se encuentran fotocopiados en el Registro. El interesado acude al Juez competente, para que con base en el Art. 51 de la Ley citada, ordene la reposición; pero el Juez la niega por no tratarse de destrucción por siniestro;
- III. Que si en una misma escritura se celebró el contrato de compraventa del inmueble y también la hipoteca sobre él, y en el caso del extravío apuntado, se presenta el testimonio de la hipoteca registrada para que con éste se repongan los folios faltantes de la inscripción de la escritura de compraventa, algunos Registradores ordenan la reposición, pero otros no la conceden;

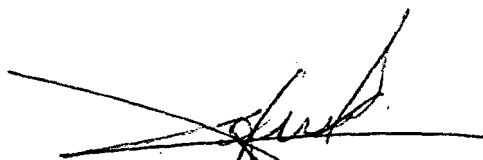


- IV. Que la denegatoria de la reposición de los folios en la inscripción y en la certificación literal, acarrea la paralización de cualquier acto jurídico sobre ese inmueble, lo que puede dar lugar a reclamos de daños y perjuicios al Centro Nacional de Registros; así como a divulgar esas situaciones en los medios de comunicación, colocando a la institución en una situación difícil por no haber cumplido con sus funciones correctamente;
- V. Que la omisión del Registro en la situación planteada, es decir, por no haber fotocopiado folios de un contrato de compraventa, puede ser subsanada, en el caso de que en el instrumento notarial, además de la compraventa se contengan otros actos jurídicos inscritos y cuyos textos hayan sido fotocopiados íntegramente;

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 86-CNR/2012 de fecha 9 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:

“ Si en un mismo instrumento notarial se consignaren varios contratos, presentados cada uno de ellos al respectivo Registro de acuerdo a la naturaleza del acto sujeto a inscripción, los cuales fueron registrados teniendo su número de inscripción; y posteriormente se advierte que uno o varios folios de un contrato no fueron fotocopiados en la oficina registral, ocasionando con ello que no pueda extenderse certificación literal completa de esa inscripción; deberá el Registrador Jefe proceder a completar la inscripción, si se le presentare uno de los testimonio inscritos del instrumento notarial en el cual consta el texto completo, y siempre que los folios no fotocopiados no tuvieren en el folio próximo anterior anotaciones marginales”.

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, diez de agosto de dos mil doce.



Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo

