



Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros

CIRCULAR

No. 1/2011

A REGISTRADORES JEFES Y REGISTRADORES AUXILIARES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ 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 y 27 letra a) del Reglamento de esta última Ley; 4 del Decreto Ejecutivo No. 62 del 5 de diciembre de 1994; y 3 del Decreto Legislativo No. 462 de fecha 5 de octubre de 1995; con la finalidad de uniformar el criterio de calificación, y

CONSIDERANDO:

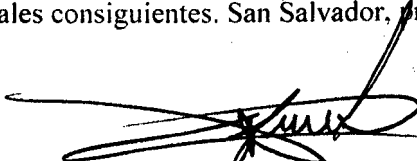
- I. Que los documentos inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, cuyas certificaciones son solicitadas, surten plenos efectos legales frente a terceros en virtud del principio de publicidad registral; y la solicitud de razón por inscripción de un instrumento registrado, la hace el titular del derecho que aquella ampara, en los casos de extravío del documento original inscrito, para lo cual presenta la escritura expedida por la autoridad competente, a efecto de que el Registrador certifique que dicho documento se encuentra inscrito;
- II. Que la razón por inscripción, constituye prueba de la inscripción de los títulos en el Registro, la cual está sustentada en el Art. 83 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; y el Registrador, de conformidad a los Arts. 35 de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; 34 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; y 7 de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, está facultado para expedir certificaciones, constancias e informes de sus asientos y documentos registrales;
- III. Que en el sistema de folio personal llevado en libros y en el de folio real manual llevado en expedientes, cuando era observado un instrumento, algunos notarios modificaron de hecho la información para superar la observación efectuada, corrigieron el testimonio borrando o entrelineando la información, pero no corrigieron la escritura matriz; y los cambios así efectuados en la generalidad de los casos, no fueron conocidos por el Registrador respectivo;

- IV. Que en las situaciones expresadas, y cuando el nuevo testimonio expedido por la autoridad correspondiente es presentado en los casos de traspaso por herencia, al ser cotejada la conformidad del texto del documento presentado con el inscrito, se advierte que existen en ese nuevo testimonio incongruencias de forma, sin que por ello se afecte el contenido general del acto o contrato celebrado entre las partes; o que dichas incongruencias son de tal naturaleza, que el nuevo instrumento presentado contenga información de fondo diferente del que consta en el título inscrito como fue convenido entre las partes;
- V. Que por no ser responsabilidad del interesado ni del Centro Nacional de Registros, que los notarios en los casos señalados, no hayan efectuado las correcciones respectivas en la escritura matriz de sus protocolos, y a efecto de no perjudicar a los interesados, la Administración ha solicitado resolver el problema planteado aplicando el medio legal que corresponde, es decir, mediante la emisión del lineamiento de carácter general, a efecto de darle aplicación a los artículos 35 de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y 83 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas;

POR TANTO, con base en el Acuerdo de este Consejo Directivo No. 35-CNR/2011 de fecha 31 de marzo 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 de los artículos 35 de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y 83 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en el sentido siguiente:

Es procedente la expedición de certificación de razón de inscripción de títulos o instrumentos, con advertencia de las incongruencias encontradas respecto de los títulos inscritos, al ser confrontados con los nuevos instrumentos presentados, siempre y cuando dichas incongruencias sean de forma y tales certificaciones sirvan para inscribir traspasos de derechos reales sobre inmuebles por herencia; y en el caso de incongruencias de fondo, puede el interesado solicitar certificación literal del antecedente inscrito, siempre para efectos de inscripciones de traspasos por herencia, y dichas certificaciones surtirán los efectos legales con tal propósito.

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, primero de abril de dos mil once.


Doctor José Enrique Argumedo
Secretario del Consejo Directivo

