



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

DOCUMENTO EN VERSIÓN PÚBLICA

De conformidad a los

Artículos:

24 letra “c” y 30 de la LAIP.

Se han eliminado los datos

personales

ACUERDO No. 32-CNR/2023. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número seis, denominado: **Proyecto de dictamen y resolución final del procedimiento de revisión de actos nulos de pleno derecho, promovido por los licenciados**

; de la sesión ordinaria número cinco, celebrada en forma virtual y presencial, a las doce horas meridiano, del ocho de febrero de dos mil veintitrés; punto expuesto por la jefa de la Unidad Jurídica de la Dirección Ejecutiva, Hilda Cristina Campos Ramírez; deliberado y valorado los elementos que se indicarán, en el seno del Consejo Directivo, y;

CONSIDERANDO:

- I. Que conforme a lo explicado por la referida profesional, el Consejo Directivo delibera con el propósito de emitir no solo el dictamen que señala el artículo 119 N° 5 de la Ley de Procedimientos Administrativos (LPA) sino también la resolución final y en los términos siguientes.
- II. Que mediante escrito presentado el 11 de diciembre de 2020, los licenciados _____, en su calidad de apoderados de los señores _____, presentaron solicitud de revisión de actos nulos de pleno derecho, relacionada con cinco actos administrativos de inscripción registral (los cuales se detallan a continuación), de conformidad con el artículo 36 literales f) y h) de la LPA:
 - a. Inscripción No. _____ Propiedad del departamento de San _____ este registro emitió acto administrativo de inscripción registral respecto al inmueble ubicado en _____ el. El documento que sirvió para la inscripción registral fue una certificación extendida el 8 de enero de 1991 por el Alcalde Municipal de _____ favor de la señora _____
 - b. Inscripción No. _____, en el que se inscribió la compraventa hecha por la señora _____, el 30 de noviembre 1991, del inmueble mencionado en el literal anterior, ante los oficios del notario _____, a favor del señor _____
 - c. Inscripción _____ de Propiedad _____, trasladada al Sistema SIRyC bajo la matrícula _____ a favor del señor _____
 - d. Inscripción de traspaso por herencia del inmueble inscrito a la _____ Con fecha 12 de septiembre de 2000 fue trasladado mediante traspaso por herencia el inmueble inscrito, a favor de la señora _____, como heredera de los bienes dejados por el causante _____
 - e. Inscripción de compraventa de inmueble inscrito a la _____ el 21 de diciembre de 2002, fue presentado documento de compraventa a favor del señor _____
- III. Que el argumento jurídico de los peticionarios es la vulneración al principio de "legalidad", citando el artículo 7 de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas RPRH y los artículos 39 y 44 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; ya que según lo manifiestan el registrador debió garantizar su función registral en el sentido de no otorgar

al mismo inmueble doble inscripción registral, pues el inmueble sobre el que se extendió título municipal en 1991 y que ahora corresponde a la _____, a favor del señor _____, ya tenía antecedente inscrito en el Registro de la Primera Sección de Oriente desde 1920, correspondiendo a la matrícula _____ a favor de los solicitantes _____.

De tal forma, un mismo inmueble tiene dos matrículas distintas con titulares distintos. En conclusión manifiestan: *"Si la inscripción registral es con relación al inmueble y con respecto a su titular, es que al momento de la inscripción del título municipal otorgado a favor de la _____, el Registrador en aquel momento, debió verificar que ese inmueble efectivamente carecía de dominio inscrito; puesto que, es un requisito indispensable para adquirir el derecho registral, de haberlo hecho, hubiera denegado el trámite administrativo de inscripción registral, porque el inmueble objeto de inscripción, es el mismo que ya estaba inscrito a favor de la señora _____. Y al inscribirlo, generó doble inscripción a un mismo inmueble."*

Finalmente señalan como tercero interesado al _____, solicitando en concreto *"... mediante resolución final, DECLARE LA NULIDAD DEL PLENO DERECHO DEL ACTO ADMINISTRATIVO DE INSCRIPCIÓN _____ de _____, dictado el _____ en la que inscribió el documento sujeto a ello; asimismo, todas las inscripciones registrales consecuentes del mismo, hasta llegar a la Matrícula _____ ser contrarios al ordenamiento jurídico, porque se adquirió un derecho careciendo de un requisito esencial para su adquisición, como lo es el inmueble objeto de inscripción, pues éste (sic) inmueble ya poseía inscripción registral previa, lo cual imposibilitaba la doble inscripción registral"*.

- IV. Que en el acuerdo _____, el Consejo Directivo previno a los solicitantes: a) Que indicaran si era de su conocimiento el domicilio y lugar donde podían ser notificadas las señoras _____, esta última en su carácter personal y como heredera del señor _____, por considerar que ellas también debían intervenir como terceras interesadas; y b) Que expresaran si existían otras personas que pudieran resultar afectadas con el procedimiento de revisión de actos nulos de pleno derecho, señalando domicilio para que pudieran ser notificadas.
- V. Que mediante escrito de fecha 15 de enero 2021 (dentro del plazo otorgado), los solicitantes subsanaron las prevenciones mencionadas en el romano anterior, habiendo proporcionado la dirección de la señora _____ asimismo, manifestaron que la señora _____ ya había fallecido y que su heredera era la misma señora _____, habiendo comprobado tal situación con la certificación de la partida de defunción y la declaratoria de heredera definitiva. Además, manifestaron no tener conocimiento de otras personas que pudieran resultar afectadas con el presente procedimiento de revisión de actos nulos de pleno derecho.
- VI. Que por haberse subsanado las prevenciones, en el acuerdo N° _____ Consejo Directivo, admitió la solicitud, concedió audiencia a los señores _____; en su calidad de terceros interesados, y autorizó -en caso de ser necesario- requerir al Registro Nacional de Personas Naturales (RNPN) las direcciones de los interesados que no se encontraran en las direcciones proporcionadas.
- VII. Que se logró la notificación del señor _____, por lo que mediante escrito de fecha 26 de febrero de 2021, se mostraron parte en su nombre los licenciados _____ y _____.

, y en ejercicio de su derecho de audiencia, en lo pertinente manifestaron que: "por medio de la inscripción registral de un Título de propiedad, no se adquiere ningún derecho, por cuanto el derecho real de dominio o propiedad que ese título ampara fue previamente adquirido mediante el ejercicio de la posesión de buena fe debidamente acreditada en las Diligencias de Título de Propiedad en los términos regulados en el Art. 1 de la Ley de Títulos de Predios Urbanos". Así mismo, hacen alusión a que las disposiciones señaladas como ley especial para efectos de alegar la nulidad de conformidad al Art. 36 h) no son válidas (por no referirse a normas que regulen nulidades sobre instrumentos inscritos- Art. 13 RLRRPRH- y debido a que el Código Civil no es una ley especial –713 C.C.).

- VIII.** Que la señora _____ pudo ser encontrada, por lo que se pidió al director del Registro Nacional de Personas Naturales (RNPN) la dirección de dicha persona según sus registros, información que fue remitida a la Unidad Jurídica, por medio de la certificación de su documento único de identidad, en la que se constató que la señora _____.
- IX.** Que en el acuerdo N° _____ el Consejo Directivo, acordó encomendar la gestión del procedimiento a la Unidad Jurídica, pudiendo realizar actos de mero trámite, aplicar las suspensiones del artículo 90 de la LPA, entre otros, siempre que no impliquen valoración o análisis de fondo.
- X.** Que en cumplimiento a dicho acuerdo, mediante resolución de las nueve horas con veinticinco minutos del 21 de junio de 2021, la Unidad Jurídica resolvió tener por parte, como tercero interesado, al señor _____, agregar la certificación del DUI de la señora _____, previniéndoles a los solicitantes que indicaran si había herederos declarados de la señora _____ o en su defecto curador de la herencia yacente a fin de realizar la notificación correspondiente.
- XI.** Que mediante escrito presentado el 19 de julio de 2021, los licenciatarios _____ ratificaron todo lo actuado y expresaron que no tenían conocimiento de la existencia de herederos declarados de la señora _____ o que se le hubiera nombrado Curador de la Herencia Yacente. Asimismo, presentaron fotocopia certificada notarialmente del Testimonio de la Escritura Pública del poder general judicial con cláusula especial otorgado por los señores _____ y _____.
- XII.** Que mediante resolución de fecha 29 de julio de 2021, la Unidad Jurídica agregó el escrito relacionado en el romano anterior y se libró la nota CNR/UJ/06/2021 a la Oficialía Mayor de la Corte Suprema de Justicia, para que informaran si se habían iniciado diligencias de aceptación de herencia o de herencia yacente de la señora _____ a fin de realizar con los herederos o curador – según el caso- la notificación correspondiente.
- XIII.** Que mediante oficio No. 8773, de fecha 10 de agosto de 2021, el licenciado _____ en su calidad de oficial mayor, respondió que se habían revisado los índices de aceptación de herencia de ese tribunal desde el 21 de abril de 1982 a esa fecha y no aparecía que se hubieran iniciado diligencias ante tribunal o notario, de la sucesión de la causante _____ donde ni que ella hubiera otorgado testamento.
- XIV.** Que mediante resolución del 20 de agosto de 2021, se agregó el anterior oficio y se previno a los apoderados de los señores _____ que presentaran curador de la herencia yacente de la señora _____.

a fin de realizar las notificaciones correspondientes y garantizar el ejercicio de su derecho de audiencia, debiendo presentar las pruebas de haber iniciado el trámite correspondiente. De tal forma, habiendo acreditado que iniciaron ante el juzgado competente el trámite para el nombramiento de un curador para la herencia yacente de la señora [REDACTED] mediante resolución de fecha 20 de septiembre de 2021, la Unidad Jurídica suspendió el presente procedimiento (por motivos de fuerza mayor) hasta que los interesados presentaran el nombramiento y discernimiento del curador de la herencia yacente.

- XV.** Que los licenciados C [REDACTED] presentaron escrito el 13 de julio de 2022 mediante el cual solicitaron reactivar el procedimiento, por haberse demostrado que se había cumplido con el nombramiento de la licenciada [REDACTED] como curadora de la herencia yacente de la señora [REDACTED] para tales efectos proporcionaron el lugar en el cual se le pueden remitir las notificaciones.
- XVI.** Que mediante resolución de fecha 14 de julio de 2022, la Unidad Jurídica agregó el escrito relacionado en el romano anterior y resolvió notificar a la curadora de la herencia yacente, las resoluciones emitidas a esa fecha, otorgando un plazo de veinte días hábiles para alegar y presentar los documentos y justificantes que estimara pertinentes.
- XVII.** Que transcurrió el plazo otorgado sin que la licenciada [REDACTED], compareciera al procedimiento, por lo que se resolvió notificarle las subsiguientes resoluciones por medio del tablero, según lo establecido en el artículo 100 de la LPA. Asimismo, se requirió a la Dirección del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, opinión técnica sobre la solicitud presentada por los licenciado.
- XVIII.** Que según memorando referencia DRPRH-1005/2022, de fecha 29 de septiembre de 2022, el Director del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, emitió la opinión jurídica, en la cual, en lo pertinente, a su tenor literal, estableció lo siguiente: "La doble inscripción, si bien pudiera tener su causa en la expedición de un título por parte de la alcaldía que ya contaba con antecedente inscrito, entre otras, es una situación que no pudo ser evidenciada por el registrador en aquel momento al realizar la inscripción, debido a la diferencia de capacidad, medidas y colindancias. Que la inscripción [REDACTED] en modo alguno puede dar lugar a que se adquiriera un derecho que carecía de un requisito esencial, pues como ya se dijo, ese derecho nació con la expedición de un título por parte de la [REDACTED] del que consta haber cumplido con los requisitos de ley. Mediante el acto administrativo de [REDACTED] cuya declaración de nulidad de pleno se solicita, no se adquirió ningún derecho como se ha venido repitiendo, sin embargo, existe una consecuencia derivada de dicho título y de la publicidad brindada por el registro y es que trae aparejada la afectación al derecho de propiedad de terceros adquirentes de buena fe, tal como se evidencia del tracto sucesivo, por lo que la petición no puede resolverse sin la intervención del último titular a favor de quien se encuentra publicitada la inscripción y sin que se determine el tratamiento que se le dará a los asientos mediante los que se configuro el tracto sucesivo del inmueble. De la inspección de campo relacionada en el informe consta que, el señor [REDACTED] vive en el inmueble o lo que es lo mismo esta (sic) posesión y además ejerce actos de dueño, por lo que, determinar a quién le corresponde un derecho de esta naturaleza con las consecuencias que acarrea, opinamos, está fuera de la competencia de la administración pública".

XIX. Que según resolución pronunciada por la Unidad Jurídica a las diez horas con veinte minutos del día 20 de octubre de 2022, fue agregado el informe técnico emitido por el director del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. De igual forma, fue remitido el expediente a este Consejo Directivo para emitir el dictamen técnico y la resolución final, de conformidad con el artículo 119 No. 5 de la LPA.

XX. Que este consejo al verificar y examinar los siguientes documentos: a) solicitud de los licenciados _____ en su calidad de apoderados de los señores _____ del 11 de diciembre de 2020; b) el escrito de evacuación de prevenciones de fecha 15 de enero de 2021; c) escrito de evacuación de audiencia presentado el 26 de febrero de 2021 por los licenciados _____ ; en su calidad de apoderados del señor _____ en su calidad de tercero interesado; d) opinión técnica de fecha 29 de septiembre de 2022 rendida por el licenciado Julio Amílcar Palacios, director del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; así como las disposiciones legales que han servido de fundamento de cada una de las referidas actuaciones, se procede a verificar si la supuesta ilegalidad, encaja en la causal de nulidad invocada por los solicitantes, regulada en el artículo 36 literal f) y h) de la LPA, el cual establece que los actos administrativos incurrir en nulidad absoluta o de pleno derecho, cuando f) sean contrarios al ordenamiento jurídico por que se adquieren derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición y h) Así lo determine expresamente una ley especial; al respecto es necesario hacer las siguientes consideraciones:

De conformidad con el artículo 118 de la LPA, la Administración Pública, en cualquier momento, por iniciativa propia o a instancia de interesado podrá en la vía administrativa declarar la nulidad de los actos favorables que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, cuando adolezcan de un vicio calificado como nulidad absoluta o de pleno derecho, en los términos establecidos por esa Ley. Así, se ha determinado en jurisprudencia nacional que *“la potestad de «revocación de los actos propios» viciados con nulidad de pleno derecho del artículo 118 de la LPA, instituye una vía de eliminación de actos nulos absolutamente, que es «alternativa» al recurso administrativo y que procede contra actos firmes”* (sentencia de las 15:00 horas del 18 de noviembre de 2019, pronunciada por la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia).

De lo anterior, se destaca que -entre otras cosas- un requisito indispensable para la tramitación de este tipo de procedimiento es que la petición se base en alguna de las causales que la ley castiga con nulidad absoluta o de pleno derecho; las cuales se encuentran reguladas en el artículo 36 de la LPA; en concordancia con lo anterior, el artículo 119 No. 3 de la LPA, establece que *“si el procedimiento se hubiera iniciado a instancia de interesado, el órgano competente podrá acordar motivadamente la inadmisión de la solicitud... cuando la misma no se base en alguna de las causas de nulidad absoluta establecidos por la Ley”*.

XXI. Que debido a la trascendencia de los vicios que se identifican como causales de nulidad absoluta o de pleno derecho, en el artículo 36 de la LPA, deben ser analizados de manera taxativa; sin que quepa la posibilidad de interpretación amplia o analógica para tratar de encauzar peticiones que no se ajusten a los supuestos que la norma contiene. En consonancia con lo anterior, la Sala de lo Contencioso Administrativo se ha pronunciado en la sentencia dictada a las quince horas del 18 de noviembre de 2019 en el proceso contencioso administrativo referencia 16-19-RA-SCA, estableciendo: *“La nulidad de pleno derecho es una categoría de invalidez caracterizada por una especialidad que la distingue del resto de vicios que invalidan los actos de la Administración. Sucede que los vicios que afectan la validez de un*

acto administrativo tienden a ubicarse en dos categorías: la mera anulabilidad -nulidad relativa- y la nulidad de pleno derecho -nulidad absoluta-. En cuanto a la última, la doctrina coincide en reconocerle un alto rango y una naturaleza especial que la distingue de cualquier otro vicio. Así, se señala que la nulidad de pleno derecho constituye el «grado máximo de invalidez» de un acto administrativo que acarrea, por consecuencia, su ineficacia ab initio. En este punto resulta importante señalar que una pretensión, administrativa o judicial, y deducida bajo la forma de una «nulidad de pleno derecho», tiene a su base la alegación de vicios con características exclusivas que los diferencian, tajantemente, de aquellos vicios de mera anulabilidad. En este sentido, y sin el ánimo de agotar distintivos, los vicios de nulidad de pleno derecho tienen a su base causas tasadas, por otra parte, se trata de vicios cuya alegación es imprescriptible, con efectos retroactivos, de orden público, concretándose en afectaciones insubsanables del ordenamiento jurídico.”

- XXII.** Que en el presente caso, se han invocado dos causales: la primera, la regulada en el artículo 36 literal f) de la LPA, la cual requiere la concurrencia de un requisito siendo este que se haya adquirido un derecho aún y cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición, siendo esta omisión, la que vuelve al referido acto administrativo contrario al ordenamiento. En ese orden de ideas, es pertinente analizar si con el acto de la inscripción del inmueble, desde la inscripción registral Propiedad del departamento de _____ se adquirieron derechos hasta la última inscripción de compraventa de inmueble a la matriz _____. Al efecto, cabe mencionar que no es posible considerar que una persona ha adquirido derechos por la inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, puesto que el derecho ha sido adquirido previamente y lo que se pretende es inscribir el derecho que se ha adquirido a través de una compra venta o a través de la expedición de un título de propiedad por parte del _____ por cuanto el derecho real de dominio o propiedad que ese título ampara fue previamente adquirido mediante el ejercicio de la posesión de buena fe que debió haber sido acreditada en las diligencias de título de propiedad; de tal manera que el efecto que tal inscripción produce no es la adquisición de un derecho sino que su efecto es proteger la apariencia jurídica mostrada por el asiento registral y hacer constar públicamente los actos o contratos consignados en los títulos, a fin que desde su presentación a la oficina registral, el mismo se vuelva oponible contra terceros (artículo 680 C.C.).
- XXIII.** Aunado a lo anterior, este consejo hace referencia al artículo 713 C.C. que establece: “La omisión o inexactitud de alguna o algunas de las circunstancias exigidas por esta ley para las inscripciones, no perjudica la validez de ellas. Para que la inscripción sea nula, es necesario que por causa de la expresada omisión o inexactitud, resulte una inseguridad absoluta sobre las personas de los contratantes, su capacidad civil, el derecho adquirido o el inmueble que constituye su objeto. Asimismo, el artículo 714 C.C. determina que “Declarada judicialmente la nulidad de una inscripción, mandará el Juez a cancelarla y extender otra nueva, en los casos en que tenga lugar.” Por lo cual, nuevamente se determina que no es posible considerar que la nulidad de estas inscripciones le corresponden a la máxima autoridad del Centro Nacional de Registros.
- XXIV.** Que en cuanto al motivo de nulidad de pleno derecho alegado, de conformidad con el artículo 36 h) de la LPA- que la nulidad esté determinada expresamente en una ley-, los solicitantes invocan dos disposiciones legales, una de ellas el artículo 13 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (RLRRPRH), el cual se refiere a actos previos a la inscripción que puede realizar el registrador frente a documentos que considera adolecen de nulidad absoluta, teniendo la opción de denegar la inscripción. Es decir, esta disposición no se refiere a las nulidades de

inscripciones (acto administrativo) realizadas y alegadas, sino a actuaciones (extra registro) previas a la inscripción. También invocan el artículo 713 C.C., disposición que está incluida en una ley de carácter general, que abarca un abanico de posibilidades (en cuanto al tipo de inscripción al que se refiere) y que además integrándola con el artículo 714 C.C., se refiere a aquellas nulidades que el juez determina. Por lo tanto, tampoco se puede considerar la nulidad de pleno derecho solicitada, por este motivo.

Por lo anterior, se concluye que el caso planteado no encaja en los supuestos contemplados en el artículo 36 literal f) ni h) de la LPA, en consecuencia, no es procedente declarar la nulidad de pleno derecho de los actos administrativos por medio de los cuales se realizaron las siguientes inscripciones: a) Inscripción registral No [redacted] e Propiedad de [redacted]. b) Inscripción registral No [redacted] libro [redacted] de propiedad de [redacted]. c) Inscripción registral No [redacted], libro [redacted] de Propiedad de [redacted]. d) Inscripción registral de traspaso por herencia del inmueble inscrito a la matrícula asiento 3. e) Inscripción registral de compraventa de inmueble inscrito a la matrícula asiento 5, en razón que con las respectivas inscripciones **no se otorgaron derechos**. En el mismo orden, no existe ley especial que determine la nulidad absoluta de lo inscrito, por consiguiente, lo solicitado no encaja en ninguno de los supuestos contemplados en el referido artículo 36 de la LPA, quedándole a salvo al solicitante, el derecho de tramitar sus peticiones ante el juez competente y mediante el trámite legal que corresponda.

Por tanto, el Consejo Directivo, con base a lo expuesto y en los artículos 36, 111, 118 y 119, LPA:

ACUERDA: I) **Declarar no ha lugar** la petición de los señores los licenciados [redacted] en su calidad de apoderados de los señores [redacted].

[redacted] consistente en declarar la nulidad absoluta de los actos administrativos por medio de los cuales se realizaron las siguientes inscripciones: a) Inscripción registral No [redacted] libro [redacted] e Propiedad de [redacted]. b) Inscripción registral No [redacted], libro [redacted] de propiedad de [redacted]. c) Inscripción registral No [redacted], libro [redacted] e Propiedad de [redacted]. d) Inscripción registral de traspaso por herencia del inmueble inscrito a la matrícula [redacted], asiento [redacted]. e) Inscripción registral de compraventa de inmueble inscrito a la matrícula [redacted].

ii. **II) Levantar la reserva** decretada con el acuerdo N° 219-CNR/2021; **III) Informar** al solicitante que la presente resolución admite recurso de reconsideración, sin embargo, es potestativo para acceder a la jurisdicción contencioso administrativa. **IV) Comuníquese**. Expedido en San Salvador, trece de febrero de dos mil veintitrés.


Douglas Anselmo Castellanos Miranda
Secretario suplente del Consejo Directivo

