35-C-12

CAMARA DE LA CUARTA SECCION DEL CENTRO: Santa Tecla, a las nueve horas y siete minutos del día veintiséis de Junio de dos mil doce.

VISTOS en apelación de la sentencia definitiva pronunciada por el Juzgado de Primera Instancia de Tejutla, departamento de Chalatenango, a las catorce horas con treinta minutos del día treinta de marzo del presente año, en el **PROCESO COMUN DECLARATIVO DE NULIDAD DE TITULO SUPLETORIO Y CANCELACION REGISTRAL**, promovido por el Licenciado **MILTON ANTONIO ORTEGA**, mayor de edad, abogado, del domicilio de Chalatenango, en su calidad de apoderado del señor **JOSE MAURICIO PORTILLO**, […] **FRANCISCO ANTONIO ORTIZ,** […], **JUAN CARLOS ORTIZ,** […], **JOSE MAURICIO ORTIZ HERNANDEZ,** […], **IRIS JUDITH ORTIZ,** […], **JULIO OMAR ORTIZ,** […], **ESMERALDA SUJEY ORTIZ,** […], **SANDRA VERONICA ORTIZ,** […], los primeros cuatro representados legalmente por el Licenciado **RIGOBERTO BELARMINO DIAZ AREVALO,** quien es mayor de edad, abogado, y del domicilio de Chalatenango, y los últimos tres representados por el Licenciado **EDUARDO FRANCO NUÑEZ**, quien es mayor de edad, abogado, del domicilio de Chalatenango, en su calidad de Curador Ad-Litem de dichos demandados; a fin de que en sentencia definitiva se declare la nulidad y cancelación registral del título supletorio debidamente descrito en la demanda.

La sentencia definitiva impugnada es del tenor literal siguiente: FALLO:”” a) Declárese nulo el título supletorio extendido a favor de los demandados señores JOSE MAURICIO ORTIZ HERNANDEZ, IRIS JUDITH ORTIZ, ESMERALDA SUJEY ORTIZ, JULIO OMAR ORTIZ, FRANCISCO ANTONIO ORTIZ, SANDRA VERONICA ORTIZ Y JUAN CARLOS ORTIZ, 2) Líbrese oficio al Señor Registrador de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Quinta Sección del Centro de esta ciudad, para que cancele la inscripción numero OCHENTA Y TRES, del Libro SEISCIENTOS CATORCE, ahora matricula número CUATRO CERO CERO OCHO CERO SEIS SEIS NUEVE GUION CERO CERO CERO CERO CERO,.- **HAGASE SABER**.”””””

Intervienen en Primera Instancia el Licenciado **MILTON ANTONIO ORTEGA**, de las generales y en el carácter mencionado, y los Licenciados **RIGOBERTO BELARMINO DIAZ AREVALO y EDUARDO FRANCO NUÑEZ,** de las generales conocidas y en sus respectivas calidades anteriormente relacionadas.

En esta Instancia intervienen el Licenciado **DIAZ AREVALO**, en su calidad de parte apelante, más no así el Licenciado **EDUARDO FRANCO NUÑEZ**, y por otro lado, el Licenciado **ORTEGA**, como apelado.

LEIDOS LOS AUTOS,
Y CONSIDERANDO:

I- La parte actora en su demanda de fs. 1-4 presentada el día veinticuatro de octubre del año dos mil once, EXPUSO: “”””””” Que actúo como apoderado general judicial con clausula con cláusula especial del señor JOSÉ MAURICIO PORTILLO, […]; comprobando tal calidad con testimonio de dicho poder otorgado por este, ante los oficios notariales del licenciado José Atilano Mejía Vides a favor de mi persona, que en original y copia agrego. Con órdenes expresas de mi poderdante vengo a demandar a los señores: 1°) JOSÉ MAURICIO ORTIZ HERNÁNDEZ, […]; 2°) IRIS JUDITH ORTIZ , […]; 3°) ESMERALDA SUJEY ORTIZ, […]; 4°) JULIO OMAR ORTIZ, […]; 5°) FRANCISCO ANTONIO ORTIZ, […]”; 6°) SANDRA VERONICA ORTIZ, […]; y 7°) JUAN CARLOS ORITZ (SIC), […]. EN JUICIO DECLARATIVO COMUN DE NULIDAD DE INSTRUMENTO PÚBLICO Y CANCELACION DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL para lo cual expongo: ----------

RELACION DE LOS HECHOS.----------

Que mi mandante ha sido desde el día diecinueve de enero del año mil novecientos ochenta y ocho, hasta la actualidad, es decir desde hace más de veintitrés años poseedor de buena fe de un inmueble de naturaleza urbana situado en el pasaje El Calvario casa número dos del Bario El Calvario contiguo (al oriente) de la iglesia Católica del mencionado Barrio de esta ciudad, de una extensión aproximada de doscientos cuarenta y seis punto ochenta y ocho metros cuadrados teniendo construido en este inmueble una vivienda la cual es en la que reside mi poderdante

desde su niñez, pero el diecinueve de enero de mil novecientos ochenta y ocho compro dicha propiedad a su padre señor Francisco Hernández, según escritura número CIENTO TREINTA Y CUATRO otorgada en la fecha antes referida, ante los oficios del notario CARLOS ARAUJO ALEMAN, del libro número SESENTA Y DOS que caducó el día dieciséis de octubre del año ochenta y ocho de la cual es el caso que el testimonio de dicha escritura le fue sustraído a mi poderdante no dándose cuenta de esta sustracción, ya que dichos documentos los tenía guardados y fue hasta el día diecisiete de junio del presente año que uno (sic) de sus hijos (que son todos los demandados, los cuales procreo con la señora María Paula Ortiz Portillo) celebraron el día del padre en su casa, y a la mañana siguiente cuando él se levantó encontró una fotocopia de una escritura registrada, siendo la número 83 del libro 614, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de este Departamento; y para sorpresa de mi representado dicha escritura contenía la protocolización de resolución final de TITULO SUPLETORIO a favor de sus hijos(los demandados) en el que se relaciona el inmueble de mi patrocinado; y al buscar la escritura donde el compro ya no encontró el testimonio de dicha escritura. Habiendo sido otorgado dicho título (la copia que le dejaron debajo de la puerta del cuarto) ante los oficios del notario ROBERTO DEL CID MARTÍNEZ; y de la lectura del mismo se advierte MALA FE DE PARTE DE LOS DEMANDADOS, razones que más adelante relacionaré. Además como quince días después de este hecho, mi mandante recibió una llamada telefónica de parte de su hijo JOSÉ MAURICIO ORTIZ HERNANDEZ, y aprovecho para preguntarle qué significaba ese título que le habían dejado de bajo de la puerta y su hijo solo dijo que los perdonara pero que él nunca estuvo de acuerdo, y que él no ha firmado ninguna solicitud de título que si él aparece en la escritura sus hermanos con el abogado le han falsificado la firma.----------

Hago las siguientes consideraciones: ----------

I. Es procedente la aplicación de los artículos 1551 y 1553 del Código Civil, pues no se ha seguido el procedimiento establecido en la Ley Sobre Títulos de Predios Urbanos ya que se procedió conforme a titulación supletoria; según la lectura de la misma protocolización, y según la ficha catastral el predio que se tituló es un PREDIO URBANO, en consecuencia no procedía el título supletorio sino el título municipal de acuerdo con el artículo 1 de la Ley Sobre Títulos de Predios Urbanos, en su parte final.----------

II. Además tampoco procedía el título municipal o de propiedad ante notario, por no estar el inmueble comprendido en un proyecto de interés social así calificado por el Instituto Libertad y

Progreso, conforme al artículo 16-A de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias.-

III. Que de la lectura de dicho instrumento que se pretende anular, o declarar su nulidad, dice "… el inmueble urbano que se titula lo adquirieron los titulantes por compra que dé el hicieron a los señores José Mauricio Portillo y María Paula Ortiz Portillo, quienes lo poseyeron por más de veinte años, compras las cuales efectuaron en el mes de enero del año dos mil y no otorgaron escritura pública, por carecer los vendedores de antecedente escrito e inscrito…" del anterior párrafo se puede presumir la mala fe de los demandados o en ese entonces los titulantes, pues tenemos lo siguiente:----------

a) No es posible que los titulantes en ese entonces lo hayan adquirido de los señores José Mauricio Portillo y la señora María Paula Ortiz Portillo, el primero de los mencionados es mi mandante y padre de los titulantes, en ese entonces; y él nunca ha otorgado venta a favor de sus hijos, y el inmueble nunca ha estado en proindivisión con nadie, desde que él lo adquirió en la fecha ya mencionada.----------

b) No es posible que la señora María Paula Ortiz Portillo, haya vendido a sus hijos, que son los demandados, en la fecha indicada, o sea en enero del año dos mil; porque dicha señora falleció a las cero horas quince minutos del día veintisiete de julio del año mil novecientos noventa y seis, y en la protocolización de título supletorio se establece que la venta fue en enero del año dos mil. Lo anterior se comprueba con la certificación de la partida de defunción de dicha señora siendo la partida número CIENTO TREINTA Y OCHO, inscrita a página setenta y cinco del libro de asentar partidas de Defunción que la Alcaldía Municipal de esta Ciudad llevo durante el año mil novecientos noventa y seis.----------

c) Que es falso que el señor José Mauricio Portillo carezca de título escrito como se hizo constar en el título supletorio mencionado ya que este contaba con el testimonio que le fue sustraído, del cual se ha solicitado al Jefe de la Sección del Notariado que extienda testimonio agregando la copia de recibo de dicha solicitud.----------

d) Que aunque hubiere sido el vendedor o uno de los vendedores mi poderdante este no fue notificado de las diligencias de titulación supletoria que se siguió quebrantando así los requisitos exigidos en el artículo 699 del Código Civil que establece la obligatoriedad de notificar a las personas de quién se haya (sic) adquirido la propiedad.----------

---

IV. Que aunque de la protocolización de la escritura se tiene que esta tiene ya diez años de inscripción en el mencionado Registro, en ningún momento los demandados han tenido la posesión del inmueble, pues estos no han ejercido la tenencia del inmueble ni han ejercido actos de verdadero dueño por lo cual no se cumplen los requisitos legales del artículo 745 del Código Civil para alegar la posesión del inmueble, ya que mi mandante solo le ha dado donde residir a uno de sus hijos en su casa de habitación que es el inmueble en cuestión; y hago las siguientes consideraciones: primero le dejan copia de la escritura hasta el día diecisiete de junio de este año en la noche ya que fue a la mañana siguiente que la encontró debajo de la puerta de su cuarto. Con los anteriores elementos se puede establecer mala fe de parte de los ahora demandados.----------

PRETENSIONES.----------

Ante estas situaciones alegadas y con indicaciones precisas de mi mandante vengo a promover JUICIO DECLARATIVO COMUN DE NULIDAD DE INSTRUMENTO PUBLICO Y CANCELACION DE INSCRIPCION REGISTRAL, para el instrumento numero CIENTO CINCUENTA Y CINCO del libro DECIMO NOVENO del protocolo del notario ROBERTO DEL CID MARTINEZ, otorgado en la ciudad de San Salvador a los veinte días del mes de junio (pues no consta la hora del otorgamiento en dicho instrumento). Y la del año 2001 cancelación de su inscripción la cual se encuentra inscrito bajo el número OCHENTA Y TRES del libro SEISCIENTOS CATORCE del libro de la Propiedad, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de Chalatenango ahora trasladado a la matrícula número CUATRO CERO CERO OCHO CERO SEIS SEIS NUEVE, del referido Registro y se reconozca como poseedor legítimo del referido inmueble a mi representado.----------

SUSTENTO JURIDICO LEGAL----------

Las anteriores pretensiones están sustentadas en los artículos 699, 745, 732 N° 2, 1551, 1553 del Código Civil y 1 de la Ley sobre Titulación de Predios Urbanos y 16-A de la Ley de Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias.----------

PRUEBAS.----------

Para la presente tramitación le ofrezco para que sea agregado al respectivo expediente: ----------

a) Certificación literal certificada de la inscripción número OCHENTA Y TRES del libro SEISCIENTOS CATORCE del libro de la Propiedad, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de Chalatenango ahora trasladado a la matrícula número CUATRO CERO CERO OCHO CERO SEIS SEIS NUEVE, del referido Registro.----------

b) Certificación de la partida de Defunción partida número CIENTO TREINTA Y OCHO inscrita a página setenta y cinco del libro de asentar partidas de Defunción que la Alcaldía Municipal de esta ciudad llevó durante el año mil novecientos noventa y seis. Con la cual se demuestra la fecha de defunción de la señora MARIA PAULA ORTIZ DE PORTILLO.----------

c) Una factura en original del servicio de Energía eléctrica en la que consta la dirección del inmueble como el inmueble objeto del servicio, la cual aparece a nombre de mi poderdante, siendo la factura con NIC 2061407, con fecha de vencimiento el quince de julio del presente año, y que corresponde al inmueble en cuestión.----------

d) Ofrezco también, aunque no lo presento en este momento el testimonio de compraventa de escritura número CIENTO TREINTA Y CUATRO otorgada el diecinueve de enero de mil novecientos ochenta y ocho, ante los oficios del notario CARLOS ARAUJO ALEMAN, del libro número SESENTA Y DOS que caducó el día dieciséis de octubre del año ochenta y ocho, a favor de mi representado el cual ya fue solicitado al jefe de la Sección del Notariado, anexando por el momento copia del recibo de dicha solicitud para que se tenga por ofrecido el testimonio e incorporado en su momento.----------

e) Certificaciones de Partidas de nacimiento de los demandados, con los cuales se prueba el grado de parentesco con mi mandante y con la señora MARIA PAULA ORTIZ DE PORTILLO ya fallecida, ----------

f) Croquis de ubicación del inmueble que se pretende declarar la nulidad.---------

g) Ofrezco como prueba el testimonio de las siguientes personas JUAN FRANCISCO NUÑEZ MEJIA, […]; ERLINDO ALAS RAMIREZ, […] y MARIA LIDIA ALAS DE PORTILLO, […]; asimismo ofrezco se reciba la declaración de parte, osea al señor JOSÉ MAURICIO PORTILLO de generales ya expresadas, de conformidad al artículo 344 del Código Procesal Civil y Mercantil.----------

PETITORIO.----------

Por todo lo antes expuesto y base legal invocada a su señoría con el respeto PIDO: ----------

---

a) Me tenga como parte en el carácter en que comparezco.----------

b) Admita la presente DEMANDA DE NULIDAD DE INSTRUMENTO PUBLICO Y CANCELACION DE INSCRIPCION REGISTRAL en contra del instrumento número CIENTO CINCUENTA Y CINCO del libro DÉCIMO NOVENO del protocolo del notario ROBERTO DEL CID MARTINEZ, otorgado en la ciudad de San Salvador a los veinte días del mes de junio del año dos mil uno. Y la cancelación de su inscripción la cual se encuentra inscrito bajo el número OCHENTA Y TRES del libro SEISCIENTOS CATORCE del libro de la propiedad, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de Chalatenango ahora trasladado a la matrícula número CUATRO CERO CERO OCHO CERO SES SEIS NUEVE, del referido Registro.---------

---

c) Se libre oficio al registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de Chalatenango a fin de que se anote preventivamente la presente demanda en la matrícula CUATRO CERO CERO OCHO CERO SEIS SEIS NUEVE, del referido Registro.----------

---

d) En sentencia definitiva se declare la NULIDAD DEL INSTRUMENTO PUBLICO Y LA CANCELACION DE LA INSCRIPCION REGISTRAL ambas ya mencionadas.----------

---

e) Se reconozca la posesión que mi mandante ha ejercido sobre el inmueble relacionado, por más de veintitrés años.”----------

II- Seguidos los trámites de ley, la Jueza A-quo pronunció el fallo en los términos consignados en el preámbulo de estas consideraciones, y no conforme con la misma el Licenciado **DIAZ AREVALO** interpuso recurso de apelación para ante este Tribunal.

Introducidos los autos a esta Cámara, se admitió el recurso de apelación planteado por el profesional arriba aludido y se señaló fecha para la celebración de la audiencia oral que regula el Art. 513 CPCM, en la cual se levantó la correspondiente acta que dice: “En la Cámara de la Cuarta Sección del Centro, Santa Tecla, a las diez horas del día ocho de junio de dos mil

doce; siendo éstos el lugar, día y hora señalados en la resolución de fs. 2 del incidente pronunciada por esta Cámara a las nueve horas y cincuenta minutos del día veintisiete de abril de este año, a efecto de llevar a cabo la audiencia a que se refiere el Art. 514 del Código Procesal Civil y Mercantil, en vista del recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia definitiva estimatoria pronunciada por el Juzgado de Primera Instancia de Chalatenango, a las catorce horas con treinta minutos del día treinta de marzo del año en curso, por medio de la cual le puso fin al presente **PROCESO DECLARATIVO COMUN DE NULIDAD DE TITULO SUPLETORIO Y CANCELACION REGISTRAL DE MISMO**, promovido por el Licenciado **MILTON ANTONIO ORTEGA**, mayor de edad, abogado, del domicilio de Chalatenango, en su calidad de apoderado del señor **JOSE MAURICIO PORTILLO**, […], en contra de los señores **FRANCISCO ANTONIO PORTILLO ORTIZ,** […], **JUAN CARLOS ORTIZ,** […], **JOSE MAURICIO ORTIZ HERNANDEZ,** […], **IRIS JUDITH ORTIZ,** […], **JULIO OMAR ORTIZ,** […], **ESMERALDA SUJEY ORTIZ,** […], **SANDRA VERONICA ORTIZ,** […] los primeros cuatro representados legalmente por el Licenciado **RIGOBERTO BELARMINO DIAZ AREVALO,** quien es mayor de edad, abogado, y del domicilio de Chalatenango, y los últimos tres representados por el Licenciado **EDUARDO FRANCO NUÑEZ**, quien es mayor de edad, abogado, del domicilio de Chalatenango, en su calidad de Curador Ad-Litem de dichos demandados; se procede a ello con la asistencia de los Suscritos Magistrados Doctores **RICARDO ALBERTO ZAMORA PEREZ y ALONSO CASTILLO ROBLES**, primero y segundo Magistrado, respectivamente, así como del Secretario de Actuaciones Licenciado **ROBERTO CARLOS GIRONES MENDEZ**; y los Licenciados **RIGOBERTO BELARMINO DIAZ AREVALO**, de las generales expresadas, en su calidad de apelante, quien se identifica con su Tarjeta de Abogado número […], junto con uno de sus patrocinados, señor **FRANCISCO ANTONIO PORTILLO ORTIZ**, a quien se identifica con su Documento Único de Identidad número […], y el Licenciado **MILTON ANTONIO ORTEGA**, de las generales expresadas, en su calidad de apelado, quien se identifica con su Documento Único de Identidad Personal número […], y su tarjeta de abogado número […], más no así el Licenciado **EDUARDO FRANCO NUÑEZ,** no obstante su legal notificación; los cuales han asistido a la presente en vista de la convocatoria hecha para tal fin. Acto seguido y de conformidad con lo señalado por el Art. 204 y 514 ambos CPCM, se le concede la palabra al Licenciado **ORTEGA**, para que se oponga o adhiera a la presente apelación, y **MANIFIESTA:**

Gracias sus Honorables Magistrados, antes que nada pidiendo las disculpa del caso, por el tráfico en la Avenida Jerusalén, aunque realmente no hay excusa alguna. Me opongo al recurso de apelación porque la sentencia impugnada esta apegada a Derecho. La Jueza de Primera Instancia en sí se fundamenta en que el autorizante, el notario que autorizó el titulo supletorio, el licenciado Roberto Del Cid Martínez, obró de manera extralimitada en sus funciones que como notario tiene, ya que el inmueble era urbano y correspondía a un titulo municipal. Si bien es cierto que la Ley de Predios sí autoriza al notario, pero si nos vamos al Art. 16-A de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras Diligencias, solamente sí son proyectos de interés social pero no estamos en ese caso, y hay varias resoluciones en ese sentido, que el notario se extralimita en sus funciones y pido se confirme la sentencia impugnada; acto seguido se le concede la palabra al apelante Licenciado **DIAZ AREVALO** con relación a la oposición planteada, debiendo recordarle que no podrá ampliar los motivos de su recurso, y **MANIFIESTA:** Gracias Magistrados, con todo respeto haré mis argumentos de mi recurso de apelación. Ampliaré el primer punto en mi escrito de apelación en relación con la aplicación de las normas que rigen los actos y garantías del proceso. Respeto el fallo de primera instancia pero al mismo tiempo no comparto dicha decisión, sin embargo al observar el nuevo código, establece la virtud que el código derogado no tenía, y el nuevo código sí lo tiene, en su Art.1, el cual se procede a leerlo, y también se leen los Arts. 2, 3, 4 y 5 del CPCM. Pero específicamente el Art. 6 que habla del Principio Dispositivo al cual realmente quiere discutir, y procedo a leerlo. A esto quiero dar inicio, si ustedes revisan la demanda, el derecho subjetivo no lo tiene la parte actora, ciertamente dice en su demanda que se le ha robado la escritura, pero no aparece el testimonio, entonces no hay interés legítimo, solo dice que hay una escritura que está en la corte, y es principio fundamental que lo hubieran agregado desde un inicio; y aun en la audiencia preparatoria se hubiera podido presentar y no lo hizo así. Los Arts. 1552 y 1553 C.C., se encuentran contraria a la ley cuando dice que cuando sea por persona interesada, la fiscalía y de oficio, y esos artículos gozan de inaplicabilidad en base al nuevo Código Procesal Civil Mercantil, ya que el Juez no puede ser parte y Juez a la vez. Son inaplicables porque el Juzgador no puede actuar de oficio porque el nuevo código lo limita según el Art. 185 Cn., y el Art. 186 inc. 5, lo cual lo lee, establece la imparcialidad que rige a todo juez. De tal manera que aquí estamos en presencia que ni de oficio ni tampoco a petición de parte se solicitó la nulidad porque la parte actora no ha mostrado el interés, no existe la escritura en el proceso, estamos violentando

el principio dispositivo del Art. 6 CPCM. Como tampoco el juzgador de primera instancia debió haber declarado de oficio. Si no se puede declarar de oficio, y no hay interés legitimo del actor, entonces solo queda al ministerio público, el cual no aparece tampoco. La Jueza falla en base al Art. 1553 del Código Civil, el cual procede a leerlo, eso dice dicho artículo, pero no sería el Art. 1552 C.C., el cual también lo lee. Señores magistrados en el fallo no estableció la disposición del Art. 1552 C.C., y que vale aclarar que la parte actora opuso demanda sin interés legitimo comprobado, no entregó las diligencias, y para anular el titulo es necesario anular las diligencias primero, así dice la doctrina en un libro de derecho civil de Marcel Planiol, y lee partes de la pagina 57 de dicho libro, lo que significa que ante este proceso la parte actora no presentó las diligencias que dan origen al instrumento público, si no se cuenta con esa diligencia, el Juzgador no puede actuar, no puede decir que esto se anula, porque está afectando derechos civiles de terceros. Ya nuestro Art. 334 CPCM, y lo lee, y la parte actora no ha probado, y dice el Art. 338 de ese mismo código, lo cual lo lee, y se llevo acabo la audiencia probatoria? no, y no se puede decir que es una presunción judicial pero no se da los parámetros del Art. 415 CPCM, y lo lee, se ha probado en la audiencia la nulidad de este instrumento? no se ha probado, en la antigüedad se hablaba la ineptitud, pero hoy se llama improponible cuando no se ha acreditado perfectamente los interés, o cuando es absurda la acción, yo dejo a su digna autoridad si la parte actora se ha acreditado, pero si lo declaran de oficio, es inconstitucional, pero ustedes pueden inaplicar el Art. 1553 cuando va en contra del estado de Derecho, el Juzgador debe ser imparcial y si algo no está bien planteado se debe revocar lo hecho. También pedí en el numeral segundo que la Jueza inobservó el procedimiento establecido, forzosamente debe de ir a una audiencia probatoria para probar que es falso. En ese orden de ideas, pido se revoque la sentencia de primera instancia y se dicte la que a derecho corresponde basado en los principios manifestado, y ampliare dependiendo lo alegado por el apelado. Se le concede la palabra a la parte apelada, para que realice sus alegatos finales, **MANIFESTANDO:** Es interesante que una de las partidas del apelante es que la Jueza actuó de oficio, pero se actúa de oficio pero aquí hay una demanda, en la cual en la relación de hechos hablamos de los Art. 1551 y 1553. Decir aquí que la Jueza actuó de oficio no es procedente, pero aun el Art. 1553 es claro, al establecer que puede la Jueza de oficio declarar la nulidad. La jueza no es que decreta la nulidad, el acto en sí es nulo. En verdad la jurisprudencia del libro citado por mi colega es clara también al decir que sí procedía la nulidad porque hay una clara violación a la ley. Dice él que no hay legitimo contradictor, pero mi representado ha vivido

ahí toda su vida, es hasta años después que llevan una copia del título supletoria. Dice el colega que tampoco se entregaron las diligencias, pero la Ley de Notariado, y la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras Diligencias se entregan a los titulantes las diligencias, pero no a nosotros. Si fuera cierto que teníamos que presentar las diligencias, como lo afirma mi colega, pero si fuera así él tuviera que pedir la nulidad de toda la primera instancia. Las diligencias se hubieran podido seguir, y la resolución del notario debió haber dicho que no podía conocer en este caso. Dice el colega que la jueza no debió haber resuelto en audiencia preparatoria, y es bien interesante porque la ley establece que cuando no hay mayores elementos de prueba, no es necesario la audiencia de prueba. La situación de los documentos se podía declarar en cualquier momento porque la jueza desestimó el resto de las pruebas. Concluyo diciendo que la jueza no actuó de oficio y en todo caso si actuó así, no era ilegal. Y el control difuso es para los jueces y no para los litigantes, y no es verdad que por el Art. 6 CPCM que establece la parte dispositiva no se va aplicar otras normativas y tampoco entra en contradicción con el Art. 1553 C.C., y solicitó se ratifique la sentencia; asimismo se le concede la palabra al Licenciado **DIAZ AREVALO** para que realice sus correspondientes alegatos finales, **EXPRESANDO:** Gracias, me voy a referir a los puntos que ha trazado el apelado. Ciertamente el padre está demandando, y se casó con otra mujer, y supuestamente ya les dio la herencia a sus hijos, esto está afuera de lo técnico. Por eso no se ha presentado la escritura, porque la escritura está a nombre de la señora. La jueza actuó de oficio, porque como ya lo dije el actor no ha legitimado su interés legítimo, y debió haber mostrado desde un inicio de la demanda. Por eso la Jueza lo hizo de oficio, pero es inconstitucional eso, para eso está el proceso para establecer si es nulo o no. En Chalatenango hay muchos títulos que los registradores han admitido de inmuebles urbanos protocolizados por notarios porque no hay ilegalidad, porque el Art. 1 de la Ley Sobre Títulos de Predios Urbanos, lo cual lee, lo permite. Y el Art 16-A de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras Diligencias no hace remisión a la Ley Sobre Títulos de Predios Urbanos. Y hago alusión de eso porque hay una sentencia de la Sala de alrededor de 1993 o 1994 que dice que el Art. 16-a no se podía titular por notario cuando era de interés social. Ese fundamento lo dio la sala en esa oportunidad pero eso no es jurisprudencia, es un caso aislado, pues sabemos que jurisprudencia son tres mismos casos, y además la jurisprudencia no está encima de la ley ni de la constitución. Porque digo esto, ciertamente esa discusión hubiera podido suscitar en aquella época, pero hoy hay una nueva normativa, pues si existe nulidad debió haberse

comprobado en audiencia probatoria. A lo mejor hay rectificación de la escritura, de acuerdo a los principios registrales según la ley de reestructuración del registro en Art. 171, por errores materiales. Después de doce años vienen a pedir la nulidad pero acaso no es el registro público, se presume de derecho que las personas conocen la ley y el registro funciona para efectos de publicidad. Por esa situación pido se revoque dicha sentencia por todas las anormalidades que presentan el proceso. En todo caso yo voy a respetar su decisión y la voy analizar. En estos momentos, el Doctor **CASTILLO ROBLES** procede a preguntarles a los litigantes si el Art.1553 del Código Civil es una norma de derecho público o de derecho privado. A lo cual el Licenciado **DIAZ AREVALO** afirma que dicha disposición es de derecho privado, y al respecto, el Licenciado **ORTEGA** afirma que dicha norma es de derecho público. Posteriormente, y no existiendo otro trámite pendiente, se procede a declarar cerrado los debates y a dar por concluida la audiencia; y de conformidad con lo prescrito por el Art. 515 CPCM, los Suscritos Magistrados anuncian verbalmente su fallo en los siguientes términos: 1) **REVOCASE** en todas sus partes la sentencia estimatoria venida en apelación y dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Chalatenango, a las catorce horas con treinta minutos del día treinta de marzo del año en curso, en vista de no encontrarse ajustada a Derecho; 2) **DECLARASE IMPROPONIBLE** la presente demanda promovida por el Licenciado Milton Antonio Ortega; 3) **ORDENASELE** al Tribunal Inferior libre oficio al Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Quinta Sección del Centro, a fin de que cancele la anotación preventiva inscrita al número OCHENTA Y TRES del Libro SEISCIENTOS CATORCE, ahora con numero de matricula CUATRO CERO CERO OCHO CERO SEIS SEIS NUEVE GUION CERO CERO CERO CERO CERO; y 4) **CONDENASE** a la parte perdidosa al pago de las costas procesales producidas en esta instancia. Las partes quedan entendidas que esta Cámara procederá a dictar la sentencia correspondiente por escrito del presente incidente de apelación, dentro del plazo máximo de veinte días a que hace alusión la disposición arriba mencionada. Y no habiendo nada más que hacer constar se da por terminada la presente acta que firmamos los Suscritos Magistrados, Secretario que autoriza y las partes intervinientes. Quedando legalmente notificadas por la lectura de la misma, de conformidad con lo prescrito por el Art.174 CPCM. ”

III- En estricto cumplimiento al Art. 515 CPCM citado en el romano que antecede, se hacen las consideraciones siguientes:

1) El presente Proceso Común Declarativo de Nulidad de Titulo Supletorio y Cancelación de Inscripción Registral ha sido iniciado por el Licenciado **ORTEGA,** a fin de que la Jueza Aquo declare la nulidad del título inscrito a favor de los demandados al número **OCHENTA Y TRES** del libro **SEISCIENTOS CATORCE,** trasladado a la matricula número **CUATRO CERO CERO OCHO CERO SEIS SEIS NUEVE- CERO CERO CERO CERO CERO,** del correspondiente Registro, y a su vez, ordene la cancelación registral del mismo, alegando para tal efecto que, según escritura pública número **CIENTO TREINTA Y CUATRO** otorgada el diecinueve de enero de mil novecientos ochenta y ocho, su patrocinado es el verdadero propietario del inmueble litigioso, y no la parte demandada.

2) En la sentencia definitiva apelada, la Jueza Aquo accedió a la pretensión del actor, declarando la nulidad del documento antes relacionado y procediendo a la respectiva cancelación registral, ya que, a su criterio, el Notario se extralimitó en sus funciones al protocolizar las diligencias de titulación referentes a un inmueble urbano, pues de conformidad con la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, en relación con la Ley Sobre Títulos de Predios Urbanos, el Notario solamente está facultado a tramitar dichas diligencias en los casos en que el inmueble urbano deba inscribirse en la Unidad del Registro Social de Inmuebles del correspondiente Registro, circunstancia que no ha sido comprobada en el presente caso.

3. Por otra parte, del auto de mérito, el apelante argumenta, entre otras cosas, que "…la Juzgadora no debía, ni podía declarar de oficio la nulidad dicho titulo, si no contaba con LAS DILIGENCIAS QUE DIERON ORIGEN AL MISMO INSTRUMENTO PUBLICO, PARA VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO O NO DE LA LEY, debiendo aclarar que no se puede anular el instrumento, sino se anula antes las diligencias que dieron origen al mismo; De igual forma no podía declarar a petición de parte dicha nulidad, PORQUE LA PARTE NO PRESENTO CON SU DEMANDA, EL DOCUMENTO O INSTRUMENTO QUE ACREDITE SER DUEÑO SU PODERDANTE de dicha propiedad en litigio, sólo lo menciona que lo ha solicitado a la Corte, siento que este debió haberlo presentado con la demanda desde un inicio y como consecuencia se vuelve IMPROPONIBLE la misma demanda, por no existir UN INTERES

LEGITIMO DE PARTE DEL ACTOR en el proceso según el art. 276 numeral 7) y 335 C.Pr.C.M.” (SIC).

4) Al respecto, es preciso señalar que, este Tribunal no comparte lo resuelto por la Jueza Aquo, ya que, estudiado que ha sido el caso en autos, se determina que la demanda planteada resulta ser improponible, en virtud de las razones siguientes:

En primer lugar, es oportuno mencionar que la normativa procesal civil y mercantil vigente, viene a ordenar los distintos motivos que pueden impedir el trámite de la demanda, siendo uno de ellos, la inadmisibilidad, que ataña estrictamente a la demanda como escrito de parte, y que se encuentra preceptuada en el art. 278 CPCM, pero también se regula la institución jurídica de la Improponibilidad de la demanda estipulada en el Art. 277 CPCM, la cual afecta a la pretensión deducida y se refiere a todo proceso que no puede abrirse por motivos procesales que son, generalmente, insubsanables por su naturaleza; de allí que se deduce el hecho que en la declaratoria de improponibilidad, la pretensión no resulta susceptible de ser propuesta, conforme a un listado que incluye el propio articulo pero que el mismo deja abierto a su ampliación para cada caso concreto.

Ahora bien, en el presente caso, es preciso examinar la figura jurídica de la Improponibilidad de la demanda, pues resulta que al analizar la demanda incoada, los Suscritos advierten que el Licenciado **ORTEGA** afirmó que su patrocinado es el propietario del inmueble en litigio, razón por la cual, en su ofrecimiento de prueba, y particularmente en el literal d), ofrece el testimonio de compraventa de escritura pública numero **CIENTO TREINTA Y CUATRO** otorgado el diecinueve de enero de mil novecientos ochenta y ocho, a favor del señor **JOSE MAURICIO PORTILLO**, con el que pretendía comprobar el legitimo interés que posee para ejercer esta pretensión; sin embargo, en dicho momento procesal, el abogado aludido aclaró que no presentaba el respectivo testimonio por no contar con el mismo, y solamente anexo a la demanda la copia del recibo de la solicitud realizada al Jefe de la Sección del Notariado, por medio de la cual solicitaba ante dicha autoridad, copia de tal testimonio, y afirmó que en su debida oportunidad lo incorporaría al proceso.

Así las cosas, y luego de estudiar el expediente remitido, se evidencia que, hasta la fecha, dicho testimonio en ningún momento fue incorporado al proceso, a tal grado que inclusive el hoy apelante, hace dicho señalamiento en su escrito de apelación, además de haberlo hecho a lo largo del transcurso de la primera instancia, sin que la Jueza Aquo se pronunciara al respecto. De esa forma, la parte actora no estableció, en la medida legal correspondiente, su derecho de entablar la acción de nulidad que nos ocupa, ya que, al no presentar la respectiva documentación que amparara su derecho de propiedad sobre el inmueble litigioso, no comprobó su interés legitimo para ejercerla; además, tampoco existe en el proceso algún otro elemento probatorio que establezca el derecho subjetivo que le hubiera permitido a la parte actora promover esta acción; en ese sentido, esta Cámara es del criterio que existe un claro defecto en la pretensión que contiene la presente demanda, pues hay una falta en los presupuestos materiales necesarios para que la misma pueda prosperar, lo cual produce que la demanda planteada por el Licenciado **ORTEGA** sea Improponible, por los motivos ya relacionados, y así se resolverá.

5) Por lo anteriormente expuesto, los Suscritos procederán a revocar la resolución recurrida, debiendo pronunciarse en su lugar, la Improponibilidad de la demanda; y finalmente no está demás mencionar que se dejan intactos los derechos a la parte actora para que pueda intentar nuevamente dicha acción, una vez cumpla con las exigencias legales para tal efecto.

POR TANTO: VISTOS los considerandos anteriores, disposiciones legales citadas y artículos 219 y 515 CPCM., a nombre de la República de El Salvador, FALLAMOS:: **a)REVOCASE** la sentencia definitiva pronunciada por el Juzgado de Primera Instancia de Tejutla, del Departamento de Chalatenango, a las catorce horas con treinta minutos del día treinta de marzo del presente año, por no estar ajustada a Derecho; **b) DECLARASE** la Improponibilidad de la demanda, en base a los considerandos anteriores; **c) CONDENASE** a la parte perdidosa al pago de las costas procesales producidas en esta instancia; y, **d)** Vuelvan los autos al Juzgado de origen con la certificación de esta Sentencia. **NOTIFIQUESE.**