

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES.**



**TRABAJO FINAL DE PROCESO DE GRADUACION DE CURSO DE
ESPECIALIZACION EN DERECHO CIVIL**

INFORME FINAL:

**LAS MEDIDAS CAUTELARES: ANOTACIONES PREVENTIVAS, DECRETADAS EN
SEDE ADMINISTRATIVAS, JUDICIAL Y CONTRACTUALES BANCARIAS EN
REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS**

PRESENTADO POR:

JOSE ISABEL MOLINA GUZMAN - CARNET - MG97063

**TRABAJO DE GRADUACIÓN PARA OBTENER EL
GRADO DE LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS**

DOCENTE ASESOR:

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA

SAN MIGUEL, EL SALVADOR

OCTUBRE, 2025

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL



AUTORIDADES

MSc. JUAN ROSA QUINTANILLA QUINTANILLA

RECTOR

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFAN MATA

VECERRECTORA ACADEMICA

MSc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

LIC. PEDRO ROSALIO ESCOBAR CASTANEDA

SECRETARIO GENERAL

LIC. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA

FISCAL GENERAL

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDICIPLINARIA ORIENTAL**



AUTORIDADES

MSc. CARLOS IVAN HERNANDEZ FRANCO

DECANO

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RETANA

VICEDECANA

LIC. CARLOS DE JESUS SANCHEZ

SECRETARIO

LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA

JEFE DE DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA

COORDINADOR DE PROCESO DE GRADO DEL DEPARTAMENTO

DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

AGRADECIMIENTOS

Primeramente, le agradezco a Dios todopoderoso y le doy la gloria, la honra. Porque todas las cosas proceden de él, y existen por él y para él. ¡A él sea la gloria por siempre!

A mi mamá que siempre me ha apoyado en todos los aspectos de la vida, sin lugar a duda esto se lo debo a ella por su gran esfuerzo para que terminara mi carrera universitaria

A mi papá hasta el cielo que estuvo apoyándome principalmente en mis primeros años de estudio, y sin duda alguna está orgulloso al ver hasta donde he llegado

A mis hermanos Jorge Molina, María Salvadora Molina, José Santos Molina por haberme apoyado de diferentes maneras en el tiempo de mi estudio de la universidad

A mis queridos hijos Eduardo José Molina Fuentes, Zoila Idania Molina Fuentes, Denisse Gabriela Molina Fuentes y José Mónico Molina Álvarez, que de una u otra manera estuvieron conmigo apoyándome en los diferentes momentos de mi estudio

A mis compañeros y amigos de la universidad, que también fueron parte en mi formación académica, gracias por todos los que estuvieron en noches de desvelos estudiando junto a mi

A cada catedrático que aportó con la enseñanza a lo largo de mi carrera, muchas gracias por su paciencia, esmero y dedicación en compartirme sus conocimientos.

INDICE

Tabla de contenido

RESUMEN.....	9
ABSTRACT	10
INTRODUCCIÓN.....	11
OBJETIVOS	13
JUSTIFICACION	14
CAPITULO I	18
A. ANTECEDENTES HISTORICOS	18
1. ANTECEDENTES HISTORICO DE LAS MEDIDAS CAUTELARES.....	18
1.2 PRECEDENTES HISTÓRICOS DE LA EDAD ANTIGUA SOBRE MEDIDAS CAUTELARES	18
1.3 EPOCA ANTIGUA DE LAS MEDIDAS CAUTELARES.....	19
1.4 MEDIDAS CAUTELARES EN LA EDAD MEDIA	21
1.5 EPOCA MODERNA CONTEPORANEA.....	22
1.6 ANTECEDENTES HISTORICOS EN EL SALVADOR DE LAS MEDIDAS CAUTELARES EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVILES Y LEY DE BANCOS.....	23
1.7 MEDIDAS CAUTELARES EN EL CODIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL.....	24

1.8	ANOTACIONES PREVENTIVAS EN LA LEY DE BANCOS	28
	CAPITULO II	31
2.	FUNDAMENTACION TEORICA Y DOCTRINARIA DE LAS MEDIDAS CAUTELARES: ANOTACIONES PREVENTIVAS	31
2.1	FUNDAMENTACION TEORICA DE LAS MEDIDAS CAUTELARES.....	31
2.2	FUNDAMENTACION DOCTRINARIA DE LAS MEDIDAS CAUTELARES.....	31
2.3	ANOTACIONES PREVENTIVA	32
2.4	MEDIDAS CAUTELARES EN EL SALVADOR EN EL PROCESO CIVIL	33
2.5	NATURALEZA JURIDICA DE LAS MEDIDAS CAUTELARES.....	34
2.6	CARACTERISTICAS DE LAS MEDIDAS CAUTELARES	36
2.7	FUNDAMENTOS EN LA CONSTITUCION	38
2.8	FUNDAMENTOS EN LAS LEYES SECUNDARIAS	39
2.9	CONCEPTO DE LA ANOTACION PREVENTIVA.....	39
2.10	TIPOS DE ANOTACION PREVENTIVA.....	41
2.11	FORMA DE EXTINCION DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.....	42
2.12	CLASIFICACION DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS	44

2.13	ANOTACIONES PREVENTIVAS JUDICIALES.....	45
2.14	ANOTACIONES PREVENTIVAS ADMINISTRATIVAS.....	46
2.15	ANOTACIONES PREVENTIVAS CONTRACTUALES BANCARIAS	46
2.16	DISFERENCIAS ENTRE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS Y LAS INSCRIPCIONES PERMANENTES	48
2.17	FINALIDAD DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS	48
2.18	ANOTACION PREVENTIVA DE LA DEMANDA.....	49
2.19	EFFECTOS JURIDICOS DE LA ANOTACION PREVENTIVA BANCARIA Y JUDICIAL.....	53
2.20	FORMAS DE CADUCIDAD DE LA ANOTACION PREVENTIVA JUDICIAL.....	54
2.21	CANCELACION DE LA ANOTACION PREVENTIVA	55
	CAPITULO III	57
3.	ANOTACIONES PREVENTIVAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS Y SU PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCION Y CANCELACION.....	57
3.1	ANOTACIONES PREVENTIVAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA.	57
3.2	PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCION DE LA ANOTACION PREVENTIVA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA	61

3.3 CANCELACION DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.....	68
CONCLUSIONES.....	73
RECOMENDACIONES	75
ANEXOS	76
ANEXO I	77
ANEXO II	90
ANEXO III	91
BIBLIOGRAFIA.....	92
ELECTRONICA	93
GLOSARIO.....	95
RESUMEN.....	103
DERECHOS DE AUTOR.....	104

RESUMEN

El presente estudio analiza las medidas cautelares, específicamente las anotaciones preventivas decretadas en sede administrativa, judicial y contractual bancaria, como instrumentos esenciales en la protección de derechos en el ordenamiento jurídico salvadoreño. El objetivo principal fue examinar los efectos jurídicos y prácticos derivados de su inscripción en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, así como su impacto en la seguridad jurídica de las partes intervinientes. La investigación se dirigió a personas naturales y jurídicas vinculadas a procesos registrales y judiciales, tomando en cuenta la doctrina, la legislación nacional, la jurisprudencia y experiencias comparadas en países como España y Guatemala.

La recolección de información se efectuó mediante revisión documental de fuentes doctrinarias, legales y jurisprudenciales, así como el análisis de normativas nacionales, internacionales y entrevistas a profesionales del derecho. Se adoptó una metodología de tipo cualitativa con enfoque descriptivo, que permitió interpretar el funcionamiento, los fundamentos y las implicaciones de las anotaciones preventivas. El análisis de los datos se desarrolló bajo un método de sistematización teórica y jurídica, con apoyo en el derecho comparado y en los principios procesales de *fumus boni iuris* y *periculum in mora*.

Los resultados muestran que las anotaciones preventivas cumplen una función temporal de aseguramiento de derechos, evitando la enajenación o alteración de bienes mientras se resuelve un litigio. Se constató que, aunque su origen puede ser judicial, administrativo o contractual bancario, todas persiguen la finalidad común de proteger la eficacia de una futura resolución definitiva y garantizar la seguridad jurídica de los actores procesales.

Palabras clave: Medidas cautelares, anotaciones preventivas, seguridad jurídica, derecho procesal, registro de la propiedad, El Salvador.

ABSTRACT**(English)**

This study analyzes precautionary measures, specifically preventive annotations decreed in administrative, judicial, and banking contractual contexts, as essential instruments for the protection of rights within the Salvadoran legal system. The main objective was to examine the legal and practical effects arising from their registration in the Property and Mortgage Registry, as well as their impact on the legal security of the parties involved. The research focused on individuals and legal entities engaged in judicial and registral processes, considering legal doctrine, national legislation, jurisprudence, and comparative experiences from countries such as Spain and Guatemala.

Data collection was carried out through a documentary review of doctrinal, legal, and jurisprudential sources, together with the analysis of national and international regulations and interviews with legal professionals. A qualitative methodology with a descriptive and analytical approach was applied, enabling the interpretation of the functioning, foundations, and implications of preventive annotations. Data analysis followed a theoretical and legal systematization method, supported by comparative law and the procedural principles of *fumus boni iuris* and *periculum in mora*.

The results show that preventive annotations fulfill a temporary role of safeguarding rights, preventing the transfer or alteration of assets while litigation is pending. It was found that although their origin may be judicial, administrative, or banking contractual, all share the common purpose of ensuring the effectiveness of a future definitive resolution and strengthening legal security for the parties involved.

Keywords: Precautionary measures, preventive annotations, legal security, procedural law, property registry, El Salvador.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación sobre las Medidas Cautelares: anotaciones preventivas, decretadas en sede Administrativa, Judicial y Contractuales bancarias, se puede constatar el funcionamiento de una figura jurídica que desde tiempos muy antiguos y que a lo largo de la historia se ha visto la efectividad de la misma y nos referimos a las medidas cautelares, que como su nombre lo indica son medidas de precaución que evitan la frustración de posibles resoluciones judiciales, resoluciones administrativas y resoluciones contractuales. Esto con la finalidad de proteger derechos de aquellos que la ley les confiere a las personas involucradas.

En un primer lugar se puede decir que las anotaciones preventivas son resoluciones adoptadas por los Jueces, entidades Administrativas o Contractuales bancarias, encaminadas al aseguramiento de algún derecho en particular. Pero sería demasiado corto dirimir dicho concepto de una manera simple; ante la adopción de una medida cautelar deben de existir presupuestos necesarios para la procesabilidad y adopción de las mismas, y dentro de estos requisitos encontramos dos *sui generis*, el primero conocido como *fumus boni iuris*, también conocido como apariencia de buen derecho, esta apariencia es la que debe tener el solicitante de la anotación preventiva en el sentido que su acción es aparentemente de buena fe. En segundo lugar, se encuentra *periculum in mora*, conocido en nuestro ámbito legal como peligro de fuga, o peligro de frustración, esta situación es necesaria atribuírsela a aquel que ostenta un derecho, pero, se tiene duda si efectivamente ese derecho se conservara hasta la tramitación final de un proceso que lógicamente terminaría con una sentencia estimatoria o desestimatoria.

Esta figura a la que hacemos referencia como cualquier otra del derecho persigue una finalidad de cumplimiento, y no solamente basta con su establecimiento de la misma, es por esto que en este trabajo de investigación se pretende profundizar de una forma particular las medidas cautelares como

género, pero particularmente el tratamiento a las anotaciones preventivas como la especie, y los efectos que estos tiene para aquellos que afectan de forma directa e indirecta. Así mismo se desarrolla un apartado especial y diferencial de las anotaciones preventivas dictadas por un órgano jurisdiccional, por una institución administrativa del estado y por una institución privada bancaria con particulares también llamada contractual

De la misma forma veremos el papel que juegan los diferentes Registros Públicos existentes, partiendo desde el hecho de la presentación de la anotación hasta cuando efectivamente los bienes han sido afectados o denegados en dicho proceso.

De igual manera se desarrolla un apartado de algunas leyes especiales que a su vez tienen vinculación con el tema en mención, por ser leyes que dan un tratamiento especial a las anotaciones preventivas, daremos un enfoque que servirá de base para estudiar la forma como dichos textos legales cumplen con la función de generar seguridad jurídica a las personas como son las medidas cautelares.

Es menester aclarar que para el desarrollo del presente trabajo no solo se toma en cuenta un punto de vista en particular, sino más bien una investigación amplia que permite recibir diferentes perspectivas doctrinarias uniforme de lo que son las anotaciones preventivas, involucrando a personas naturales o jurídica que de una u otra manera se hayan visto afectadas. Esto con el propósito principal de demostrar cuales son los efectos de las anotaciones preventivas en el marco jurídico salvadoreño.

OBJETIVOS

1. OBJETIVO GENERAL

Analizar los efectos producidos por la inscripción de las medidas cautelares y anotaciones preventivas en el marco normativo de las leyes salvadoreñas vigentes, así como su tramitación en los registros públicos de la propiedad Raíces e Hipotecas.

2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

Identificar el impacto que produce la inscripción de las diferentes medidas cautelares y anotaciones preventivas en el Registro de la propiedad Raíz e Hipoteca

Analizar las implicaciones jurídicas y prácticas de la inscripción de estas medidas en los ámbitos administrativo, judicial y contractual, destacando sus efectos sobre la propiedad, los derechos reales y los intereses de las partes intervinientes

JUSTIFICACION

El presente trabajo tiene mucha importancia, en los cimientos del derecho y más en concretos en los procesos dirimidos en las instancias judiciales en general, dado que las inscripciones de medidas cautelares, anotaciones preventivas, su clasificación, administrativas, judiciales y contractuales en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas son resoluciones en su mayoría adoptadas por los jueces encaminadas al aseguramiento del resultado final esperado, pero especialmente asegurar derechos presentes para el juicio o proceso que se esté ventilando.

Por consiguiente, debe de existir una Seguridad y certeza Jurídica en cada uno de estos procesos, porque se tutelan derechos que deben de ser protegidos y es aquí donde entran con rigidez las medidas cautelares en nuestro ordenamiento jurídico.

Es en este sentido, que, si no existieran estas anotaciones preventivas garantes, de una amplia protección de derechos de la que ya hemos hecho mención antes, no se tuviera una tutela judicial efectiva y caeríamos en una inseguridad de estas, es decir que las anotaciones preventivas forman una valla protectora de los derechos que son dirimidos en los procesos judiciales.

En detalle es de exponer de manera concreta el tratamiento doctrinario, legal y jurisprudencial de las anotaciones preventivas en materia registral, siendo este tema de mucha relevancia, ya que simplifica a la persona afectada por dicha institución, para que conozca de manera clara y concisa las repercusiones jurídicas, una vez decretadas por el juez natural.

Vale mencionar que las anotaciones preventivas no implican al respecto de la existencia de un derecho del proceso, pero sí la adopción de medidas judiciales tendientes a hacer efectivo el derecho que se pide sea reconocido.

Por consiguiente, son todas aquellas acciones o decisiones que, sin prejuzgar el resultado final, del contenido sea positivo o negativo, que un

órgano de la Administración Pública o un juez o magistrado del poder judicial puede adoptar para que los resultados de la resolución administrativa o judicial surtan plenos efectos para los involucrados o para las partes procesales. Para ello, se requiere la existencia de dos requisitos: el *fumus boni iuris* o apariencia de buen Derecho y el *periculum in mora* o peligro riesgo por el paso del tiempo.

En este marco de importancia se direcciona el presente trabajo en dar a conocer puntualmente la seguridad jurídica que las anotaciones preventivas proporcionan a los diferentes procesos, medidas adoptadas para asegurar un posible derecho que se conocerá su existencia o no al momento de contar con una resolución Definitiva.

El proceso judicial tiene como fin proteger los derechos fundamentales para obtener mediante la actuación de la ley en un caso concreto, la declaración, la defensa o la realización coactiva de los derechos.

Para el cumplimiento de este proceso la Constitución de la República reconoce varios principios como el Debido Proceso, como una garantía, entendido no solo como el efectivo cumplimiento de todos los actos procesales que establece la ley para cada tipo de caso o proceso, teniendo dentro de estos el establecimiento de las anotaciones preventivas, en la que se procura el resguardo de la seguridad y la certeza jurídica de los sujetos procesales, realizadas por funcionarios competentes en la administración de justicia; sino también la observancia de las formalidades previstas en la Constitución para la elaboración de las leyes.

Es de hacer notar que en cada rama del Derecho existe un proceso a aplicar para resolver las diferentes controversias que se presentan entre particulares y entre estos con el Estado, ya sea porque se ha violentado derechos fundamentales.

Con esto, se pretende retomar el Derecho Comparado de otras Legislaciones y de jurisprudencia aplicada por otros países en este tipo de

proceso, por ejemplo, España y Guatemala entre otros, considerando que las anotaciones preventivas son importantes en todo proceso, ya que a través de ellas se puede asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera otorgarse en la sentencia que se dictare, convirtiéndose así en instrumentos procesales para la protección de derechos del peticionario.

Es entendido, que toda anotación preventiva tiene que estar condicionada a la existencia de dos requisitos Procesales que deben ser examinados: 1) La probable existencia de un Derecho amenazado, debiendo considerarse la conveniencia de que no solamente porque el peticionario solicite que se imponga una medida cautelar la autoridad competente deba acceder a ella, sino que debe justificarse la necesidad razonable de la anotación y los indicios suficientes que acrediten la existencia de un hecho violatorio de derechos fundamentales para imponer la medida, que en este caso sería la existencia y vigencia de una ley (*fumus bonis iuris*). 2) El daño que ocasionaría al desarrollo temporal del proceso y a las personas la aplicación de una ley que se está impugnando de inconstitucional (*periculum in mora*). Además, es importante este trabajo de investigación por el conocimiento que se adquirirá por nuestra parte, así como el aporte que se le pueda brindar a la comunidad jurídica. Con todo lo expuesto se pretende que por diferentes medios de textos doctrinarios, legales y jurisprudenciales nacionales e internacionales, así como el acceso a bibliotecas virtuales y entrevistas se pueda dar este aporte a otros cultores del Derecho.

CAPITULO I

CAPITULO I

A. ANTECEDENTES HISTORICOS

1. ANTECEDENTES HISTORICO DE LAS MEDIDAS CAUTELARES

1.2 PRECEDENTES HISTÓRICOS DE LA EDAD ANTIGUA SOBRE MEDIDAS CAUTELARES

Antes de abordar y profundizar en el presente tema de investigación debemos tener claro lo que es una medida cautelar, de las cuales se estudiarán sus antecedentes históricos, sus inicios en la historia de la evolución del desarrollo de las sociedades y el enfoque que ha tenido en nuestro país en el ámbito jurídico, así como también la forma en la que estas se aplican en los diferentes Registros Públicos y en Particular en el Registro de la Propiedad Raíz e hipoteca.

La palabra medida cautelar su origen etimológico se deriva del latín. La palabra “cautelar” proviene de “cautela”, que significa precaución o cuidado. A su vez, “cautela” se deriva del verbo latino “caveo”, que implica prevenir, tener cuidado o estar atento. Por lo tanto, las medidas cautelares son acciones tomadas para prevenir o proteger una situación, especialmente en el ámbito legal, hasta que se resuelva un caso.

Las medidas cautelares comenzaron como una figura propia del derecho civil, y de manera de ejemplo: tenemos que en Roma se manejaba la figura del embargo para solventar el pago que le correspondía al acreedor, de tal forma que se sustraía una posesión del deudor que servía como pago de la deuda, realmente no era una medida preventiva, pues era más bien un castigo hacia el deudor. En este sentido las medidas cautelares eran de carácter patrimonial pues recaían directamente en el patrimonio de los particulares como forma de garantizar una determinada obligación, eran estrictamente una forma para obtener el pago que se encontraba en mora, por lo cual no representaban cautela en contra del deudor sino más bien una exigencia.

En la evolución histórica de las medidas cautelares, el término medida cautelar se encuentra otro sinónimos en las diferentes legislaciones y es así como se habla de providencias cautelares, medidas precautorias, acciones preventivas, pretensiones preventivas y cautelares, para significar aquellas determinaciones jurisdiccionales que se pueden adoptar respecto de personas, bienes o medios probatorios, con el objeto de evitar los perjuicios de la demora de los procesos que estos ocasionan en muchas veces, siempre con carácter provisional y accesorio y encaminadas a asegurar el cumplimiento de las determinaciones que se adopten por el juez, especialmente de la sentencia una vez ejecutoriada.

Los procedimientos procesales destinados a asegurar la validez de una resolución judicial, llamados hoy en día por la doctrina como “Medidas Cautelares”, han pasado por diferentes etapas de la historia con las formas más primitiva que se remontan a una época donde el hombre considero como de su posición aquellas armas que usaba para la caza y la pesca para la sobrevivencia.¹

En el derecho romano, las medidas cautelares, aunque no se denominaban así formalmente, existían a través de instituciones parecidas que buscaban asegurar el resultado de un proceso y proteger los derechos de las partes involucradas. La figura más cercana a las medidas cautelares modernas era la interdicción, que se asemejaba a las órdenes de alejamiento actuales, y la pignores capio, una forma de garantía para el acreedor.

1.3 EPOCA ANTIGUA DE LAS MEDIDAS CAUTELARES

El derecho Romano es un sistema jurídico que se desarrolló en la “*civitas romanas*”, durante el transcurso de trece siglos, desde la fundación de roma 753 a.C. hasta la muerte del emperador Justiniano en el año 565 de nuestra era. Este es un ciclo de doctrinas, en las que algunos ilustres juristas contribuyeron a la construcción de instituciones a un nivel idóneo y en otros casos se perfeccionaron dichas instituciones jurídicas sobre las cuales se

¹ <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/12390>

asentarían los ordenamientos jurídicos, que ahora sirven como base de grandes aportes contemporáneos al derecho.

Ante todo, esto, el Derecho Romano tuvo vocación y características universales dado que fueron pioneros en el desarrollo del Derecho Civil, de ahí su utilidad en cada época de la historia. Todas estas aportaciones sirvieron como una referencia histórica para tratar las medidas cautelares que hoy en día se tienen.

Algunas de las medidas cautelares patrimoniales más importantes que existían en aquella época del Derecho Romano citaremos las siguientes:

a. La Pignores Catio: Que consistía en constituir una de las acciones de la ley ejecutiva del procedimiento procesal de la Legis acciones y consistía en la toma de un objeto, realizado por el acreedor de entre los bienes del deudor al mismo tiempo que pronunciaba determinadas palabras y sin ser necesaria, la intervención del magistrado.

b. Procedimiento formulario: era así llamado porque el magistrado redactaba un documento pequeño, en presencia y con la colaboración de las partes, en el cual se ejecutaban las pretensiones del actor y del demandado en litigio y se indicaba al juez la cuestión para resolver otorgar el poder de juzgar, así, la formula le daba a este poder para condenar al demandado en la suma que anteriormente debería haber entregado para liberar la prenda.

c. El Secuestro de Bienes: este tenía la finalidad de tomar un Documento con fuerza ejecutiva, el Procedimiento Formulario con el objetivo de que el bien en litigio no pudiera ser enajenado, ni destruido, ni traspasado, de manera que debería ser entregada al ganador por el perdedor en el estado en que se hallaba al iniciarse la contención.

e. El Secuestro: este se da más en el Derecho Español, encontramos un resabio en la Ley de las siete partidas, y en la Tercera Parte, expresaba "En lo que respecta en materia procesal si el demandado enajenaba la cosa después del emplazamiento, la enajenación era nula, en consecuencia el

comprador debía perder el precio que había pagado por esta, siempre y cuando hubiera tenido conocimiento previo de la demanda, de lo anterior podemos advertir que se le prohibía al demandado disponer de la cosa sobre la cual versaba la litis. Esto era con el fin de garantizar el cumplimiento de la obligación.

1.4²MEDIDAS CAUTELARES EN LA EDAD MEDIA

La Edad media suele dividirse en tres periodos principales: la Alta Edad media, la baja Edad Media y la Plena Edad Media. La Alta Edad Media abarca desde el siglo V hasta el siglo X y se caracterizó por la formación de los reinos germánicos y la expansión del cristianismo. La baja Edad Media abarco desde el siglo XI hasta el siglo XIV y se caracterizó por el feudalismo, las cruzadas y el surgimiento de las ciudades. La Plena Edad Media abarca desde el siglo XIV hasta el siglo XV y se caracteriza por la crisis económica, la Peste Negra y el Renacimiento, pero hablaremos de esta última finales del siglo XVI, ya que en las épocas anteriores a la Edad Media no existían los derechos y garantías fundamentales de las personas, bastaba con la simple voluntad del Monarca o de quien estuviera en el poder para imponer castigos inhumanos, también la iglesia, y el señor feudal aplicaban castigos severos como lapidarlos hasta causarles la muerte, ahorcarlos, mutilarlos, por lo tanto no tenía ningún sentido de existir las medidas cautelares. Lo anterior se fundamenta históricamente en que “El tormento”, como pena era el deseo y su inspirador fue el gran filósofo griego Aristóteles, y dicho pensamiento fue objeto de legislación en las leyes romanas y estas sirvieron de modelo para que en la Época Medieval de países como Italia, España, Francia y Alemania las retomaran y las establecieron en su legislación, fueron los Ingleses ya que la ley común no autorizaba la tortura, pero la monarquía basados en su poder

² <https://hdl.handle.net/20.500.14492/23889>, Pg. 40 y 41

divino las utilizaba de manera arbitraria; los condenados eran muertos en ejecuciones.³

Al final del siglo XVII, que la prisión fue considerada como un centro de custodia de detenidos cuya finalidad principal era garantizar la comparecencia del imputado hasta que llegara la hora del juicio, en este punto se encuentra algo muy importante y relevante y es que esta idea se apega al fin principal de las medidas cautelares en la actualidad. En esta etapa no se consideraba a la cárcel como un centro de cumplimiento de la pena, sino más bien según las partidas, Ley IV, Título XXXI, Partida VII, eran leyes medievales concretamente en España “La cárcel no era dada para escarmentar los errores, eran más bien para guardar los presos tan solamente en ellas hasta que sean juzgados”. Todo esto deriva de las doctrinas de Beccaria, Montesquieu y Rousseau, ellos desarrollaron que el derecho de castigar tiene su fundamento en el pacto social, es solo en este punto en que se tiene sentido hacer del derecho un instrumento para garantizar el Debido Proceso, respetando tanto los derechos de la víctima como los del imputado y un juez objetivo y con apego a la ley. En resumen, las medidas cautelares en la Edad media eran menos formalizadas que hoy, pero cumplían la función de asegurar la justicia y el orden público, principalmente a través de la prisión preventiva y el embargo de bienes.

1.5 EPOCA MODERNA CONTEMPORANEA

La época moderna contemporánea es el nombre con el que se designa al periodo histórica comprendido entre la Revolución francesa y la actualidad. Comprende, si se considera su inicio en la Revolución francesa, un total de 236 años, entre 1789 y el presente, donde se plantea la necesidad de reducir el tiempo en la tramitación del proceso y a la vez de asegurar el eficaz cumplimiento de las resoluciones judiciales, estableciéndose en las distintas legislaciones como reparación procesal las denominadas “Medidas

³ <https://www.studocu.com>

Cautelares”, cuya finalidad es garantizar la efectividad de la sentencia puesta en peligro por la duración del proceso.⁴

1.6 ANTECEDENTES HISTORICOS EN EL SALVADOR DE LAS MEDIDAS CAUTELARES EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVILES Y LEY DE BANCOS.

Los antecedentes de las medidas cautelares en El salvador tienen un origen directo de las Reales Cédulas del 9 de mayo de 1778 y del 16 de abril de 1789, fueron documentos legales emitidos por la corona española, que establecían regulaciones y disposiciones para diversos aspectos de la administración colonial en América, así como para asuntos internos.

Real cédula del 16 de abril de 1789: Esta cédula, también conocida como la Real Cédula sobre la educación, trato y ocupaciones de los esclavos, fue expedida en el Municipio de Aranjuez España el 31 de mayo de 1789. Se inspiró en el Código Negro Francés (Code Noir en Francés) fue un decreto promulgado por el rey Luis XIV, en el año de 1685 para regular la esclavitud en las colonias francesas y, abordando temas como la educación, el trato y las ocupaciones permitidas.⁵

El Código Procesal Civil y Mercantil CPCM, de El salvador, publicado en 2010 es el primer Código que regula de manera ordenada las medidas cautelares en el ámbito civil y mercantil del país. Este Código establece los procedimientos para la adopción y ejecución de estas medidas, buscando garantizar la efectividad de las sentencias.

Con anterioridad a este periodo las medidas cautelares se encontraban dispersas en diferentes normativas y no contaban con un tratamiento ordenado como el que ofrece el CPCM. Este nuevo código facilita un marco legal claro y detallado para su aplicación en los diferentes procesos,

⁴ <https://es.wikipedia.org>, <http://sedici.unlp.edu.ar>

⁵ Fuente La Brújula Verde <https://www.labrujulaverde.com>

incluyendo sus requisitos para su solicitud, los tipos de medidas que pueden adoptarse y los procedimientos para su ejecución.

Vale aclarar que las medidas cautelares no son exclusivas de una determinada rama del derecho, si no que estas se aplican en las diversas áreas del derecho, ya sea civil, mercantil, familia, penal, laboral, administrativo etc. En resumen, el CPCM del año 2010 representa un avance histórico en la regulación de las medidas cautelares en el país, al adjuntarlas y ordenarlas en un solo cuerpo legal.

1.7 MEDIDAS CAUTELARES EN EL CODIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL.

Las medidas cautelares son aquellas providencias judiciales que tienen como propósito asegurar el cumplimiento de una obligación efectiva de la sentencia. Y con las características de ser temporales y de carácter urgente, que se pueden establecer en cualquier estado del proceso.

Las medidas cautelares las encontramos en el LIBRO SEGUNDO, TITULO CUARTO CAPITULO PRIMERO de los artículos 431 al 456 de este Código Procesal Civil y Mercantil, en el cual destacaremos algunas de mayor importancia.

Universalidad de la aplicación.

Art. 431.- En cualquier proceso civil o mercantil el demandante podrá solicitar la adopción de las medidas cautelares que considere necesarias y apropiadas para asegurar la efectividad y el cumplimiento de la eventual sentencia estimatoria.

Instancia de parte.

Las medidas cautelares solo se decretarán a petición de parte, bajo la responsabilidad del que la solicita, no así en algunos procesos como el penal que se pueden solicitar de oficio por el tribunal en el caso de la responsabilidad de los daños civil que el imputado haya generado. En civil

pues el juez no podrá solicitar otras medidas cautelares más gravosas que las solicitadas por la parte que las solicita, Art. 432 CPCM.

Presupuesto.

Las medidas cautelares solo podrán establecerse cuando quien las solicite, las justifique debidamente que son indispensable para la protección de su derecho, por existir peligro de lesión o frustración del mismo, que pueda generar demora en el proceso; y en el sentido que sin la aplicación de la medida la posible sentencia sería escaza o nula su ejecución. Además, se deberá acreditar la apariencia de buen derecho, y del peligro, de lesión o frustración por la demora, deberán justificarse en la pertinente solicitud, Art. 433 CPCM.

Momento para solicitar las medidas cautelares.

Las medidas cautelares se podrán solicitar y adoptar en cualquier estado del proceso y también como diligencias preliminares a la interposición de la demanda. Y estas medidas pueden caducar de pleno derecho si no se presentare la demanda dentro del mes siguiente a su adopción, sin perjuicio de los establecido en los tratados internacionales vigentes; y en este caso el que las solicitare será condenado al pago de los daños y perjuicio causados, Art. 434 CPCM.

Anotación de demanda.

La demanda procede su anotación preventiva cuando se dedujere una pretensión que pudiera tener como consecuencia la modificación de una inscripción en el registro correspondiente, Art. 443 CPCM.

Reglas de la aplicación de las medidas cautelares.

Estas deberán ser efectivas y conducentes a su fin, y resultar lo menos gravosas o perjudiciales para el demandado, sin que por ello obtenga el demandante más de lo que obtendría como consecuencia de la ejecución de la sentencia.

El juez deberá controlar que la aplicación de las medidas cautelares se ajuste a lo prevenido en el inciso anterior, y en el caso contrario, limitará la solicitud a dicha regla, Art.445 CPCM.

Prestación de caución.

Como regla general, el solicitante de la medida cautelar deberá prestar caución suficiente para garantizar el resarcimiento de los daños y perjuicios que pudieran causar al patrimonio del demandado su adopción y cumplimiento.

La prestación de caución será siempre previa a cualquier acto de cumplimiento de la medida cautelar acordada, Art. 446 CPCM

Forma y la cuantía de la caución.

La forma y la cuantía de la caución deberá indicarse en la solicitud de la medida cautelar, y podrá ofrecerse en dinero en efectivo, cheque de gerencia o de caja, garantía bancaria o de instituciones afianzadoras, o en cualquier otra forma admitida en derecho, siempre que, a juicio del juez, garantice la inmediata disponibilidad de la cantidad de que se trate.

El juez podrá aceptar la cantidad la caución ofrecida por el solicitante, graduarla, modificarla o cambiarla por la que considere pertinente, con apego a la proporcionalidad respecto de la capacidad patrimonial del solicitante y del objeto del proceso, Art. 447 CPCM

Excepciones de la prestación de la cuantía.

El juez podrá eximir de la presentación de la caución al solicitante si su capacidad económica y potencial patrimonial es sensiblemente inferior al de la parte contraria, en especial de aquellos casos en que la pretensión planteada implique, junto a la defensa de intereses generales, colectivos o difusos, como los de los consumidores o los de la protección del medio ambiente.

La decisión judicial a que se refiere el inciso anterior será tomada con especial motivación y previa ponderación razonada de los intereses en juego, Art. 448 CPCM

Eficacia de las medidas cautelares.

Al terminar el objeto principal del proceso, por cualquier causa, con resolución favorable para el peticionario de la medida cautelar, se mantendrá esta mientras transcurre el plazo previsto para su cumplimiento voluntario, si se concedió. Si tras el cumplimiento no se solicitare la ejecución, se levantara las medidas adoptadas.

Las medidas cautelares se levantarán hasta que se conceda la ejecución provisional de la sentencia, en lo que ambas sean coincidentes, Art.452 del CPCM.

Decisión sobre las medidas cautelares.

Las medidas cautelares se decretarán sin audiencia de la contraparte.

El tribunal se pronunciará en el plazo de 5 días desde la recepción de la solicitud en el tribunal.⁶

Si el tribunal considera que concurren los presupuestos y requisitos para su adopción decretara las medidas, razonando su procedencia con precisa indicación de las que se acuerden y determinara el régimen a que han de estar sometidas, estableciendo en su caso la forma, cuantía, y tiempo en que deba presentar caución el solicitante.

De igual manera la decisión que resuelva las medidas cautelares admitirá recurso de apelación, pero si quien recurre fuere aquel a quien las mismas perjudican el recurso se considera sin efecto suspensivo, Art. 453 CPCM.

Ejecución de las medidas cautelares.

Acordada la medida cautelar y presentada la caución, se procederá de oficio a su inmediato cumplimiento, por los medios que fueren necesarios, aun

⁶ Código Procesal Civil y Mercantil 3ª Edición, compilador: Lic. Luis Vásquez López Editorial LIS

los previstos para la ejecución de sentencia, cuyas normas serán de aplicación supletoria.

Cuando se trate de anotación preventiva se procederá conforme a las normas del registro correspondiente, Inciso 1, y 2, del Art. 454 del CPCM.

Levantamiento de las medidas cautelares.

Establecida la sentencia absolutoria, el juez acordará el inmediato levantamiento de las medidas cautelares adoptadas, aunque aquella aún no fuera firme; salvo que el demandante, hiciere la intención de recurrir, solicitare su mantenimiento o modificación. En tal caso, el tribunal oído la parte demandada y atendidas las circunstancias del caso, resolverá lo procedente, con aumento de la caución si acordare el mantenimiento o la modificación de la medida, inciso 1, Art.456. CPCM.

1.8 ANOTACIONES PREVENTIVAS EN LA LEY DE BANCOS

La Ley bancos establece que estos podrán librar certificaciones en extracto de los créditos hipotecarios que acuerden para que estos sean anotados preventivamente en el Registro de la Propiedad e Hipoteca. Estas certificaciones deben contener una serie de requisitos como la fecha del acta en donde se haga constar la aprobación del otorgamiento del crédito, nombre y apellido del usuario o deudor, cantidad del monto aprobado, y el plazo para su pago, la mención de las inscripciones en el Registro de la Propiedad e hipotecas y Registro social de inmuebles respecto al dominio y gravámenes existentes, relativos al inmueble o inmuebles, ofrecidos y aceptados en garantía, sin que esto sea necesario hacer una descripción técnica al detalle de dicho inmueble. Con respecto a los efectos de la hipoteca al ser inscrito el respectivo contrato en la fecha que se presentó para la inscripción cuando se trate de los mismos inmuebles a que se refiere dicha inscripción.

Estos efectos de la anotación preventiva cesaran por las siguientes razones:

- a. Por la presentación del contrato de hipoteca.

b. Por el aviso escrito del banco al Registro para cancelar la hipoteca

c. Cuando hayan pasado noventa días de la presentación de la anotación preventiva sin que se presente el respectivo contrato de hipoteca para su inscripción.

También es necesario aclarar que constituido el gravamen de hipoteca a favor de un determinado banco sobre el objeto de la garantía y desde la fecha de la presentación de la anotación preventiva, el inmueble no podrá ser objeto de afectaciones, gravámenes, embargos, transferencia, enajenaciones o de cualquier otro derecho que se pretenda hacer valer si no es por acuerdo escrito entre el acreedor y el deudor.

Sera la Superintendencia del sistema financiero que dictara las normas pertinentes para garantizar la protección de los derechos del hipotecante y el acreedor tal como lo establece el artículo 231 de la Ley ⁷de bancos en El Salvador.

Vale decir que también se habla del Registro Social de Inmuebles, que su función es registrar actos o proyectos de interés social, ya sean públicos o privados como transferencia de dominio, constitución o modificación de derechos reales, como arrendamientos, embargos y otras medidas cautelares.

⁷ Ley de supervisión y Regulación del sistema financiero y Ley de Bancos. Editorial Lis, Editor y compilador: Lic. Luis Vásquez López, Pg. 205 y 206.

CAPITULO II

CAPITULO II

2. FUNDAMENTACION TEORICA Y DOCTRINARIA DE LAS MEDIDAS CAUTELARES: ANOTACIONES PREVENTIVAS

2.1 FUNDAMENTACION TEORICA DE LAS MEDIDAS CAUTELARES

Su fundamentación teórica de las medidas cautelares está basada en la necesidad de garantizar la efectividad de la acción judicial, previendo que el resultado de un proceso judicial no vaya a hacer burlado o ineficaz debido a variables que puedan presentarse durante su tramitación. Estas medidas pretenden asegurar la presencia del deudor o imputado en su caso, y proteger a la víctima o evitar la obstaculización del proceso.

2.2 FUNDAMENTACION DOCTRINARIA DE LAS MEDIDAS CAUTELARES.

El fundamento doctrinal de las medidas cautelares en El Salvador se centra principalmente en dos pilares fundamentales proteger el sistema judicial y los derechos de las partes intervinientes, bajo los principios: asegurar los resultados del proceso, protección de derechos fundamentales, principio de necesidad, principio de proporcionalidad, principio de temporalidad, fundamentación de la resolución, jurisprudencial y la regulación legal.

a) Asegurar el resultado del proceso: busca evitar que el proceso judicial se vea afectado o frustrado por acciones u omisiones de las partes y garantizando que la sentencia pueda ser ejecutada.

b) Proteger los derechos fundamentales de las partes intervinientes ya, sea el demandante o el demandado, asegurando que se respeten sus derechos y evitando daños irreparables.

c) Principio de necesidad: las medidas cautelares solo deben imponerse cuando sean absolutamente necesarias, para la protección de los derechos en disputa.

d) Principio de proporcionalidad: las medidas cautelares deben ser proporcional a la necesidad evitando daños innecesarios a las partes intervinientes.

e) Principio de temporalidad: las medidas cautelares son temporales y deben suspenderse cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su imposición.

f) Fundamentación de la resolución: las medidas cautelares que se imponen deben estar fundamentadas, y explicando las razones por el cual se consideran necesarias y los derechos que se buscan proteger

g) La jurisprudencia de los tribunales debe estar a la altura, estableciendo criterios para su aplicación y límites de las medidas cautelares.

h) La regulación legal: las medidas cautelares se encuentran reguladas en los diferente Códigos según su rama, familia, civil mercantil, derecho administrativo etc.

2.3 ANOTACIONES PREVENTIVA⁸

Primeramente, definir que es una anotación preventiva: es el asiento temporal y provisional de un título en el Registro de la Propiedad, como garantía precautoria de un derecho o de una futura inscripción. Para Couture es la constancia o inscripción puesta por escribano o funcionario público en un título, escrito, copia, etc., para aclarar su origen, documentar su presentación, modificar su alcance.

Mientras el artículo 681 CC, en su texto dice: la inscripción es el asiento que se hace en los libros del Registro de los títulos sujetos a este requisito, con el objeto de que consten públicamente los actos y contratos consignados en dichos títulos, para los efectos que este título determina. Es de dos clases: inscripción definitiva, que es el que produce efectos permanentes, e inscripción provisional llamada también anotación preventiva. De la misma

⁸Código Civil 3ª Edición, compilador: Luis Vásquez López Editorial LIS

manera lo establece el Artículo 14 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad raíz e hipoteca y dice: inscripción es el asiento que se practica en el Registro de los títulos sujetos a este requisito, con el objeto de que consten públicamente los actos y contratos consignados en dichos títulos, para los efectos que la ley determina. Es de dos clases: inscripción definitiva, que es el que produce efectos permanentes, e inscripción provisional llamada también anotación preventiva.

En esta parte hay que hacer una aclaración por las posibles confusiones de las medidas cautelares y las anotaciones preventivas vamos a entender las primeras como el género y las segundas como la especie, ejemplos: arboles sería el género y árbol de pino sería la especie, ya teniendo claro esta diferencia se puede decir, que las anotaciones preventivas son de dos clase permanentes y provisionales.⁹

2.4 MEDIDAS CAUTELARES EN EL SALVADOR EN EL PROCESO CIVIL

En El Salvador las medidas cautelares en el ámbito civil son formas procesales que buscan garantizar el resultado de un proceso judicial, tratando de evitar que se vea perjudicada por el paso del tiempo o por una de las partes intervinientes. De la misma forma estas medidas pueden ser solicitadas por el demandante o cualquier persona que acredite tener interés en el proceso, en las cuales se tienen las medidas cautelares que a continuación se describen en el Art. 436 del CPCM.

1. El embargo preventivo de bienes.
2. La intervención o la administración judiciales de los bienes productivos;
3. El secuestro de la cosa mueble.
4. La formación de inventarios de bienes, en las condiciones que tribunal disponga.

⁹ Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales, 22ª Edición actualizada, corregida y aumentada por Guillermo Cabanellas de las Cueva, Editorial Helianta Pg. 87

5. La anotación preventiva de la demanda, y otras anotaciones registrales.

6. La orden judicial para cesar provisionalmente en una actividad, para obtenerse temporalmente de alguna conducta o para no interrumpir o cesar, también de manera temporal, una prestación.

7. La intervención y depósitos de ingresos obtenidos mediante una actividad que se considere ilícita y cuya prohibición o cesación se pretende en la demanda.

8. El depósito temporal de ejemplares la obra u objetos que se repunten producidos con infracción de las normas sobre propiedad intelectual e industrial, así como el depósito del material empleado para su producción y la consignación o depósito de las cantidades que se reclaman en concepto de remuneración de la propiedad intelectual.

2.5 NATURALEZA JURIDICA DE LAS MEDIDAS CAUTELARES.

Según la Doctrina para Víctor de Santo, en su diccionario de Derecho Procesal define así las medidas cautelares “ son las que se adoptan en un juicio o proceso, a instancia de parte o de oficio, para evitar la salida de algún bien del patrimonio del deudor en desmedro de la garantía colectiva de los acreedores”, concepto que no se encuentra alejado de otros tratadistas como José Almagro Nosete, quien dice que las medidas cautelares son las que se adoptan judicialmente, antes o en el curso del proceso declarativo, para evitar que el estado de cosas, se coacten, se alteren o se modifiquen en perjuicio de la efectividad de la sentencia que haya de recaer o para subvenir a la regulación contra la situación provisional originada por aquella, Manuel Osorio, por su parte, quien las denomina Medidas conservativas, dice que es el conjunto de disposiciones tendientes a mantener una situación jurídica o asegurar una expectativa o derecho futuro.

Observamos que, en nuestro Código Procesal Civil y Mercantil, no contradice lo que dice la doctrina más bien conyugan cuando dice: “en

cualquier proceso civil o mercantil, el demandante podrá solicitar la adopción de las medidas cautelares que considere necesaria y apropiadas para asegura la efectividad y el cumplimiento de la eventual sentencia”, las cuales no deberán limitarse a aquellas descritas en ese cuerpo normativo. El Código Procesal Civil y Mercantil comentado en El Salvador, aborda la naturaleza jurídica de las medidas cautelares como instrumentos que buscan asegurar la efectividad de una futura sentencia, protegiendo provisionalmente derechos controvertidos en un proceso. Son accesorios a un proceso principal y no resuelven el fondo del asunto, si no que buscan evitar que la resolución final sea en vana.

De la misma manera, la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de El Salvador ha reconocido la posibilidad de adoptar medidas innovativas dentro de los procesos constitucionales, perfilando así jurisprudencia que deberá ser seguida y desarrollada por tribunales inferiores, así, la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de El Salvador ha sostenido que “si bien es cierto la Ley de Procedimientos Constitucionales únicamente se refiere a la suspensión del acto reclamado y no hace mención en ninguna parte de la Ley relacionada sobre las medidas cautelares; sin embargo La Sala de lo Constitucional se ha pronunciado que “la tutela cautelar forma parte del derecho a la tutela judicial efectiva; es verdad que, a este respecto, existen importantes diferencias según la clase de proceso, pues mientras el tratamiento de las medidas cautelares en el proceso penal importa más a la libertad personal y al derecho fundamental a la presunción de inocencia, en los procesos no penales el aspecto más relevante es la medida cautelar que se asigna a la tutela judicial efectiva”, esto debido a que las medidas cautelares son un medio proveniente del órgano jurisdiccional que tienen como objeto la garantía del cumplimiento de la decisión judicial y que éstas no se queden de una manera abstracta.¹⁰

¹⁰ 1 Martínez Botos. Raúl. Medidas Cautelares, Editorial Universidad. Buenos Aires. 1990, primera edición. Pg. 102,

2 GARDERES, Santiago, Las Medidas Cautelares, en Nuevo Código Procesal Civil y Mercantil Comentado, El Salvador, Pág. 530,

2.6 CARACTERISTICAS DE LAS MEDIDAS CAUTELARES

a. Instrumentales: por cuanto no tienen un fin en sí misma si no que constituyen un accesorio de otro proceso principal del cual dependen y a la vez aseguran el cumplimiento de la sentencia que vaya a dictarse. Las medidas cautelares están destinadas, a transformarse en actos de ejecución o en medidas definitivas demandantes de la sentencia que recaiga, o bien a levantarse o alzarse o modificarse en caso de que la sentencia sea absoluta o desaparezcan, también, las circunstancias fácticas que la justifican.

b. Provisionales: y a un revocables, siendo los motivos por los cuales se revocan los siguientes:

1. Por vía de recurso, ante cuya procedencia el superior revoca la medida;

2. Por extinción del proceso con anterioridad a la sentencia definitiva, ya sea por caducidad de la instancia, conciliación, desistimiento, etc.;

3. Por caducidad de la instancia, conciliación, desistimiento, etc.;

4. Por caducidad como ocurre, por ejemplo, cuando no se interpusiese la demanda dentro del plazo establecido al de su traba (caso del acto previo)

5. Por sentencia definitiva que rechaza la demanda.

c. Son modificables: es decir, que pueden ser aplicadas, mejoradas o sustituidas, siempre y cuando se justifique que las ya existentes no cumplen en forma adecuada la función de garantía a la cual estaban destinadas.

d. Son discrecionales: esta característica está representada por la facultad que la ley le da al juez para que pueda disponer una medida distinta de la pedida o bien limitarla a fin de evitar perjuicios o gravámenes innecesarios al afectado por dicha medida, esto es precisamente porque el juez en su actuación debe evitar que una medida cautelar sea usada para

causar un daño o lograr un elemento de presión inadmisibles en la contienda judicial, por ser de carácter inconstitucional.

e. Son adoptadas mediante resolución judicial: cuya exigencia previa es precisamente que la parte interesada la solicite, y una vez acreditadas las circunstancias de hecho, algunas son resueltas sin que sea necesario oír a la contraparte; Aun en que en otras se exige la ausencia de la contraria.

f. Temporal: esta característica es el reflejo de la instrumentalidad que poseen las medidas cautelares a pesar de producir efectos desde el momento en que se conceden, tienen una duración en el tiempo que depende del proceso principal, es decir que las medidas o la medida cautelar se mantendrá mientras el proceso principal así lo requiera o lo mantenga, es decir que toda medida cautelar adoptada en el litigio tienen una duración temporal limitada puesto que son medidas que surgen con la misma finalidad de extinguirse, es decir que una vez desaparezcan los motivos que sirvieron de fundamento para su adopción y ejecución, procede el levantamiento o extinción de la misma del proceso principal y que esta se podrá ver afectada si dicho proceso principal sufre alguna alteración sustancial en el mismo, es decir que las medidas cautelares además de ser provisionales, de tener como límite máximo de vigencia la duración del proceso principal, puesto que las mismas se dan dentro del mismo y no como una etapa del proceso en sí.

g. Urgencia: Consiste en la necesidad de inmediatez de la medida que condiciona su aplicación, esa urgencia puede justificar la adopción de una medida. La urgencia viene a ser la garantía de eficacia de las providencias cautelares. La necesidad de un medio efectivo y rápido que intervenga una situación de hecho.

h. Flexibilidad: supone que las medidas cautelares en la forma que produzcan una variación de los presupuestos o circunstancias que dieron motivo alguno, la variabilidad permite que se puedan modificar, sustituir, ampliar o levantar, en la medida que cambien las circunstancias que prevalecieron al momento de su adopción. Existe la posibilidad de llegar a

desaparecer con o sin anterioridad por decisión del juez, sin importar el tiempo de producirse una sentencia definitiva que pone fin al proceso, la cual, si es desestimada, extingue la medida y si es estimatoria hace que el tiempo de la medida cautelar pase a hacer propia de la ejecución.¹¹

2.7 FUNDAMENTOS EN LA CONSTITUCION

Es una de las funciones de la Corte Suprema de Justicia “vigilar y garantizar que se administre pronta y cumplida justicia, en ese aspecto se adoptará las medidas que estime necesarias”, principio consagrado como de “Tutela legal y efectiva”, que en otras palabras significa garantizar el debido proceso a las partes en controversias, a través de la aplicación de los instrumentos procesales que impliquen un rápido y eficaz cumplimiento de las providencias judiciales; es por esto que el legislador tuvo que establecer en el ordenamiento jurídico vigente, determinados instrumentos procesales conocidos por la doctrina contemporánea como Medidas Cautelares, permitiéndole al juez hacer ejecutar lo juzgado.

Art. 182. Ord. 5° y Art. 172 inc. 1 ° Cn.

Tomando en cuenta lo anterior, también se tiene principios tales como: *“ninguna persona puede ser privada del derecho a la propiedad, sin ser previamente oída y vencida en juicio”*, derecho de toda persona a dirigir sus peticiones por escrito al Órgano Jurisdiccional y a que se le haga saber lo resuelto (Derecho de respuesta); ya sea que resulte favorable o no a su petición; principio de la libre disposición de los bienes, todos estos tienden a garantizar el derecho a la propiedad conferido por nuestra Constitución. Arts. 2, 11 y 22 Cn.

Por lo que podemos afirmar que las medidas cautelares no solo funcionan para hacer cumplir la sentencia pronunciada al final del proceso, sino también se pueden dar previo al juicio principal o dentro de este.

¹¹ 1 Martínez, Botos, Raúl. Medidas cautelares. Editorial Universidad. Buenos Aires, 1990, Primera Edición. Pg 105
2 vecina Cifuentes, J, Las medidas Cautelares en los procesos ante el Tribunal Constitucional. Madrid, Editorial Colex, 1993, P. 43

La urgencia de establecer una medida cautelar como acto previo a la demanda o durante la tramitación del proceso, siempre y cuando sea procedente para el caso, surge la necesidad porque exista un eminente riesgo de retardación en el mismo, que a criterio del juez podría llevar al incumplimiento de esta medida judicial que se dicte.¹²

2.8 FUNDAMENTOS EN LAS LEYES SECUNDARIAS

Las medidas cautelares se encuentran reguladas en los diferentes Códigos de leyes secundarias de nuestra legislación y en algunos casos bien explicadas y en otros casos un poco o dispersas; sin embargo, en base a la doctrina el legislador las ha regulado dándoles fundamento legal expreso, aunque no de una forma ordenada ni sistematizada, ya que no se encuentran agrupadas en una parte especial, sino más bien dispersas tanto en la legislación, civil sustantiva, Código Procesal Civil y Mercantil, del artículo 431 al artículo 456, la Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Dentro de las Medidas Cautelares reguladas en el Código Civil tenemos a las anotaciones preventivas, encontrando su fundamento legal en la Sección sexta “De las anotaciones preventivas”, en el Art. 719 CC del Capítulo IV dedicado al Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca; parte del Título sexto “De la tradición y del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca”; Ley de Bancos artículo 231, y de igual manera en otros Códigos y leyes de la legislación vigente de El Salvador.

2.9 CONCEPTO DE LA ANOTACION PREVENTIVA

El “Diccionario Jurídico Elemental” de Guillermo Cabanellas de Torres, las anotaciones preventivas se definen como asientos en los registros públicos que tienen por objeto dar publicidad a ciertas situaciones jurídicas susceptibles de modificación o extinción, con el fin de proteger a terceros que pueden verse afectados por ellas. Estas anotaciones no constituyen derechos reales definitivos, sino que son medidas provisionales que señalan la

¹² Constitución de la Republica de El Salvador, con su prontuario, compilador: Luis Vásquez López, 1ª Edición San Salvador, El Salvador Editorial LIS 2016

existencia de un derecho en trámite o una circunstancia que podría afectar la propiedad o derechos sobre un bien.

Para el Ministerio de Justicia de España, define las anotaciones preventivas como asientos provisionales y temporales en el Registro de la Propiedad. Estas anotaciones se utilizan para proteger derechos que aún no son definitivos o para dar publicidad a ciertas decisiones judiciales o administrativas.

En nuestra legislación secundaria no hay una definición bien precisa sobre la anotación preventiva, pero se tiene una aproximación que se define de alguna manera en la parte del Capítulo IV del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en la sección 1ª. Y es el Artículo 681 C.C, La inscripción es el asiento que se hace en los libros del Registro de los títulos sujetos a este requisito, con el objeto de que consten públicamente de los actos y contratos consignados en dichos títulos, para los efectos que este título determina. Es de dos clases: inscripción definitiva, que es la que produce efectos permanentes, e inscripción provisional, llamada también anotación preventiva.

Para establecer una definición más clara y precisa de las Anotaciones.

Preventivas, debemos referirnos al término inscripción que es *“es el asiento que se hace en los libros del Registro de los títulos sujetos a este requisito, con el objeto de que consten públicamente los actos y contratos consignados en dichos títulos, para los efectos que este título determina.”* En concordancia de lo anterior en el derecho Registral, existe un principio rector denominado

Principio de Publicidad, en beneficio de todo titular de derechos inscritos en el Registro, la fe pública registral protege la apariencia jurídica que muestra sus asientos, contra impugnaciones basadas en la realidad jurídica extracontractual.

La declaratoria judicial de nulidad de una inscripción, no perjudica el derecho que con anterioridad a esa declaración haya adquirido una persona que no ha sido parte en el contrato inscrito. Artículo 46 del reglamento de la ley de restructuración del registro de la propiedad raíz e hipoteca.¹³

2.10 TIPOS DE ANOTACION PREVENTIVA

a) Anotación de Hipoteca: Registro de una obligación o Gravamen sobre un inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación, en el entendido que la hipoteca es una garantía de pago.

b) Anotaciones de Embargo: Es el establecimiento de una medida cautelar, para no permitir la disposición o enajenación de un bien con la finalidad de garantizar el cobro de una deuda, esta anotación se hace en el Registro de la propiedad.

c) Anotaciones de demanda: Es el registro de la demanda, valga la redundancia en el Registro Público del que se trate, contra el propietario de un bien donde se le notifica de un proceso legal en curso. El Artículo 719 numeral 1° C.C, plantea quienes podrán pedir anotaciones preventivas de sus respectivos derechos, en el Registro Público correspondiente: el que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles, la constitución de cualquier derecho real, la declaratoria de nulidad de un instrumento relativo al dominio de bienes raíces, la cancelación de una inscripción en el Registro de la Propiedad, o el que demandare ejecutivamente el otorgamiento de una escritura de traspaso de dominio de bienes inmuebles o de la constitución de un derecho real.

d) Anotación de Prohibición de Enajenar: no hay una disposición expresa en nuestra legislación secundaria sobre anotación de prohibición de enajenar, sin embargo hay prohibiciones legales, como por ejemplo bienes

¹³ Diccionario Jurídico Elemental, nueva edición actualizada corregida y aumentada por Guillermo Cabanellas de las cuevas. Editorial Hliastas. R. L.
Ley Hipotecaria y su reglamento regula los supuestos de anotaciones preventivas en el Artículo 42, según registro de Madrid.
Código Civil y de El Salvador, 3ª Edición, compilador, Lic. Luis Vásquez López, Editorial Lis
Registro de la Propiedad Raíz Registro de Comercio Registro de Personas Notariado, Editorial Jurídica Salvadoreña.

nacionales de uso público, prohibiciones convencionales las partes en un contrato pueden incluir capsulas que prohíban la enajenación del bien objeto del contrato, prohibiciones judiciales los tribunales pueden ordenarla prohibición de enajenar un bien como medida cautelar en un proceso judicial, igual hay otras prohibiciones como las que mencionan los artículos 486, sobre los bienes del ausente y del que esta por nacer la ley establece su procedimiento.

2.11 FORMA DE EXTINCION DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS

Para las formas de extinción de las anotaciones preventivas, partamos del principio que “las cosas se deshacen de la misma forma que se hacen” esto se conoce en el ámbito del derecho como paralelismo jurídico o principio de paralelismo, que indica que para dejar sin efecto un acto jurídico se requiere utilizar el mismo procedimiento o forma con que se creó. Pues las anotaciones preventivas, así como su inscripción en los registros públicos se extinguen por lo general cuando estas ya cumplieron con su cometido jurídico para lo cual fueron creadas, o ya sea que se hayan modificado, o aun por desistimiento de las partes, ya que su carácter de asiento es transitorio o provisional.

En el Código Civil, no está muy precisado la extinción de las anotaciones preventivas, si no que las regula de una forma dispersa y podríamos señalar tres formas que son las siguientes: la cancelación, la caducidad y la conversión en inscripción.

a) Cancelación: por voluntad del titular del derecho anotado en el registro o por el mandatario que es su representante legal, por dicha resolución judicial, que declare la nulidad o la no existencia del derecho anotado.

b) Caducidad: por el transcurso del plazo establecido por la ley de “Diez años para las anotaciones de embargo y prohibición de enajenar de cuatro años para las demás anotaciones.

c) Por consolidación del derecho: cuando el titular del derecho anotado adquiere la propiedad del bien inmueble gravado.

d) Prescripción: por el transcurso del plazo de prescripción del derecho que había sido anotado.¹⁴

¹⁴ 1 diario Constitucional, <https://www.diarioconstitucional.cl>
2 código Civil de El Salvador, arts. 725, 731, 732, 733, 734 y 2254

2.12 CLASIFICACION DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS

La doctrina clasifica las anotaciones preventivas por su origen, rogadas, legales y judiciales: rogadas son aquellas que se solicitan de la parte interesada como las anotaciones preventivas de la demanda, las legales son aquellas que se solicitan por mandato de ley, sin necesidad de solicitud expresa de parte, como por ejemplo las anotaciones preventivas de concurso de acreedores y las anotaciones preventivas judiciales son aquellas disposiciones que dicta un juez para asegurar el resultado de un proceso judicial. No omitimos manifestar que en nuestra legislación se puede hablar de una tercera clasificación y son las anotaciones preventivas contractuales o bancarias.

Según nuestra Legislación se Clasifican en:

a. Judiciales

Civiles

Familia

Laborales

Penales

Ley de Lavado de Dinero y de Activos

Ley Especial de Extinción de Dominio, medidas cautelares provisionales.

B. Administrativas

a) Registrales

b) Emitidas por la fiscalía general de la República ejemplo: la inmovilización o congelamiento de bienes.

C. Contractuales

a) Bancarias

2.13 ANOTACIONES PREVENTIVAS JUDICIALES.

Las anotaciones preventivas judiciales son aquellas que ordena un juez dentro de un proceso judicial, ya sea civil, penal, mercantil, laboral, entre otros. Su objetivo es asegurar que los derechos de las partes en el litigio se mantengan protegidos y que la sentencia final pueda cumplirse efectivamente.

Ejemplos donde tradicionalmente se utilizan estas medidas son:

a). Inmovilización de los bienes: Congelar bienes o activos del demandado para garantizar el cumplimiento de una sentencia.

b). Anotación preventiva de demanda: Por orden judicial, se le emite un oficio al registro, para que sea de su conocimiento que un bien está en litigio, es una especie de advertencia.

La anotación preventiva judicial protege los derechos de quien la solicita, evitando que se vean afectados o vulnerados mientras se decide el fondo del asunto. Esto es muy importante en casos donde existe el riesgo de que el daño pueda ser irreversible o difícil de compensar una vez que se dicte la sentencia definitiva. Es importante mencionar que, la Corte Suprema de Justicia como máximo tribunal de El Salvador perfectamente puede emitir anotaciones preventivas en los casos de la ley de Extinción de Dominio, en aquellos casos donde ex - funcionarios públicos, se han enriquecido ilícitamente, y las ganancias ilícitas han sido enviadas a instituciones financieras, y con el fin de congelar las cuentas bancarias. La ley les otorga la facultad, también para que les congelen los bienes en el registro de la propiedad.

c) Plazo de las anotaciones preventivas judiciales: No tienen plazo y duran hasta que concluya el proceso, debido a que estas medidas deben mantenerse mientras exista riesgo de que el derecho o interés protegido y pueda verse afectado. Si la medida tuviera un plazo fijo y el proceso judicial se extendiera más allá de ese plazo, se perdería la protección, dejando

desprotegidos los derechos de la parte que la solicitó. Por eso, estas medidas suelen durar hasta que el juez dicte una sentencia definitiva.

2.14 ANOTACIONES PREVENTIVAS ADMINISTRATIVAS.

Las medidas preventivas, Administrativas son aquellas adoptadas en el ámbito de procedimientos administrativos, es decir, en conflictos o cuestiones que involucran la administración pública. Su objetivo es también proteger derechos y asegurar que la resolución final sea efectiva, evitando perjuicios irreparables mientras se lleva a cabo el proceso administrativo.

El ejemplo por excelencia es la detención administrativa que realiza la fiscalía general de la República, siendo uno de los tres entes que conforman el Ministerio Público. Sabemos que esta detención administrativa es utilizada en ciertos sistemas legales, que permite la retención temporal de una persona sin una orden judicial inmediata cuando existe la necesidad de investigar y prevenir delitos o preservar la seguridad pública. Esta detención es ejecutada por la Fiscalía o las autoridades policiales en situaciones específicas, bajo estrictas condiciones legales y por un tiempo limitado.

a) Plazo de las medidas Administrativas.

En las medidas administrativas, a diferencia de las judiciales, sí suele existir un plazo porque estas medidas son de carácter excepcional y buscan evitar abusos de poder por parte de la administración pública. Los plazos limitados en las medidas cautelares administrativas son importantes para equilibrar el poder del Estado con los derechos de los ciudadanos, permitiendo una intervención temporal de la administración mientras se resuelve el proceso principal o se toma una decisión definitiva.

2.15 ANOTACIONES PREVENTIVAS CONTRACTUALES BANCARIAS

Son aquellas emitidas por los bancos, a través de la ley de bancos y financieras.

Cuando una persona va a un banco y solicita un crédito hipotecario, se le hace un estudio, y en caso que cumpla con los requisitos que el banco

solicita, la comisión encargada de aprobar el crédito, le comunica al cliente que ya se le tiene aprobado el crédito y resulta que lo primero que le entregan es un documento, para que vaya al registro que lo anoten preventivamente este documento que garantiza el crédito, lo que están haciendo es entregándole una medida preventiva al cliente, para que vaya al registro pague los derechos y lo inscriba, esa inscripción consiste en que ese inmueble objeto de garantía de contrato del banco no sea transferido, no sea vendido, no sea arrendado, esta medida lo protege en sí; esta medida preventiva proviene de un banco, de una entidad privada y que por lo tanto se va a inscribir para garantizar ese crédito que ha solicitado, esta medida cautelar, no es Judicial, ni es Administrativa, esta medida cautelar nace de una diligencia contractual, no se le puede llamar judicial ni administrativa, porque ese inmueble va a garantizar ese crédito por 90 días, o sea 3 meses, tal como lo establece el Artículo 231, de la ley de bancos en El Salvador.¹⁵

¹⁵ 1 Exposición del Dr. Ramon Narciso Granados, Catedrático de la Facultad Multidisciplinaria Oriental UES, el 10 de septiembre de 2024, dada a estudiantes de 5to año de Ciencias Jurídicas.

2 Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero y ley de Bancos, Copilador Lic. Luis Vásquez López, Editorial Lis

2.16 DIFERENCIAS ENTRE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS Y LAS INSCRIPCIONES PERMANENTES

Con la finalidad de dejar un bosquejo claro de estas, pasamos a enumerar las diferencias sustanciales entre las anotaciones preventivas y las inscripciones:

a. Las inscripciones deben contener cada uno de los numerales regulados en el Art. 688 CC, expresados en este artículo; en cambio, las anotaciones preventivas, deben expresar dichas circunstancias, solo cuando resulten de los títulos o documentos presentados para solicitarlas, como lo estipula el Art. 729 CC.

b. La naturaleza de las inscripciones es su duración permanente, es decir, su carácter definitivo, no caduca ni se convierte, contrario a las anotaciones preventivas, cuya naturaleza es que son asientos de duración temporal o provisional, pueden caducar o convertirse en inscripciones definitivas.

c. En cuanto a la forma, podemos afirmar sin equivocarnos que la inscripción contiene la transcripción formal del documento que se inscribe y que contiene el título objeto de la enajenación, en sentido amplio; en cambio la anotación preventiva lo que hace es incorporar una razón que expresa que ha quedado anotada preventivamente una demanda.

Por lo que nosotros analizamos las anotaciones preventivas, no pueden considerarse inscripciones, ya que según los aspectos señalados existe una marcada diferencia entre las anotaciones preventivas y las inscripciones permanentes. Para una mejor ilustración se presenta lo que es una Certificación Extractada del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca y la constitución de una hipoteca en una Caja de Crédito.

2.17 FINALIDAD DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS

La finalidad principal que se persigue con las anotaciones preventivas, podemos decir a nuestro pensar y análisis, que son aspectos muy importantes

como los siguientes: protección de derechos, publicidad, prioridad registral y la medida cautelar en sí,

a. Protección de derechos: permite asegurar derechos que están en proceso de adquirir o están en discusión a favor de una persona, con procedimientos legales y evitando que terceros los puedan adquirir y generen perjuicios al solicitante.

b. La publicidad, pretende informar al público en general de la existencia de un litigio jurídico en particular que podría verse afectado del derecho registrado, como por ejemplo como un embargo o sea una demanda que se haya puesto en curso.

c. Prioridad registral, acá se aplica el principio de primero en tiempo primero en derecho, (*prior in tempore, potior in iure*) se reserva la prioridad para el solicitante de la anotación preventiva del que lo haya hecho primero.

d. Medida cautelar, esta actúa como una medida preventiva para asegurar el resultado de un proceso ya sea judicial o administrativo, evitando que el deudor realice actos contrarios al derecho como, por ejemplo: el cobro de una determinada deuda o sentencia que haya sido dictado por los jueces respectivos.

2.18 ANOTACION PREVENTIVA DE LA DEMANDA

La anotación preventiva de la demanda es una medida cautelar que se inscribe en el Registro de la Propiedad para dar publicidad a la existencia de un proceso judicial que podría afectar a un bien inmueble o a un derecho real, donde existe una disputa legal de una determinada propiedad, evitando que el demandado pueda traspasarla a través de la venta o gravarla mientras dure el desarrollo del proceso judicial y se dicte sentencia favorable a una de las partes.

Procedencia de la anotación preventiva de la demanda el Art. 719 ordinal 1° CC, establece que podrá pedir la anotación preventiva:

a. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles;

La constitución de cualquier derecho real, la declaratoria de nulidad de un instrumento relativo al dominio de bienes raíces; la cancelación de una inscripción en el Registro de la Propiedad o el que demandare ejecutivamente el otorgamiento de una escritura de traspaso de dominio de bienes inmuebles o de la constitución de un derecho real.

Para una mejor comprensión de todas las situaciones jurídicas existentes en este ordinal creemos es necesario explicarlas de las siguientes maneras:

- 1) Cuando se demanda en juicio la propiedad de bienes inmuebles.¹⁶

Ejemplo: Francisco, José y Anastasio, son propietarios en proindivisión y por partes iguales de un inmueble, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad. Pedro ya no desea seguir en proindivisión, por lo que promueve un juicio de partición de bienes, de conformidad al Art. 1196 CC y por su lado Francisco, José y Anastasio no están de acuerdo, motivo por el cual al presentar la demanda pide al juez anotar preventivamente en el registro correspondiente, para impedir la enajenación de los derechos de proindiviso que le corresponde a cada uno del inmueble.

Este sería el procedimiento normal por seguir de la Ley especial transitoria, según la cual el procedimiento de partición de inmuebles debe seguirse ante las diligencias de un notario.

- 2) Cuando se demanda en juicio la constitución de cualquier derecho real.

Ejemplo: María solicita ante el juez competente la constitución de la servidumbre de tránsito sobre el inmueble propiedad de Carmen, en base al Art. 840 CC, en su demanda puede pedir que se anote preventivamente ésta a fin de garantizar la efectividad de la sentencia pronunciada por el juez.

¹⁶ Código Civil 3ª Edición, compilador: Luis Vásquez López EIDTORIAL LIS

3) Cuando se demanda la declaratoria de nulidad de un instrumento relativo al dominio de bienes raíces.

Ejemplo: Mónico, quien cumplirá quince años el 10 de febrero de 2010, el día 26 de febrero, vende un terreno a Raúl. Según lo dispuesto en el Art. 1318 CC, Mónico es absolutamente incapaz para contratar, por lo que sus padres, pueden poner una demanda para pedir la nulidad absoluta del instrumento en que consta la venta y tradición de dicho inmueble y pedir que se anote preventivamente la demanda, para impedir con ello la enajenación del inmueble.

4) Cuando se demanda en juicio la cancelación de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Ejemplo: En las diligencias de aceptación de herencia, Juan y Mario el primer hijo y el segundo hermano del causante, son declarados herederos; pero resulta que la que era conviviente del causante desea ser declarada heredera, por tener mejor derecho que Mario; por lo que mediante la petición de herencia, solicita al Juez competente ordene la cancelación de la inscripción de heredero de Mario y que en consecuencia ordene que se inscriba su inscripción de heredera, en calidad de conviviente, Art.1186 C.C.

5) Cuando se demande ejecutivamente el otorgamiento de una escritura de traspaso de dominio de bienes inmuebles o de la constitución de un derecho real.

Ejemplo: la promesa de celebrar un contrato de arrendamiento, compraventa o de constitución de un derecho real, si se incumple lo establecido en las cláusulas del contrato, el interesado puede iniciar un juicio ejecutivo, para lograr el cumplimiento de la promesa, de acuerdo con el Art. 1425 C.C. debiendo pedir la anotación preventiva para evitar que el fallo dictado por el juez sea ineficaz.

Se han estudiado los casos contemplados en el ordinal 1° del Art. 719 C.C. que son los que en esencia constituyen la anotación preventiva de la

demanda, pero el legislador también considera otros casos en los cuales procede la anotación preventiva:

2° El que, en juicio ejecutivo, de quiebra o de concurso, obtuviere el embargo de bienes raíces inscritos a favor del deudor.

Este ordinal se refiere al embargo de bienes.

3° El que presentare en el oficio del registro, algún título cuya inscripción no pueda hacerse definitivamente por falta de formalidades legales.

Por ejemplo, cuando un Notario realiza una escritura pública de un mutuo hipotecario, en la cual el deudor es una sociedad y comparece por ella el Apoderado general judicial, acreditando esta personería el mencionado notario dentro de la escritura, pero es el caso que al momento de presentarse ésta al registro correspondiente para su inscripción, no se inscribe debido a que hace falta un requisito para poder celebrar el mutuo hipotecario, que consiste en que el Apoderado para poder realizar este tipo de actos en nombre de la sociedad, necesita de poder especial o de uno general con cláusula especial, que lo autorice expresamente a mandatario para tal efecto, Art. 1902 C.C. en relación al Art. 35 de la Ley del Notariado, resultando perjudicado en este caso el acreedor quien se queda desprotegido al no poder inscribir la garantía y siendo que el deudor se niega a rectificar la escritura; el acreedor único interesado en sanear el documento, a través de un juicio en donde se obligue al deudor a comparecer a rectificar o modificar la escritura.

4° El que no pueda obtener inscripción definitiva por oposición de parte en el caso del artículo 696 C.C. ¹⁷

¹⁷ Art, 5 literal a) de la Ley Especial Transitoria para la delimitación de derechos de propiedad o posesión en inmuebles en estado de proindivisión, creada mediante Decreto Legislativo numero 1076 del 27 de noviembre de

2002 D. O. No. 241 tomo 357 del 20 de diciembre de 2002. Dicha Ley entro en vigencia hasta el 27 de noviembre de 2005.

Este ordinal se refiere a aquellas personas que no inscribieron sus inmuebles en el período de gracia, establecido al surgimiento de la Ley de Creación del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Por lo que, al existir oposición al momento de inscribir el inmueble, en un juicio reivindicatorio se anota preventivamente dicho inmueble hasta que se determine a quien le corresponde.

2.19 EFECTOS JURIDICOS DE LA ANOTACION PREVENTIVA BANCARIA Y JUDICIAL.

A) BANCARIA

En El Salvador, las anotaciones preventivas bancarias, como medidas cautelares generan impacto en la publicidad y prioridad registral, así como las de hipotecas, tienen efectos de mucha importancia sobre la propiedad y los derechos de terceros. Protegen el derecho del banco acreedor, aseguran su posición frente a otros posible interesados en comprar o embargar que después pueden aparecer. Otro aspecto de hacer notar es que sirve como aviso al público de la existencia de una carga o gravamen del bien inmueble. Los bancos están autorizados para librar certificaciones en extracto de créditos hipotecarios que acuerden para que sean anotados preventivamente y de las inscripciones, en el Registro de la propiedad e Hipotecas y Registro Social de Inmuebles. Art. 231 Ley de bancos.

En resumen, al respecto consideramos valido mencionar el caso del Concurso y Quiebra, ya que esto versa sobre el patrimonio total de una persona, siendo por consiguiente un Juicio Universal y consiste en que varios acreedores pretenden hacer efectivos sus créditos contra una sola persona y puede ser iniciado por los acreedores en conjunto. Si el deudor es comerciante se le llama Quiebra, esto se define como el cese de pagos de la deuda u obligación. Para hacer una clasificación aproximada debe atenderse con suma importancia aspectos como: la naturaleza de la anotación, su fondo, sus efectos y del contenido anotado.

B) Los efectos jurídicos de la anotación preventiva, podemos ubicarlos en el Art. 721 C.C. que establece:

1. La anotación preventiva de la demanda, cuando se trate de los casos regulados en el ordinal 1° del Art. 719 C.C. va a permanecer hasta que la controversia sea resuelta y el juez ordene su cancelación.

2. La anotación preventiva no provoca nulidad en la enajenación, ya que es de mera prevención y publicidad.

3. El bien anotado preventivamente se encuentra fuera del tráfico inmobiliario, todo para que la sentencia no se vuelva ineficaz.

2.20 FORMAS DE CADUCIDAD DE LA ANOTACION PREVENTIVA JUDICIAL

La manera de extinguir las anotaciones preventivas, lo configura la caducidad, entendida por la omisión causada por una persona hacia el cumplimiento de una determinada obligación que conduce a la pérdida o extinción de un derecho, exigiendo así:

a) Con el pasar del tiempo se origina por la ley misma o por el transcurso del tiempo para aquella situación concreta. La anotación preventiva caduca por haberse cumplido el plazo señalado por la ley, como es el caso de la anotación preventiva por falta de formalidades en el título, surte efectos durante 30 días, Art.723 C.C.

b) La conversión de la anotación preventiva es la transformación de esta a una inscripción definitiva, lo que ocurre cuando la persona a cuyo favor está constituida, adquiere definitivamente el derecho anotado Art. 728 inc., 1° C.C; pero también se convierte en inscripción definitiva, cuando el título que fue objeto de falta de

formalidades es corregido Art.719 Ord. 3° C.C. El Art. 728 CC, que regula específicamente la conversión de la anotación preventiva, no establece como debe realizarse tal forma, pero en la práctica la conversión opera mediante otro asiento, en el cual el derecho se inscribe definitivamente.

Por supuesto que la anotación preventiva es temporal, el plazo de caducidad de aquélla es relativamente breve: cuatro años, desde la inscripción de la anotación, no desde el asiento de presentación. Este plazo es prorrogable a cuatro años más, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento de la anotación. En todo caso, los referidos plazos de caducidad no se aplican al supuesto de la anotación preventiva por defectos, puesto que tiene legalmente previsto un plazo de caducidad más corto.

2.21 CANCELACION DE LA ANOTACION PREVENTIVA

La cancelación constituye una forma de extinción de la anotación preventiva, regulada en el Art. 731 C.C. que establece *“Las inscripciones se extinguen en cuanto a terceros, por su cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito, a otra persona”* La cancelación puede ser total o parcial. Por supuesto que la cancelación es una decisión que por orden judicial pretende cesar o extinguir los efectos jurídicos que en su momento produjo la anotación preventiva; criterio aceptado por Cabanellas en su Diccionario de Derecho Usual, sostiene que las Cancelaciones en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas anulan en todo o en parte, los efectos de una inscripción o de una anotación preventiva.

CAPITULO III

CAPITULO III

3. ANOTACIONES PREVENTIVAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS Y SU PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCION Y CANCELACION.

3.1 ANOTACIONES PREVENTIVAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA.

El Artículo 567 del Código Civil regula los Derechos reales que son inscribibles, como el dominio, herencia, uso y habitación, usufructo, servidumbre activa, prenda é hipoteca. El Artículo 656 del mismo Código establece que para hacer efectiva la tradición se requiere de un título traslativo de dominio.

En el Artículo 673 se establece un Registro general de la Propiedad Inmueble de todo el Estado. Es decir que aquí se crea el Registro y su regulación.

El Artículo 676 establece que en el Registro se inscribirán los instrumentos Públicos, y los Documentos Privados Registrados en la Alcaldía Municipal o legalizados por el Notario.

El Artículo 678 se establece las personas que pueden presentar la inscripción, los cuales son: La persona que tiene interés en asegurar el Derecho, que trata de inscribir, su representante, mandatario o encargado.

El Artículo 686 del Código Civil manifiesta que: “Los Títulos e instrumentos en que se reconozca, transfiera, modifique o cancele el dominio o posesión sobre inmuebles, los Títulos o instrumentos en que se constituyen, transfieran, reconozcan, modifiquen o cancelen Derechos de usufructo, herencia, uso, servidumbre sobre inmuebles y los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, cuando deban hacerse valer contra terceros.”

Por otra parte la ley de reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas en el Artículo 5, adopta el Sistema de Folio Real surgiendo así un cambio fundamental en material Registral, encontramos también los

principios registrales del Derecho Registral y que debe cumplirse en el procedimiento de inscripción; este Registro que forma parte del Centro Nacional de Registros CNR, cuenta con 14 Oficinas una en cada departamento del país, este reglamento es de gran importancia por establecer en ella las Oficinas del Registro, el modo de llevar los Registros y además las atribuciones y deberes de los registradores.

El Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas encontramos definidos los principios registrales del Derecho Registral los que son los siguientes: Principio de Rogación, Prioridad, Especialidad, Tracto Sucesivo, Legalidad, Publicidad, Seguridad Jurídica Art. 39 y 47 Títulos inscribibles Art. 61 y Requisitos de inscripción. Art.62

La Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles en su

Artículo 3 establece el ámbito de aplicación, donde tendrá competencia para inscripción de inmuebles en los proyectos de interés social que comprendía con el programa “EL SALVADOR PAÍS DE PROPIETARIOS”, Lema utilizado por el Ex Presidente Alfredo Cristiani, específicamente a través del Decreto No 17 emitido el 28 de febrero 1991, los que serán ejecutados en el sector público o privado ésta, ley es importante, el Artículo 5, se establecen los principios Registrales, en el Artículo 6, el Sistema de Inscripción, de Folio Real, en el Artículo 8 se encuentra plasmados los actos que son inscribibles, finalmente el Artículo 9, establece los instrumentos en los que deberán constar los actos inscribibles.

La Ley de Catastro Artículo 22 establece la finalidad de garantizar la propiedad y posesión de los inmuebles, por medio de la adecuada organización del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

El Reglamento para la ratificación de Proyectos de Interés Social por parte del Instituto Libertad y Progreso, establece en su Artículo 1, el objeto de

establecer principios y procedimientos para el otorgamiento a un proyecto que beneficie a Poseedores de escasos recursos.

La Ley y Reglamento de Creación de la Unidad del Registro Social de muebles, está facultada para regular el modo de efectuar las inscripciones y facilitar el funcionamiento de dicha unidad.

En cuanto al Derecho Notarial, los documentos importantes de Derechos Inscritos o inscribibles son de naturaleza notarial, la mayor parte del quehacer a cargo del notario tiene como destino inscribirse en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. A los notarios les interesa el buen funcionamiento de las Secciones del Registro, porque éstos complementan sus labores y constituyen la obligación de la transmisión o constitución de Derechos reales en los inmuebles.

La Ley del Notariado establece algunas de las formalidades de los actos inscribibles que deben constar en los instrumentos, otorgados con todos los requisitos de ley, para su validez, estos se establecen en el Artículo 32 de la ley del Notariado entre otros son:

Que se otorgue ante persona autorizada para ejercer el notariado;

Que se asienten en el Protocolo, en idioma castellano, indicando número de orden con expresión de lugar día y hora en que se otorgue;

Que concurren a su otorgamiento si es el caso, dos testigos; Instrumentales, mayores de 18 años, conocidos por el Notario y Domiciliados en la Republica.

Que se exprese en el instrumento todas las generales de los otorgantes, de los testigos y en su caso del interprete;

Que el Notario de fe del conocimiento personal de los comparecientes y en su caso que no los conozca que haga saber esa razón;

Que se haga una relación clara y precisa y concisa de lo que digan los otorgantes;

Que se escriban con letras las cantidades y fechas; y así una serie de requisitos hasta llegar al numeral 13° de esta Ley.

En cuanto al Derecho Tributario el Derecho Registral se encuentra ligado, debido a que las Oficinas Registrales han servido como entes de control y de fiscalización ya que los instrumentos que se presenten se someten a un examen riguroso, relativo a Bienes Raíces e impuestos; principalmente los impuestos sobre referencia de Bienes Raíces e impuestos de la Alcaldía Municipal, cuando el mueble es urbano. ¹⁸

Dentro de la normativa secundaria encontramos la Ley de procedimientos uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad, Raíz e Hipotecas; y ésta señala que el Centro Nacional de Registros (CNR), en virtud de su ley de creación, tiene a su cargo la administración de los Registros de Propiedad Raíz e Hipotecas, conforme a las facultades que le señalan dicha ley, además del Código Civil, el Código de Comercio y demás legislación aplicable a tales Registros.

Cada ordenamiento contempla diferentes normas aplicables a cada Registro en particular, por lo que se cuenta con distintos procedimientos para presentar, tramitar, modificar o retirar los instrumentos sujetos a inscripción o depósito. Por lo que el espíritu de ley es la urgente necesidad de uniformar los procedimientos de Registro, en razón de una mayor eficiencia en los trámites registrales. Dicha ley cuenta con 25 artículos los cuales se encuentran distribuidos en siete capítulos.

Hay que tener en cuenta que, en el derecho registral salvadoreño con la modernización del registro se fueron dando ciertas divisiones en las legislaciones, el código civil que habla de la tradición en el capítulo especial en el art. 673 y siguientes del Código Civil que dice del registro de la propiedad raíz e hipoteca, pero resulta que a raíz de la modernización aparece una

¹⁸ Recopilación de leyes registradas y notariales: Lic. Ricardo Mendoza Orantes, EDITORIAL JURIDICA SALVADOREÑA 33ª edición, enero de 2023, Tiraje: 300 ejemplares.

nueva legislación del registro, que están en la recopilación de leyes registrales, entonces esos decretos y leyes han sido creadas con el fin de darle fuerza, protección a las políticas de modernización del registro, pero en si han venido en ciertas medidas a contradecir el código civil, y entre un conflicto determinado prevalece el código civil porque esa ley está vigente, no ha sido derogada y es lo que estamos viendo, pero algunos creen que son las leyes y decretos que prevalecen.

Un ejemplo para el caso, las escrituras cuando se presentan al registro, el registrador puede dar tres tipos de resoluciones, la inscribe, la suspende o la deniega, la inscribe cuando reúne los presupuestos de validez que el notario está en la obligación de hacerlo, suspende cuando en la escritura hay omisiones o faltan presupuestos, (entre otros solvencias, pagar tributos, de transferencia de bienes raíces, de alcabala) cuestiones que pueden subsanarse, y deniega cuando no se pueden subsanar las prevenciones por ejemplo cuando el notario hace traspaso de bien inmueble de persona menor de edad a otra persona cuando la ley indica que para hacer el traspaso de inmueble es necesario la autorización de un juez previo a diligencias de utilidad y necesidad en el juzgado de familia, pero resulta que el notario solo hace la compraventa así nomás, entonces eso no puede subsanarse y se deniega la inscripción en el Registro.

3.2 PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCION DE LA ANOTACION PREVENTIVA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA

El Procedimiento de inscripción se presenta ante el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, el documento que justifica la anotación preventiva ya sea del embargo, secuestro de bienes, anotación de la demanda, prohibición de innovar y de contratar u otro tipo de anotación preventiva que se considere pertinente, pasando por diferentes procedimientos como: Presentación del título, calificación Registral, inscripción, vigencia hasta la cancelación. La regulación de las anotaciones preventiva está en el Libro II, Título IV, Capítulo I, de los Art. 431 al 456, del Código Procesal Civil y

Mercantil, donde se detalla el procedimiento para solicitar y obtener medidas cautelares, incluyendo las anotaciones preventivas.

En cualquier proceso civil o mercantil el demandante podrá solicitar la adopción de las medidas cautelares que considere necesarias y apropiadas para asegurar la efectividad y el cumplimiento de la eventual sentencia estimatoria Art. 431, CPCM.

Las medidas cautelares solo podrán establecerse cuando sean motivadas por quien las solicite y las justifique debidamente que son indispensable para la protección de su derecho, por existir peligro de lesión o frustración del mismo, que pueda generar demora en el proceso; y en el sentido que sin la aplicación de la medida la posible sentencia seria escaza o nula su ejecución. Además, se deberá acreditar la apariencia de buen derecho, y del peligro, de lesión o frustración por la demora, deberán justificarse en la pertinente solicitud, Art. 433 CPCM.

Instancia de parte.

Las medidas cautelares solo se decretarán a petición de parte, bajo la responsabilidad del que la solicita, no así en algunos procesos como el penal que se pueden solicitar de oficio por el tribunal en el caso de la responsabilidad de los daños civil que el imputado haya generado. En civil pues el juez no podrá solicitar otras medidas cautelares más gravosas que las solicitadas por la parte que las solicita referencia Art. 432 CPCM.

Presupuestos.

Las medidas cautelares solo podrán establecerse cuando quien las solicite, las justifique debidamente que son indispensable para la protección de su derecho, por existir peligro de lesión o frustración del mismo, que pueda generar demora en el proceso; y en el sentido que sin la aplicación de la medida la posible sentencia seria escaza o nula su ejecución. Además, se deberá acreditar la apariencia de buen derecho, y del peligro, de lesión o

frustración por la demora, deberán justificarse en la pertinente solicitud, Art. 433 CPCM.

Momento para solicitar las medidas cautelares.

Las medidas cautelares se podrán solicitar y adoptar en cualquier estado del proceso y también como diligencias preliminares a la interposición de la demanda. Y estas medidas pueden caducar de pleno derecho si no se presentare la demanda dentro del mes siguiente a su adopción, sin perjuicio de los establecido en los tratados internacionales vigentes; y en este caso el que las solicitare será condenado al pago de los daños y perjuicio causados, Art. 434 CPCM.

Embargo preventivo.

Podrán solicitar el embargo preventivo los acreedores de deuda en dinero o en frutos, rentas o cosas convertibles en dinero, teniendo los presupuestos siguientes:

1. Que el deudor no tenga domicilio en la Republica.
2. Que la existencia del crédito este demostrado con instrumento público o privado atribuido al deudor, o por contrato bilateral de existencia justificada cuando el acreedor hubiera cumplido con su parte, o bien ofreciese el cumplimiento de la obligación fuera del plazo.
3. Que se acredite la intención del deudor de enajenar, ocultar o transportar sus bienes en detrimento de la garantía, aunque la deuda este sujeta a plazo o condición; o que se justifique la disminución apreciable de la solvencia del deudor después de contraída la obligación, por cualquier causa.
4. Que se demande por daños y perjuicios derivados de eventos dañosos y el demandado no contare con seguro de responsabilidad; o que, en caso de contar con dicho seguro, la compañía

aseguradora esté en proceso de liquidación en el momento de iniciarse el proceso o en forma sobrevenida.

Fuera de los casos del inciso anterior, también será procedente el embargo preventivo si resultare medida idónea y no sustituible por otra de igual o superior eficacia y menos onerosidad para el demandado, Art. 438 CPCM

El secuestro.

Procederá el secuestro de los bienes muebles objeto del proceso cuando se pretenda su entrega y se hallen en poder del demandado siempre que se presenten instrumentos que hagan valer el derecho cuya efectividad se quiere garantizar.

Procederá, así mismo, con igual condición, toda vez sea indispensable para la guarda o conservación de cosas en función de asegurar el resultado de la sentencia.

El juez designará depositario a la institución oficial o persona que mejor convenga, fijará su remuneración y ordenará el inventario, si fuese necesario, Art. 442 CPCM

Anotación de la demanda.

La demanda procede su anotación preventiva cuando se dedujere una pretensión que pudiera tener como consecuencia la modificación de una inscripción en el registro correspondiente, Art. 443 CPCM.

Prohibición de innovar o contratar.

Se prohíbe innovar en cualquier clase de proceso si existe el peligro de que, al alterarse, en su caso, la situación de hecho o de derecho, tal modificación pudiera influir en la sentencia o volver ineficaz o imposible su ejecución; y siempre que la cautela no pudiera obtenerse por medio de otra medida precautoria.

Cuando por ley o contrato para asegurar la ejecución forzada de los bienes objeto del proceso, procediese la prohibición de contratar sobre determinados bienes, el juez ordenara dicha medida. Individualizando lo que es objeto de la prohibición y dispondrá que se inscriba en los registros correspondientes y se notifique a los interesados y a los terceros que menciona el solicitante.

La medida quedara sin efecto en cualquier momento en que se demuestre su inoperancia o inutilidad para los fines del proceso.

Reglas de aplicación de las medidas cautelares.

Estas deberán ser efectivas y conducentes a su fin, y resultar lo menos gravosas o perjudiciales para el demandado, sin que por ello obtenga el demandante más de lo que obtendría como consecuencia de la ejecución de la sentencia.

El juez deberá controlar que la aplicación de las medidas cautelares se ajuste a lo prevenido en el inciso anterior, y, en el caso contrario, limitará la solicitud a dicha regla, Art. 445 CPCM.

Presentación de caución.

Como regla general, el solicitante de la medida cautelar deberá prestar caución suficiente para garantizar el resarcimiento de los daños y perjuicios que pudieran causar al patrimonio del demandado su adopción y cumplimiento.

La prestación de caución será siempre previa a cualquier acto de cumplimiento de la medida cautelar acordada, Art. 446 CPCM.

Forma y cuantía de la caución.

La forma y la cuantía de la caución deberá indicarse en la solicitud de la medida cautelar, y podrá ofrecerse en dinero en efectivo, cheque de

gerencia o de caja, garantía bancaria o de instituciones afianzadoras, o en cualquier otra forma admitida en derecho, siempre que, a juicio del juez, garantice la inmediata disponibilidad de la cantidad de que se trate.

El juez podrá aceptar la cantidad la caución ofrecida por el solicitante, graduarla, modificarla o cambiarla por la que considere pertinente, con apego a la proporcionalidad respecto de la capacidad patrimonial del solicitante y del objeto del proceso, Art. 447 CPCM

Excepción de la prestación de la caución.

El juez podrá eximir de la presentación de la caución al solicitante si su capacidad económica y potencial patrimonial es sensiblemente inferior al de la parte contraria, en especial de aquellos casos en que la pretensión planteada implique, junto a la defensa de intereses generales, colectivos o difusos, como los de los consumidores o los de la protección del medio ambiente.

La decisión judicial a que se refiere el inciso anterior será tomada con especial motivación y previa ponderación razonada de los intereses en juego, Art 448 CPCM.

Eficacia de las medidas cautelares.

Al terminar el objeto principal del proceso, por cualquier causa, con resolución favorable para el peticionario de la medida cautelar, se mantendrá esta mientras transcurre el plazo previsto para su cumplimiento voluntario, si se concedió. Si tras el cumplimiento no se solicitare la ejecución, se levantara las medidas adoptadas.

Las medidas cautelares se levantarán hasta que se conceda la ejecución provisional de la sentencia, en lo que ambas sean coincidentes, Art.452 del CPCM.

Decisión sobre la medida cautelar.

Las medidas cautelares se decretarán sin audiencia de la contraparte.

El tribunal se pronunciará en el plazo de 5 días desde la recepción de la solicitud en el tribunal.

Si el tribunal considera que concurren los presupuestos y requisitos para su adopción decretara las medidas, razonando su procedencia con precisa indicación de las que se acuerden y determinara el régimen a que han de estar sometidas, estableciendo en su caso la forma, cuantía, y tiempo en que deba presentar caución el solicitante.

De igual manera la decisión que resuelva las medidas cautelares admitirá recurso de apelación, pero si quien recurre fuere aquel a quien las mismas perjudican el recurso se considera sin efecto suspensivo, referencia Art. 453 CPCM.

Ejecución de la medida cautelar.

Acordada la medida cautelar y presentada la caución, se procederá de oficio a su inmediato cumplimiento, por los medios que fueren necesarios, aun los previstos para la ejecución de sentencia, cuyas normas serán de aplicación supletoria.

Cuando se trate de anotación preventiva¹⁹ se procederá conforme a las normas del registro correspondiente, referencia incisa 1, y 2, del Art. 454 del CPCM.

¹⁹ Libro II, Título IV, Capítulo I, de los Art. 431 al 456, del Código Procesal Civil y Mercantil.

3.3 CANCELACION DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS

La cancelación constituye una forma de extinción de la anotación preventiva, regulada en el Art. 731 C.C. que establece “Las inscripciones se extinguen en cuanto a terceros, por su cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito, a otra persona”, puesto que la cancelación es una decisión que por orden judicial pretende cesar o extinguir los efectos jurídicos que en su momento produjo la anotación preventiva; dicho de otra formas la cancelación de la anotación preventiva son: cancelación voluntaria, cancelación por orden judicial, cancelación por orden administrativa y por conversión en inscripción, entendiéndolas de esta manera, voluntaria el interesado o su representante legal lo solicita con sus respectivos requisitos, judicial un juez puede ordenar la cancelación de una anotación preventiva, si considera que ya no está justificada dicha medida, administrativa esta cancelación se produce cuando se cumplen ciertas condiciones, como el pago de la deuda que origino la anotación preventiva y por conversión en inscripción se refiere a la anotación preventiva de un derecho que puede ser inscrito definitivamente como una hipoteca y cumpliendo con todos los requisitos legales, la anotación original se cancela, criterio aceptado por Cabanellas en su Diccionario de Derecho Usual, sostiene que las cancelaciones en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas anulan en todo o en parte, los efectos de una inscripción o de una anotación preventiva.

Transcurso del plazo: La anotación preventiva judicial caduca automáticamente al transcurrir el plazo de 4 años desde su inscripción en el Registro de la Propiedad, salvo que se haya prorrogado.

Inscripción del derecho definitivo: La anotación caduca cuando se inscribe en el Registro el derecho definitivo que garantiza.

Cancelación a instancia del titular del inmueble: El propietario del inmueble puede solicitar la cancelación de la anotación si acredita que el derecho anotado no existe o se ha extinguido.

Cancelación a instancia del titular del derecho anotado: El titular del derecho anotado puede solicitar la cancelación de la anotación si renuncia a su derecho.

Acreditación de que el derecho anotado no existe: Cualquier persona interesada puede solicitar la cancelación de la anotación si acredita que el derecho anotado no existe o es nulo.

Sentencia firme que declare la inexistencia o extinción del derecho anotado: Una sentencia firme que declare la inexistencia o extinción del derecho anotado conlleva la caducidad de la anotación.

La caducidad de la anotación preventiva judicial no extingue el derecho que garantiza, pero sí hace que pierda su protección registral. El titular del derecho puede seguir ejercitándolo por otros medios legales.

De manera de ejemplo del proceso de cancelación de la anotación preventiva en el área de familia: Rina del Carmen Velásquez Torres, con sus generales descritas conforme lo estipula la ley y según el artículo 118, del Código de Familia, quien promovió, un proceso de declaración judicial de unión no matrimonial, con su respectivo apoderado y con sus generales y acreditación de su personería jurídica conforme a la ley artículo 67 del CPCM, en contra de los señores: Lourdes Azucena Joya de Benavides, Claudia Emperatriz Joya de Turcios, María Elizabeth Joya Joya y José Arquímedes Joya Joya de generales conocidas, dueños de una propiedad en proindiviso con el 20% cada uno, por orden del juez de familia del Distrito de San Francisco Gotera, Municipio de Morazán Sur, Departamento de Morazán, se ordena al Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Cuarta Sección de Oriente del Departamento de Morazán, a realizar la respectiva anotación preventiva, en la cual el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 11:17:00 horas del día dieciocho de febrero del año dos mil veinte, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la (s) Matricula (s) detallada (s) a continuación.

1.-90009496-00000, con un área de 67.509.4710 metros cuadrados, ubicada en Cantón Flamenco, Jocoro San Francisco Gotera Morazán, correspondiente a la ubicación geográfica de Flamenco, Jocoro Morazán en asiento 14.

Al final del proceso en la Audiencia de Sentencia concluyendo por aceptarse la improponibilidad alegada por la parte técnica, el apoderado del demandado, con sus respectivas acreditaciones en el proceso de representación de la parte demandante, al no haber pronunciamiento de las anotaciones preventivas establecidas en dicha Audiencia, se procede a solicitarle al juez que estas medidas cesen sus efectos. El suscrito juez de familia considera que al ser las medidas cautelares instrumentales al proceso y en atención a la finalización del mismo y al poder ser revocadas de oficio es procedente librar los oficios correspondientes a efecto que se revoquen las medidas cautelares impuestas. Esto en consonancia con los artículos 3,7,75,76 y77 de la Ley Procesal de Familia, se RESUELVE: líbrese el oficio correspondiente a efecto que se CANCELE- la medida cautelar impuesta en el inmueble inscrito a nombre de Elías Enoc Joya Joya, bajo la matrícula 90009496-00000, con un área de 67,509,4710 metros cuadrados ubicados en el Cantón Flamenco, Jocoro, San Francisco Gotera, departamento de Morazán, correspondiente a la ubicación geográfica de Flamenco, Jocoro Morazán en asiento siete en un 100% de derecho de propiedad. Para tales efectos líbrese el oficio correspondiente al REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA DEPARTAMENTO DE MORAZAN. Y vale mencionar que tanto en la inscripción de las Anotaciones Preventivas, así como su cancelación se deben pagar los respectivos aranceles tributarios de \$8.86 por cada una.

Segundo ejemplo: JUZGADO SEGUNDO DE LA NIÑEZ Y ADOLESCENCIA, JUEZ DOS, SAN MIGUEL, Proceso General de Cuidado Personal y Alimentos, a favor de la adolescente Cesia Cristina Cisneros Rivera, su madre como mandante Cesia Gabriela Rivera de Cisneros en

contra de Roberto Cisneros Aparicio, estos dos últimos como progenitores de la adolescente, proceso realizado con todas las formalidades de ley para cada uno de los intervinientes en este proceso, el apoderado de la señora Cesia Gabriela Rivera de Cisneros, pide a este juzgado en atención al Principio del Interés Superior de la adolescente se pueden decretar medidas cautelares según lo establecido en los artículos 75 al 81 de la LPF, se solicita la anotación preventiva de la demanda de veinte inmuebles que se encuentran a nombre del señor Roberto Cisneros Aparicio, así mismo se ha solicitado alimentos provisionales por la cantidad de tres mil dólares de los Estados Unidos de América, atendiendo al principio de proporcionalidad que plantea el sistema cautelar y que se encuentra fundamentado en los artículos 431, 432, y 445 del CPCM, el juzgado advierte que existen los presupuestos para decretar la medida cautelar de ANOTACION PREVENTIVA DE LA DEMANDA, y que sin embargo se aplicara solo a cinco inmuebles esto en atención a los artículos 265 CF, artículos 75,76, y 77 LPF en relación con el artículo 436 numeral 5° CPCM, Para garantizar una eventual sentencia del 100% de los cinco inmuebles que son descritos detalladamente, y los alimentos provisionales no por tres mil dólares sino por la cantidad de trescientos dólares, como se ha dicho anteriormente no se está decidiendo en forma definitiva este punto, si no asegurando de manera efectiva, provisionalmente, el derecho de la alimentación de la adolescente.

Ambas medidas cautelares tendrán vigencia durante toda la tramitación del proceso o hasta que ordene judicialmente el cese de estas; así mismo se decretan bajo la responsabilidad del abogado que representa a la señora Cesia Gabriela Rivera de Cisneros.

Todos los cinco inmuebles inscritos con un porcentaje del 100% del derecho de propiedad en favor del señor Roberto Cisneros Aparicio, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

Decrétese la medida cautelar de ALIMENTOS PROVISIONALES, por la cantidad de trescientos dólares de los Estados Unidos de América, por parte

del señor Roberto Cisneros Aparicio a favor de la adolescente Cesia Cristina Cisneros Rivera, los cuales deberá ser depositados el último día de cada mes en una cuenta bancaria habilitada para tales efectos.

Tercer ejemplo: Juzgado de lo Civil de Santa Rosa de Lima, Anotación Preventiva de demanda de PROCESO DECLARATIVO COMUN DE NULIDAD ABSOLUTA DE ESCRITURA PUBLICA DE DONACION DE INMUEBLE Y CANCELACION DE ASIEN TO REGISTRAL, COMO TAMBIEN INDEMNIZACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS, el poderdante señor Federico García, con su Apoderado General Judicial con todos los requisitos de ley, solicita a este juzgado en contra de la demandada señora Tatiana Elizabeth Navas Yáñez, con sus generales de ley, en la inscripción numero 95049210-00000, asiento 3, de esa propiedad aparece inscrita a favor de Tatiana Navas Yáñez, a un ciento por ciento 100% de un Derecho de Propiedad de un terreno de naturaleza rustica situado en El Barrio el Calvario, Distrito de Poloros, Municipio de la Unión Norte, Departamento de La Unión.

Dicha anotación preventiva se ordenado en auto tal como se comprueba con la certificación que se adjunta y la copia certificada de la solicitud de la anotación presentada en este juzgado Referencia PC-28-24, R-3.

Se le pide al abogado que representa al señor Federico García, presentar caución de doscientos dólares de los Estados Unidos de América, para el resarcimiento de los daños y perjuicios que se puede causar.

Se ha subsanado todos los requisitos de ley. En vista de lo anterior se resuelve: Líbrese oficio al Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la tercera sección de Oriente, del Distrito de La unión Sur, Departamento de La unión, a fin de que anote la medida cautelar, inscrita en el Sistema de Folio Automatizado bajo la Matricula número: 95049210-00000, Asiento 3, se deberá librar oficio al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente de la ciudad de La Unión, aparece inscrito a favor de Tatiana Elizabeth Navas Yáñez, a un ciento por ciento 100% de un Derecho

de Propiedad, de un terreno de naturaleza rustica situado en El Barrio el Calvario, Distrito de Poloros, Municipio de la Unión Norte, Departamento de La Unión.

CONCLUSIONES

Expresar que la Anotación Preventiva por lo general es una medida de tipo cautelar, que busca a dar publicidad de un caso en litigio o disputa en que se encuentra un mueble o inmueble y que además busca el resultado de una sentencia estimatoria o desestimatoria que debe recaer en un proceso determinado, para que la justicia prevalezca y no sea burlada, analizando los presupuestos jurídicos para establecer la anotación preventiva de la demanda en el Registro correspondiente como lo establece el artículo 443 del Código Procesal Civil y Mercantil, de igual manera encontramos en el artículo 436 del Código Procesal Civil y Mercantil un catálogo de medidas cautelares a utilizar y específicamente el numeral quinto de este articulo menciona las anotaciones preventivas.

Así también en el código de comercio se encuentra el Art. 476 que plantea aquellos documentos que se anotarán preventivamente, así mismo establece que estas se asentaran en un registro auxiliar; La anotación preventiva como medida cautelar es de carácter jurisdiccional, sin embargo en este artículo menciona además otras clases de anotaciones preventivas que no necesariamente son ordenadas por un órgano jurisdiccional, así como también existen las anotaciones preventivas emanadas de una autoridad no jurisdiccional si no administrativa, ejemplo de ello se encuentra en el art. 274 del condigo tributario literal a) donde menciona la facultad de la fiscalía para anotar preventivamente bienes en el registro públicos, así mismo tiene estas facultades al aplicar la ley de extinción de dominio, y la ley de lavado de activos en la que se establece en cada una de ellas los momentos en que hacen uso de esta medida cautelar de carácter administrativa pero también encontramos unas medidas cautelares que no son jurisdiccionales pero que tampoco son administrativas y son las anotaciones preventivas que hacen las

instituciones bancarias con los particulares llamadas contractuales Art.231 de la Ley de Bancos donde establecen certificaciones extractadas por un periodo de 90 días en el Registro de la Propiedad e Hipoteca y el Registro Social de Inmuebles, respecto a gravámenes existentes relativos a inmuebles mientras se tramitan los créditos hipotecarios que acuerden.

Podemos concluir que no son exclusivas de una sola rama del derecho, si no que se establecen en las diferentes ramas como: civil, mercantil, laboral, familia, penal y otras. las Anotaciones Preventivas que son las Medidas Cautelares que se utilizan para la acción del titular de un bien, estas son una garantía que se utilizan para proteger un determinado bien, para que este mismo sea el que extinga o cancele la obligación, y estas Anotaciones Preventivas tienen que hacerse constar en el proceso que se pretende realizar ante el juzgado, autoridad administrativa o bancaria respectivamente.

RECOMENDACIONES

Que se puedan Codificar y ordenar todas las anotaciones preventivas y medidas cautelares dispersas de una forma más practica para que sean herramientas más fáciles de utilizar en los diferentes procesos judiciales, administrativos o contractuales.

Dotar de mejor forma a los funcionarios, empleados y colaboradores públicos de Capacitaciones para que obtengan más conocimientos en el manejo de Registros públicos, aprovechando las tecnologías digitales con las que hoy en día se cuenta; con el ánimo de lograr prontitud y eficacia en todos los servicios que se presten al público.

Que, a nivel de universidades públicas y privadas, se establezca módulos pedagógicos más adecuados en cuanto a la preparación de los estudiantes y docentes, en el manejo de las anotaciones preventivas y medidas cautelares por su trascendencia e importancia de los derechos reales que se protegen.

ANEXOS

ANEXO I



San Francisco Gotera, 03 de febrero de 2020.-

OI. N° 138

SR. (A) REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA CUARTA
SECCION DE ORIENTE, SAN FRANCISCO GOTERA. -

Atentamente, y por medio de la presente le comunico a usted, que en este Juzgado la señora **RINA DEL CARMEN VELÁSQUEZ TORRES**, de treinta y seis años de edad, empleada, del domicilio de Santa Rosa de Lima, departamento de La Unión, quien se identifica por medio de su Documento Único de Identidad número: cero un millón doscientos ochenta y seis mil ochocientos once - tres y tarjeta de identificación tributaria número uno tres cero seis - dos cero cero seis ocho uno - uno cero uno - tres; de conformidad al artículo 118 del Código de Familia, quien promovió un proceso de **DECLARACIÓN JUDICIAL DE UNIÓN NO MATRIMONIAL**, por medio de su apoderado licenciado **JAMES MORALES MELARA**, en contra de los señores: **LOURDES AZUCENA JOYA DE BENAVIDES**, de cuarenta y siete años de edad, profesora y del domicilio de San Miguel, Documento Único de Identidad número: cero dos siete siete uno ocho tres seis - cinco y tarjeta de identificación tributaria número uno tres uno dos - cero dos cero cuatro siete cero - uno cero uno - cero; **CLAUDIA EMPERATRIZ JOYA DE TURCIOS**, de cuarenta y cuatro años de edad, abogado, del domicilio de San Miguel, María Elizabeth Joya Joya, de cincuenta y un años de edad, bachiller del domicilio de Jocoro, departamento de Morazán, Documento Único de Identidad número: cero uno siete cuatro nueve ocho cinco siete - tres y tarjeta de identificación tributaria número uno tres uno dos - dos cuatro cero cinco siete tres - uno cero uno - ocho; **MARIA ELIZABETH JOYA JOYA**, mayor de edad, empleada; del domicilio de Jocoro, de este departamento, con Documento Único de Identidad número: cero dos cuatro tres cuatro cuatro seis ocho - ocho y tarjeta de identificación tributaria número uno tres uno dos - uno uno cero tres seis nueve - uno cero tres - siete; **JOSE ARQUIMIDES JOYA JOYA**, mayor de edad, transportista, del domicilio de Santa Rosa de Lima, con Documento Único de Identidad número: cero dos ocho seis cinco ocho seis cuatro - nueve y tarjeta de identificación tributaria número uno tres uno dos - cero siete cero tres seis nueve - uno cero uno - ocho; habiendo terminado el referido proceso, es procedente solicitarle la **CANCELACION DE LA ANOTACION PREVENTIVA IMPUESTA** en el inmueble del demandado con el



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

No.7743457

**RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN
CANCELACION DE ANOTACION PREVENTIVA DE LA DEMANDA**

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección de Oriente del Departamento de Morazán, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 11:17:00 horas, del día dieciocho de Febrero del año dos mil veinte, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

1.- 90009496-00000, con un área de 67,509.4710 metros cuadrados , ubicada en CANTON FLAMENCO, JOCORO, SAN FRANCISCO GOTERA, MORAZAN.- Correspondiente a la ubicación geográfica de FLAMENCO, JOCORO, MORAZAN en el asiento 14

Resolución : INSCRITA CANCELACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA DEMANDA DE ASIENTO 13 ORDENADA POR EL JUEZ DE FAMILIA DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO GOTERA, DEPARTAMENTO DE MORAZÁN, REFERENCIA: 926-(118)-2017-R3, SEGÚN OFICIO NUMERO: 138, DE FECHA: 03/02/2020

El instrumento que dio mérito a esta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° 202013000495 a las 15:16:13 horas, del día veintidos de Enero del año dos mil veinte. Morazán, Dieciocho de Febrero del año Dos Mil Veinte .-

Licda. Antonia Luisa Quito Ayala
Registradora Auxiliar



LA INFRACRITA SECRETARIA DEL JUZGADO DE FAMILIA CON SEDE EN LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO GOTERA, DEPARTAMENTO DE MORAZAN, LICENCIADA BARTOS ARQUETA DE RAMIREZ, DE CONFIDENCIALIDAD AL 106 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL. CERTIFICA:

124

JUZGADO DE FAMILIA: SAN FRANCISCO GOTERA, A LAS DIEZ HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL DIA OCHO DE MAYO DEL DOS MIL DIECINUEVE.



Agréguese a sus antecedentes el escrito presentado por el Licenciado Juan Antonio Buruca Garcia en su calidad de apoderado especial judicial de los señores Lourdes Azucena Joya de Benavides, Claudia Emperatriz Joya de Turcios, María Elizabeth Joya Joya y José Arquimides Joya Joya, siendo el caso que en el presente proceso de Declaración Judicial de Unión no Matrimonial promovido por la señora Rina del Carmen Velásquez Torres en contra de sus poderdantes se llevó a cabo Audiencia de Sentencia a las ocho horas con treinta minutos del día veinticinco de febrero del presente año. Concluyendo el proceso por aceptarse la improponibilidad alegada.

Siendo el caso que dentro del presente proceso se dictaron medidas cautelares mediante sus oficios respectivos anotando preventivamente bienes inmuebles y un vehículo automotor. Finalizando la Audiencia de Sentencia no hubo solicitud o pronunciamiento alguno sobre las medidas cautelares.

No obstante mediante el presente escrito el Licenciado Juan Antonio Buruca Garcia solicita que las mismas cesen sus efectos.

El suscrito Juez de Familia considera que al ser las medidas cautelares instrumentales al proceso y en atención a la finalización del mismo y al poder ser revocadas de oficio es procedente librar los oficios correspondientes a efecto que se revocuen las medidas cautelares impuestas. Esto en consonancia con lo dispuesto por los artículos 3, 75, 76 y 77 de la Ley Procesal de Familia, se RESUELVE: librese el oficio correspondiente a efecto que se CANCELE la medida cautelar impuesta en el inmueble inscrito a nombre de Elias Enoc Joya Joya, bajo la matrícula 90009496-00000, con un área de 67,509,471 metros cuadrados, ubicada en Cantón Flamenco, Jocoro, San Francisco Gotera, departamento de Morazán, correspondiente a la ubicación geográfica de Flamenco, Jocoro, Morazán en el asiento siete en un 100% de derecho de propiedad. Para tales efectos librese el oficio correspondiente al REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA DEPARTAMENTO DE MORAZAN. II) Retírase la anotación preventiva de la demanda en el vehículo automotor placas: P 104027-2011; Marca: Mazda; Modelo: B2900 CL; Color: Beige; año: 2005; Capacidad 1.5 Ton; Clase: Pick Up; Tracción: 4x4; Tipo: Cabina Simple; Dominio: Propiedad. N° de Motor: W9AT143272; N° Chasis Gravado MM7UNY08200358705; n° Chasis Vin MM7UNY08200358705; Calidad: Propiedad a nombre de Elias Enoc Joya Joya, para tales efectos librese el oficio correspondiente a Sertracen San Miguel, departamento de San Miguel para que cumplan con lo requerido. enmendado. 67.509.471. = CANCELE. - vaele. -

Ante mí 
Sria



objetivo de asegurar los resultados del proceso evitando el alzamiento de bienes.- Lo anterior se remite para efectos que SE CANCELE LA ANOTACION PREVENTIVA, asiento TRECE de la demanda ventilada en este tribunal; en el siguiente inmueble: I) ELÍAS ENOC JOYA JOYA, bajo la matrícula 90009496-00000, el resto de inmueble con un área de 67,509.471 metros cuadrados, ubicada en Cantón Flamenco, Jocoro, San Francisco Gotera, departamento de Morazón, correspondiente a la ubicación geográfica de Flamenco, Jocoro, Morazón, en el asiento siete en un 100% de derecho de propiedad, A efecto de que la medida cautelar cese sus efectos. - EXP. 926-(118)-2017.- R3

DIOS UNION LIBERTAD



C. MANUEL ESTANLEY MALDONADO ESPINAL,
JUEZ DE FAMILIA. -

(Handwritten signature)



Solicitud No. 34815

DATOS DE LA SUSTITUCIÓN DE FOLIOS:

Autorizo la sustitución de: 2 Folios al Documento tipo: CANCELACION DE ANOTACION PREVENTIVA DE LA DEMANDA

Presentación No. 202013000495

Motivo de la sustitución:

mediante el oficio numero 138, subsanan las observaciones y ademas anexan acta de resolucion.

Derechos de Registro: \$4.60 Número de recibo de pago: 109153841

Nombre del Registrador(a) autorizante: Antonia Quito

Notas del Registrador: _____

Firma y sello del Registrador autorizante:

[Firma manuscrita]
Licda. Antonia Luisa Quito Ayala
Registradora Auxiliar

SOLICITANTE:

Notario Ejecutor de Embargo Persona Autorizada Otros: _____

Nombre: Sergio Antonio Ramirez

DUI No: 04738240-0

NT: _____

[Firma manuscrita]
Firma: _____

(Y agregar sello en caso de ser Notario o Ejecutor de embargo quien solicita presencialmente)

ASESOR QUE RECIBE LA SUSTITUCIÓN:

Nombre: Cindy Zelaya

Firma: *[Firma manuscrita]*

Notas del Asesor: _____



Fecha de Sustitución: 14-02-2020



San Francisco Gotera 20 de enero de 2020.

OI. N° 13 §
SR. (A) REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA CUARTA
SECCION DE ORIENTE, SAN FRANCISCO GOTERA. -

Atentamente, y por medio de la presente le comunico a usted, que en este Juzgado la señora **RINA DEL CARMEN VELÁSQUEZ TORRES**, de treinta y seis años de edad, empleada, del domicilio de Santa Rosa de Lima, departamento de La Unión, quien se identifica por medio de su Documento Único de Identidad número: cero un millón doscientos ochenta y seis mil ochocientos once - tres; de conformidad al artículo 118 del Código de Familia, quien promovió un proceso de **DECLARACIÓN JUDICIAL DE UNIÓN NO MATRIMONIAL**, por medio de su apoderado licenciado **JAMES MORALES MELARA**, en contra de los señores: **LOURDES AZUCENA JOYA DE BENAVIDES**, de cuarenta y siete años de edad, profesora y del domicilio de San Miguel, **CLAUDIA EMPERATRIZ JOYA DE TURCIOS**, de cuarenta y cuatro años de edad, abogada, del domicilio de San Miguel, **María Elizabeth Joya Joya**, de cincuenta y un años de edad, bachiller del domicilio de Jocoro, departamento de Morazán, **José Arquímedes Joya Joya**, de cuarenta y ocho años de edad, transportista, del domicilio de Santa Rosa de Lima; habiendo terminado el referido proceso, es procedente solicitarle la **CANCELACION DE LA ANOTACION PREVENTIVA IMPUESTA** en el inmueble del demandado con el objetivo de asegurar los results del proceso evitando el alzamiento de bienes.- Lo anterior se remite para efectos que **SE CANCELE LA ANOTACION PREVENTIVA** de la demanda ventilada en este tribunal; en el siguiente inmueble: **1) Eliás Enoc Joya Joya**, bajo la matrícula 90009496-00000, con un área de 70, 000. 0000 metros cuadrados, ubicada en Cantón Flamenco, Jocoro, San Francisco Gotera; departamento de Morazán, correspondiente a la ubicación geográfica de Flamenco, Jocoro, Morazán, en el asiento siete en un 100% de derecho de propiedad. A efecto de que la medida cautelar cese sus efectos. - **EXP. 926-(118)-2017.**



DIOS, UNION, LIBERTAD

LIC. MANUEL ESTANLEY MALDONADO ESPINAL
JUEZ DE FAMILIA



20-01-2020 9:15

Página 1 de 1

Notificación Morazan

De: "Notificación Morazan" <rp@morazan@cnr.gob.sv>
 Fecha: martes, 28 de enero de 2020 02:04 p.m.
 Para: <JUANBURUCA@HOTMAIL.COM>
 Asunto: Notificación.

El infrascrito Registrador del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección de Oriente, departamento de Morazán, hace saber al Licdo: JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA; que en relación con el documento presentado para Inscripción en esta Oficina Registral, bajo el asiento número: 202013000495, a favor de ELIAS ENOC JOYA JOYA, se encuentra (n) la (s) resolución (es) que literalmente dice (n):

Centro Nacional de Registros. Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección de Oriente. Morazán, a las 10 horas y 22 minutos del día veintiocho de enero de dos mil veinte.

De la calificación realizada al instrumento de CANCELACION DE ANOTACION PREVENTIVA DE LA DEMANDA presentado para inscripción bajo el asiento número 202013000495, el suscrito Registrador RESUELVE: OBSÉRVESE, EN EL OFICIO PRESENTADO NO SE RELACIONAN (A) LOS NÚMEROS DE LOS DOCUMENTOS ÚNICOS DE IDENTIDAD Y NÚMEROS DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA DE LAS PARTES (B) LA CAPACIDAD SUPERFICIAL DEL INMUEBLE ACTUALMENTE ES UN RESTO REGISTRA, EL CUAL ES EL SIGUIENTE: 67,509.471 METROS CUADRADOS. (C) NO SE RELACIONA EL ASIENTO A CANCELAR, EL CUAL ES EL 17, DINO SE ANEXA AL OFICIO LA RESOLUCIÓN EN DONDE SE SOLICITA CANCELAR LA ANOTACIÓN PREVENTIVA. SE ADVIERTE QUE LA PRESENTE RESOLUCIÓN CONSTITUYE UN ACTO DE TRÁMITE CUALIFICADO, SEGÚN LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, Y ADMITE EL RECURSO DE APELACIÓN, ANTE EL JERÁRQUICO SUPERIOR; DICHO RECURSO DEBERÁ INTERPONERSE EN EL PLAZO DE QUINCE DÍAS HÁBILES, CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE A LA NOTIFICACIÓN DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN. DE CONFORMIDAD A LOS ARTÍCULOS 42, 44, 46, 47, 62, 63 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS. ARTÍCULOS 686 Y 693 DEL CÓDIGO CIVIL. ARTÍCULOS 3 Y 4 LITERAL B) DE LA LEY ESPECIAL REGULADORA DE LA EMISIÓN DEL DOCUMENTO ÚNICO DE IDENTIDAD. ARTÍCULOS 5 Y 6 DE LA LEY DEL REGISTRO Y CONTROL ESPECIAL DE CONTRIBUYENTES AL FISCO. ARTÍCULO 218 DE LA LEY PROCESAL DE FAMILIA. ARTÍCULO 192 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL. ARTÍCULOS 8 INCISO PRIMERO Y 9 INCISO PRIMERO LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRÁMITE Y REGISTRO DEPÓSITO DE LOS INSTRUMENTOS EN LOS REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS SOCIAL DE INMUEBLES, COMERCIO Y PROPIEDAD INTELECTUAL. ARTÍCULOS 97, 104, 123 Y 134 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.

Notifíquese

LICDA. ANTONIA LUISA QUITO AYALA

En la ciudad de San Francisco Gotera, departamento de Morazán, a las 14 horas y 04 minutos del día 28 de Enero de dos mil veinte; notifique la presente resolución; que es conforme con su original con la cual se confrontó; realizada en esta ciudad, designado por: JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA; cuyo medio de Notificación es CORREO ELECTRONICO: JUANBURUCA@HOTMAIL.COM; de conformidad a los Arts. 2, 5 y 7 de La Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de La Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual.

LIC. EDUARDO ARRIAGA
 Unidad de Notificación



Para: Crisis Hipertensiva, amicus curiae
 Jocoro, Departamento de Morazán, su último domicilio, en su calidad de
 causante. IV. CONFIÉRASE a los mencionados herederos, en la calidad expresada, la
 administración y representación DEFINITIVA de dicha sucesión, con las facultades y



PAPEL PARA PROTOCOLO DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO



M. DE H.

10159648



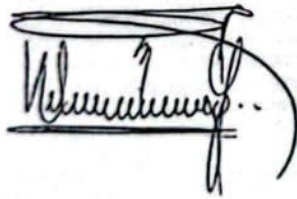
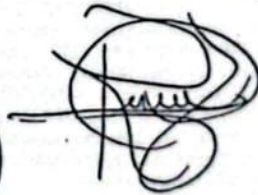
12	NUMERO CIENTO NOVENTA Y DOS.- LIBRO ONCE.- COMPRA VENTA.- En la ciudad de San
13	Miguel, a las quince horas del día doce de enero del años dos mil nueve.- Ante mí, RODOLFO
14	ERNESTO ACOSTA ZELAYA, Notario, de este domicilio y de San Salvador, comparecen los señores
15	JOSE ARQUIMIDES JOYA JOYA, de treinta y seis años de edad, Estudiante, de este domicilio, a quien
16	conozco e identifico por medio de su Documento Unico de Identidad Número cero dos millones
17	ochocientos sesenta y cinco mil ochocientos sesenta y cuatro-nueve, con Número de Identificación
18	Tributaria un mil trescientos doce-cero setenta mil trescientos sesenta y nueve-ciento uno-ocho.
19	LOURDES AZUCENA JOYA DE BENAVIDES; conocida por LOURDES AZUCENA JOYA treinta
20	y ocho años de edad, Profesora, del domicilio de San Miguel, departamento de San Miguel, persona a quien
21	conozco pero identifico por medio de su Documento Unico de Identidad Número cero dos millones
22	setecientos setenta y un mil ochocientos treinta y seis-cinco, con Número de Identificación Tributaria un
23	mil trescientos doce-cero veinte mil cuatrocientos setenta-ciento uno-cero, CLAUDIA EMPERATRIZ
24	JOYA DE TURCIOS, conocida por CLAUDIA EMPERATRIZ JOYA JOYA, de treinta y cinco años

S.H. 12/01/09 En esta fecha se extendió Testimonio de ley a favor de
Eliseo Enoc Joya Joya.

30901300078



Juzgado de Familia
 de la Ciudad de San Francisco Gotera, a
 las 10 horas con 15 minutos del día 4
 de Junio del año dos mil 14
 NOTIFIQUE la resolución de foto(cc)
 a Lic. Rene Albino
 Lic. Luis Acuña por medio
 de Lic. Juan Buzan
 por medio de 7660 1327
 y para constancia firmo(s) Lic. Buzan


Las presentes fotocopias es conforme con su original con la cual se confronto
 debidamente para ser entregadas al REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E
 HIPOTECAS DE LA CUARTA SECCION DE ORIENTE de esta ciudad, de este
 departamento, se libra la presente en el juzgado de familia de San Francisco
 Gotera del departamento de Morazán, a los tres días del mes de febrero del año
 dos mil veinte.




 SANTOS ARGUETA DE RAMIREZ,
 SECRETARIA

PAPEL PARA PROTOCOLO ^{DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE}



DOS COLONES



M. DE H.

10159649


1 donde hace esquina a la calle que conduce al Mineral de El Pabón de por medio, así mismo con terreno de
 2 Julio Díaz hijo antes de María López de Moreno, y AL NORTE, con resto del inmueble general
 3 propiedad de la vendedora Victoria Joya viuda de Castillo Calle de por medio que conduce al mineral El
 4 Pabón Dicha porción descrita es inculta y no contiene ningún accesorio.- Que por el precio de MIL
 5 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, que satisfactoriamente tiene recibidos del
 6 señor ELIAS ENOC JOYA JOYA, le venden el derecho proindiviso que les corresponden a éste, libre de
 7 gravamen el terreno anteriormente descrito, haciéndole la tradición del dominio, posesión y derechos
 8 anexos a lo vendido, lo que entrega en este momento, obligándose al saneamiento de Ley.- Presente desde el
 9 inicio de esta escritura el señor ELIAS ENOC JOYA JOYA, de veintisiete años de edad, Estudiante del
 10 domicilio de San Miguel, departamento del mismo nombre, persona a quien conozco pero identifico por
 11 medio de su Documento Unico de Identidad Número cero dos millones cuatrocientos cincuenta y siete mil
 12 novecientos ochenta y tres-cinco, con Número de Identificación Tributaria Número un mil trescientos
 13 doce-doscientos setenta mil seiscientos ochenta y uno-ciento uno-siete; ME DICE: Que acepta la venta,
 14 tradición y dominio, que se le hace y se dá por recibido del inmueble vendido.- Los contratantes manifiestan
 15 que son parientes entre sí de hermano a hermano que el inmueble vendido no está, ni ha estado arrendado,
 16 pero en caso de estarlo produciría una renta anual de OCHENTA Y TRES DOLARES CON TREINTA
 17 Y TRES CENTAVOS DE DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.- No se agregará el
 18 boleto recibo del impuesto de transferencia de bienes raíces que causa esta escritura por estar exenta de
 19 pago.- Expliqué a los comparecientes los efectos legales del Artículo treinta y nueve de la Ley de
 20 Notariado.- El vendedor manifiesta bajo juramento que sus bienes inmuebles rústicos en el país, no exceden
 21 del límite de tenencia legal establecido por la Ley.- Así se expresaron los comparecientes a quienes
 22 expliqué los efectos legales de este instrumento y leído que se los hubá integradamente en un solo acto
 23 ininterrumpido, manifestaron que está escrito conforme a sus deseos, lo ratifican y firmamos.- DOY FE.-
 24 PASAN FIRNAS.....




1
2
3
4
5
6

Es una fotocopia fiel del instrumento original, el cual se encuentra del folio doscientos cuarenta y ocho frente al doscientos cuarenta y nueve vuelto, del libro once de protocolo del notario RODOLFO ERNESTO ACOSTA ZELAYA, que caducó el veintisiete de febrero de dos mil nueve; y se expide este testimonio, en cumplimiento a la resolución proveída a las ocho horas con treinta y cinco minutos del día nueve de octubre del año dos mil diecinueve; en la solicitud hecha por el licenciado JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA, apoderado de los señores JOSE ARQUÍMIDES JOYA JOYA, CLAUDIA EMPERATRIZ JOYA DE TURCIOS y MARIA ELIZABETH JOYA JOYA, herederos declarados del causante ELLAS ENOC JOYA JOYA. Sección del Notariado; Corte Suprema de Justicia: San Salvador, veintiocho de noviembre del año dos mil diecinueve.

bob/Conf.


Ljda. Paula Pineda Orellana
Sub-jefa inta. Sección del Notariado




E 1





CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

No.7741919

EL INFRASCrito REGISTRADOR:

CERTIFICA: Que otro testimonio igual a la anterior escritura pública, otorgado en la Ciudad de San Miguel, a las quince horas del día doce de enero de dos mil nueve, ante los oficios del notario RODOLFO ERNESTO ACOSTA ZELAYA, fue presentado a esta oficina a las nueve horas y un minutos del día ocho de enero de dos mil diez, según asiento de presentación número 201013000116 inscrito a la matrícula 90009496 asiento 2 a favor de ELIAS ENOC JOYA JOYA con el 100% de derecho de Propiedad. Y a solicitud de SERGIO ANTONIO RAMIREZ MENDEZ, se extiende la presente en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección de Oriente, San Francisco Gotera, diez de enero de dos mil veinte.-

Número de Solicitud :13202000000060

Elaborado por :JOSE FRANCISCO GUZMAN SOTO

01559264



No escribir
sobre el código

Licda. Antonia Luisa Quito Ayala
Registradora Auxiliar



de edad. Abogado, del domicilio de San Miguel departamento de San Miguel, persona a quien conozco
pero identifico por medio de su Documento Unico de Identidad Número cero un millón setecientos cuarenta
y nueve mil ochocientos cincuenta y siete-tres, con Número de Identificación Tributaria un mil trescientos
dece-doscientos cuarenta mil quinientos setenta y tres-ciento und-ocho; **MARIA ELIZABETH JOYA**
JOYA, de treinta y nueve, Bachiller, del domicilio de Jocoro, departamento de Morazán, persona quien
conozco pero identifico por medio de su Documento Unico de Identidad Número cero dos millones
cuatrocientos treinta y cuatro mil cuatrocientos sesenta y ocho-ocho, con Número de Identificación
Tributaria un mil trescientos doce-ciento diez mil trescientos sesenta y nueve-ciento tres-siete, ; y **ME**
DICEN: Que según el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente bajo la
Matricula Número **NUEVE CERO CERO CERO NUEVE CUATRO NUEVE SEIS ASIEN TO**
CINCO ,propiedad del departamento de Morazán ; son dueños en proindivisión y por partes iguales
equivalente al veinte por ciento de su derecho que recae sobre el siguiente Inmueble: de naturaleza rústica
situado en Cantón Flamenco , jurisdicción de Jocoro , distrito de San Francisco Gotera departamento de
Morazán de la capacidad superficial de **SETENTA MIL METROS CUADRADOS** de los linderos
especiales siguientes **AL PONIENTE** con porción del inmueble general propiedad antes de la
vendedora señora Victoria Joya viuda de Castillo y ahora de Francisco Romero Prudencio , cerca de piña
y alambre propio y una quebrada de por medio que pasa desde el sur poniente y que tiene un ancho de
cuatro metros y dicho rumbo termina en una compuerta de alambre y postes; **AL SUR** con terreno
de Maria Díaz que antes fue de Santos Melgar , cercas de piña y alambre de púa propio de por
medio, donde hace esquina con una cerca de piedra , y la quebrada antes mencionada, y también se
encuentra unos árboles de mango, siguiendo dicho lindero al sur oriente linda con terreno del señor
Julio Díaz hijo, que antes fue de Santos Melgar a un árbol de mango de Chilamate , que se
encuentra unos cuatro metros dentro del terreno descrito ; **AL ORIENTE**: con resto del inmueble
general propiedad del la vendedora Victoria Joya viuda de Castillo cerco de alambre de púas propio

blágina 1 de 1

Notificacion Morazan

De: "Notificacion Morazan" <rprhmorazan@cnr.gob.sv>
 Fecha: martes, 28 de enero de 2020 09:05 a.m.
 Para: <JUANBURUCA@HOTMAIL.COM>
 Asunto: Notificacion.-

El infrascrito Registrador del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección de Oriente, departamento de Morazán, hace saber al Licdo: RODOLFO ERNESTO ACOSTA ZELAYA; por medio de JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA; que en relación con el documento presentado para inscripción en esta Oficina Registral, bajo el asiento número: 202013000278, a favor de JOSE ARQUIMIDES JOYA JOYA Y OTROS, se encuentra (n) la (s) resolución (es) que literalmente dice (n): Centro Nacional de Registros. Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección de Oriente. Morazán, a las 09 horas y 37 minutos del día veinticuatro de enero de dos mil veinte.

De la calificación realizada al Instrumento de TRASPASO POR HERENCIA presentado para inscripción bajo el asiento número 202013000278, el suscrito Registrador RESUELVE: OBSÉRVESE, EXISTE DOCUMENTO CON PRIORIDAD REGISTRAL RELATIVO A CANCELACION DE ANOTACION PREVENTIVA DE DEMANDA. ARTICULOS: 41, 42, 43, 44 Y 122 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACIÓN DEL RPRH. 692, 698 C.C.SE ADVIERTE QUE LA PRESENTE RESOLUCIÓN CONSTITUYE UN ACTO DE TRÁMITE CUALIFICADO, SEGÚN LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, Y ADMITE EL RECURSO DE APELACIÓN, ANTE EL JERÁRQUICO SUPERIOR; DICHO RECURSO DEBERÁ INTERPONERSE EN EL PLAZO DE QUINCE DÍAS HÁBILES, CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE A LA NOTIFICACIÓN DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN. TODO DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 686, 693 C.C., 42, 44, 62 Y 63 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACIÓN DEL REGISTRO PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, 8 INCISO PRIMERO Y 9 INCISO PRIMERO LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRAMITE Y REGISTRO DEPÓSITO DE LOS INSTRUMENTOS EN LOS REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS SOCIAL DE INMUEBLES, COMERCIO Y PROPIEDAD INTELECTUAL, 97, 104, 123 Y 134 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.

Notifíquese

RUBEN ANTONIO GONZALEZ VENTURA

En la ciudad de San Francisco Gotera, departamento de Morazán, a las 09 horas y 05 minutos del día 28 de Enero de dos mil veinte; notifique la presente resolución; que es conforme con su original con la cual se confrontó; realizada en esta ciudad, designado por: JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA; cuyo medio de Notificación es CORREO ELECTRONICO: JUANBURUCA@HOTMAIL.COM; de conformidad a los Arts. 2, 5 y 7 de La Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de La Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual.

LIC. EDSON ARANDA
 Unidad de Notificación





CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

No.7743910

**RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN
TRASPASO POR HERENCIA**

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección de Oriente del Departamento de Morazán, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 13:44:36 horas, del día veinte de Febrero del año dos mil veinte, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

1.- 90009496-00000, con un área de 67,509.4710 metros cuadrados , ubicada en CANTON FLAMENCO, JOCORO, SAN FRANCISCO GOTERA, MORAZAN.- Correspondiente a la ubicación geográfica de FLAMENCO, JOCORO, MORAZAN en el asiento 16

A Favor de

JOYA JOYA, MARIA ELIZABETH con un porcentaje de 25% de derecho de PROPIEDAD.
JOYA JOYA DE TURCIOS, CLAUDIA EMPERATRIZ con un porcentaje de 25% de derecho de PROPIEDAD.
JOYA DE BENAVIDES, LOURDES AZUCENA con un porcentaje de 25% de derecho de PROPIEDAD.
JOYA JOYA, JOSE ARQUIMIDES con un porcentaje de 25% de derecho de PROPIEDAD.

Resolución : INSCRIBASE, TRASPASO DE INMUEBLE QUE DEJARE EL CAUSANTE ELIAS ENOC JOYA JOYA A LOS SEÑORES JOSE ARQUIMIDES JOYA JOYA, CLAUDIA EMPERATRIZ JOYA JOYA DE TURCIOS CONOCIDA POR CLAUDIA EMPERATRIZ JOYA JOYA, MARIA ELIZABETH JOYA JOYA, LOURDES AZUCENA JOYA DE BENAVIDES, CALIDAD DE HERMANOS DEL CAUSANTE.

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° 202013000278 a las 13:12:11 horas, del día quince de Enero del año dos mil veinte. Morazán, VeintiUno de Febrero del año Dos Mil Veinte .-

Rubén Antonio González Ventura
Lic. Rubén Antonio González Ventura
Registrador Auxiliar



ANEXO II

RE: SM-JENA-2-J2-PGP-44-270(b)-CP-2024-R4 ✓

27-6-24
2:43 pm

Juzgado Segundo Especializado de la Niñez y Adolescencia 2 San Miguel
<j2especializadoninezyadolescencia2.sanmiguel.sm@oj.gob.sv>

Jue 27/6/2024 14:43

Para: Juan Antonio Buruca García <juanburuca@hotmail.com>

Buenos días, se acusa de recibido el escrito suscrito por el licenciado Juan Antonio Buruca García, en el proceso bajo la referencia SM-JENA-2-J2-PGP-44-270(b)-CP-2024-R4.

Licda. Xenia Umanzor Valle

Secretaria de Actuaciones, Juez 2

Juzgado Segundo Especializado de la

Niñez y Adolescencia

San Miguel

5ta Avenida Norte Bis 502

Barrio San Francisco

Telefax: 2660-2338 ✓



UNIDOS

De: Juan Antonio Buruca García <juanburuca@hotmail.com>

Enviado el: jueves, 27 de junio de 2024 13:52

Para: Juzgado Segundo Especializado de la Niñez y Adolescencia 2 San Miguel
<j2especializadoninezyadolescencia2.sanmiguel.sm@oj.gob.sv>

Asunto: SM-JENA-2-J2-PGP-44-270(b)-CP-2024-R4

Por este medio vengo a presentar un escrito informando que ya se me fue entregado el poder especial a mi favor, otorgado por la señora CECIA GABRIELA RIVERA DE CISNEROS, con lo cual acredito la personería con la que actúo, asimismo una declaración jurada de la señora CECIA GABRIELA RIVERA DE CISNEROS.

22-06-24

11:29 AM

NUI: SM-JENA-2-J2-PGP-44-270(b)-CP-2024-R4

JUZGADO SEGUNDO ESPECIALIZADO DE LA NIÑEZ Y ADOLESCENCIA, JUEZ DOS, SAN MIGUEL a las ocho horas con treinta y ocho minutos del día trece de junio del año dos mil veinticuatro.

Agréguese el escrito remitido vía correo electrónico a la secretaría de este juzgado, el día seis de junio del presente año el consta de 10 folios útiles, en el presente **Proceso General de Cuidado Personal y Alimentos**, promovido por el licenciado **Juan Antonio Buruca García**, quien comparece en su carácter de apoderado específico, por medio del cual subsana de prevenciones realizadas en el auto de las doce horas con veinte minutos del día veintisiete de mayo del presente año.

En ese contexto, el suscrito juez realiza las siguientes consideraciones:

I.- En cuanto a la primera prevención realizada por este tribunal, que tiene como objetivo que se estableciera en legal forma la personería con la que actúa el licenciado antes mencionado, si bien el referido profesional ha planteado que presenta copia simple del poder especial con firma autenticada proveniente de los Estados Unidos de Norteamérica, planteando que presentará el Poder Especial en audiencia, fundamentando dicha justificación de conformidad con lo planteado en el art. 146 CPCM y 218 LPF, es necesario advertir, que dicha disposición legal no tiene aplicación con lo justificado, ya que esto tiene que ver con la suspensión de los plazos por "justa causa", cuando una de las partes no puede realizar un acto procesal indispensable por caso fortuito o fuerza mayor, y entonces se aplica la suspensión del plazo procesal, como por ejemplo, el caso de la contestación de la demanda.

No obstante, es necesario establecer, que aun y cuando esa figura es posible aplicarla de manera supletoria en un proceso de familia o civil y mercantil, en materia de niñez y adolescencia, existe disposición expresa de acuerdo al art. 269 LCJ respecto a la inaplicabilidad de la suspensión del proceso.

Ahora bien, es necesario establecer que nos encontramos en un proceso de alimentos que tiene como sujeto de derechos a la adolescente **Cecia Cristina Cisneros Rivera**, y en ese sentido, de acuerdo al principio del interés superior contemplado en el art. 12 LCJ y art. 3 CSDN, relacionado con el art. 7 lit. f) LPF, es atendible tener por subsanada dicha prevención pero no en atención a la fundamentación legal anteriormente establecida sino en atención al Principio del Interés Superior de la adolescente y porque, se advierte de la lectura de la copia del poder especial que cumple con la prevención realizada por este tribunal, sin embargo, deberá de presentar el referido profesional el poder especial en original para ser confrontado, en la audiencia preliminar o antes del señalamiento de la misma, pues de lo

contrario, estaría violentando el licenciado Barzosa García, el principio de lealtad, probidad y buena fe.

II.- En cuanto a la segunda presentación realizada por este juzgador, esta tiene por objetivo que el licenciado Barzosa García acredite los presupuestos procesales para el establecimiento de las medidas cautelares solicitadas.

Lo anterior es así, pues no basta con el solo hecho de solicitar medidas cautelares, sino que deben de cumplir los presupuestos generales que las inspiran, como son el *forum bonis iuris*; el *periculum in mora* y además el *perigo inminente* y el *fundamento razonable* haciéndose énfasis en el principio de *causa suficiente* que determina la existencia de razones determinantes para sostener una decisión judicial.

En fin, si bien es cierto que el juez se encuentra facultado para decretar medidas cautelares o de protección, según lo establece en los arts. 75 al 81 de la LPF, en cuyo caso, las medidas pueden ser dictadas de forma pre procesal, es decir, como acto previo al inicio del proceso o, inclusive, en el marco de un proceso en trámite, estas se decretaran siempre que exista un fundamento razonable y se cumplan los presupuestos para su procedencia, tal como ya se ha dicho en el párrafo anterior.

Inclusive el art. 267 LCU establece que: *En los procesos tramitados con base en esta Ley, cuando las circunstancias de un caso lo ameriten, el juez decretará de manera razonada y prioritaria las medidas cautelares y de protección que resulten necesarias para asegurar la eficacia de su fallo, la garantía de los derechos en litigio o la salvaguarda de los derechos de las niñas, niños o adolescentes cuando exista una amenaza grave e inminente sobre ellos y suficientes elementos de hecho para presumirla."*

Lo anterior es así, por tanto, si bien las medidas cautelares representan un mecanismo auxiliar para salvaguardar o soslayar una situación cierta o potencial, que afecta el objeto de la pretensión que se debate en un proceso determinado, también es cierto, que las mismas responden y se encuentran directamente vinculadas a la naturaleza, alcance, proporcionalidad y finalidad de la pretensión principal que se ha planteado.

Es decir, las medidas cautelares deben de tener un fundamento tuitivo-procesal y un objetivo ajustado con un alcance proporcional, pues lo que se pretende no es otra cosa más que proteger los resultados del proceso o la protección de un derecho que se encuentra siendo afectado.

También es de tomar en cuenta que las medidas cautelares poseen ciertas características que son indispensables para su aplicación, y por eso, tanto la jurisprudencia como la doctrina ha establecido que son decisiones de carácter jurisdiccional, provisionales, discrecionales, mutatis et instrumentales con el único objetivo de proteger las

resultas del proceso y la protección de los sujetos de derechos, que en el caso de esta jurisdicción son las niñas, niños y adolescentes. En ese sentido, el dictado de medidas cautelares no significa en ningún momento la solución jurídica definitiva de un caso en concreto, ni mucho menos un prejuzgamiento.

Se ha solicitado como medidas cautelares la anotación preventiva de la demanda, en donde se solicita la anotación de veinte inmuebles que se encuentran a nombre del señor **Roberto Cisneros Aparicio** y asimismo se ha solicitado alimentos provisionales por la cantidad de tres mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. Sin embargo, y atendiendo al principio de proporcionalidad que plantea el sistema cautelar que se encuentra fundamentado en los artículos 431, 432 y 445 del CPCM, la medida cautelar debe guardar una razonable proporción con el daño que procura prevenir, con lo cual debe de evitarse el ejercicio abusivo de la potestad cautelar.

En consecuencia, las medidas cautelares no tienen que tener por objetivo crear un resultado gravoso o perjudicial para el demandado, sino que como se dijo anteriormente, se trata de proteger los resultados del proceso o la protección de un derecho que se encuentra siendo afectado, en ese sentido, la proporcionalidad es indispensable al momento de la aplicación de las mismas.

En ese contexto, este juzgador advierte que existen los presupuestos para decretar la medida cautelar de **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA DEMANDA**, sin embargo, no será aplicable para los veinte inmuebles en que se ha solicitado, en atención a las consideraciones anteriormente relacionadas, sino que se aplicará en cinco inmuebles, esto en atención a lo dispuesto en los artículos 265 CF, artículos 75, 76 y 77 LFP, en relación con el artículo 436 numeral 5º CPCM, para garantizar los efectos de una eventual sentencia, debiendo recaer esta medida en el derecho de propiedad del 100% de los siguientes inmuebles: a) un inmueble de naturaleza rústica, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, con número de matrícula **75102358-00006**, situado en Lote número 16, Polígono 70, Hacienda La Constancia o Santa María, Licitación La Pista II, Santa María, Usulután; b) un inmueble de naturaleza rústica, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, con número de matrícula **75145953-00000**, situado en Lotes 20, 22 y 24, Polígono 8, Licitación La Pista, Santa María, Usulután; c) el inmueble de naturaleza rústica inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, con número de matrícula **75078774-00000**, situado en Hacienda El Terco (Ramon), Lot. Agrícola, Polígono I, Lote N° 70, Hacienda El Terco (P-2 y P-1), San José (Hacienda La Carrera), Biquinos, Usulután; d) el inmueble de naturaleza rústica, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, con número de matrícula **75079081-**

00000, situado en Hacienda El Tercio/ Porción 4, Jiquilisco, Usulután; e) el inmueble de naturaleza rústica, inserto en el Registro de la Propiedad Rural e Hipoteca de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, con número de matrícula 75079082-00000, situado en Hacienda El Tercio/ Porción 4, Jiquilisco, Usulután; todos a nombre de **Roberto Cisneros Aparicio**, en calidad de *demandado*.

En el mismo sentido, en cuanto a la solicitud de **Medida Cautelar de alimentos provisionales** no se establecerá por tres mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, sino por la cantidad de trescientos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, pues como se ha dicho anteriormente, no se está decidiendo en forma definitiva este punto, sino, asegurando de manera efectiva, provisionalmente, el derecho alimentario de la adolescente **Cecia Cristina Cisneros Rivera**.

Ambas medidas cautelares, tendrán vigencia durante toda la tramitación del presente proceso o hasta que se ordene judicialmente el cese de estas; asimismo, se decretan bajo la responsabilidad del licenciado **Buruca García**, quien representa a la señora **Cecia Gabriela Rivera de Cisneros**, quien ha solicitado dichas medidas de acuerdo con el art. 75 inc. 2º LPF relacionado con el art. 432 CPCM.

Por tanto, con base en lo dispuesto en los arts. 2 y 182 ordinal 5º Cn, arts. 259, y 270 lit. b) LCJ; arts. 211 y 247 CF y arts. 7, 34 inc. 2º, 42, 44, y 218 LPF; el suscrito Juez **RESUELVE:**

Téngase por subsanadas las prevenciones realizadas en la resolución de las doce horas con veinte minutos del día veintisiete de mayo del año dos mil veinticuatro.

Admitase la demanda de Proceso General de Protección de **Proceso General de Cuidado Personal y Alimentos**, regulado en los artículos 217 y 247 CF y el art. 270 lit. b) LCJ; promovido por el licenciado **Juan Antonio Buruca García**, quien comparece en su carácter de apoderado específico de la señora **Cecia Gabriela Rivera de Cisneros**, quien representa legalmente a su hija la adolescente **Cecia Cristina Cisneros Rivera**, en contra del señor **Roberto Cisneros Aparicio**, se tiene por ofrecida la prueba documental y testimonial que en ella se anexa a la misma, por haberse cumplido los requisitos que establece el art. 42 y 44 LPF.

Adviértase al licenciado **Buruca García** que deberá de presentar el poder especial en original para ser confrontado, en la audiencia preliminar o antes del señalamiento de la misma, pues de lo contrario, estaría violentando el principio de lealtad, probidad y buena fe, lo que conllevaría a tomar las acciones legales pertinentes.

Désele intervención a la licenciada **Margarita Quintanilla Godoy**, en su carácter de procuradora de niñez y adolescencia adscrita a este juzgado, de conformidad al artículo 21 LPF.

Emplácese a al señor **Roberto Cisneros Aparicio** por medio de *causillo judicial* al Juzgado de Paz del distrito de Santa María, municipio de Usulután Este, departamento de Usulután, por lo que librese el oficio correspondiente juntamente con la demanda y anexos, a efecto de poder emplazar al demandado, de conformidad con los artículos 34 inciso 2º y 218 LPF, en relación con el artículo 141 y 184 del Código Procesal Civil y Mercantil, en la siguiente dirección: Lotificación La Pista II, Hacienda La Constancia o Santa María, Polígono 6, Lote 16, distrito de Santa María, municipio de Usulután Este, departamento de Usulután. Para que se presente contestación de demanda en formato digital en atención al art. 262 inciso 1º LCJ, a través del correo electrónico institucional oficial siguiente: j2especializadoninezyadolescencia2_sanmiguel.sm@oj.gob.sv.

Contestación que deberá ser presentada por medio de un apoderado o apoderada debidamente acreditado, y así pueda hacer uso de sus derechos, si así lo desea, para lo cual la ley le otorga **QUINCE DÍAS HÁBILES** siguientes al del emplazamiento, de conformidad al artículo 97 LPF; abogado/a que deberá estar legalmente acreditado/a para ejercer sus derechos de audiencia, defensa y a recurrir conforme a los arts. 10, 11 y 97 LPF; y si no cuenta con los medios económicos para pagar los servicios de un abogado a particular, podrá solicitar uno la Procuraduría General de la República a través de sus Agencias Auxiliares departamentales o a las Clínicas de Asistencia Legal de las Universidades que presten este servicio gratuito.

Decretase la medida cautelar de **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA DEMANDA** en **CINCO** inmuebles de conformidad con lo establecido en los artículos 265 CF, artículos 75, 76 y 77 LPF, en relación con el artículo 436 numeral 5º CPCM, para garantizar los efectos de una eventual sentencia, debiendo recaer esta medida en el derecho de propiedad del 100% de los siguientes inmuebles **a)** un inmueble de naturaleza rústica, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, con número de matrícula **75102358-00000**, situado en Lote número 16, Polígono #6, Hacienda La Constancia o Santa María, Lotificación La Pista II, Santa María, Usulután; **b)** un inmueble de naturaleza rústica, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, con número de matrícula **75145953-00000**, situado en Lotes 20, 22 y 24 Polígono 8, Lotificación La Pista, Santa María, Usulután; **c)** el inmueble de naturaleza rústica inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Segunda Sección de Oriente,

departamento de Usulután, con número de matrícula **75078774-00000**, situado en Hacienda, El Tercio (Reunión). Lot. Agrícola. Polígono 1. Lote N° 70, Hacienda. El Tercio/P-2 y P4-1, San José (Hacienda La Carrera). Jiquilisco, Usulután, **d)** el inmueble de naturaleza rústica, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, con número de matrícula **75079081-00000**, situado en Hacienda El Tercio. P-4-2. Lot. Agrícola polígono 2. Lote número 1, Hacienda -El Tercio/ Porción 4. Jiquilisco. Usulután; **e)** el inmueble de naturaleza rústica, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, con número de matrícula **75079082-00000**, situado en Hacienda El Tercio. P-4-2. Lot. Agrícola. polígono 2. Lote número 2, Hacienda El Tercio Porción 4, Jiquilisco, Usulután; todos a nombre de **Roberto Cisneros Aparicio**, en calidad de demandado.

En consecuencia, **LIBRESE** el oficio respectivo al Jefe del Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, para que realice la inscripción respectiva en el inmueble registrado según matrícula **75102358-00000**, situado en Lote número 16. Polígono #6, Hacienda La Constancia o Santa María, Lotificación La Pista II. Santa María, Usulután; **75145953-00000**, situado en Lotes 20, 22 y 24 Polígono 8, Lotificación La Pista, Santa María, departamento de Usulután; **75078774-00000**, situado en Hacienda. El Tercio (Reunión) Lot. Agrícola. Polígono 1, Lote N° 70, Hacienda. El Tercio/P-2 y P4-1, San José (Hacienda La Carrera). Jiquilisco, Usulután, el inmueble con número de matrícula: **75079081-00000**, situado en Hacienda El Tercio, P-4-2, Lot. Agrícola. polígono 2. Lote número 1, Hacienda El Tercio Porción 4, Jiquilisco; **75079082-00000**, situado en Hacienda El Tercio. P-4-2. Lot. Agrícola. polígono 2, Lote número 2, Hacienda El Tercio Porción 4, Jiquilisco, Usulután.

Todos inscritos con un porcentaje del 100% del derecho de propiedad en favor del señor **Roberto Cisneros Aparicio**.

Decretase la medida cautelar de **ALIMENTOS PROVISIONALES**, por la cantidad de **TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA**, por parte del señor **Roberto Cisneros Aparicio**, a favor de su hija la adolescente **Cecilia Cristina Cisneros Rivera**, los cuales deberán de ser depositados el último día de cada mes en el número de cuenta bancaria del Banco Promerica: **dos cero cero cero cero nueve uno cero uno cinco cinco tres seis**.

Ambas medidas cautelares, tendrán vigencia durante toda la tramitación del presente proceso o hasta que se ordene judicialmente el cese de estas; asimismo, se decretan bajo la responsabilidad del licenciado **Buruca Garcia**, quien representa a la señora **Cecilia Gabriela Rivera de Cisneros**, quien ha solicitado dichas medidas de acuerdo con el art. 75 inc. 2º LPF relacionado con el art. 432 CPCM.

Désele intervención a la licenciada **Margarita Quintanilla Godoy**, en su carácter de procuradora de niñez y adolescencia adscrita a este juzgado, de conformidad al artículo 21 LPE.

Emplácese a al señor **Roberto Cisneros Aparicio** por medio de *un auto judicial* al Juzgado de Paz del distrito de Santa María, municipio de Usulután Este, departamento de Usulután, por lo que líbrese el oficio correspondiente juntamente con la demanda y anexos, a efecto de poder emplazar al demandado, de conformidad con los artículos 34 inciso 2º y 218 LPF, en relación con el artículo 141 y 184 del Código Procesal Civil y Mercantil, en la siguiente dirección: Lotificación La Pista II, Hacienda La Constancia o Santa María, Polígono 6, Lote 16, distrito de Santa María, municipio de Usulután Este, departamento de Usulután. Para que se presente contestación de demanda en formato digital en atención al art. 262 inciso 1º LCJ, a través del correo electrónico institucional oficial siguiente: j2especializacioninezvadolecencia2.sanmiguel.sm@oj.gob.sv.

Contestación que deberá ser presentada por medio de un apoderado o apoderada debidamente acreditado, y así pueda hacer uso de sus derechos, si así lo desea, para lo cual la ley le otorga **QUINCE DÍAS HÁBILES** siguientes al del emplazamiento, de conformidad al artículo 97 LPF; abogado/a que deberá estar legalmente acreditado/a, para ejercer sus derechos de audiencia, defensa y a recurrir conforme a los arts. 10, 11 y 97 LPF; y si no cuenta con los medios económicos para pagar los servicios de un abogado a particular, podrá solicitar uno a la Procuraduría General de la República a través de sus Agencias Auxiliares departamentales o a las Clínicas de Asistencia Legal de las Universidades que presten este servicio gratuito.

Decretase la medida cautelar de **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA DEMANDA** en **CINCO** inmuebles de conformidad con lo establecido en los artículos 265 CF, artículos 75, 76 y 77 LPF, en relación con el artículo 436 numeral 5º CPCM, para garantizar los efectos de una eventual sentencia, debiendo recaer esta medida en el derecho de propiedad del 100% de los siguientes inmuebles a) un inmueble de naturaleza rústica, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, con número de matrícula **75102358-00000**, situado en Lote número 16, Polígono #6, Hacienda La Constancia o Santa María, Lotificación La Pista II, Santa María, Usulután; b) un inmueble de naturaleza rústica, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, con número de matrícula **75145953-00000**, situado en Lotes 20, 22 y 24 Polígono 8, Lotificación La Pista, Santa María, Usulután; c) el inmueble de naturaleza rústica inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Segunda Sección de Oriente,

departamento de Usulután, con número de matrícula **75078774-00000**, situado en Hacienda, El Tercio (Reunión), Lot. Agrícola, Polígono 1, Lote N° 70, Hacienda, El Tercio/P-2 y P4-1, San José (Hacienda La Carrera), Jiquilisco, Usulután, **d)** el inmueble de naturaleza rústica, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, con número de matrícula **75079081-00000**, situado en Hacienda El Tercio, P-4-2, Lot. Agrícola polígono 2, Lote número 1, Hacienda -El Tercio/ Porción 4, Jiquilisco, Usulután; **e)** el inmueble de naturaleza rústica, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, con número de matrícula **75079082-00000**, situado en Hacienda El Tercio, P-4-2, Lot. Agrícola, polígono 2, Lote número 2, Hacienda El Tercio, Porción 4, Jiquilisco, Usulután; todos a nombre de **Roberto Cisneros Aparicio**, en calidad de demandado.

En consecuencia, **LIBRESE** el oficio respectivo al Jefe del Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, para que realice la inscripción respectiva en el inmueble registrado según matrícula **75102358-00000**, situado en Lote número 16, Polígono #6, Hacienda La Constancia o Santa María, Lotificación La Pista II, Santa María, Usulután; **75145953-00000**, situado en Lotes 20, 22 y 24 Polígono 8, Lotificación La Pista, Santa María, departamento de Usulután; **75078774-00000**, situado en Hacienda, El Tercio (Reunión) Lot. Agrícola, Polígono 1, Lote N° 70, Hacienda, El Tercio/P-2 y P4-1, San José (Hacienda La Carrera), Jiquilisco, Usulután, el inmueble con número de matrícula; **75079081-00000**, situado en Hacienda El Tercio, P-4-2, Lot. Agrícola, polígono 2, Lote número 1, Hacienda El Tercio, Porción 4, Jiquilisco; **75079082-00000**, situado en Hacienda El Tercio, P-4-2, Lot. Agrícola, polígono 2, Lote número 2, Hacienda El Tercio, Porción 4, Jiquilisco, Usulután.

Todos inscritos con un porcentaje del 100% del derecho de propiedad en favor del señor **Roberto Cisneros Aparicio**.

Decretase la medida cautelar de ALIMENTOS PROVISIONALES, por la cantidad de **TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA**, por parte del señor **Roberto Cisneros Aparicio**, a favor de su hija la adolescente **Cecilia Cristina Cisneros Rivera**, los cuales deberán de ser depositados el último día de cada mes en el número de cuenta bancaria del Banco Promerica: **dos cero cero cero cero nueve uno cero uno cinco cinco tres seis**.

Ambas medidas cautelares, tendrán vigencia durante toda la tramitación del presente proceso o hasta que se ordene judicialmente el cese de estas; asimismo, se decretan bajo la responsabilidad del licenciado **Buruca García**, quien representa a la señora **Cecilia Gabriela Rivera de Cisneros**, quien ha solicitado dichas medidas de acuerdo con el art. 75 inc. 2° LPF relacionado con el art. 432 CPCM.

ANEXO III



JUZGADO DE LO CIVIL SANTA ROSA DE LIMA
DEPARTAMENTO DE LA UNION.



Santa Rosa de Lima, 23 de julio de 2024.-

Of. No. 274

Sr. Registrador Jefe de la Propiedad Raíz e
Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente.
La Unión.

Sírvase Anotar preventivamente la demanda de **PROCESO DECLARATIVO COMÚN DE NULIDAD ABSOLUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE DONACIÓN DE INMUEBLE Y CANCELACIÓN DE ASIENTO REGISTRAL, COMO TAMBIEN INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS, con Ref. PC-28-24. R-3**, correspondiente a la Medida Cautelar de Anotación Preventiva de Inmueble, solicitada por el licenciado **JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA**, mayor de edad, abogado y notario, del domicilio del Distrito de San Miguel Centro, Departamento de San Miguel, con carnét de abogado **12174A422060492**, con Documento Único de Identidad número: **01252351-9**, como Apoderada General Judicial del señor **FEDERICO GARCÍA**, con DUI **01380726-7**; en **CONTRA** de la demandada señora **TANIA ELIZABETH NAVAS YANES**, con DUI **01243645-3**, en la siguiente Inscripción número: **95049210-00000**, Asiento 3, de esa propiedad, aparece Inscrito a favor de **TANIA ELIZABETH NAVAS YANES**, a un ciento por ciento 100% de un Derecho de Propiedad, de un terreno de naturaleza rústica situado en El Barrio el Calvario, Distrito de Polorós, Municipio de La Unión Norte, Departamento de La Unión.

Dicha anotación se ha ordenado en autos tal como se comprueba con la certificación que se adjunta y la copia certificada de la solicitud de la anotación presentada a este juzgado. Referencia **PC-28-24. R-3**.

DIOS UNION LIBERTAD



LIC. HENRY ALEXANDER ZAPATA FUENTES.

JUEZ DE LO CIVIL.

Centro Judicial, Dr. Luís Alonso Reyes Guerra, Colonia Altos del Estadio, Calle a
Cantón Las Cañas, Santa Rosa de Lima, Departamento de La Unión.

Telefax: 2641-2320 y 2641-2084.-

tribunal del lugar donde se hallare la cosa....", ya que el inmueble objeto de la nulidad y cancelación de inscripción Registral, se encuentra ubicado en el Barrio el Calvario, del Distrito de Poloros, Municipio de La Unión Norte, Departamento de La Unión, y de conformidad a lo establecido en el Artículo 146 de la Ley Orgánica Judicial, este juzgado es el competente territorialmente para conocer territorialmente de la ciudad de Pasaquina, por lo que se concluye que se es competente en razón del territorio. Sobre la postulación del señor **FEDERICO GARCÍA**, es representado judicialmente por el Licenciado **JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA**, quien ha comprobado su calidad de Abogado de la República, y ha logrado acreditar legalmente su personería jurídica por reunir el Poder General Judicial con Clausula Especial, agregados a folios 9 al 14, con los requisitos del Artículo 68 y 69, CPCM. En relación a la Nulidad de la Escritura Pública de Denominación de Inmueble, y Cancelación Registral, se establece la legitimación activa de los demandantes al haber acreditado con las Certificación Literal de folios 33 y 34, por los que cumple con los requisitos previstos en los Artículos 58 Numeral 1º, 65 inciso 1º, y 66 Inciso 1º, todos del CPCM. Con fundamento en las consideraciones que anteceden, disposiciones legales citadas y artículo 182 ordinal 5º de la Constitución de la República y artículos 215 y 216, 276, 278 del Código Procesal Civil y Mercantil, se **RESUELVE:** a) Téngase por parte en el **PROCESO DECLARATIVO COMÚN DE NULIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA DE DONACIÓN DE INMUEBLE, Y CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA DONACIÓN**, al señor **FEDERICO GARCÍA**, Representado por su Apoderado General Judicial Licenciado **JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA**. b) Agréguese la demanda presentada y documentos anexos a la misma, ya relacionados. c) Previo admitir la demanda de folios 1 al 5, **PREVENGASELE** a la representación técnica de la parte actora Licenciado **JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA:** 1) Presentar la copia simple de su DUI para efecto de su Acreditación al Ministerio de Hacienda; 2) Como también deberá darle cumplimiento al Artículo 276 Numeral 8º, del CPCM, con relación a la aportación de los documentos o dictámenes que comprueben el valor de la cosa litigiosa, a efectos de competencia y procedimiento, presentando el informe pericial por medio de una persona idónea para el efecto, haciendo su respectiva acreditación; 3) En su parte petitoria en el Romano IX, de folios 6 vuelto, la representación técnica de la parte demandante licenciado **JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA**, pide que se Decrete Anotación Preventiva de la demanda sobre la Matrícula 95049210-00000 Asiento 3, a favor de la demanda señora **TANIA ELIZABETH NAVAS YANES**, y que se libere el Oficio al Jefe del Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión. Por lo que deberá darle cumplimiento a lo establecido en el Art. 446 CPCM, a efecto que ofrezca caución suficiente para garantizar el resarcimiento de los daños y perjuicios que se pudieren causar, la cual deberá ser por la cantidad de **DOSCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$200)**. 4) Aclarar el verdadero nombre del demandado José Pedro Guzmán Vigil, ya que a folios uno vuelto aparece con dicho nombre y en la parte petitoria de folios 7 frente, aparece con el nombre de José Pedro Guzmán Segovia. 5) Proporcionar las generales completas de la demandada Tania Elizabeth Navas Yanes, para efecto de seguir los informes de localización, y así poder nombrarle Curador Adlitem a dicha demandada. **d) SE LE CONCEDE** al Licenciado **JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA**, término de cinco días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, para subsanar las prevenciones

efectuadas, caso contrario se declarará **inadmisible** la demanda presentada, de conformidad con el Artículo 278 CPCM. e) Tome Nota la Secretaria de este juzgado del lugar señalado por la representación técnica de la parte actora, siendo el Sistema de Notificación Electrónica (SNE), correo electrónico juanburuca@hotmail.com, lo anterior conformidad con el Artículo 178 CPCM. NOTIFIQUESE.- H.A.Z.F. "*****", Juez de Lo Civil, "*****", Ante mí, "*****", F.A. Medrano, "*****", Secretario, "*****", RUBRICADAS, "*****". A folios 42, se encuentra los pasajes que literalmente DICEN: "*****" Juzgado de Lo Civil, Distrito de Santa Rosa de Lima, Municipio de La Unión Norte, Departamento de La Unión, a las nueve horas y treinta minutos del día veintitrés de julio de dos mil veinticuatro.- Por recibido el anterior escrito, presentado por el Licenciado **JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA**, juntamente con el recibo de pago en original y copia, en calidad de depósito, en virtud de haberse hecho efectiva la caución ordenada por auto anterior, agréguese estos a las presentes diligencias, y se hacen las siguientes consideraciones: "*****" Tomándose en consideración que con el recibo de pago presentado, por el Licenciado **BURUCA GARCÍA**, se hizo efectiva la caución ordenada por auto de folios 37 Literal e), con el fin de garantizar el resarcimiento de los daños y perjuicios que pudieran causar al patrimonio de los solicitados, su adopción y cumplimiento, en razón de ello se ha cumplido el requisito para poder librar el oficio anotando preventivamente el inmueble objeto de este proceso, y apareciendo que está situado en el Barrio el Calvario, Distrito de Polorós, Municipio de La Unión Norte, Departamento de La Unión, actualmente Inscrito en el Sistema de Folio Automatizado bajo la Matricula número: **95049210-00000**, Asiento 3, se deberá librarse Oficio al **Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, de la ciudad de La Unión**, para realizar la respectiva anotación. En virtud de lo anterior se **RESUELVE: "*****" A) Líbrese oficio al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, del Distrito de La Unión Sur, Departamento de La Unión**, a fin de que anote la medida cautelar, Inscrita en el Sistema de Folio Automatizado bajo la Matricula número: **95049210-00000**, Asiento 3, se deberá librarse Oficio al **Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, de la ciudad de La Unión**, aparece Inscrito a favor de **TANIA ELIZABETH NAVAS YANÉS**, a un ciento por ciento 100% de un Derecho de Propiedad, de un terreno de naturaleza rústica situado en El Barrio el Calvario, Distrito de Polorós, Municipio de La Unión Norte, Departamento de La Unión. NOTIFIQUESE. H.A.Z.F. "*****", Juez de Lo Civil, "*****", Ante mí, "*****", **R.A. Medrano**, "*****", Secretario, "*****", RUBRICADAS, "*****".

Es conforme con su original con el cual se confrontó en el Juzgado de Lo Civil Distrito de Santa Rosa de Lima, Municipio de La Unión Norte, Departamento de La Unión, a los veintitrés días del mes de julio de dos mil veinticuatro.

LIC. HENRY ALEXANDER ZAPATA FUENTES.

JUEZ DE LO CIVIL.

LIC. FERMÍN ALEXANDER MEDRANO MEDRANO.

SECRETARIO.



PC-28-24. R-3.-

LIC. HENRY ALEXANDER ZAPATA FUENTES, Juez de Lo Civil del Distrito de Santa Rosa de Lima, Municipio de La Unión Norte, Departamento de La Unión, al señor Registrador Jefe del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, del Distrito de La Unión, Departamento de La Unión. **HACE SABER:** Que en el **PROCESO COMÚN DECLARATIVO DE NULIDAD ABSOLUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE DONACIÓN DE INMUEBLE Y CANCELACIÓN DE ASIENTO REGISTRAL, COMO TAMBIEN INDEMNIZACIÓN DE DEÑOS Y PERJUICIOS**, con Ref. **PC-28-24. R-3**, correspondiente a la Medida Cautelar de Anotación Preventiva de Inmueble, solicitada por el licenciado **JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA**, de cincuenta y un años de edad, abogado y notario, del domicilio del Distrito de San Miguel Centro, Departamento de San Miguel, con carné de abogado **12174A422060492**, con Documento Único de Identidad número: **01252351-9**, como Apoderada General Judicial del señor **FEDERICO GARCÍA**, con DUI **01380726-7**; en **CONTRA** de la demandada señora **TANIA ELIZABETH NAVAS YANES**, con DUI **01243645-3**. A folios **23 y 24**, se encuentran los pasajes que literalmente DICEN: "***** Juzgado de Lo Civil Distrito de Santa Rosa de Lima, Municipio de La Unión Norte, Departamento de La Unión, a las quince horas con diez minutos del día veintiséis de junio del año dos mil veinticuatro.- El presente Proceso Declarativo Común de Nulidad de Escritura Pública de Donación de Inmueble, y Cancelación de la Inscripción de la Donación, clasificado con Número de referencia **PC-28-24. R-3**., inicia con la demanda presentada por el Licenciado **JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA**, de cincuenta y un años de edad, Abogado, del domicilio de San Miguel, Tarjeta de Abogado número: **12174A422060492**, y con documento Único de Identidad número: **01252351-9**; en calidad de Apoderado General Judicial del señor **FEDERICO GARCÍA**, de ochenta y cinco años de edad, agricultor, con Documento Único de Identidad número: **01380726-7**; **CONTRA** los demandados **TANIA ELIZABETH NAVAS YANES**, de cuarenta y un años de edad, salvadoreña, y demás generales ignoradas, con documento único de identidad número: **01243645-3**, y **JOSÉ PEDRO GUZMAN VIGIL**, mayor de edad, abogado y notario, salvadoreño, y demás generales ignoradas. La demanda fue presentada juntamente con la documentación siguiente: **1)** Copia simple de la Tarjeta de Abogado; **2)** Testimonio de la Escritura Pública de Poder General Judicial con Clausula especial, y Sustitución, con el cual legitima su intervención el Apoderado de la parte actora; **3)** Certificación Literal y Extractada del Inmueble Objeto del presente proceso; **4)** Copia Certificada del DUI del demandante, y copias simples de los DUI de los testigos señores Juan de la Paz Núñez y Anabella Elizabeth Ramírez Morales. Previo a resolver las peticiones contenidas en dicha demanda se hacen las siguientes consideraciones: "***** Inicialmente debe analizarse la competencia de este Juzgado para conocer de la demanda incoada, la cual según la pretensión planteada se puede concluir que se tiene la competencia por cuantía y materia según lo previsto en los Artículos 30 Numeral 2º, y 37 del Código Procesal Civil y Mercantil (en adelante CPCM), asimismo en cuanto a la competencia por territorio debe considerarse EL Artículo 33 Inciso 1º CPCM, establece que "Será competente por razón del territorio, el Tribunal del domicilio del demandado. Si no tuviere domicilio en el territorio nacional, será competente el de su residencia."; el Art. 35 Inciso 1º CPCM, establece: " En los procesos en que se planteen pretensiones que versen sobre derechos reales, será competente también el

BIBLIOGRAFIA

FISICA

1. Código Procesal Civil y Mercantil, 3° Edición. Compilador: Lic. Luis Vásquez López, Editorial Lis
2. Ley de supervisión y Regulación del sistema financiero y Ley de Bancos. Editorial Lis, Editor y compilador: Lic. Luis Vásquez López, Pg. 205 y 206.
3. Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales, 22ª Edición actualizada, corregida y aumentada por Guillermo Cabanellas de las Cueva, Editorial Helianta Pg. 87
4. Martínez Botos. Raúl. Medidas Cautelares, Editorial Universidad. Buenos Aires. 1990.primera edición. Pg. 102,
5. GARDERES, Santiago, Las Medidas Cautelares, en Nuevo Código Procesal Civil y Mercantil Comentado, El Salvador, Pág. 530,
6. Unidad Técnica Ejecutiva del Sector de la Justicia en coordinación con el Consejo Nacional de la Judicatura y la Corte Suprema de Justicia, San Salvador 2010.p.85.130
7. Martínez, Botos, Raúl. Medidas cautelares. Editorial Universidad. Buenos Aires,1990, Primera Edición. Pg. 105
8. Vecina Cifuentes, J, Las medidas Cautelares en los procesos ante el Tribunal Constitucional. Madrid, Editorial Colex, 1993, P. 43
9. Diccionario Jurídico Elemental, nueva edición actualizada corregida y aumentada por Guillermo Cabanellas de las cuevas. Editorial Hliastas. R. L
- 10.Ley Hipotecaria y su reglamento regula los supuestos de anotaciones preventivas en el Artículo 42, según registro de Madrid.
- 11.Código Civil y de El Salvador, 3ª Edición, compilador, Lic. Luis Vásquez López, Editorial Lis

12. Lic. Ricardo Mendoza Orantes, Recopilación de Leyes Registrales y Notariales
13. Editorial Jurídica Salvadoreña, 33ª Edición, enero de 2023 Tiraje: 300 Ejemplares.
14. Código Civil de El Salvador, arts. 725, 731, 732, 733, 734 y 2254
15. Exposición del Dr. Ramon Narciso Granados, Catedrático de la Facultad Multidisciplinaria Oriental UES, el 10 de septiembre de 2024, dada a estudiantes de 5to año de Ciencias Jurídicas.
16. Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero y ley de Bancos, Copilador Lic. Luis Vásquez López, Editorial Lis
17. Art. 5 literal a) de la Ley Especial Transitoria para la delimitación de derechos de propiedad o posesión en inmuebles en estado de proindivisión, creada mediante Decreto Legislativo número 1076 del 27 de noviembre de
18. 2002 D. O. No. 241 tomo 357 del 20 de diciembre de 2002. Dicha Ley entro en vigencia hasta el 27 de noviembre de 2005.
19. Cabanellas, Guillermo, Diccionario de Derecho Usual. Tomo I. Argentina. 1979. P. 327
20. Libro II, Título IV, Capítulo I, de los Art. 431 al 456, del Código Procesal Civil y Mercantil.
21. Guillermo Cabanellas de Torres, DICCIONARIO JURIDICO UNIVERSITARIO, 2ª EDICION ACTUALIZADA, CORREGIDA Y AUMENTADA POR, ANA MARIA CABANELLAS DE LAS CUEVAS, TOMO I, A-H TOMO II, I-Z, Heliasta.

ELECTRONICA

22. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/12390>
23. <https://hdl.handle.net/20.500.14492/23889>, Pg. 40 y 41

24. <https://www.studocu.com>

25. <http://sedici.unlp.edu.ar>

26. <https://es.wikipedia.org>

27. <https://www.labrujulaverde.com>

28. Diario Constitucional, <https://www.diarioconstitucional.cl>

GLOSARIO

Anotación preventiva: El asiento temporal y provisional de un título en el Registro de la Propiedad, cómo garantía precautoria de un derecho o de una futura inscripción. Para Couture es la constancia o inscripción puesta por un escribano o funcionario público en un título, escrito, copia, etc., aclarando su origen, documentando su presentación, modificando su alcance.

Audiencia: Acto de oír los soberanos u otras autoridades a las personas que exponen, reclaman o solicitan alguna cosa. También, ocasiones para aducir razones o pruebas que se ofrece a un interesado en juicio o en expediente. Lugar destinado para dar audiencias. En la terminología judicial española, se llama Audiencia el tribunal de justicia colegiado que atiende en los pleitos (Audiencia territorial) o en las causas (Audiencia provincial) de determinadas zonas. Las diligencias que se practican ante el juez o tribunal, principalmente para probar o alegar.

Acta: Relación escrita de acuerdos, actos, audiencias, reuniones o asambleas de cuerpos colegiados, tribunales, juntas, comisiones, consejos, directorios, etc.

Alcabala: Antiguo tributo que abonaba al fisco el vendedor y que ambas partes adeudaban en la permuta.

Bienes: Cosas materiales susceptibles de apropiación y todo derecho que forma parte de un patrimonio, ej. tierras, casa, muebles, créditos, usufructos, derechos de autor, etc. (H. Capitán). El Cod. Civ. Expresa que “los objetos inmateriales susceptibles de valor, e igualmente las cosas, se llaman bienes.

Caución: Prevención, precaución, o cautela. Seguridad personal que se cumplirá lo pactado, prometido o mandado. Es una expresión equivalente a fianza (v), ya que garantiza, con relación a uno mismo o a otra persona, el cumplimiento de una obligación, por lo general establecida judicialmente, sea de orden civil o de índole penal. De modo muy señalado, el tema de la caución ofrece importancia en materia penal, por cuanto está relacionado con la

obtención de la libertad provisional bajo fianza que, en ciertos casos, puede ser concedida mediante la prestación de una caución, sea personal, real o juratoria.

Caducidad: Acción y efecto de caducar, acabarse, extinguirse, perder su efecto o vigor, por cualquier motivo, alguna disposición legal, algún instrumento público o privado o algún acto judicial o extrajudicial. La caducidad se puede producir, entre otros motivos, por la prescripción, por el vencimiento del plazo, por falta de uso, por desaparición del documento.

Contractual: Propio del contrato (v) o con su naturaleza.

Decreto: Resolución del Poder Ejecutivo que va firmada por el rey en las monarquías constitucionales, o por el presidente en las repúblicas, con el refrendo de un ministro, generalmente el del ramo a que la resolución se refiere, requisito sin el cual carece de validez. Los decretos han de ser dictados dentro de las facultades reglamentarias que incumben al Poder Ejecutivo para el cumplimiento de las leyes, y sin que en modo alguno pueda modificar el contenido de estos. Constituyen el medio de desarrollar la función de la administración que le compete. Por eso Couture lo define como resolución del Poder Ejecutivo nacional o departamental, de carácter general o particular, ejercida en el ejercicio de sus poderes reglamentarios o de su función administradora. Dentro del orden de importancia, el decreto la tiene, naturalmente, inferior a la ley y superior a las órdenes y resoluciones de origen y firma puramente ministerial, e incluso de organismos públicos de inferior categoría.

También se llaman decretos, en sentido general y de uso poco corriente, las resoluciones de mero trámite dictadas por los jueces en el curso de un procedimiento (Couture), acepción esta recogida igualmente por el Diccionario de la Academia. Dentro de ese vocabulario judicial, algunas legislaciones procesales, como la uruguaya, denominan decreto de sustentación las providencias interlocutorias que el curso de la instancia dicta el juez, no para resolver incidentes ni pronunciarse sobre el fondo de la cuestión debatida, sino para asegurar el desenvolvimiento y la prosecución del juicio.

Cabanellas, coincidiendo con las expresiones usuales, advierte que cuando la resolución emana del Poder Legislativo, es llamada ley, y si del Poder Judicial, se llama sentencia. La denominación de decreto queda reservada para las resoluciones administrativas.

En Derecho Canónico, con el nombre de decreto la constitución o establecimiento que ordena o forma el papa, previa consulta con los cardenales.

Doctrina: Conjunto de tesis y opiniones de los tratadistas y estudiosos del Derecho que explican y fijan el sentido de las leyes o sugieren soluciones para cuestiones aun no legisladas. Tiene importancia como fuente mediata del derecho, ya que el prestigio y la autoridad de los destacados juristas influyen a menudo sobre la labor del legislador e incluso en la interpretación judicial de los textos vigentes.

Dominio: Poder que uno tiene de usar y disponer libremente de lo suyo. Derecho real en virtud de lo cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona. Plenitud de los atributos que las leyes reconocen al propietario de una cosa para disponer de ella. Plena in re potestas: total potestad sobre una cosa (Justiniano, instituciones).

Como defunciones doctrinales cabe citar. Pleno dominio es aquel en que la facultad de disponer de la cosa y de vindicarla, habiendo sido dejada, se junta con la facultad de percibir toda la utilidad de la cosa (Pothier). Poder soberano y absoluto que pertenece a una persona sobre un bien cualquiera corporal o incorporal, haciéndolo propio (Demolombe). Extensión de la libertad individual o derecho a percibir la mayor suma de utilidades que produzca una cosa (Savigny).

Demanda: Escrito que inicia el juicio y tiene por objeto determinar las pretensiones del actor mediante el relato de los hechos que dan lugar a la acción, invocación del derecho que la fundamenta y petición clara de lo que se reclama. Debe contener además el nombre y domicilio del demandante y del demandado y, en algunas legislaciones, otros datos, como la nacionalidad y

edad de las partes. En el fuero penal, la iniciación del juicio es diferente no procede allí la demanda, sino la denuncia y la querrela.

Embargo preventivo: El que se trata a título provisional, para asegurar el pago de una deuda cuya existencia se debate o se discutirá en juicio.

Ejecución de sentencia: Acción de llevar a efecto lo determinado por el juez o tribunal en su fallo.

Hipoteca: Derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles, para garantiza con ellos la efectividad de un crédito en dinero a favor de otra persona. Generalmente el inmueble gravado es propiedad del deudor, pero también una persona que no es deudora puede constituir hipoteca sobre un inmueble suyo para responder de la deuda de otra persona. A efectos hipotecarios, los buques y las aeronaves son considerados como bienes inmuebles. En cualquier supuesto, el bien hipotecado no sale del poder del propietario hasta el momento del vencimiento de la deuda (que puede no ser el de vencimiento de la hipoteca), si el deudor no paga el acreedor tiene el derecho de obtener el pago de su crédito sobre el inmueble hipotecado, mediante un procedimiento judicial ejecutivo. Con el importe de la venta del bien se cubren la deuda principal, los intereses, la deuda principal, los intereses y las costas; quede el remanente, si lo hubiere, a favor del propio deudor.

Si la deuda es pagada a su vencimiento, queda levantada la hipoteca; como también si, pendiente la deuda, transcurriese un determinado plazo (veinte años en la Argentina) desde la inscripción del gravamen en el Registro correspondiente.

Las hipotecas suelen ser de dos clases: la convencional y la legal. Pero esta segunda no es admitida en todas las legislaciones; como la argentina, cuando expresamente declara que no hay otra hipoteca que la convencional. En aquellos países en que es reconocida, como en la legislación española, la hipoteca legal se establece a favor de la mujer casada, sobre los bienes del marido, como garantía de los bienes dotales, parafernales o de otra índole que

ella aporte al matrimonio; a favor de los parientes con derecho a la reserva de bienes, sobre los del obligado a reservarlos; a favor de los herederos del cónyuge premuerto, sobre los bienes del sobreviviente cuando este contrajera nuevas nupcias, en los casos concretos que la propia ley determine; a favor de los menores e incapacitados, sobre los bienes de sus tutores o curadores; a favor del Estado, en los casos que la ley específica, y a favor de los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro correspondientes a un determinado plazo.

Historia del Derecho: Ciencia que estudia los orígenes, desarrollo y transformación de las concepciones y las instituciones jurídicas, lo que facilita la comprensión de la realidad jurídica presente en función del pasado, cuyo sentido actualiza cada vez que el conocimiento debe establecer una síntesis entre los antecedentes concretos y los fines del Derecho (Smith).

Imputado: Quien es objeto de una imputación (v.) de índole penal

Inscripción: Acción y efecto de inscribir, tomar, razón en algún registro, de los documentos o las declaraciones que han de sentarse en el según las leyes. Con relación a algunos actos, la inscripción es obligatoria, ya que sin ella carece de efectos, por lo menos frente a terceros. Los actos necesitados de inscripción en registro público son muchos, pues, aparte los determinados en los códigos, hay otros de índole administrativa que requieren esa misma formalidad. Entre ellos cabe señalar los que afectan al Registro Civil de las personas (nacimientos, matrimonios y defunciones), así como también, en el Registro de la Propiedad, los contratos sobre transmisión de bienes inmuebles, constitución de derechos reales o su cancelación, y con relación al Registro de comercio, la constitución, modificación y disolución de sociedades, y los poderes de sus representantes, entre otros.

Jurisprudencia: La ciencia del derecho o ciencia jurídica, La interpretación de la ley por los tribunales. En este sentido, se dice que la jurisprudencia es fuente de Derecho. El conjunto de sentencias judiciales que deciden un mismo punto. Con tal concepto se dice "jurisprudencia uniforme" cuando las decisiones

se pronuncian en un mismo sentido y “jurisprudencia contradictoria” cuando una misma cuestión es resuelta de manera distinta por los diversos tribunales y aun por el mismo tribunal en tiempos distintos.

Jurista: El que profeta la ciencia jurídica. Titular de un juro (v).

Ley: Constituye la ley una de las fuentes, tal vez la principal del Derecho. En sentido amplio, se entiende por ley toda norma jurídica reguladora de los actos y de las relaciones humanas, aplicable en determinados tiempo y lugar. Dentro de esa idea, sería ley todo precepto dictado por autoridad competente, mandando o prohibiendo una cosa en consonancia con la justicia y para el bien de los gobernados. Así, entraría dentro del concepto no solo la ley en sentido restringido o propio, como norma jurídica elaborada por los órganos estatales con potestad legislativa, que en los regímenes constitucionales son el Congreso que la sanciona y el jefe del Estado que la promulga, sino también los reglamentos, ordenanzas, ordenes, decretos, etc., dictados por una autoridad en ejercicio de sus funciones. Esta definición es del Diccionario jurídico, pero es menester tomar mejor la definición que da el Art. 1 del Código Civil de El Salvador, donde dice: La Ley es una declaración de la voluntad soberana que, manifestada en la forma prescrita por la Constitución, manda, prohíbe o permite.

Medidas Cautelares: Cualquiera de las adopciones en un juicio o proceso, a instancia de parte o de oficio, para prevenir que su resolución pueda ser más eficaz.

Notario: En términos de la ley española del notariado, “funcionario público autorizado para dar fe, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales”, El vocablo, con exclusivo empleo en Europa, remplaza al anterior de escribano (v.), arcaísmo que persiste en la Argentina y otros pueblos, en parte a causa de algún reparo por consonancia, desdeñable en absoluto, contra lo de notario.

Obligación: Deber jurídico normativamente establecido de realizar u omitir determinado acto, y cuyo incumplimiento por parte del obligado, es

imputada, como consecuencia, una sanción coactiva; es decir, un castigo traducible en un acto de fuerza física organizada. Claro es que esta definición se encuentra referida a las obligaciones de orden legal, por cuanto hay también obligaciones morales, que no llevan aparejada ninguna sanción coactiva, sino que quedan sometidas a la conciencia del obligado por esa calificación social. Jurídicamente, y en términos generales puede decirse que las obligaciones admiten la siguiente división a), de hacer, b) de no hacer, c) de dar cosas ciertas, d) de dar cosas inciertas, e) de dar sumas de dinero. La simple enumeración de esas obligaciones resulta suficiente para comprender su contenido. De igual manera las obligaciones se clasifican como principales y accesorias, pueden ser también naturales, de igual manera obligaciones alternativas.

Presupuestos procesales: Requisitos o circunstancias relativos al proceso o, más depuradamente, supuestos, previos que necesariamente han de darse para constituir una relación jurídica procesal, regular o válida.

Prioridad Registral o “Prior tempore, potior iure” Aforismo latino. Quien es primero en el tiempo es mejor en el derecho.

Resolución: Acción y efecto de resolver o resolverse. Solución del problema, conflicto o litigio. Decisión actitud. Firmeza, energía. Valor, arrojo, arresto. Expedición., prontitud, diligencia celosa. Medida para un caso. Fallo, auto, providencia de una autoridad gubernativa o judicial. Rescisión. Acto, hecho o declaración de voluntad que deja sin efecto una relación jurídica. Termina, extinción. Destrucción. Atrevimiento, osadía.

Registro de la Propiedad: Aquel donde se toma razón de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, y el estado de las personas con respecto a sus facultades de administración y disposición de sus bienes.

Sentencia: La decisión judicial que pone fin, en la instancia, al pleito civil o causa criminal, resolviendo en primer caso los derechos de cada litigante, y

en el segundo, sobre la condenación o absolución del procesado (V. CONSIDERANDO, FALLO, LAUDO RESULTANDO)

El Secuestro de Bienes: Su depósito judicial hasta que recaiga resolución sobre ellos. Confiscación patrimonial por licita procedencia y por aplicación prohibida (v. SECUESTRO JUDICIAL=

Secuestro judicial: Deposito que se hace de una cosa litigiosa en un tercero, hasta que se decida a quien pertenece (Escriche). Según Couture se trata de una medida cautelar consistente en la aprehensión judicial y depósito de la cosa litigiosa, o de bienes del que se presume sea deudor, para asegurar la eficacia del embargo y el eventual resultado del juicio. Como es lógico el secuestro no puede recaer en bienes inmuebles, ni ello resulta necesario; ya que, para el aseguramiento de los mismos, a las resultas del juicio, existen otros medios de igual o mayor eficacia. En las normas procesales precede el secuestro de bienes muebles o semovientes, objetos del juicio, cuando el embargo no asegura por sí solo el derecho invocado por el solicitante y siempre que se presenten instrumentos que hagan verosímil el derecho cuya efectividad se quiere garantizar, así como cuando, con igual condición, sea indispensable proveer a la guarda o conservación de cosas para asegurar el resultado de la sentencia definitiva. Incumbe al juez la designación del depósito.²⁰

²⁰ Guillermo Cabanellas de Torres, DICCIONARIO JURIDICO UNIVERSITARIO, 2ª EDICION ACTUALIZADA, CORREGIDA Y AUMENTADA POR, ANA MARIA CABANELLAS DE LAS CUEVAS, TOMO I, A-H TOMO II, I-Z, Heliasta. Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales 22ª Edición actualizada, corregida por Guillermo Cabanellas de las Cuevas, Editorial Heliasta.

RESUMEN.

Nos referimos a las medidas cautelares: anotaciones preventivas decretadas en sede administrativas, Judicial y Contractuales Bancarias en registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que juegan un papel preponderante en la sociedad en que vivimos, en el sentido que buscan proteger y asegurar derechos que pueden ser alterados, transferidos o enajenados por el legítimo poseedor de estos, pero que por cuestiones extraprocesales existe una persona natural o jurídica que desea obtener, ya sea total o parcial el goce de dicho derecho. Para efectos de preservación de derechos en litigio, las normativas actuales y vigentes prevén la figura de las medidas cautelares y especialmente nos referimos a las anotaciones preventivas en los diferentes registros públicos existentes en el país.

Para la comprensión de esto, desde el momento que se pretende anotar preventivamente un bien, existen efectos tanto a nivel procesal, como en los derechos reales, efectos que son establecidos cuando dicha medida precautoria ha sido tramitada de forma legítima y correcta en el registro respectivo. Donde ya se establece la garantía que se ha solicitado. Bien es cierto que, como todo en la vida, las mismas medidas tienen sus orígenes en dos fuentes principales según la doctrina, estas son las emanadas del órgano jurisdiccional, las administrativas y en la vida practica podemos hablar de otra que son la relación de los bancos con las personas particulares con los créditos que no son judiciales ni tampoco son administrativas y los referiremos a las llamadas contractuales, utilizadas en la actualidad por instituciones bancarias. Ahora no hay que asustarse de que estas medidas a las que hacemos alusión poseen un tiempo de vigencia determinado para cada caso según la ley porque su fin no es garantizar de forma permanente un derecho, sino más bien garantizar temporalmente su estado, hasta que se dicte una resolución estimatoria o desestimatoria de una forma definitiva sobre un determinado bien.

DERECHOS DE AUTOR

La información plasmada en este documento puede ser reproducida total o parcialmente para fines Académicos, informando previa y expresamente al titular del derecho de autor y mencionando los créditos y las fuentes de origen respectivas (“LAS MEDIDAS CAUTELARES: ANOTACIONES PREVENTIVAS, DECRETADAS EN SEDE ADMINISTRATIVAS, JUDICIAL Y CONTRACTUALES BANCARIAS EN REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS”). Así mismo se enviará una ejemplar en CD, a la Unidad Bibliotecaria de la Universidad de El Salvador (FMO), otro a la biblioteca del Departamento de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador (FMO) y un ejemplar al titular de esta obra ~José Isabel Molina Guzmán, 2025.