

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



**INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACIÓN.**

**EN DERECHO CIVIL.**

**TITULO INFORME FINAL.**

**LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS EN UN INMUEBLE.**

**PARA OPTAR EL GRADO DE:**

**LICENCIATURA EN CIENCIAS JURIDICAS.**

**PRESENTADO POR:**

**BRENDA MARICELA AVILA GUEVARA. N° CARNET AG18024**

**DOCENTE ASESOR:**

**LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA**

**SEPTIEMBRE 2024**

**SAN MIGUEL, EL SALVADOR, CENTROAMERICA.**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**AUTORIDADES**



MSc. JUAN ROSA QUINTANILLA QUINTANILLA

**RECTOR**

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFÁN MATA

**VICERRECTORA ACADÉMICA**

MSc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

**VICERRECTOR ADMINISTRATIVO**

LIC. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA

**SECRETARIO GENERAL**

LICDA. ANA RUTH AVELAR

**DEFENSOR DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS**

LIC. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA

**FISCAL GENERAL**

**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL****AUTORIDADES**

MSc. CARLOS IVÁN HERNÁNDEZ FRANCO

**DECANO**

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RETANA

**VICEDECANO**

LIC. CARLOS DE JESÚS SÁNCHEZ

**SECRETARIO**

MTRO. EVER ANTONIO PADILLA LAZO

**DIRECTOR GENERAL DE PROCESOS DE GRADO**

LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA

**JEFE DE DEPARTAMENTO**

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA.

**COORDINADOR DE PROCESO DE GRADO DEL DEPARTAMENTO DE**

**JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES.**

## **AGRADECIMIENTOS.**

**A DIOS**, el creador de todas las cosas por brindarme las fuerzas para continuar esta trayectoria, por enseñarme siempre que su tiempo es perfecto, por fortalecer mi corazón e iluminar mi camino, la gloria y la honra siempre sea para él.

**A MI MADRE**, por ser un pilar fundamental y de fortaleza en mi vida, por siempre estar apoyándome en las buenas y malas, por siempre aplaudir mis logros y nunca dejarme caer, por siempre esperarme con una sonrisa, y por infinitas cosas más  
GRACIAS, Mami.

**A MI PADRE**: por brindarme absolutamente todo lo que he necesitado en mi vida, por ser la persona que siempre me impulsa a salir adelante, y por darme mucha fortaleza.

**A MIS HERMANOS**: por ser mi ejemplo a seguir, gracias por siempre estar para mí, su hermanita lo ¡logro!

**A MI NOVIO**: Este triunfo también es tuyo, gracias por ser mi apoyo en mis momentos de debilidad, más allá de tu apoyo académico, gracias por ser mi rayito de luz en momentos de oscuridad, has celebrado mis triunfos como si fuesen tuyos, gracias, por tanto, mi amor.

Y, por último, pero no menos importante, agradecerles de corazón a todas aquellas personas que estuvieron a lo largo de este camino conmigo, a mí además

familia, a mis amigos de la

Universidad, personas que estuvieron a mi lado apoyándome, con lo poco y lo mucho que cada uno aportó a mi vida hasta llegar al día de hoy, hoy quiero decirles

que sin su ayuda nada de esto hubiese sido posible. GRACIAS

## INDICE.

<b>RESUMEN</b> .....	XI
<b>Summary</b> .....	XII
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	1
<b>JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACIÓN</b> .....	3
<b>OBJETIVOS</b> .....	5
<b>OBJETIVO GENERAL</b> .....	5
<b>OBJETIVOS ESPECIFICOS</b> .....	5
<b>CAPITULO I</b> .....	6
<b>ANTECEDENTES HISTÓRICOS</b> .....	6
<b>1.ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LAS MEDIDAS CAUTELARES</b> .....	7
<b>1.2 ÉPOCA ANTIGUA DE LAS MEDIDAS CAUTELARES</b> .....	9
<b>1.3 MEDIDAS CAUTELARES EN LA EDAD MEDIA</b> .....	11
<b>1.4 LAS MEDIDAS CAUTELARES EN LA LEGISLACION ESPAÑOLA</b> .....	12
<b>1.5 ÉPOCA MODERNA-CONTEMPORÁNEA</b> .....	12
<b>1.6 ANTECEDENTES HISTÓRICOS EN EL SALVADOR DE LAS MEDIDAS CAUTELARES</b> .....	13

<b>CAPITULO II .....</b>	<b>16</b>
<b>FUNDAMENTACION TEORICA Y DOCTRINAL DE LAS MEDIDAS CAUTELARES Y ANOTACIONES PREVENTIVAS. ....</b>	<b>16</b>
<b>2.1 MEDIDAS CAUTELARES EN EL SALVADOR. ....</b>	<b>17</b>
<b>2.2 NATURALEZA JURIDICA DE LAS MEDIDAS CAUTELARES. ....</b>	<b>18</b>
<b>2.3 CARACTERISTICAS DE LAS MEDIDADAS CAUTELARES. ....</b>	<b>21</b>
<b>2.4 FUNDAMENTOS EN LA CONSTITUCION. ....</b>	<b>24</b>
<b>2.4.1 FUNDAMENTO EN LEYES SECUNDARIAS. ....</b>	<b>25</b>
<b>2.5 DEFINICIÓN, CONCEPTO DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS DE UN INMBUEBLE.....</b>	<b>26</b>
<b>2.5.1 CONCEPTO DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS. ....</b>	<b>26</b>
<b>2.5.2 ANOTACIÓN PREVENTIVA EN UN INMUEBLE EN EL SALVADOR. ....</b>	<b>29</b>
<b>2.6 TIPOS DE ANOTACIONES PREVENTIVAS. ....</b>	<b>30</b>
<b>Anotaciones de Hipoteca: .....</b>	<b>30</b>
<b>Anotaciones de Embargo .....</b>	<b>30</b>
<b>Anotaciones de Prohibición de Enajenar .....</b>	<b>31</b>

Anotaciones de Demanda .....	31
<b>2.7 FORMAS DE LA EXTINCIÓN DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.....</b>	<b>35</b>
<b>2.8 CLASIFICACIÓN DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS. ....</b>	<b>37</b>
<b>2.8.1 ANOTACIONES PREVENTIVAS JUDICIALES. ....</b>	<b>38</b>
<b>2.8.2 ANOTACIONES PREVENTIVAS CIVILES Y MERCANTILES. ....</b>	<b>39</b>
<b>2.9 DIFERENCIAS ENTRE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS Y LAS INSCRIPCIONES.....</b>	<b>40</b>
<b>2.10 CARACTERISTICAS DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS CIVILES Y MERCANTILES. ....</b>	<b>41</b>
<b>2.10.1 CLASIFICACIÓN DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS CIVILES Y MERCANTILES. ....</b>	<b>42</b>
<b>2.10.2 FINALIDAD DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS. ....</b>	<b>43</b>
<b>2.11 ANOTACION PREVENTIVA DE LA DEMANDA. ....</b>	<b>43</b>
<b>2.12 CUANDO SE DEMANDA EN JUICIO LA CONSTITUCIÓN DE CUALQUIER DERECHO REAL. ....</b>	<b>46</b>
<b>2.12.1 CUANDO SE DEMANDE EJECUTIVAMENTE EL OTORGAMIENTO DE UNA ESCRITURA DE TRASPASO DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES O DE LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO REAL. ....</b>	<b>47</b>
<b>2.13 EFECTOS JURÍDICOS DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA.....</b>	<b>47</b>

<b>2.14 FORMAS DE CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA JUDICIAL.....</b>	<b>49</b>
<b>2.14.1 CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA. ....</b>	<b>49</b>
<b>2.14.2 CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA. ....</b>	<b>50</b>
<b>2.14.3 LA CONVERSIÓN DE LA ANOTACION PREVENTIVA. ....</b>	<b>50</b>
<b>2.15 EL EMBARGO. ....</b>	<b>51</b>
<b>2.15.1 DEFINICIÓN DE EMBARGO. ....</b>	<b>53</b>
<b>2.15.2 CARACTERÍSTICAS DEL EMBARGO. ....</b>	<b>54</b>
<b>2.15.3 REQUISITOS DEL EMBARGO. ....</b>	<b>56</b>
<b>2.15.4 ETAPAS Y EFECTOS DEL EMBARGO EN JUICIOS EJECUTIVOS. ....</b>	<b>57</b>
<b>2.15.5 DECRETO DEL EMBARGO. ....</b>	<b>59</b>
<b>CAPITULO III .....</b>	<b>60</b>
<b>AMBITO JURIDICO DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS. ....</b>	<b>60</b>
<b>3.1 LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS EN EL PROCESO CIVIL Y MERCANTIL...61</b>	
<b>3.2 ANOTACIONES PREVENTIVAS EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD. ....</b>	<b>62</b>
<b>CONCLUSIÓN. ....</b>	<b>69</b>
<b>RECOMENDACIONES. ....</b>	<b>70</b>
<b>BIBLIOGRAFIA. ....</b>	<b>71</b>

**ANEXOS. .... 73**

**GLOSARIO. .... 99**

## RESUMEN.

Las anotaciones preventivas en el ámbito del derecho civil son mecanismos registrales que permiten la inscripción de ciertos actos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, con el OBJETIVO de advertir a terceros sobre la existencia de un litigio o situaciones que podrían afectar la propiedad de un bien. son una forma de proteger intereses legales.

La Importancia de Las anotaciones preventivas son cruciales en la protección de derechos patrimoniales, ya que ayudan a garantizar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias y a proteger a los acreedores frente a posibles fraudes o acciones dolosas.

las anotaciones preventivas son una herramienta esencial en el derecho civil que sirve para salvaguardar derechos e informar sobre situaciones que podrían afectar la propiedad de bienes, promoviendo así la seguridad y estabilidad en las relaciones patrimoniales.

Así pues, a manera de CONCLUSIÓN y Para efectos de conservación de derechos, las leyes actuales y vigentes prevén la figura de las medidas cautelares y especialmente las anotaciones preventivas.

**PALABRAS CLAVES:** Registro De Propiedad Raíz E Hipoteca,  
Anotaciones Preventivas, Derechos, Seguridad. Derecho Civil.

**ABSTRACT.**

Preventive annotations in the field of civil law are registration mechanisms that allow the registration of certain acts in the Real Property and Mortgage Registry, with the OBJECTIVE of warning third parties about the existence of a dispute or situations that could affect the property of a good They are a way to protect legal interests.

The Importance of Preventive annotations are crucial in the protection of property rights, since they help to guarantee legal security in real estate transactions and protect creditors against possible fraud or malicious actions.

Preventive annotations are an essential tool in civil law that serves to safeguard rights and report on situations that could affect the ownership of assets, thus promoting security and stability in property relationships.

Thus, as a CONCLUSION and for the purposes of conservation of rights, current and current laws provide for the figure of precautionary measures and especially preventive annotations.

**KEYWORDS:** Real Property and Mortgage Registry, Preventive Annotations, Rights, Security. Civil Law.

## INTRODUCCION.

En el presente trabajo de pre especialización se llevara a cabo una investigación profunda de la figura jurídica de las Anotaciones Preventivas En Un Inmueble, se puede verificar el funcionamiento de una figura jurídica que atañe desde tiempos 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 o de resoluciones de entes Administrativos.

Estudiaremos a fondo la figura de las anotaciones preventivas y las diferentes Medidas Cautelares, y las características que cada una de ellas tienen, así como también los efectos que las ismas producen con su aplicación.

En un primer momento se puede decir que las Anotaciones Preventivas son resoluciones adoptadas por los Jueces o entidades administrativas encaminadas al aseguramiento de alguna situación en particular.

Las Anotaciones Preventivas En Los Procesos Judiciales O Administrativos juegan un roll muy importante en la sociedad en la que vivimos en el sentido que buscan asegurar derechos que pueden ser vulnerados.

Analizaremos de una forma rigurosa y delicada las anotaciones preventivas por medio de su historia, leyes primarias y secundarias que la rigen, se hará un recorrido por el derecho civil, así como también la función que tiene el Registro De Raíz E Hipoteca con las inscripciones que se realizan con relación a las Anotaciones Preventivas.

También veremos el papel que juegan los diferentes institutos de Registros Públicos, partiendo desde el hecho de la presentación de la anotación hasta cuando efectivamente los bienes han sido afectados por dicha medida.

Por último, pero no menos importante se tomará a bien desarrollar una verificación de forma particular de las medidas cautelares como genero, pero particularmente el tratamiento a las Anotaciones Preventivas, y los efectos que estos tiene para aquellos que afectan de forma directa e indirecta.

## JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION.

La presente investigación posee una magnitud de relevancia, en tal sentido del derecho, así como en los procesos ventilados en las sedes judiciales en general, tomando en cuenta que las anotaciones preventivas son resoluciones adoptadas por los funcionarios públicos como lo son los jueces, que van encaminadas al aseguramiento de situaciones que sean necesarias, para salvaguardar los derechos en los procesos que se estén llevando a cabo.

Es así como existe una seguridad jurídica en cada uno de los procesos, ya que son derechos que vienen a lo largo de la historia y estos deben de salvaguardarse, las medidas cautelares, en nuestra legislación son utilizadas para guardar y garantizar los derechos en un pronunciamiento que realiza un determinado Juez por medio de una sentencia.

A nivel académico podemos mencionar que esta investigación servirá para esclarecer y entender mejor la figura de las a Anotaciones Preventivas y no dejando a un lado la importancia que estas tienen en el ámbito laboral.

A nivel laboral podemos hacer énfasis que esta investigación me permitirá el conocer este proceso de las anotaciones preventivas, ya que se puede decir que esta figura jurídica funciona como una gran herramienta para asegurar la efectividad de un derecho.

Como sabemos, todo proceso judicial tiene un fin y es el tutelar los derechos fundamentales para obtener mediante la ley la declaración, la defensa, la realización coactiva, de los derechos, se entiende que por medio de una Medida Cautelas como

las Anotaciones Preventivas el Juez decide garantizar el bien que es objeto de Juicio por las partes involucradas

## **OBJETIVOS.**

### **OBJETIVO GENERAL.**

✚ Analizar La Figura De Las Anotaciones Preventivas En Un Inmueble, En El Marco De Leyes Salvadoreñas Vigentes, Así Como También La Tramitación En El Registro Para El Aseguramiento De Derechos Futuros Ventilados En Un Proceso Judicial.

### **OBJETIVOS ESPECIFICOS.**

✚ Conocer La Existencia De Las Anotaciones Preventivas, Las Leyes Que La Rigen, La Función Que Estas Realizan En El Ámbito Jurídico En Nuestra Legislación Vigente.

✚ Conocer El Impacto Que Posee La Inscripción De Las Anotaciones Preventivas De Un Inmueble En El Registro De La Propiedad Raíz E Hipotecas.

# **CAPITULO I**

## **ANTECEDENTES HISTORICOS**

## **1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LAS MEDIDAS CAUTELARES.**

antes de analizar y profundizar en el presente tema de investigación debemos tener claro lo que es una anotación preventiva en un inmueble, las anotaciones preventivas son medidas cautelares, de las cuales se investigaran sus antecedentes históricos, sus inicios en la historia y la trayectoria que ha tenido en nuestro país en el ámbito jurídico, así como también la forma en la que estas se aplican.

La palabra medida cautelar, etimológicamente, significa prevención, precaución, disposición; a su vez, equivale a conjunto de precauciones y medidas tomadas para evitar un riesgo. En el campo jurídico, se entiende como tales a, aquellas medidas que el legislador ha dictado con el objeto de que la parte vencedora no quede burlada en su derecho.

Las medidas cautelares iniciaron como una figura propia del derecho civil, así pues, a manera de ejemplo: tenemos que en Roma se manejaba la figura del embargo para solventar el pago que le correspondía al acreedor, de tal manera que se sustraía una posesión del deudor que servía como pago de la deuda, realmente no era una medida preventiva, pues consideramos 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 individuos como forma de garantizar una determinada obligación, eran estrictamente un mecanismo para obtener el pago que se encontraba en mora, por lo cual no representaban cautela en contra del deudor si no mas bien una exigencia.

La Evolución en la historia de las medidas cautelares. El término medida cautelar encuentra otro que con sentidos sinónimos se encuentran en las diversas

legislaciones y es así como indistintamente se hable de providencias cautelares, medidas precautorias, acciones preventivas, pretensiones preventivas y cautelares, para significar con todos ellos 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 ocasiona, siempre con carácter provisional y accesorio y tendientes a asegurar el cumplimiento de las determinaciones que se adopten por el juez y de manera especial el de la sentencia una vez ejecutoriada.

Los elementos procesales destinados a asegurar la validez de una resolución judicial, llamados hoy en día por la doctrina como "Medidas Cautelares", han pasado por un proceso progresivo a lo largo de la historia que en su más primitiva idea se remontó a una época donde el hombre considero como de su posición aquellas armas que uso para la caza y la pesca.

Con el surgimiento de la doctrina moderna, a través de los aportes proporcionados por Ramírez, Bremberg y Kisch, quienes se inclinaron por establecer el objeto de estudio de éstos mecanismos procesales (Medidas Cautelares), concluyeron que su objeto es "Impedir que la soberanía del Estado, en su más alto significado que es el de la Justicia, se reduzca a ser una tardía e inútil expresión verbal", idea que ha sido retomada por la doctrina contemporánea, con la intensa necesidad de regular en el ordenamiento jurídico, no solo el tiempo necesario para cubrir con la tramitación del proceso, sino también las resultas del mismo, es decir asegurar el eficaz cumplimiento de la resolución judicial que ordene a una parte al cumplimiento de lo reclamado, ya sea que se logre mediante el cumplimiento de la sentencia definitiva o como un auto

decretado en la tramitación del proceso, cuando el peticionario se cree garantizado a ganar el mismo.

Enrique Falcón, sostiene que las Medidas Cautelares, como tal, empezaron a ser estudiadas en la doctrina alemana a fines del siglo XIX, considerándolas pertenecientes exclusivamente al proceso ejecutivo, en donde se encuentra el embargo preventivo como una ejecución forzada de carácter patrimonial, aunque con efectos limitados y desvinculado con el derecho material.

Posteriormente, en la doctrina italiana se configuró la autonomía cautelar como una sola materia, tratándose en un inicio los procedimientos como incidentes procesales de naturaleza extraordinaria y provisoria; es decir que eran eventuales y operaban mientras se pronunciaba la resolución en el proceso.

## **1.2 ÉPOCA 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 en 753 a.C. hasta la muerte del emperador Justiniano en el año 565 de nuestra era. Esta es un ciclo de doctrinas, en las que algunos juristas contribuyeron a la construcción de instituciones a un nivel idóneo y en otros casos se perfeccionaron dichas instituciones jurídicas sobre las cuales se asentarían los ordenamientos jurídicos, que ahora sirven como base de grandes aportes contemporáneos.

Ante todo, ello el Derecho Romano tuvo vocación y características universales de ahí su utilidad en cada época de la historia. Todas estas aportaciones hoy en día sirven como una referencia histórica para tratar las medidas cautelares.

Entre las medidas cautelares patrimoniales que existía en el Derecho Romano se encuentran:

**LA PIGNORIS CAPIO:** 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, realizada por el acreedor de entre los bienes del deudor al mismo tiempo que pronunciaba determinadas palabras y sin ser necesaria la intervención del magistrado.<sup>1</sup>

**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 materializaban las pretensiones del actor y del demandado en el litigio y se indicaba al juez la cuestión a resolver otorgándole 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.

**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 deteriorado, de manera que debería ser entregada al ganancioso en el estado en que se hallaba al iniciarse la contención.

**EL SECUESTRO:** este se da más en el Derecho Español, encontramos 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

---

<sup>1</sup> 1 NICOLLIELLO. N, Diccionario del latín jurídico. Editor faira. Lana Julio Cesar. Argentina.

Reimpresión 2004. P

79 palabra derivada de Civis (ciudadano o miembro), indica ciudadanía en sus dos acepciones cualidad o condición de civis, y como conjunto o universalidad de todos los cives

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.

### **1.3 MEDIDAS CAUTELARES EN LA EDAD MEDIA.**

Estas surgen a 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 existiera en el poder para imponer castigos inhumanos, también la iglesia, y el señor feudal empleaban castigos rigurosos como castigar hasta causarles la muerte, ahorcarlos, mutilarlos, por lo tanto, no tenía ningún sentido de existir las medidas cautelares. Lo anterior se fundamenta historialmente en que "El tormento", , como pena era la panacea 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 positivaran en su legislación, fueron los Ingleses ya que la ley común no autorizaba la tortura, pero la monarquía basados en su poder divino las utilizaba de manera arbitraria; los condenados eran muertos en ejecuciones.

Es hasta finales 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 esto punto encontramos algo

sumamente 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, "La cárcel no es dada para escarmentar los yerros, más para guardar los presos tan solamente en ellas hasta que sean juzgados". Todo esto deriva de las doctrinas de Beccaria, Montesquieu y Rousseau, ello desarrolló 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 positivo, sirva como 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.

#### **1.4 LAS MEDIDAS CAUTELARES EN LA LEGISLACION ESPAÑOLA.**

En el proceso penal de España se encuentran reguladas las medidas cautelares, ya que cada Estado es soberano en la forma en que desarrolle sus leyes, a excepción de algunas son similares a las nuestras ya que comparten los mismos principios, derechos, criterios y características.

#### **1.5 ÉPOCA MODERNA-CONTEMPORÁNEA.**

La sociedad contemporánea, a finales del Siglo XIX y comienzos del Siglo XX ve la necesidad de reducir el tiempo de tramitación del proceso y al mismo tiempo garantizar la ejecución efectiva de las decisiones judiciales mediante la creación de diversos instrumentos jurídicos como las medidas procesales denominadas "medidas

cautelares" destinadas a garantizar la eficacia del proceso judicial. la duración del proceso amenaza la sentencia.

## **1.6 ANTECEDENTES HISTORICOS EN EL SALVADOR DE LAS MEDIDAS CAUTELARES.**

La historia de nuestra legislación procesal data del año 1843, mediante el decreto de las Cámaras Legislativas comisionando al Presbítero y Doctor ISIDRO MENÉNDEZ, quien redactó el primer proyecto de Código de Procedimientos Civiles, de ahí en adelante se dio inicio a todo un proceso de perfeccionamiento de nuestra legislación procesal, dentro de lo que podemos mencionar como una de las más importantes reformas a realizadas entre los años 1879 al 1882.

Es de importancia esencial el señalar que no existe un antecedente histórico ordenado respecto de lo que hoy día se conoce como medidas cautelares o proceso cautelar, no obstante, se puede hacer una breve mención de algunas instituciones que han tenido y siguen teniendo vigencia en el derecho procesal civil y que son el antecedente directo de todo el modelo que actualmente se aplica en el derecho procesal de familia. Algunas medidas cautelares se han regulado en aquellos actos que se denominan "actos previos a la demanda", específicamente el Secuestro Preventivo de bienes, el cual es aplicable tanto para bienes muebles como inmuebles, el cual es definido como "la entrega de una cosa o un bien mueble o de un conjunto de bienes, que se hace a una persona para que los tenga en su poder en depósito o naturaleza y

utilización, a nombre y los ha decretado." Este tipo de cautelas son de naturaleza eminentemente patrimonial.<sup>2</sup>

**Antecedentes del Derecho Hipotecario:** Los antecedentes del derecho hipotecario en El Salvador se remontan al derecho romano, donde existía la hipoteca o "pignus", que permitía al acreedor garantizar el cumplimiento de una obligación mediante la constitución de un gravamen sobre un bien inmueble.

**Derecho Español:** Durante la época colonial, El Salvador formó parte del Imperio Español, por lo que adoptó el sistema jurídico español. El Código Civil español de 1889 incluía disposiciones sobre la hipoteca, que establecían los requisitos y efectos del gravamen.

**Independencia y Código Civil:** Tras la independencia de El Salvador en 1821, el país adoptó un nuevo Código Civil en 1880, basado en el Código Civil español. Este Código regulaba tanto la hipoteca como la anotación preventiva.

**Anotaciones Preventivas:** La anotación preventiva fue introducida en el Código Civil salvadoreño de 1880. Se trata de un asiento registral que tiene por objeto garantizar la efectividad de un derecho real que no puede inscribirse en el Registro de la Propiedad.

**Reforma del Código Civil:** El Código Civil salvadoreño ha sido reformado varias veces a lo largo de su historia. En 1999, se introdujo una reforma que modificó el sistema de anotaciones preventivas, estableciendo plazos más cortos para su caducidad.

---

<sup>2</sup>[https://oldri.ues.edu.sv/id/eprint/1938/1/La\\_Eficacia\\_de\\_las\\_Medidas\\_Cautelares\\_en\\_el\\_Proceso\\_de\\_Amparo\\_Contra\\_Ley\\_en\\_El\\_Salvador.pdf](https://oldri.ues.edu.sv/id/eprint/1938/1/La_Eficacia_de_las_Medidas_Cautelares_en_el_Proceso_de_Amparo_Contra_Ley_en_El_Salvador.pdf)

Código de Comercio: El Código de Comercio salvadoreño, aprobado en 1970, también regula las anotaciones preventivas en relación con los bienes muebles.

Actualidad: El régimen de las anotaciones preventivas en El Salvador se encuentra actualmente regulado por el Código Civil, el Código de Comercio y la Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

## **CAPITULO II**

**FUNDAMENTACION TEORICA Y**

**DOCTRINAL DE LAS MEDIDAS**

**CAUTELARES Y ANOTACIONES**

**PREVENTIVAS.**

## 2.1 MEDIDAS CAUTELARES EN EL SALVADOR.

Las medidas cautelares son aquellas resoluciones judiciales que tienen por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación o la efectividad de una sentencia. Se caracterizan por ser provisionales y urgentes, y pueden adoptarse en cualquier estado del proceso.

Tipos de Medidas Cautelares: El Código Procesal Civil y Mercantil de El Salvador establece los siguientes tipos de medidas cautelares:

**Embargo:** Consiste en la retención de bienes muebles o inmuebles del demandado para asegurar el cumplimiento de la obligación.

**Secuestro:** Es la intervención judicial de bienes muebles o inmuebles que se encuentran en poder del demandado o de un tercero.

**Anotación preventiva de demanda:** Se inscribe en el Registro de la Propiedad para proteger los derechos del demandante sobre un bien inmueble que es objeto del litigio.

**Prohibición de enajenar y gravar:** Impide al demandado disponer o gravar los bienes que son objeto del litigio.

**Prohibición de salida del país:** Impide al demandado abandonar el territorio nacional mientras dure el proceso.

Requisitos para Solicitar Medidas Cautelares Para solicitar una medida cautelar, es necesario acreditar los siguientes requisitos:

Apariencia de buen derecho: El demandante debe demostrar que tiene una pretensión fundada en derecho.

Peligro en la demora: Debe existir un riesgo inminente de que la pretensión del demandante se frustre si no se adopta la medida cautelar.

Caución: El demandante debe prestar una caución para responder por los daños y perjuicios que la medida cautelar pueda causar al demandado si resulta infundada.

Procedimiento: Las medidas cautelares se solicitan al juez competente mediante un escrito. El juez resolverá sobre la solicitud en el plazo de tres días. La resolución puede ser apelada por el demandado.<sup>3</sup>

## **2.2 NATURALEZA JURIDICA DE LAS MEDIDAS CAUTELARES.**

Previo a la distinción de las medidas de protección, providencias precautorias y medidas cautelares, es importante hacer referencia a la naturaleza de dichas figuras jurídicas.

Para la comprensión de las medidas cautelares, tanto de naturaleza penal como civil, se parte de una premisa cierta que no puede ser de otro modo, la realización de un procedimiento de cualquier naturaleza implica cierto tiempo en su desarrollo, para el derecho penal esta circunstancia viene a transformarse en una garantía tan esencial

---

<sup>3</sup> Código Procesal Civil y Mercantil de El Salvador, Arts. 431-453, Ley del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Art. 103., "Medidas Cautelares en el Proceso Civil Salvadoreño" por José Luis Escobar Alas, "Medidas Cautelares en el Código Procesal Civil y Mercantil" por Oswaldo Feusier.

como lo es el juicio previo, pero para que exista el mismo previamente debe desarrollarse un proceso que se tramite bajo el principio de legalidad; por lo que en este contexto, las medidas cautelares son instrumento procesal idóneo para contrarrestar los diferentes tipos de riesgos que resultan, por lo que constituyen medidas de aseguramiento que persiguen garantizar la eficacia de una eventual sentencia condenatoria.

La concepción de medidas cautelares corresponde a una figura procesal que fue elaborada en el ámbito del derecho procesal civil por la doctrina italiana de comienzos del siglo XX y adaptada en posterior momento al ámbito procesal penal, con lo que se desarrolló una doctrina seguida principalmente en España e Iberoamérica; sin embargo, en Alemania se ha preferido la noción de medidas coercitivas o medios de coerción penal.<sup>4</sup>

---

En nuestro Código Procesal Civil y Mercantil dice: "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", las cuales no deberán limitarse a aquéllas descritas en ese cuerpo normativo.

De igual 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

---

<sup>4</sup> HORVITZ LENNON, María Inés y

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 mas 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.

Bien es cierto 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 faceta cautelar que se asigna a la tutela judicial efectiva", esto debido a que las medidas cautelares es un medio proveniente del órgano jurisdiccional que tienen como objeto la garantía del cumplimiento de la decisión judicial y que éstas no se queden en una mera declaración de intenciones.

En amparo, esta disposición es sin perjuicio de otras medidas encaminadas a asegurar el cumplimiento de la decisión dictada en ese lugar. Precisamente porque el funcionamiento del derecho de precaución es parte integrante de la constitución de este tribunal, y su objetivo

---

LÓPEZ MASLE, Julián, Derecho Procesal Penal Chileno, tomo I, Editorial Jurídica de Chile, Chile 2002, p. 341.

principal es lograr el pleno ejercicio de la ejecución concreta, real y legal de la jurisdicción que específicamente se ha de decidir. en la fase cognitiva del proceso;

propósito que no puede ser resuelto en todos los casos presentados por las partes a esta jurisdicción solo con el propósito de detener las acciones controvertidas, haciéndose necesario tomar otras medidas cautelares para satisfacer las retenciones del amparo.<sup>5</sup>

### **2.3 CARACTERISTICAS DE LAS MEDIDAS CAUTELARES.**

**Rogación:** Son medidas rogadas, es decir, necesariamente han de ser solicitadas por el interesado, sin que quepa su adopción de oficio por el órgano jurisdiccional, salvo cuando se ejercite una acción individual de único consumidor para obtener la declaración como abusiva de una cláusula contractual, en este supuesto el tribunal si que podrá acordar de oficio y sin necesidad de prestar caución las medidas cautelares que considere oportunas

**Proporcionalidad:** Han de adoptarse buscando siempre el menor perjuicio para el demandado, es decir, no pueden ser sustituidas por otra medida igualmente eficaz pero menos gravosa. Por ejemplo, no se acordará el embargo de una vivienda para cubrir la deuda reclamada, si con el embargo de cuentas bancarias o incluso de una plaza de garaje se cubriría dicho importe.

---

<sup>5</sup> GARDERES, Santiago, Las Medidas Cautelares, en Nuevo Código Procesal Civil y Mercantil Comentado, El Salvador, Pág. 530, 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

Provisionalidad: La medida cautelar tendrá carácter provisional, instrumental y temporal, no pudiendo durar más tiempo que el que dure el correspondiente proceso.

Temporalidad: 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.<sup>6</sup>

De lo anterior, las medidas de seguridad son siempre parte del procedimiento principal, y si hay un cambio material en este procedimiento principal, es decir, las garantías son provisionales o el tiempo máximo de vencimiento es la duración del proceso principal, Esto es porque sucede dentro el proceso, no como una etapa del proceso en sí.

Urgencia: Consiste en la necesidad de inmediatez de la medida que condiciona su aplicación, esa urgencia puede justificar la adopción de una medida.

---

<sup>6</sup> <https://derechovirtual.org/medidas-cautelares-ejemplos/>

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 hechos.

Flexibilidad: Dado que cualquier forma de precaución produce una desviación de los supuestos o circunstancias que la causaron, la variabilidad permite que se modifiquen, sustituyan, prorroguen o supriman en la medida en que cambien las circunstancias. Ganó un cambio de hora para su adopción. La posibilidad de desaparición, con o sin sentencia judicial previa, la sentencia firma.

que ponga fin a la causa, el momento del sobreseimiento que ponga fin a la acción, y si se trata de un permiso o no, es el momento de la acción cautelar. la propia ejecución.

Sumariedad: Esta característica consiste en la agilidad con que debe sustanciarse la adopción y ejecución de las medidas cautelares, el conocimiento de los hechos a la hora de interponer la medida cautelar, tiene su razón de ser en la celeridad y urgencia que puede representar el peligro en la demora, dado que de entrar en un sueño profundo sobre la verdadera existencia del derecho alegado, se entraría a fallar el fondo del asunto sin ser requerida la declaración de una protección cautelar dentro del proceso.

Judiciales: Por último y en relación al órgano debe disponerlas, se enmarcan dentro del órgano jurisdiccional puesto que hace referencia, ya que solo son presentadas por las partes y decretados por un juez natural; en nuestro caso la Sala de lo Contencioso Administrativo.

Conforme a esto las medidas cautelares en materia administrativa son dictadas por la Sala De Lo Contencioso Administrativo, como único tribunal con competencia

contenciosa y jurisdicción en la materia. Este carácter resulta esencial desde todo punto de vista, ya que solo son decretadas por la juez natural y legalmente establecida su función, corresponde entonces al juez establecer las condiciones en las que el solicitante ha de proteger su derecho invocado como también el mismo puede levantar o modificar las medidas cautelares decretadas.<sup>7</sup>

## **2.4 FUNDAMENTOS EN LA CONSTITUCION.**

La Constitución de la República de El Salvador, promulgada el 20 de diciembre de 1983, establece la protección de los derechos fundamentales de las personas. Las medidas cautelares son una herramienta esencial para garantizar estos derechos mientras se desarrollan los procesos judiciales ordinarios.

Entonces podemos decir que es una atribución esencial de la corte suprema de justicia, vigilar porque se administre la pronta y cumplida justicia, para la cual adoptará las medidas que

<sup>7</sup> CLARIA OLMEDO, J. Tratado de Derecho Procesal Penal. Editorial, Buenos

Aires, 1963, Tomo V, p.

219.

VECINA CIFUENTES, J. Las medidas cautelares en los procesos ante el Tribunal Constitucional.

Madrid,

Editorial Colex, 1993, p. 43

estime necesarias, principio consagrado como de tutela legal y efectiva, que en sentido amplio significa garantizar el debido proceso a las partes en litigio.

Es por eso que el legislador tuvo la necesidad de establecer en el ordenamiento jurídico vigente, determinados instrumentos procesales. Permitiéndole al juzgador hacer ejecutar lo juzgado. Art.182 Ord 5 y 172. Inc. 1. Cn. en consonancia a lo anterior, también tenemos 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 de 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 ellos tienden a garantizar el derecho a la propiedad conferido por nuestra Constitución. Art. 2, 11 y 22 Cn.

Por lo tanto, puede decirse que las medidas cautelares pueden imponerse antes o durante la audiencia principal, así como la ejecución de las sentencias dictadas al final del proceso.

La urgencia de ordenar medidas cautelares, ya sea como acto previo a la presentación de una solicitud o, según corresponda al caso, durante el curso del proceso, surge del importante riesgo de demora en el propio proceso, que puede afectar la opinión del juez. Dando como resultado la violación de la Orden Judicial emitida.

#### **2.4.1 FUNDAMENTO EN LEYES SECUNDARIAS.**

Este lo podemos encontrar en el Artículo 719 del código civil del capítulo IV dedicado al registro de propiedad raíz e hipoteca, parte del título sexto. De la tradición y

del registro de la propiedad raíz e hipoteca., dentro de las mencionadas medidas cautelares se encuentran las llamadas anotaciones preventivas.

Las medidas cautelares no se encuentran reconocidas como tal por nuestra legislación; 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, y 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”

## **2.5 DEFINICION, CONCEPTO DE LAS ANOTACIONES**

### **PREVENTIVAS DE UN INMBUEBLE.**

**2.5.1 CONCEPTO DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.** No es cosa fácil dar un concepto preciso de las anotaciones preventivas, debido a su contenido diverso. La elaboración de tal concepto ha de tener necesariamente por base el Art. 681 C., cuyo| texto expresa:

"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 la que produce efectos permanentes, e inscripción provisional, llamada también anotación preventiva".

El análisis de esta disposición revela las siguiente- son características, de las anotaciones preventivas: a) inscripciones que producen efectos provisionales o transitorios; y b) como tales inscripciones son asientos practicados en los libros del Registro y, más concretamente, en el

Libro Registro de anotaciones preventivas a que alude el numeral quinto del Art. 10° del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Este carácter provisional o transitorio de las anotaciones preventivas aparece afirmado en todas las legislaciones sobre inmuebles y debido a él las anotaciones preventivas se denominan también anotaciones provisionales o pre anotaciones.

Habida cuenta de que en el sistema seguido por el Código la anotación preventiva es una inscripción de efectos provisionales, pero inscripción al fin y al cabo se puede decir que la forma de la anotación preventiva, al igual que la de la inscripción, es la expresión literal de un título, siendo le de aplicación lo que el mismo Código y el Reglamento del registro establecen respecto de las inscripciones.

Las anotaciones preventivas, como su propio nombre lo indica, son medidas precautorias. Tienen por el objeto de salvaguardar un derecho, haciendo saber, mediante la publicidad del Registro, la existencia de un riesgo.

Esta característica de ser medidas cautelares que es propia de las anotaciones preventivas, se encuentra claramente expresada por los señores de Casso y Romero y Cervera y Jiménez Alfaro en los conceptos siguientes: "ANOTACION: En orden al Registro de la Propiedad es el asiento preventivo o provisional que se practica en el

historial de una finca, para dar puesto en él a una situación jurídica inmobiliaria, en litigio, o impedida de inmediato acceso a la inscripción; o para dar medidas de garantía, caución o seguridad a un acreedor, frente a las facultades dispositivas del deudor titular de la finca o derecho sobre que se toma la anotación". "ANOTACION PREVENTIVA": Asiento principal, pero de efectos transitorios o provisionales, que se toma en los libros de inscripciones del Registro de la Propiedad para proteger hipotecariamente un derecho real controvertido o una pretensión o acción personal que ha adquirido trascendencia real inmobiliaria".

La anotación preventiva, de acuerdo con el texto legal, es una inscripción y por ello creo necesario precisar, aunque sea en forma somera, la noción de lo que debe entenderse por inscripción.

El vocablo inscripción tiene, jurídicamente, dos acepciones. En su más amplio concepto comprende todos los asientos del Registro. En este sentido se puede decir que toda operación que en él se haga es una inscripción: lo es la anotación, como lo es la cancelación.

En un sentido más restringido, significa él toma de razón en el Registro de un título de dominio; la constancia en los libros del mismo de los derechos de dominio sobre bienes inmuebles o de créditos, de naturaleza real, a que estén afectados. Bajo este segundo punto de vista, se la llama inscripción propiamente dicha. Es el primer concepto el que interesa para la formulación de un concepto definitivo de la anotación preventiva.

A base de reunir las características expresadas de la anotación preventiva, puede darse de ella el concepto siguiente: "Inscripción principal, provisional o de

efectos más o menos transitorios, que se practica en los libros de inscripciones y que tiene por finalidad asegurar las resultas de un juicio, garantizar un derecho perfecto, pero no consumado, o preparar un asiento definitivo y permanente".

Puede verse en esta definición que el fondo de la anotación preventiva lo constituye: o la constatación de una instancia judicial (anotación de demanda); o, el establecimiento de una garantía especial (anotación de publicación de una situación jurídica aún no consolidada<sup>7</sup>.

El Tratadista Mariano Peláez Bardales: define la medida cautelar como un instrumento procesal que puede plantearse antes o dentro de un proceso ya iniciado, con la finalidad de asegurar preliminar y preventivamente la eficacia de la sentencia, a fin de proteger el derecho del accionante o actor quien por fundadas razones puede suponer válidamente que su pretensión o el derecho que invoca se encuentra en peligro ante el demandado, quien en tanto

---

dure el proceso, puede disponer para eludir su propia obligación, de los bienes que finalmente pueden garantizar la pretensión.<sup>8</sup>

## **2.5.2 ANOTACIÓN PREVENTIVA EN UN INMUEBLE EN EL SALVADOR.**

---

<sup>7</sup> Manuel Martínez Escobar" Las Inscripciones, I, La Habana, 1ª Ed Pág. 14

<sup>8</sup> Falcón Enrique M. Derecho Procesal Civil, Comercial y Laboral. Cooperadora de Derecho y Ciencias Sociales. Buenos Aires. Edición 1978. p. 336

Una anotación preventiva es una anotación marginal que se inscribe en el Registro de la Propiedad y que tiene como objeto dar publicidad a la existencia de un derecho real que afecta a un inmueble, sin que ello implique la transmisión del dominio.

Las anotaciones preventivas en los procesos judiciales o administrativos juegan un rol muy importante en la sociedad en la que vivimos en el sentido que buscan asegurar derechos que pueden ser vulnerados, transferidos o enajenados por el legítimo poseedor de estos pero que por cuestiones extraprocesales existe una persona natural o jurídica que desee obtener ya sea total o parcial el goce del derecho del primero.

## 2.6 TIPOS DE ANOTACIONES PREVENTIVAS.

**Anotaciones de Hipoteca**: Registro de una carga o gravamen sobre un inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación (p. ej., préstamo hipotecario).<sup>9</sup>

**Anotaciones de Embargo**: Registro de una medida cautelar que impide la disposición o enajenación de un bien a fin de garantizar el cobro de una deuda o responsabilidad.<sup>10</sup>

Todo embargo legalmente aplicado sobre bienes inmuebles o derechos reales impuestos, sobre los mismos, es anotable preventivamente, o, mejor dicho, debe serlo en el Registro de la Propiedad correspondiente. Nada importa para esta notabilidad que el embargo este decretado en juicio ejecutivo o tramites de cumplimiento de sentencia

---

<sup>9</sup> Código Civil, art. 2195-2212, Ley Hipotecaria, arts. 79-121

<sup>10</sup> Código Procesal Civil, art. 581-594, Ley de Enjuiciamiento Civil, arts. 607-625

que sea un embargo ordenado en causa penal. Es decir, cambiaría la competencia de esta misma por ser de un caso penal.

---

**Anotaciones de Prohibición de Enajenar:** Registro de una prohibición legal o judicial que impide la venta o disposición de un bien.<sup>11</sup>

**Anotaciones de Demanda:** Registro de una demanda judicial que se ha presentado contra el propietario de un bien, notificándole de un procedimiento legal pendiente.<sup>12</sup>

El Art.719 C.C., menciona 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.

La anotación preventiva de demanda de propiedad, establecida en el citado precepto es, procesalmente considerada, una medida cautelar consistente en un medio de asegurar que cuando recaiga, una sentencia condenatoria, ésta pueda ejecutarse en iguales condiciones o circunstancias bajo las cuales hubiese podido la misma cumplirse al tiempo en que se inició la instancia judicial correspondiente.

---

<sup>11</sup> Código Civil, art. 1227, Código de Comercio, art. 1684

<sup>12</sup> Ley de Enjuiciamiento Civil, art. 446, Reglamento General de los Registros Civiles, art. 68

Anotaciones de Litis: Registro de un litigio o procedimiento judicial que afecta a un bien inmueble.<sup>13</sup>

Anotaciones de Resolución Judicial: Registro de una resolución judicial que afecta a un bien inmueble (p. ej., sentencia de divorcio que adjudica una propiedad a uno de los cónyuges).<sup>14</sup>

Anotaciones de Medidas Cautelares: Registro de una medida cautelar dictada por un tribunal que restringe los derechos de disposición del propietario de un bien (p. ej., prohibición de salida del país).<sup>15</sup>

Anotaciones de Arrendamiento: Registro de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble.<sup>16</sup>

Anotaciones de Opción de Compra: Registro de un contrato que otorga a una persona el derecho a adquirir un bien inmueble en determinadas condiciones.

Anotaciones de Derecho de Retracto: Registro de un derecho legal que permite a una persona recuperar un bien inmueble que ha sido vendido por su anterior propietario.<sup>17</sup>

Anotación Preventiva por Oposición de Parte: Para un mayor entendimiento debemos de hacer referencia al Art. 696 C.C. que establece el procedimiento a seguir

---

<sup>13</sup> Código Civil, art. 1473, Ley de Enjuiciamiento Civil, art. 446

<sup>14</sup> Ley de Enjuiciamiento Civil, art. 446, Reglamento General de los Registros Civiles, art. 68

<sup>15</sup> Código Procesal Civil, art. 607-625, Ley de Enjuiciamiento Civil, arts. 607-625

<sup>16</sup> Ley de Arrendamientos Urbanos, arts. 10-12, Reglamento General de los Registros Civiles, art. 68

<sup>17</sup> Código Civil, art. 1521-1529, Reglamento General de los Registros Civiles, art. 68

cuando por primera vez se solicita la inscripción del dominio sobre un inmueble que antes no estaba inscrito. Es natural que para inscribir por primera vez un inmueble hasta entonces no asentado, se tomen una serie de precauciones para evitar en lo posible las dobles inscripciones y las maniobras fraudulentas a que daría lugar una inscripción hecha a la ligera.

Tal es el objeto del Art. 696 C.C. pero como el estudio de la mencionada disposición legal es cosa que implica un análisis de las diferentes etapas que ha pasado la distribución de tierras en El Salvador, lo cual va más allá de los propósitos de este trabajo, me concretaré a señalar, de acuerdo con el texto legal y con la jurisprudencia, cuáles son los casos en que por primera vez se solicita una inscripción.

### **EFFECTOS JURIDICOS DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.**

**Publicidad:** Las anotaciones preventivas se inscriben en el Registro de la Propiedad, lo que las hace públicas y oponibles a terceros.

**Protección del derecho anotado:** Las anotaciones preventivas protegen el derecho anotado frente a terceros que adquieran o graven el bien inmueble posteriormente.

**Prioridad:** Las anotaciones preventivas se rigen por el principio de prioridad, es decir, la primera anotación tiene preferencia sobre las posteriores.

**Impedimento de disposición:** Algunas anotaciones preventivas, como las de embargo o prohibición de enajenar, impiden la disposición o gravamen del bien inmueble anotado.

Garantía de cobro: Las anotaciones de hipoteca garantizan el cobro de la deuda o responsabilidad garantizada.

Notificación de procedimientos legales: Las anotaciones de demanda y litis notifican a terceros la existencia de un procedimiento legal pendiente que puede afectar al bien inmueble.

Limitación de derechos: Las anotaciones preventivas pueden limitar los derechos del propietario del bien inmueble, restringiendo su capacidad de disposición o gravamen.

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 la que produce efectos permanentes, e inscripción provisional, llamada también anotación preventiva.

El análisis de esta disposición revela las siguientes: características de las anotaciones preventivas:

- a) son inscripciones que producen efectos provisionales o transitorios; y
- b) como tales inscripciones son asientos practicados en los libros del Registro y, más concretamente, en el Libro Registro de anotaciones preventivas a que alude el numeral quinto del Art. 109 del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Este carácter provisional o transitorio de las anotaciones preventivas aparece afirmado en todas las legislaciones sobre inmuebles y debido a él las anotaciones preventivas se denominan también anotaciones provisionales o pre anotaciones.

Habida cuenta de que en el sistema seguido por el Código la anotación preventiva es una inscripción de efectos provisionales, pero inscripción al fin y al cabo, se puede decir que la forma de la anotación preventiva, al igual que la de la inscripción, es la expresión literal de un título, siéndole de aplicación lo que el mismo Código y el Reglamento del Registro establecen respecto de las inscripciones.

Las anotaciones preventivas, como su propio nombre lo indica, son medidas precautorias. Tienen por objeto salvaguardar un derecho, haciendo saber, mediante la publicidad del

Registro, la existencia de un riesgo.

Esta característica de ser medidas cautelares que es propia de las anotaciones preventivas.

El asiento principal, pero de efectos transitorios o provisionales, que se toma en los libros de inscripciones del Registro de la Propiedad para proteger hipotecariamente un derecho real controvertido o una pretensión o acción personal que ha adquirido trascendencia real inmobiliaria".<sup>18</sup>

## **2.7 FORMAS DE LA EXTINCION DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.**

Los asientos que se practican en el Registro de la Propiedad son entes que nacen, viven y mueren en los libros hipotecarios, correspondientes al Derecho

---

<sup>18</sup> Ignacio de Casso y Romero y Francisco Cervera y, Jiménez Alfaro, Diccionario de Derecho Privado, I, Barcelona, 1954, Págs. 350 y 361.

Registral, regular este proceso biológico de los asientos. Aquí el problema de su extinción, y dentro de él solo a lo que afecta a los asientos de anotación preventiva.

Las anotaciones preventivas, al igual que las inscripciones, se extinguen, en general, cuando dejan de surtir efecto al verificarse su inactividad en sus funciones específicas. Pero así como la vida de la inscripción es generalmente indefinida, no es en cambio la de la anotación preventiva, pues dado su carácter de asiento transitorio o provisional, es mucho más frecuente en ella el supuesto de la extinción.

Nos referimos a la extinción jurídica de las anotaciones y no a la material o física, que se produce cuando resulta destruido el asiento por causa de un siniestro o accidente, porque entendemos que en este caso la anotación jurídicamente subsiste, si bien pendiente de la reinscripción material basada en el proceso de reposición de los libros del Registro.

El Código Civil no dedica atención especial a la extinción de las anotaciones preventivas, sino que regula esta materia con falta de unidad y armonía en varias disposiciones que aparecen repartidas en el texto legal. Respecto a las causas de extinción de las anotaciones preventivas se puede decir que el Código señala tres: la cancelación, la caducidad y la conversión en inscripción.

Cancelación: Por voluntad del titular del derecho anotado o de su representante legal. por resolución judicial: que declare la nulidad o inexistencia del derecho anotado.

Caducidad: Por el transcurso del plazo establecido por la ley (10 años para las anotaciones de embargo y prohibición de enajenar, 4 años para las demás anotaciones).

Consolidación: Cuando el titular del derecho anotado adquiere la propiedad del bien inmueble gravado.

Prescripción: Por el transcurso del plazo de prescripción del derecho anotado.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Código Civil de El Salvador, arts. 1011-1014, 1885, 2212, Ley de Registro de la Propiedad Raíz e

Hipotecas, arts. 21, 22, 36, 46, 52, 108, Reglamento de la Ley de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, arts. 53, 54, 58, 61

## **2.8 CLASIFICACION DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.**

Según nuestra legislación se clasifica en dos: administrativas y judiciales.

### **Judiciales.**

Civiles

Familia

Laborales

Penales.

Y otros.

### **Administrativas.**

Bancarias

Registrales

Emitidas por la fiscalía general de la república (inmovilización o congelamiento de bienes)

Teniendo esta base, se realizará una explicación en que consiste cada una.

#### **2.8.1 ANOTACIONES PREVENTIVAS JUDICIALES.**

Las anotaciones preventivas que se adoptan en un proceso judicial o procedimiento administrativo pueden definirse como aquellas providencias que persiguen evitar que el tiempo de dicho proceso o procedimiento frustre el derecho del peticionario, asegurando el eventual cumplimiento de la decisión final que se adopte.

En mayor o menor medida, las leyes que se promulgan recientemente prescriben un catálogo abierto de medidas cautelares que la autoridad decisora puede adoptar, dependiendo de la clase de proceso o procedimiento. Por ejemplo, se establece el embargo preventivo de bienes (en materia civil), la detención provisional (derecho penal), la suspensión de los efectos del acto administrativo impugnado (materia contencioso administrativo), la anotación preventiva de la demanda y la suspensión de los efectos del acto reclamado (amparo constitucional).

Las anotaciones preventivas judiciales son anotaciones que se inscriben en el Registro de la Propiedad a petición de un órgano judicial, con el fin de proteger un derecho o interés legítimo en relación con un bien inmueble.

### **2.8.2 ANOTACIONES PREVENTIVAS CIVILES Y MERCANTILES.**

Las inscripciones registrales se clasifican en dos clases:

Inscripción definitiva, que es la que produce efectos permanentes.<sup>19</sup>

Inscripción Provisional, también llamada Anotación Preventiva, que es una medida cautelar que aprovecha la publicidad del registro para advertir a los terceros de la existencia de un litigio sobre un bien.<sup>20</sup>

La definición dada por el Código Civil sobre las inscripciones, incluye a las anotaciones preventivas como una especie de inscripciones, aunque estas no cumplen con los requisitos que deben reunir las inscripciones, tales como expresan:

La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, y su medida superficial;

La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscribe;

---

<sup>19</sup> Valencia Zea, Arturo y Ortiz Monsalve, Álvaro. Derecho Civil. Tomo II. Derechos Reales. Décima edición. Editorial Temis. Bogota.1999.

<sup>20</sup> Barona Villar, Silvia. El Nuevo Proceso Civil. Editorial Tirant lo Blanch. II edición. Valencia España 2001. P. 545.

Las generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción; La clase de título que se inscribe y su fecha;

---

El nombre y apellido del Notario autorizante del título y la fecha en que se presenta dicho título al Registro, Art. 688 CC.

Por lo que se puede sostener que la disposición antes citada contradice lo que el legislador expresa en el Art. 728 CC, que para mejor comprensión transcribimos literalmente: “la anotación preventiva se convertirá en inscripción, cuando la persona a cuyo favor estuviere constituida, adquiriera definitivamente el derecho anotado”.

De lo anterior se deduce que existe una incongruencia, entre las anotaciones preventivas y las inscripciones, puesto que existen marcadas diferencias

## **2.9 DIFERENCIAS ENTRE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS Y LAS INSCRIPCIONES.**

Con el objeto de dejar claro lo anterior, pasamos a enumerar las diferencias entre las anotaciones preventivas y las inscripciones:

- 1) Las inscripciones deben expresar cada una de las circunstancias reguladas en el Art. 688 CC expresadas en el párrafo anterior; en cambio, las anotaciones preventivas, deben expresar dichas circunstancias, solo cuando resulten de los títulos o documentos presentados para solicitarlas, Art. 729 CC.

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

3) En cuanto a la forma, podemos decir 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.

## **2.10 CARACTERISTICAS DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS CIVILES Y MERCANTILES.**

De las definiciones establecidas en el apartado anterior, podemos señalar las características de las anotaciones preventivas:

Producen efectos provisionales o transitorios;

Se inscriben para su validez en el libro respectivo y en la actualidad se le asigna matrícula en el Registro correspondiente, para el conocimiento de las personas que los consultan.

Aplicando el Principio de Publicidad Registral.

Son una medida cautelar, ya que se pretende evitar los riesgos de que los bienes o derechos sobre los cuales versa el proceso, sean enajenados por el demandado y que, por lo tanto, impidan la efectividad de la sentencia pronunciada al final del mismo.

Son ordenadas por un juez o tribunal, Se basan en una resolución judicial firme.

Tienen carácter cautelar, es decir, protegen un derecho hasta que se resuelva el procedimiento judicial correspondiente.

Se rigen por el principio de prioridad, por lo que la primera anotación tiene preferencia sobre las posteriores.

Pueden impedir la disposición o gravamen del bien inmueble anotado.

### **2.10.1 CLASIFICACION DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS CIVILES Y MERCANTILES.**

1. 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. El Juez no podrá ordenar la anotación preventiva en cualquiera de los casos anteriores, si no se le presenta instrumento inscrito que se refiera directamente a los inmuebles o derechos demandados, salvo que el instrumento, según el Art.

717, no exigía el requisito de la inscripción,

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

3. El que presentare en el oficio del Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse definitivamente por falta de formalidades legales y
4. El que no pueda obtener inscripción definitiva por oposición de parte Art. 696.

### **2.10.2 FINALIDAD DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.**

Durante el tiempo de tramitación del proceso, pueden surgir determinadas circunstancias que obstaculicen, dificulten o impidan la ejecución del mismo, haciendo ineficaz los resultados que con él se pretenden, de ahí que el legislador ante la imposibilidad de satisfacer instantáneamente la pretensión del actor, ha establecido determinados mecanismos que se limitan a asegurar el eficaz cumplimiento de la resolución que concede la razón jurídica a una de las partes dentro del proceso, con el objeto de que la justicia no sea burlada y se imposibilite su cumplimiento.

Las anotaciones preventivas tienen como finalidad principal proteger un derecho o interés legítimo en relación con un bien inmueble, especialmente cuando existe un riesgo de que dicho derecho o interés pueda verse afectado por actos o circunstancias posteriores.

### **2.11 ANOTACION PREVENTIVA DE LA DEMANDA.**

La anotación preventiva de la demanda, es procesalmente considerada como medida cautelar, ya que constituye un medio de garantizar que la sentencia favorable que se pronuncie a una de las partes en el proceso pueda cumplirse; lo que la ubica en el campo meramente procesal.

La anotación preventiva de la demanda en El Salvador es un mecanismo legal que permite notificar al Registro de la Propiedad la existencia de un proceso judicial pendiente que puede afectar a un bien inmueble.

Procedimiento: La anotación preventiva de la demanda se solicita mediante un escrito presentado ante el Juzgado o Tribunal que conoce del proceso judicial.

El escrito debe contener:

Datos del demandante y demandado.

Descripción del bien inmueble afectado.

Naturaleza de la pretensión (por ejemplo, reivindicación, resolución de contrato).

Fundamento legal de la pretensión.

Una vez admitida la solicitud, el Juzgado o Tribunal ordenará al Registro de la Propiedad la inscripción de la anotación preventiva.

Efectos: La inscripción de la anotación preventiva de la demanda tiene los siguientes efectos:

Publicidad: Notifica a terceros la existencia del proceso judicial pendiente.

Protección: Impide que el demandado pueda disponer o gravar el bien inmueble sin autorización judicial.

Prioridad: La anotación preventiva tiene prioridad sobre cualquier otra anotación o inscripción posterior.

Extinción: La anotación preventiva de la demanda se extingue por:

Cancelación a petición del demandante o por resolución judicial.

Caducidad (transcurso de 4 años desde su inscripción).

Resolución del proceso judicial.

Base legal: Código Procesal Civil y Mercantil de El Salvador, art. 446.,

Reglamento de la Ley de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de El Salvador, art. 53.

Ejemplo: Si una persona presenta una demanda para reclamar la propiedad de un inmueble, puede solicitar la anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad. Esto impedirá que el demandado venda o hipoteque el inmueble mientras el proceso judicial esté pendiente.

Para comprender de una mejor manera, todas las situaciones jurídicas englobadas en este ordinal creemos necesario ejemplificarlas de las siguientes maneras: a) Cuando se demanda en juicio la propiedad de bienes inmuebles.

**Ejemplo:** Juana, Jesús y Jorge, son propietarios en proindivisión y por partes iguales de un inmueble, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad. Juana 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 Jesús y Jorge 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 proindiviso que les corresponde sobre el inmueble a aquellos. Este sería el procedimiento normal a seguir antes de la entrada en vigencia de la Ley especial

transitoria, según la cual el procedimiento de partición de inmuebles debe seguirse ante notario.<sup>21</sup>

Este sería el procedimiento normal a seguir antes de la entrada en vigencia de la Ley especial transitoria, según la cual el procedimiento de partición de inmuebles debe seguirse ante notario.

## **2.12 CUANDO SE DEMANDA EN JUICIO LA CONSTITUCIÓN DE CUALQUIER**

### **DERECHO REAL.**

**Ejemplo:** Ana solicita ante el juez competente la constitución de la servidumbre de tránsito sobre el inmueble propiedad de María, 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.

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

**Ejemplo:** Kevin, quien cumplirá catorce años el 28 de febrero de 2006, el día 26 de febrero, vende un terreno a Rubén. Según lo dispuesto en el Art. 1318 CC, Kevin es

---

<sup>21</sup> Art. 5 literal a) de la Ley Especial Transitoria para la delimitación de derechos de propiedad o posesión en inmuebles en estado de indivisión, creada mediante Decreto Legislativo número 1076 del 27 de noviembre de 2002 D.O. No. 241 Tomo 357 del 20 de diciembre de 2002. Dicha Ley estará en vigencia hasta el 27 de noviembre de 2005.

absolutamente incapaz para contratar, por lo que sus padres, pueden interponer 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.

### **2.12.1 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, sea este de compraventa o de constitución de un derecho real, si se incumple lo establecido en el contrato, el interesado puede iniciar un juicio ejecutivo singular, para lograr el cumplimiento de la promesa, de acuerdo al Art. 1425 C.C. debiendo pedir la anotación preventiva para evitar que el fallo dictado por el juez sea ineficaz.

### **2.13 EFECTOS JURÍDICOS DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA.**

Los efectos jurídicos de la anotación preventiva, podemos identificarlos 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.

Publicidad: Da publicidad de la existencia de un derecho que afecta a un bien inmueble.

Protege al tercero que confía en los asientos registrales y actúa de buena fe.

Protección: Garantiza el derecho anotado frente a terceros que puedan adquirir posteriormente derechos sobre el inmueble. Impide que se produzcan enajenaciones o gravámenes que perjudiquen al titular del derecho anotado.

Prevención: Evita que se puedan inscribir en el Registro derechos incompatibles con el derecho anotado.

Legitimación: Otorga al titular del derecho anotado legitimación para ejercer acciones reales contra cualquier persona que pretenda desconocer o lesionar su derecho.

Oponibilidad: Permite al titular del derecho anotado oponer su derecho frente a terceros que hayan adquirido posteriormente derechos sobre el inmueble, incluso aunque estos no tengan conocimiento de la anotación.

Duración: La anotación tiene una duración limitada, normalmente de 4 años, aunque puede prorrogarse por periodos iguales. Si no se inscribe el derecho definitivo en ese plazo, la anotación caduca.

Cancelación: La anotación puede cancelarse cuando el derecho anotado se extingue, se inscribe el derecho definitivo o se acredita que el derecho no existe.

## **2.14 FORMAS DE CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA JUDICIAL**

### **2.14.1 CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN 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”, 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; 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.

#### **2.14.2 CADUCIDAD DE LA ANOTACION PREVENTIVA.**

La segunda forma de extinción de las anotaciones preventivas, la constituye la caducidad, entendida por la omisión causada por un sujeto hacia el cumplimiento de determinadas situaciones que conlleva la pérdida o extinción de un derecho, exigiendo así:

El transcurso del tiempo su procedencia 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.

#### **2.14.3 LA CONVERSION DE LA ANOTACION PREVENTIVA.**

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 figura, pero en la práctica la conversión opera mediante otro asiento, en el cual el derecho se inscribe definitivamente.

### **2.15 EL EMBARGO.**

La palabra embargo, deriva del latín “Imparare”, que significa “poner mano en una cosa. En el derecho romano se asocia como “manus injectio procedimiento tendiente a forzar al demandado a ejecutar la condena impuesta.<sup>24</sup>

El embargo es una medida cautelar que consiste en la retención de bienes o derechos de una persona para asegurar el cumplimiento de una obligación o el pago de una deuda. En el ámbito de las medidas cautelares, el embargo se utiliza para garantizar la efectividad de una futura sentencia.

Tipos de embargo: Embargo de bienes muebles: Afecta a bienes tangibles, como vehículos, joyas o maquinaria.

Embargo de bienes inmuebles: Afecta a fincas, viviendas o terrenos.

Embargo de derechos: Afecta a derechos de crédito, como salarios, cuentas bancarias o acciones.

Procedimiento: Para solicitar un embargo como medida cautelar, es necesario presentar una demanda ante el juzgado competente. El juez valorará la concurrencia

de los requisitos legales y, si los considera cumplidos, dictará un auto acordando el embargo.

Requisitos: Para que se acuerde un embargo como medida cautelar, deben concurrir los siguientes requisitos:

Apariencia de buen derecho: El solicitante debe acreditar que tiene una pretensión fundada en derecho.

Peligro por la demora: Es necesario demostrar que existe un riesgo de que el deudor pueda enajenar o gravar sus bienes antes de que se dicte sentencia.

---

<sup>24</sup> 8 Tomasino, Humberto. El Juicio Ejecutivo en la Legislación Salvadoreña. Editorial Hispamer. San Salvador. p. 153

Garantía suficiente: El solicitante debe ofrecer una garantía que responda de los posibles daños y perjuicios que pueda causar el embargo al deudor en caso de que la demanda sea desestimada.

Efectos: El embargo tiene los siguientes efectos:

Inmovilización de los bienes o derechos: El deudor no puede disponer libremente de los bienes o derechos embargados.

Pérdida de la posesión: En el caso de bienes muebles, el deudor pierde la posesión de los mismos, que pasa al depositario judicial.

Publicidad: El embargo se inscribe en el Registro correspondiente (Registro de Bienes Muebles o Registro de la Propiedad), dando publicidad del mismo a terceros.

Prioridad: El embargo otorga prioridad al acreedor frente a otros acreedores que puedan reclamar sobre los mismos bienes.

Caducidad: El embargo como medida cautelar caduca en los siguientes casos: cuando se dicta sentencia firme desestimando la demanda.

Cuando se presta una garantía que sustituya al embargo.

Responsabilidad: El acreedor que solicita el embargo es responsable de los daños y perjuicios que pueda causar al deudor en caso de que la demanda sea desestimada y el embargo se levante.

### **2.15.1 DEFINICIÓN DE EMBARGO.**

Para Manuel Osorio, define al embargo como “la medida procesal precautoria de carácter patrimonial, que a instancia de acreedor o actor puede decretar un juez o tribunal sobre los bienes del actor o demandado para asegurar el cumplimiento de la obligación exigida y las resultas del juicio.”<sup>22</sup>

---

Para efectos del presente trabajo se define el embargo como la medida cautelar por medio de la cual se sujetan bienes inmuebles, muebles y fungibles, permitiendo garantizar al ejecutante el resarcimiento de la obligación reclamada dentro de un juicio ejecutivo o dentro del procedimiento de ejecución de la sentencia, al pronunciarse la resolución que condene al pago de la obligación reclamada.

---

<sup>22</sup> Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, políticas y sociales. Editorial Heliasta. Buenos Aires, Argentina. 2000 p. 381

En cuanto a que el legislador considera al embargo como secuestro, es de aclarar que toma el término en sentido amplio, considerando en que en el caso de los bienes muebles y fungibles embargados son apartadas de la esfera jurídica del ejecutado y encomendadas a un depositario judicial, pero el legislador no precisó que el secuestro de bienes es otra de las medidas cautelares, que tiene sus propias características, muy diferentes a las del embargo y que por lo tanto no podemos decir que el embargo sea un secuestro de bienes. Para mejor aclarar lo anterior mencionamos algunas de las diferencias entre ambas anotaciones:

- a) El embargo opera en Juicio Especial Ejecutivo y constituye una etapa especial dentro de éste; el secuestro se da como incidente en otro tipo de procesos.
- b) El embargo recae sobre bienes inmuebles, muebles y fungibles y el secuestro sobre bienes muebles e inmuebles. 85 c) En el secuestro, las cosas secuestradas no salen a pública subasta, ni se adjudican en pago; lo que si puede suceder con los bienes embargados si el ejecutado no cubre la obligación que se le ordena cumplir.

### **2.15.2 CARACTERÍSTICAS DEL EMBARGO.**

Un embargo de medidas cautelares es una orden judicial que congela o incauta temporalmente activos financieros o propiedades. Se utiliza para preservar activos en disputa o evitar que un acusado disipe activos antes de un juicio.

La nuda propiedad se conserva hasta la fase de ejecución forzosa de la sentencia, en el caso que la parte ejecutante pida lo embargado como una adjudicación por la deuda, o cuando el embargo sea en cosa fungible la entrega de la misma, antes

de esta fase el demandado sigue siendo el dueño de los bienes embargados, aunque no tiene libre disponibilidad sobre los mismos.

En el caso del dinero, lo que sucede es que las cantidades descontadas en concepto de embargo, se entregan como parte del pago a lo principal y luego a lo accesorio (Art. 664 CPCM) a la parte acreedora una vez emitida la sentencia que condene al deudor al pago de la obligación exigida, e iniciada la respectiva fase de ejecución forzosa de la Sentencia.

En caso de emitirse la sentencia y ésta sea condenatoria, cuando haya recaído el embargo sobre bienes muebles o inmuebles, estos se sacan a la venta en pública subasta para que con el producto de la venta se pague la cantidad reclamada.

(Artículos 646 CPCM)

En caso de no venderse los bienes embargados en pública subasta, éstos son adjudicados en pago al ejecutante, Art. y 654 CPCM

Temporal: Los embargos de medidas cautelares son temporales y generalmente permanecen vigentes hasta que se resuelve el caso subyacente.

Específico: El embargo se aplica a activos específicos identificados en la orden judicial.

**Preservación de Activos:** El embargo tiene como objetivo preservar activos para garantizar que estén disponibles para satisfacer cualquier sentencia o acuerdo futuro.

**Impedimento de la Disipación de Activos:** El embargo impide que el acusado transfiera, venda o deshaga los activos embargados.

**Riesgo de Daño Irreparable:** El embargo se emite cuando existe un riesgo de daño irreparable si los activos no se conservan.

**Equilibrio de Conveniencias:** El tribunal considera el equilibrio de conveniencias al emitir un embargo de medidas cautelares. Esto implica sopesar el daño potencial para el demandante si no se emite el embargo frente al daño potencial para el acusado si se emite.

### **2.15.3 REQUISITOS DEL EMBARGO.**

Para obtener un embargo de medidas cautelares, el demandante generalmente debe demostrar:

- Que existe una acción legal pendiente
- Que existe un riesgo de daño irreparable
- Que el embargo es necesario para preservar activos

- Que el demandante tiene una probabilidad razonable de éxito en el caso subyacente

Notificación: El acusado generalmente debe recibir notificación del embargo antes de que entre en vigencia.

Excepciones: En algunos casos, el acusado puede solicitar una excepción al embargo, como cuando los activos son necesarios para gastos de manutención o para operar un negocio.

### **BENEFICIOS DEL EMBARGO.**

Protege los intereses del demandante

Preserva activos para el cumplimiento de una sentencia futura

Impide que el acusado disipe activo.

### **DESVENTAJAS DEL EMBARGO.**

Puede ser costoso y lento de obtener

Puede dañar la reputación y las operaciones comerciales del acusado  
Puede crear una carga financiera para el acusado.

## **2.15.4 ETAPAS Y EFECTOS DEL EMBARGO EN JUICIOS EJECUTIVOS.**

Tomando en consideración y guiándonos por lo regulado por nuestra legislación, se pueden determinar dos clases de momentos donde el embargo, tiene su eje de acción, que a la vez constituyen un solo proceso que se complementa en formas en que este puede ser trabajado y estas son:

1. Fase de Conocimiento: esta se realiza en virtud de una presunta certeza originada de la mera tenencia legítima y presentación de un título que contiene los requisitos legales establecidos por la ley y que automáticamente trae aparejada ejecución, es el embargo que tiene lugar en el juicio ejecutivo, cuyo instrumento base de la acción tiene fuerza ejecutiva, regulado en el Art. 457 CPCM y siguientes.

2. Fase de Ejecución forzosa de la Sentencia: en este punto es necesario esclarecer que siempre que las partes que queden obligadas a cumplir, dar, hacer o no hacer, no cumplan con lo estipulado en la sentencia definitiva, la parte que ha salido ganadora puede tramitar a solicitud de parte (esto por el principio dispositivo que rige la normativa Civil y Mercantil) la presente ejecución forzosa, teniendo como título de ejecución la sentencia dictada.

Cabe mencionar y hacer énfasis, que los requisitos para que se dé el embargo en juicio ejecutivo son tres:

La existencia de un acreedor y un deudor, para el caso ejecutante y ejecutado

Que haya un documento con fuerza ejecutiva.

Que exista ejecutabilidad, es decir que el deudor se haya ubicado en el incumplimiento de las obligaciones contenidas en el documento ejecutivo base de la acción.

### 2.15.5 DECRETO DEL EMBARGO.

Es la orden del juez al ejecutor de embargos (sin olvidar que este es un tercero auxiliar de la Administración de justicia, Art. 617 CPCM), o por medio de oficio dirigido a una institución autónoma (cuando la parte solicita que sea en salario y de esa forma), a fin de que se constituya y realice en el caso de los bienes muebles una aprehensión material de los bienes, los cuales deben ser inventariados en el acta que constituye las diligencias de embargo, para que luego sean guardados mediante la figura del depositario judicial (nombrado por el ejecutor), en las diligencias antes relacionadas.

Cuando el embargo recae sobre bienes inmuebles o fungibles, el juez puede ordenar diligenciarlo al ejecutor de embargos o puede librar oficio directamente al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente, donde se encuentren inscritos los bienes objetos de la medida.

Cuando se trate de embargo de sueldos, pensiones o salarios, el Juez puede librar oficio directamente a la persona encargada de pagos del lugar en donde se encuentre laborando la parte deudora, Art. 618 CPCM.

El Dr. Carlos Amílcar Amaya, sostiene que este tipo de resoluciones tienen por característica especial, “que sus efectos los proyectan directamente al derecho de defensa de las partes, de suerte que a través de ellos es capaz de vulnerarse y aún violarse totalmente ese derecho dentro del proceso, pero tal violación o vulneración solamente es percibida en su total magnitud cuando la cuestión principal, se decide por la definitiva”.<sup>23</sup> , es decir por la sentencia que le pone fin normalmente al proceso.

---

<sup>23</sup> 26 Amaya, Carlos Amílcar. Actos, formas y términos en el derecho procesal civil (Tesis Doctoral). San Salvador. 1975. p. 31 y 32

## **CAPITULO III**

# **AMBITO JURIDICO DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.**

### **3.1 LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS EN EL PROCESO CIVIL Y MERCANTIL.**

De acuerdo a la complejidad de los casos en un proceso, el reconocimiento judicial de un derecho y su posterior ejecución conllevan a un tiempo prolongado, por lo cual este factor es de vital importancia para el proceso mismo, puesto que pueden aparecer innumerables circunstancias que hagan imposible su ejecución o bien dilaten los efectos de la misma.

Es por eso que el legislador ha establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil (CPCM o Código) en el Título Cuarto del Libro Segundo, dos Capítulos destinados a las Medidas

Cautelares comprendidos en los artículos 431 a 456.

Esto es una respuesta a esa inseguridad que puede acarrear el proceso, garantizando así una seguridad a la pretensión por medio de la solicitud de las medidas cautelares, las cuales son diversas y responden a un objetivo el cual es asegurar la eficacia del proceso principal. Esa eficacia que se garantiza con las medidas cautelares es la tutela cautelar efectiva.

En el proceso civil salvadoreño, las anotaciones preventivas se basan en el principio de publicidad registral y en la necesidad de proteger los derechos e intereses de las partes involucradas en un proceso judicial.

Principios Fundamentales:

**Publicidad Registral:** Las anotaciones preventivas se inscriben en registros públicos para dar aviso a terceros de la existencia de un derecho o interés sobre un bien inmueble o mueble.

**Protección de Derechos:** Las anotaciones preventivas tienen como objetivo proteger los derechos e intereses de las partes involucradas en un proceso judicial, evitando que terceros adquieran o graven los bienes afectados sin conocimiento de la anotación.

**Cautelaridad:** Las anotaciones preventivas son medidas cautelares que tienen como finalidad preservar la situación jurídica de los bienes hasta que se resuelva el proceso judicial.

### **3.2 ANOTACIONES PREVENTIVAS EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD.**

Antes de entrar a fondo en el tema debemos de tomar en cuenta la base jurídica que fundamenta la ideas del registro, es así como se fundamenta la Institución del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, teniendo su origen en varios principios constitucionales como el indicado en el Título | Sección Primera, Derechos Individuales, Artículo 2 inciso primero de la Constitución de la República, ya que se establece: "Toda Persona tiene Derecho a la integridad física y moral, a la libertad, al trabajo, a la propiedad y posesión y a ser protegido en la conservación y defensa de los mismos"

En éste, principio se establece la figura de la propiedad privada, además se asegura la existencia y básicamente se le atribuye esa conservación del mismo, es a Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas, en consecuencia, el Registro tiene la abigación de proteger este

Derecho.

Artículo 11 inciso primero establece: "Ninguna persona puede ser privado del

Derecho a la vida, a la libertad, a la propiedad y posesión, ni de cualquier otro de sus Derechos, sin ser previamente oída y vencida en juicio con arreglo a las leyes, ni puede ser enjuiciada dos veces por una misma causa"; estableciéndose daramente la protección del Derecho a la propiedad privada, siendo el estado el garante de dicho Derecho.

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 cuerpo legal establece que para hacer efectiva la tradición se requiere de un título traslativo de dominio.

En el caso de las leyes secundarias nos trasladamos al 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 cuerpo legal establece que para hacer efectiva la tradición se requiere de un título traslativo de dominio.

En el Artículo 673 se establece el 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, los instrumentos Auténticos 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 Cinco 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; ya que en 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 - 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", los que serán ejecutados en el sector público o privado ésta, ley es importante.

En el Artículo 5, se establecen los principios Regístrales, 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 Podadores 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 el epílogo obligado a la transmisión o constitución de Derechos reales en los inmuebles.

La Ley del Notariado establece 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 y son:

1. Que se otorgue ante persona autorizada para ejercer el notariado;
2. Que se asienten en el Protocolo, en idioma castellano, indicando número de orden con expresión de lugar día y hora en que se otorgue;
3. Que concurren a su otorgamiento si es el caso, dos testigos;
4. Que se exprese en el instrumento todas las generales de los otorgantes, de los testigos y en su caso del interprete;
5. Que se haga una relación clara y concisa de lo que digan los otorgantes;
6. Que se escriban con letras las cantidades y fechas;
7. Cualquier tipo de error, borrones, enmendaduras y otro, se anoten y salven íntegramente;
8. Que el notario explique los efectos legales del acto o contrato a los otorgantes; entre otros requisitos.

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

Bienes Raíces e impuestos; principalmente los impuestos sobre referencia de Bienes Raíces e impuestos de la Alcaldía Municipal, cuando el mueble es urbano.

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 adjetivas 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 aras de una mayor eficiencia en los trámites registrales. Dicha ley cuenta con 26 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 que dice del registro de la propiedad raíz e hipoteca, pero resulta que a raíz de la modernización aparece una 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 esta vigente, no ha sido derogada y es lo que estamos viendo, pero algunos creen que son las leyes y decretos 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, (agg 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.

## CONCLUSION.

En el presente trabajo de investigación, hemos abordado la figura de las Medidas Cautelares para entender mejor la figura de las Anotaciones Preventivas, así como también las diferentes Medidas Cautelares que existen, las características y en que consisten la manera en la que estas funcionan, sus efectos y la manera en la que estas mismas se extinguen.

Como bien sabemos, la razón de esta investigación son las Anotaciones Preventivas, podemos concluir diciendo que las anotaciones preventivas se utilizan para salvaguardar un bien y que no una persona pueda gravar o enajenar su bien, mientras que un proceso jurídico se esté realizando,

Gracias al apoyo de las diferentes leyes que rigen a las Medidas Cautelares, y las Anotaciones Preventivas, tal es el caso que estas surjan efecto alguno se debe de dar su asiento en el Registro de Raíz e Hipoteca.

Siguiendo la forma en la que estas se realizan tenemos la extinción y es de tener en cuenta que se puede extinguir si no se cumplen con los requisitos que conllevan.

Podemos concluir que las Anotaciones Preventivas son las Medidas Cautelares que se utilizan para la acción del titular de un bien, las Anotaciones Preventivas son una garantía que se utilizan para guardar 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 respectivo que a su vez se soliciten las

Anotaciones Preventivas como garantía para preservar el bien.

## **RECOMENDACIONES.**

Brindar a los funcionarios y empleados Capacitaciones para que ellos obtengan más conocimientos en áreas registrales; con esto se lograría prontitud y eficacia en todos los servicios que ellos nos prestan y se ejecutaría un excelente trabajo.

Abrir fuentes de empleo dentro de las Oficinas Inmobiliarias, para brindar un mejor servicio y dar prontitud en los determinados procesos y evitar la mora registral y que dichas plazas sean de acuerdo a la capacidad e incentivar a los empleados en todos los puntos laborales y especialmente en el punto de vista económico, con la finalidad de que realicen mejor las labores encomendadas.

Transformar al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en un eficiente instrumento de apoyo para el desarrollo del tráfico inmobiliario de la Banca, así como el aprovechamiento de todos los avances de la tecnología con la que contamos actualmente.

Que el Centro Nacional de Registros, favorezca la inversión extranjera como nacional para incitar así el desarrollo económico del país.

**BIBLIOGRAFIA.**

Constitución De La República, De El Salvador, 1989.

Código Civil Salvadoreño, San Salvador 1859.

Guillermo Cabanellas, Diccionario Derecho Usual Tomo I, Argentina 1979.

Ley De Bancos, San Salvador, 2006.

La Anotación Preventiva En La Ley Salvadoreña, Tesis Doctoral, Mario Alejandro Rivera Cobar, San Salvador, 1969.

Las Anotaciones Preventivas Y Sus Efectos Registrales, Tesis De Grado,  
Octubre Del Año

2015, San Miguel, El Salvador.

Código Procesal Civil Y Mercantil.

Amaya, Carlos Amílcar. Actos, formas y términos en el derecho procesal civil  
(Tesis

Doctoral). San Salvador. 1975. p. 31 y 32.

Barona Villar, Silvia. El Nuevo Proceso Civil. Editorial Tirant lo Blanch. II edición.  
Valencia España 2001. P. 545.

Valencia Zea, Arturo y Ortiz Monsalve, Álvaro. Derecho Civil. Tomo II.  
Derechos Reales.

Décima edición. Editorial Temis. Bogotá. 1999.

Ignacio de Casso y Romero y Francisco Cervera y, Jiménez Alfaro, Diccionario de Derecho Privado, I, Barcelona, 1954, Págs. 350 y 361.

CLARIA OLMEDO, J. Tratado de Derecho Procesal Penal. Editorial, Buenos Aires, 1963, Tomo V, p. 219. VECINA CIFUENTES, J. Las medidas cautelares en los procesos ante el

Tribunal Constitucional. Madrid, Editorial Colex, 1993, p. 43.

Manuel Martínez Escobar" Las Inscripciones, I, La Habana, 1ª Ed Pág. 14

Falcón Enrique M. Derecho Procesal Civil, Comercial y Laboral. Cooperadora de Derecho y

Ciencias Sociales. Buenos Aires. Edición 1978. p. 336.

Diccionario Jurídico Elemental Guillermo Cabanellas de Torres Edición 2006

**ANEXOS****88-2011**

MARIA DE LO CIVIL DE LA PRIMERA SECCION DE OCCIDENTE: Santa Ana, a las diez horas del día quince de junio del año dos mil once. Vista en apelación la sentencia interlocutoria pronunciada a las catorce horas del día doce de noviembre del año dos mil diez, por el señor Juez Tercero de lo Civil de esta ciudad, en el Juicio Civil Ordinario de Nulidad de Título Supletorio y Reivindicatorio, promovidos por el Doctor Carlos Roberto Valencia Funes, mayor de edad, Abogado y del domicilio de San Salvador, como apoderado general judicial de la Sociedad ROXHEN, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse

ROXHEN, S.A. DE CV., del domicilio de San Salvador, el primero, contra el señor Danilo Antonio Limas Beltrán, mayor de edad, Agricultor en pequeño y de este domicilio y, el segundo, por el mismo profesional en la calidad dicha, contra la Sociedad CORPORACION CENTROAMERICANA DE INFORMATICA S.A. DE C.V., del domicilio de San Salvador, ampliada sucesivamente por modificaciones hechas, contra la señora Sonia Virginia Berdugo de Zepeda y contra la Sociedad Grupo Red y Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de

Capital Variable, que se abrevia Sociedad Grupo Red y Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V.

Han intervenido tanto en primera instancia como en esta, el Doctor Carlos Roberto Valencia

Funes, de las generales antes mencionadas, en el concepto antes indicado y el Licenciado

Benjamín Arce Guevara, mayor de edad, Abogado y de este domicilio, como apoderado de la Sociedad Grupo Red y Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, que abrevia Grupo Red y Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V.

CONSIDERANDO: La resolución apelada en lo pertinente dice: “líbrese la provisión respectiva al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, a fin de que anote preventivamente la demanda en el inmueble inscrito a la Matricula No.

20005458- 00000, de este departamento.”

CONSIDERANDO: El Doctor Carlos Roberto Valencia Funes, en lo principal de su demanda expuso: “Que su poderdante es dueña de un inmueble de naturaleza rústica, situado en el Cantón Flor Amarilla Arriba, de la jurisdicción de Coatepeque, departamento de Santa Ana, de un área de cincuenta y tres hectáreas, cero cinco áreas, sesenta y dos centiáreas, el cual describe; que el anterior inmueble su cliente lo hubo en virtud de escritura pública de compraventa otorgada en esta ciudad, a las diez horas del día veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y cuatro, ante los oficios del notario Mario Concepción Martínez Sandoval, por los señores Rosa Emma Jaime de Romero, conocida por Rosa Emma Guevara Durán de Romero; Julio Guevara Durán, conocido por Julio Humberto Guevara; Adela de Jesús Guevara, conocida por Adela Guevara y Adela Guevara Durán, Luis Hector Guevara Durán, conocido por Luis H. Guevara; Miriam Ester Orellana de Valle, Julieta Mendoza de Gross, conocida por Julia Mendoza, antes de Durán, inscrita dicha escritura al número

cuarenta, del Libro un mil ochocientos cincuenta y seis del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de este departamento. Que según escritura pública de protocolización, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las nueve horas del día trece de mayo de mil novecientos noventa y seis, ante los oficios del notario Rudy Nelson Choto Rodríguez, el señor Danilo Antonio Limas Beltrán, solicitó al referido notario protocolizara el acta notarial que contiene la resolución final en las diligencias de título supletorio que el siguió ante sus oficios notariales, título que ampara un inmueble rústico que no tiene nombre especial situado en el Cantón Potrerillos de La Laguna, Hacienda Los Limones, jurisdicción de Santa Ana, de una extensión superficial de mil doscientos sesenta punto sesenta y tres metros cuadrados o sean mil ochocientas cuatro varas cuadradas; inmueble que también describe, inscrito al Número treinta y cuatro del Libro dos mil ciento sesenta y nueve del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de este departamento. Que el título supletorio relacionado es nulo, de nulidad absoluta, puesto que, por una parte, la parcela sobre la cual recae tal título supletorio forma parte del inmueble general de su mandante, así como porque al momento de la titulación, los peticionarios no tenían la posesión de dichos inmuebles o parcelas, la cual es indispensable para que procediera la realización del título supletorio dicho. Que se ha extendido un título sobre una parte de un inmueble ya inscrito, lo que implica que ni juez ni notario alguna podría haberlo extendido y al haberlo hecho se ha extralimitado en sus funciones, tal como lo ha resuelto la jurisprudencia nacional, entre cuya sentencias cabe citar la dictada por la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, a las nueve horas del día veinticinco de enero de mil novecientos sesenta cuya doctrinas dice: “Extendido un título de propiedad conforme a la ley, es nulo cualquier

otro título de propiedad extendido por los Alcaldes Municipales, por cuanto carecen de facultad legal o competencia para el efecto, jurisprudencia fundamentada en el artículo 1552 C., que dispone que adolece de nulidad absoluta el acto en que se ha omitido para su establecimiento o existencia, algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor del mismo en consideración a su naturaleza y como según esta no puede extenderse otro título que el que se expidió en primer lugar, cae por su base la argumentación del recurrente cuando afirma que se extendió el segundo con todas las formalidades de la referida ley, pues falta el principio, esto es la facultad para el efecto y siendo esta nulidad de carácter absoluto ha podido la Cámara decretarla aún de oficio conforme al artículo 1130 Pr. Por lo expuesto, con instrucciones de su mandante y con base en las disposiciones citadas y Art. 103 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro, demanda al señor Danilo Antonio Limas Beltran, en juicio civil ordinario de hecho a fin de que en sentencia definitiva se declare que el título supletorio relacionado es nulo, de la misma nulidad, todos los actos y contratos que sean su consecuencia, ordenando la cancelación de la correspondiente inscripción registral y se condene al demandado en las costas, daños y perjuicios a que hubiere lugar. El inmueble fraudulentamente titulado y cuya nulidad de pide actualmente se encuentra en posesión de la Sociedad “Corporación

Centroamericana de Informática, S.A. de C.V.” del domicilio de San Salvador. Que también demanda en juicio civil ordinario reivindicatorio a la Sociedad “Corporación Centroamericana de Informática, S.A. de C.V.”, como actual poseedora del inmueble a fin de que se condene a dicha Sociedad a restituir tal terreno o parcela a su mandante, con las prestaciones de ley. Pide se le tenga por parte, se admita la

demanda, que seguidos los trámites, en sentencia definitiva se declare que el título supletorio relacionado es nulo de nulidad absoluta, como nulos de la misma nulidad, todos los actos y contratos que sean su consecuencia, ordenando la cancelación de la correspondiente inscripción registral y asimismo se condene al actual poseedor del terreno o parcela titulado Sociedad Corporación Centroamericana de Informática, S.A. de C.V., a restituirlo a su poderdante por ser la legítima propietaria del mismo y al pago de las costas procesales, daños y perjuicios resultantes del presente juicio.”

Con su demanda presentó fotocopia certificada de poder con que legitima su personería, de escritura pública de compraventa a favor de la Sociedad Roxhen, S.A. de C.V., de escritura de constitución de la Sociedad Corporación Centroamericana de Informática, S.A de C.V. y de informe registral, extendido por la Directora de Catastro del Centro Nacional de Registros.

CONSIDERANDO: A fs. 54, se admitió la demanda y se ordenó la anotación preventiva de la demanda en el inmueble inscrito al número treinta y cuatro del Libro dos mil ciento sesenta y nueve a favor del señor Danilo Antonio Limas Beltrán y a fs. 56, el doctor Valencia Funes, modifica la demanda en el sentido de que a quien demanda es a la señora Sonia Virginia Berdugo de Zepeda, previniéndosele que comprobara que es ella la actual poseedora del inmueble a reivindicar.

En escrito de fs. 59, el referido doctor Valencia Funes, presentó escrito en el que modifica la demanda nuevamente, dirigiéndola contra la Sociedad Grupo Red y Desarrollo Inmobiliario

Sociedad Anónima de Capital Variable que se abrevia “Grupo Red y Desarrollo Inmobiliario,

S.A. de C.V., del domicilio de San Salvador, pidiendo que se libre oficio al Centro Nacional de

Registros para que inscriba la anotación preventiva; teniéndose por auto de fs. 62, modificada

la demanda y se ordenó la anotación preventiva solicitada, librándose la provisión respectiva tal como consta a fs. 83.

A fs. 85, se mostró parte el Licenciado Benjamín Arce Guevara, como apoderado general judicial de la Sociedad Grupo Red y Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V., quien contestó la demanda en sentido negativo y opuso la excepción de ineptitud de la demanda y sus modificaciones, pidiendo que se le tenga por parte, por emplazada a su mandante, por contestada en sentido negativo la demanda y sus modificaciones por opuesta la excepción de ineptitud y por interpuesto el recurso de apelación de la interlocutoria que ordena la anotación preventiva de la demanda. Peticiones que fueron resueltas en auto de fs. 89, con excepción de la del recurso interpuesto, por lo que dicho profesional interpuso recurso de queja por retardación de justicia, para ante este Tribunal, quien por ser procedente, libro carta acordada, resolviendo el Juez a quo a fs. 99 admitir el recurso interpuesto.

Introducidos los autos en esta instancia, la parte apelante en su escrito de expresión de agravios manifestó: “I. En primer término es de observar, que en conformidad a lo prescrito en el Art. 471-A Pr. C., el señor Juez Tercero de lo Civil de este distrito judicial debió declarar de oficio la caducidad de la instancia en el caso ocurrente, por cuanto el actor no ha impulsado el curso del proceso dentro del término de seis meses cual lo requiere la norma legal citada y esto es así en virtud de que por

auto de las doce horas del día veintiocho de abril de dos mil diez, de fs. 58, se le previno al actor lo siguiente "...compruebe en legal forma que la actual poseedora del inmueble a reivindicar es la persona que menciona en su escrito anterior, ya que en la fotocopia presentada no se menciona nada al respecto, cosa diferente a lo que asegura en su escrito anterior." Y efectivamente el señor Juez inferior le hace esa prevención a consecuencia de que el procurador de la parte actora en su escrito de fs. 56 afirmó que la poseedora del inmueble a reivindicar era la señora Sonia Virginia Berdugo de Zepeda, prevención que hasta la fecha actual no ha evacuado, habiendo trascurrido mas de un año de que se le notificara el requerimiento del señor juez; la caducidad de la instancia debió declararse por el inferior, de oficio, pues la norma citada dice que ella se pronunciará "por ministerio de ley...", y la modificación de la demanda que el actor hace en su escrito de fs. 59 y 60 no le disculpa al respecto a la prevención que se le hiciera, y a la cual antes aludí, ya que de ella no se entiende en su exposición de modificación de la demanda, por lo mismo, la instancia caducó y así os pido Honorable Cámara, tengáis a bien declararlo en vuestra definitiva que resuelva este incidente. II. De manera reiterada nuestra jurisprudencia de segunda instancia y casacional ha fallado en el sentido de que en casos como el que ahora juzgáis, en que han existido varios adquirentes del dominio o de la posesión en forma sucesiva, el actor debe de demandar a todos y de no hacerlo, la pretensión o la demanda deviene en inepta; bajo esa óptica se pronunció la Honorable Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia definitiva de las once horas del día cuatro de noviembre de dos mil nueve, pronunciada en el Recurso de Casación ref. 169-C-2005, la que en lo atinente al caso presente dice "Para hacer valer el derecho de dominio, frente a actuales

poseedores del inmueble objeto de algún litigio, es necesario declarar la nulidad de un título supletorio, también inscrito en el registro inmobiliario. La acción de nulidad debe ser incoada contra la persona que inició y siguió las diligencias del título supletorio que se pide anular, así como contra los poseedores sucesivos del inmueble, a fin de que todos tengan la oportunidad de presentar su defensa y respetar el derecho constitucional de ser oído y vencido en juicio de conformidad con las leyes. Si sólo se demanda al actual poseedor, él tiene el derecho de excepcionarse, alegando que adquirió el inmueble saneado y no tiene responsabilidad en la titulación. Por consiguiente cuando hace falta legítimo contradictor en un proceso, el efecto propio es volver inepta la demanda.” Lineas y Criterios Jurisprudenciales-Sala de lo Civil-2005 Página 17. En el caso sub lite, el actor en su demanda inicial de fs. 1 a 6 precisamente en el romano IV) FORMULACION DE DEMANDA expresa “9... por este medio vengo a demandar al señor DANILO ANTONIO LIMAS BELTRAN..., en juicio civil ordinario de hecho a fin de que en sentencia definitiva y previo los trámites (Sic) de ley y prueba que ofrecemos rendir, se declare que el título supletorio relacionado en el apartado 4 de la presente demanda es nulo, de nulidad absoluta, como nulos de la misma nulidad, todos los actos y contratos que sean su consecuencia; ordenando la cancelación de la correspondiente inscripción registral; y se condene al demandado, en las costas daños y perjuicios a que hubiere lugar. Art. 439 Pr.” Y en el mismo romano continúa, “10. El inmueble fraudulentamente titulado y cuya nulidad se pide, actualmente se encuentra en posesión de la sociedad Corporación Centroamericana de Informática S.A. de C.V., del domicilio de San Salvador. 11. En vista de la circunstancia relatada en el apartado 10 anterior, con expresas instrucciones de mi mandante en su nombre y

representación, también demando en juicio civil ordinario reivindicatorio, a la Sociedad “Corporación Centroamericana de Informática S.A. de CV.”, en el romano VII Anotación Preventiva de la Demanda el demandante dice: “14. De conformidad con el Art. 719 No. lo. C., respetuosamente Pido: se Ordene Anotar Preventivamente la presente demanda, para lo cual debe libarse (sic) oficio al respectivo registrador de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de Santa Ana.” El actor omitió expresar en qué inscripción pedía fuera anotada la demanda en forma preventiva, es decir, nunca expresó si la medida cautelar solicitada afectarla la inscripción del Título Supletorio inscrito a favor del demandado Danilo Antonio Limas Beltrán al Número Treinta y cuatro del

Tomo dos mil ciento sesenta y nueve de Propiedad que lleva el Registro de la Propiedad Raíz e

Hipotecas de la Primera Sección de Occidente o afectarla a la inscripción de la sociedad “Corporación Centroamericana de Informática S.A. de C.V.” la que no aparece mencionada en el libelo de demanda, pero si consta en el margen de la certificación por él presentada que es la número setenta y siete del Tomo dos mil doscientos tres de Propiedad que lleva la misma oficina registral. Por auto de las nueve horas del día veintiuno de octubre del año dos mil nueve. Fs. 54 el señor juez inferior, sin que nadie se lo dijera, entendió que la anotación preventiva de la demanda deba realizarse en la inscripción treinta y cuatro del Tomo dos mil ciento sesenta y nueve de Propiedad que lleva el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, la cual se encuentra a favor del señor Danilo Antonio Limas Beltrán, y así lo hace efectivamente según el oficio número 1888 de fs. 55 dirigido al señor Registrador de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente. A fs. 56 consta el

escrito del procurador de la parte actora, quien en ése modifica su demanda en el sentido de que la acción reivindicatoria la enfila en contra de la señora Sonia Virginia Berdugo de Zepeda, es decir, la relación procesal respecto a la acción dicha ya no la conforma con la sociedad Corporación Centroamericana de Informática S.A. de CV., sino contra la señora Sonia Virginia Berdugo de Zepeda en calidad de demandada, pidiéndole al señor Juez A Quo que se anote preventivamente la demanda en la matricula dos cero cero cinco cuatro cinco ocho-cero cero cero cero asiento seis del mismo registro ya mencionado, pues aduce que ella es a la fecha de su escrito la poseedora del inmueble cuya posesión reclama; es aquí en donde el inferior le hace la prevención de la que me entendí en el apartado anterior, prevención que nunca evacuó el demandante y que genera la caducidad de la instancia; pero volviendo al punto que en este número trato, el día siete de julio de dos mil diez, el doctor Carlos Roberto Valencia Funes procurador de la demandante, modifica nuevamente la demanda inicial en el mismo sentido que la anterior, es decir, que la acción reivindicatoria mediante la cual reclama la posesión de un bien que dice ser de propiedad de su representada la incoa en contra de mi poderdante "Grupo Red y Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, que se abrevia Grupo Red y Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V. siendo la inscripción registral a su favor la matricula dos cero cero cinco cuatro cinco ocho- cero cero cero cero asiento siete, como es de vuestro conocimiento Honorable Cámara, el principio de tracto sucesivo registral no es posible obviarlo y es por ello que la demanda es inepta a consecuencia de que la demandante no menciona cual ha sido el tracto sucesivo que ha sufrido la inscripción que originalmente se entabló contra la sociedad Corporación Centroamericana de Informática S.A. de C.V.

que luego dice ser de la posesión de la señora Sonia Virginia Berdugo de Zepeda y que ahora afirma ser de la titularidad de mi mandante, pues en el sistema de folio real computarizado que lleva el Centro Nacional de Registros la matrícula es la misma pero el asiento difiere en cuanto al titular, de tal suerte que el demandante no explicó de dónde obtuvo lo que según su dicho es la posesión de la señora Berdugo de Zepeda y de dónde obtuvo lo que dice ser la posesión de mi representada, es decir, que sin convenir con ello, pero siguiendo el razonamiento del doctor Valencia Funes quien transfirió la posesión a la señora Berdugo de Zepeda y quien transfirió la posesión a mi mandante, lo anterior no significa que aquélla y ésta convengan en que lo que adquirieron fue la posesión únicamente, el ejercicio lógico lo hago bajo los mismos supuestos en que fundamenta el procurador de la contraria sus peticiones. Lo que realmente aconteció es que la Matrícula dos cero cero cinco cuatro cinco ocho- cero cero cero cero referida al inmueble cuya posesión pretende discutirle la demandante a mi denta en el decurso del tiempo ha sufrido las siguientes situaciones:

1. la inscripción original cual es la treinta y cuatro del Tomo dos mil ciento sesenta y nueve de Propiedad que lleva el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, corresponde a la inscripción del testimonio de la Protocolización de la resolución final pronunciada en las diligencias de titulación supletoria a favor del primero de los demandados señor Danilo Antonio Limas Beltrán;
2. La inscripción setenta y siete del Tomo das mil doscientos tres de propiedad que lleva el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, corresponde a la inscripción del testimonio de compraventa y tradición que el señor Danilo Antonio Limas Beltrán, le hizo a la sociedad "Corporación Centroamericana de

Informática S.A. de C.V.”; 3. Posteriormente y al instituirse el Sistema de Inscripción Registral por el Folio Real, se generó una matrícula al inmueble en mención y que en ese entonces se encontraba inscrito a favor de la sociedad “Corporación Centroamericana de Informática S.A de C.V.” siendo esa matrícula la dos cero cero cinco cuatro cinco ocho- cero cero cero cero cero y correspondió el Asiento Uno al traslado que del folio personal al folio real se hiciera de ese inmueble por lo que el asiento Uno ampara la titularidad de la sociedad últimamente mencionada. 4. El Asiento Dos de la matrícula referida, corresponde a la compraventa y tradición que la sociedad “Corporación Centroamericana de Informática S.A. de CV.” le hiciera a la sociedad “Amates Lake S.A. de C.V.” por lo que esta sociedad llegó a ser titular del inmueble cuya matrícula se relaciona en el número anterior; 5. En el Asiento Tres de esa misma matrícula, se encuentra inscrita la rectificación de la escritura de compraventa y tradición a que aludo en el número anterior. 6. En el Asiento Seis de la misma matrícula se inscribió la venta y tradición que la sociedad Amates

Lake S.A. de C.V. le hizo a la señora Sonia Virginia Berdugo de Zepeda y 7. Finalmente en el Asiento Siete consta la compraventa y tradición que la señora Sonia Virginia Berdugo de

Zepeda le hiciera a mi mandante “Grupo Red y Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, que se abrevia Grupo Red y Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V.; así las cosas, para que el juzgador pudiera conocer del fondo de la cuestión discutida, el actor debió demandar al señor Danilo Antonio Limas Beltrán reclamando de éste la nulidad del Título supletorio y a las sociedades “Corporación Centroamericana de Informática S.A. de C.V.”,

Amates Lake S.A. de C.V., a la señora Sonia Virginia Berdugo de Zepeda y a mi poderdante

Grupo Red Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable que se abrevia Grupo Red y Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V. en el reivindicatorio, pues así y sólo así se hubiera conformado la litis consorcio necesario pasivo, garantizándoles a todos los demandados el derecho de defensa y no venir como ahora lo hace la sociedad actora, en que solo demanda al señor Danilo Antonio Limas Beltrán en la nulidad del título supletorio y a mi representada en el reivindicatorio, cuando esta última adquirió de buena fe después de cuatro negocios jurídicos que afectaron el inmueble objeto sobre el que recae la titularidad actual de mi mandante, y en atención a esto de la Litis Consorcio Necesario Pasivo, me permito con vuestra venia el transcribir la doctrina de la Honorable Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia definitiva que pronunciara el día veintiuno de septiembre de dos mil uno, ref. 105 coj la que dice “Si no se constituye adecuadamente el litisconsorcio, de acuerdo a las normas procesales, lo que ocurrida es que la parte no se integró completamente y haría que terminadas las distintas tapas (sic) del juicio, se presentara una situación anómala, por haber sido aquel defectuosamente tramitado; lo anterior acarrea, como es natural, la ineficacia del proceso, pues el juzgador no puede resolver sobre el fondo y sobre la procedencia o no de lo solicitado por el actor. “líneas y Criterios Jurisprudenciales-Sala de lo Civil-Corte Suprema de Justicia-Años 2000 y 2001; y si bien es cierto que no aparece por ninguna parte mencionada la sociedad Amates Lake S.A. de C.V. quien le vendiera e hiciera tradición a la tradente de mi denta, como lo es la señora Sonia Virginia Berdugo de Zepeda, también es cierto que no consta por

ninguna parte del proceso documentación alguna que refiera el negocio jurídico en virtud del cual aparece inscrito a favor de mi poderdante el inmueble en mención y mucho menos documentación que aluda a los otros negocios jurídicos de las diferentes personas naturales y jurídicas, que como también la sociedad Amates Lake S.A. de C.V. haya sido titulares del mismo inmueble; pero resulta mas grave aún que según las modificaciones de la demanda, han sido demandados y luego excluidos del reclamo reivindicatorio sucesivamente, la sociedad “Corporación Centroamericana de Informática S.A. de C.V.”, la señora Sonia Virginia Berdugo de Zepeda y ahora mi poderdante Grupo Red y Desarrollo Inmobiliario,

Sociedad Anónima de Capital Variable, que se abrevia Grupo Red y Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V. por lo que con sólo la verificación de esta circunstancia se impuso in per se quendi litis la declaratoria de ineptitud de la demanda, pues nunca el juzgador podrá conocer del fondo de la cuestión que se pretende sea discutida, bajo los términos en que se plantea aquella ya que deja en indefensión total a las sociedades “Centroamericana de Informática S.A. de C.V.” y “Amates Lake S.A. de C.V.”, lo mismo que a la señora Sonia Virginia Berdugo de Zepeda, es por esta razón que ahora os expongo y subsumiéndose los hechos que constan en el proceso con la doctrina sentada por la Honorable Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, que al inicio de este párrafo he transcrito, declaréis que la demanda es inepta y revoquéis la interlocutoria de la que me he alzado por ser absoluta y manifiestamente ilegal, con las secuelas consiguientes. III. La actora en su demanda inicial se limitó a pedir que” ...se Ordene Anotar preventivamente la presente demanda, para lo cual debe libarse (sic) oficio al respectivo registrador de la Propiedad Raiz e Hipotecas del departamento de

Santa Ana”, sin expresarle, al señor Juez inferior en que inscripción se anotarla preventivamente la demanda, pues refería a la inscripción a favor del señor Danilo Antonio Limas Beltrán, sin mencionar la que le otorgaba, a la sazón, la titularidad a la sociedad “Centroamericana de Informática S.A. de C.V.” por ello el inferior ordenó la anotación preventiva en la inscripción del primero de los demandados y esto es legalmente así pues el Art. 719 No. 1° C.C. a la letra expresa: “Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos, en el Registro público correspondiente: 1° El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmueble, 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 elR (sic) 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”. Así los supuestos hipotéticos de la norma citada, para que proceda la anotación preventiva de la demanda son: i. Que se demande en juicio la propiedad de bienes inmuebles; ii. Que se demande la constitución de un derecho real; iii. La declaratoria de la nulidad de un instrumento relativo al dominio de bienes raíces, iv. La cancelación de una inscripción en el Registro de la Propiedad; v. El que demandare ejecutivamente el otorgamiento de una escritura de traspaso de dominio de bienes inmuebles; vi. El que demandare el otorgamiento de una escritura pública para la constitución de un derecho real. Los anteriores son los únicos casos en que en conformidad a la letra del Art. 719 No. 1° C.C. se puede acceder por el juzgador a ordenar la medida cautelar de la anotación preventiva de la demanda: en el caso de autos, el actor tanto en la demanda inicial como en sus sucesivas modificaciones, lo que pide al Juez es la Nulidad del Título Supletorio del cual

se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad la Protocolización de la Resolución Final, pronunciada por el notario Rudy Nelson Choto Rodríguez en las Diligencias de Titulación Supletoria seguidas por el demandado señor Danilo Antonio Limas Beltrán, la que aparece inscrita al número treinta y cuatro del Tomo Dos mil ciento sesenta y nueve de Propiedad que lleva el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente; consecuentemente bajo el supuesto normativo citado, si es procedente anotar preventivamente la demanda en esa inscripción, pues es la que corresponde al título supletorio cuya nulidad se pide, y ninguna otra más, respecto a esa inscripción no resulta posible la anotación preventiva de la demanda en ella, ya que ni el demandante se refiere a los mismos y tampoco en su virtud lo ha pedido, es decir, los hechos y peticiones que respecto al demandado en la nulidad del título señor Dando Antonio Limas Beltrán en su demanda y modificaciones relata el demandante no se subsumen en los demás supuestos de la norma referida, por lo mismo en esa inscripción es en donde procederla la medida cautelar decretada por el inferior. El señor Juez Tercero de lo Civil, en su resolución que impugno proveída a las once horas del día veintiuno de julio de dos mil diez, ordena anotar preventivamente la demanda en la inscripción a favor de mi representada a la cual se le deduce por la parte actora la acción reivindicatoria y sin el mas mínimo análisis el inferior lo hace con la simple petición del procurador del actor, sin advertir que tal como lo señala reiteradamente el procurador de la demandante y el mismo señor Juez en varias de sus resoluciones, lo que se le reclama a mi representada "Grupo Red y

Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, que se abrevia Grupo Red y Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V. es la restitución de la posesión que

dice el actor ésta ejerce en el inmueble descrito en su demanda, o sea que no se discute dominio, no se discute la nulidad del instrumento notarial a favor de mi representada, no se le pide la constitución de un derecho real, la cancelación de la inscripción en el Registro de la Propiedad; lo que ejerce la actora es una acción reivindicatoria, que consiste en aquella de la cual hace uso el propietario que no está en posesión de la cosa singular, para que quien la posea se la restituya; entonces, no siendo el dominio lo que se discute, de dónde acá puede el inferior decretar la medida cautelar en la inscripción a favor de mi poderdante, si entre la que ampara la del demandado en la acción de nulidad media con la de mi mandante, ocho inscripciones; y la razón de mayor peso es que lo que se discute en la reivindicación, es la posesión no el dominio, entonces en virtud de la reivindicación no resulta atendible la petición de anotación preventiva de la demanda, pues el reivindicante estaba anotando preventivamente la demanda en la inscripción que ampara su propio dominio, lo que resulta verdaderamente absurdo, y sobre todo y ante todo, que ella no se encuentra subsumida en ninguno de los supuestos hipotéticos de la norma en que fundamenta su reclamo la actora, como lo es el Art. 719 No. 1° C.C., por esta razón también es procedente el pediros Honorable Cámara que revoquéis la interlocutoria impugnada. La parte actora no puede ignorar que la jurisdicción ya se pronunció respecto a que ella nunca ha sido domine del inmueble cuyo título supletorio pide sea declarado nulo, y que reclama en su posesión a mi representada, pues obra en su poder la notificación de la sentencia definitiva pronunciada por la Honorable Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, en la ciudad de San Salvador, a las diez horas y cinco minutos del día veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, en la cual ese alto

tribunal declaró sin lugar el casar la sentencia definitiva pronunciada por Vos en el Juicio Ordinario de Reivindicación que promoviera la ahora actora sociedad Roxhen, Sociedad Anónima de Capital Variable la que puede abreviarse Roxhen, S. A. de C.V., contra entre otros, el señor Danilo Antonio Limas Beltrán, también demandado en este proceso y de quien surgen los derechos de las distintas personas naturales y jurídicas que como mi mandante fueron y es titulares del inmueble cuya posesión reclama en el caso ocurrente la referida demandante, dicha casación es la número 606SA, habiendo quedado firme y causó efectos de cosa juzgada la que vos dictásteis y que al conocer aquel alto tribunal de justicia, en la página 15 de la sentencia, se dijo: “La inspección, aunque deficiente, da elementos de juicio suficientes para estimar que el lindero del inmueble propiedad de la sociedad actora, por el rumbo oriente y en el lugar donde las aguas del lago de Coatepeque se han retirado, es la calle vecinal, misma que está trazada en el plano de ubicación agregado a los autos, levantado por los peritos agrimensores que acompañaron al juez a la práctica de la inspección e incorporado en el informe pericial. La calle vecinal que divide al lago de Coatepeque con el inmueble de la sociedad actora, imposibilita que ésta pueda adquirir por accesión el terreno de Aluvión dejado por dicho lago, puesto que es requisito esencial para que opere este modo de adquirir el dominio, que el inmueble al cual se junte el aluvión sea riberano y el de la actora como se ha dicho, no lo es. De modo que la parte actora, con las pruebas de inspección y pericial, integradas con el título de dominio que obra en autos, ciertamente ha determinado claramente el lindero oriente de su inmueble, el cual es la calle vecinal que lo separaba de las aguas del lago de Coatepeque y actualmente del aluvión dejado por el retiro de las aguas de dicho lago. Se sigue que la actora no ha

podido establecer el derecho de propiedad del aluvión que pretende reivindicar, por ello la Sala estima que el error de derecho en la apreciación de esas pruebas no existe, las cuales fueron apreciadas correctamente por el tribunal sentenciador.” Esta sentencia que dictásteis y el razonamiento de la Honorable Sala de lo Civil, son perfectamente oponibles, pues si la reivindicación en contra del señor Limas Beltran produce los efectos de cosa juzgada, ésta se proyecta en beneficio de quienes a él suceden, por lo que la jurisdicción ya estableció que la entonces y ahora actora, no es ni nunca ha sido propietaria del inmueble cuya discusión es objeto de este proceso; el conocimiento previo de la actora de la sentencia que en este párrafo en parte he transcrito y el insistir en ello, me preocupa, pues sin afirmarlo, parecerla un atisbo de mala fe. Cada una de las razones que os he expuesto son suficientes cada una de ellas, por si solas, para que se me habilite el derecho de pedirlos respetuosamente Honorable Cámara, que revoquéis la interlocutoria impugnada mediante el presente Recurso de Apelación del que conocéis, proveyendo el que conforme a derecho corresponde, como lo es el que declare sin lugar la anotación preventiva de la demanda en la matricula que ampara a mi mandante y que corresponde a la dos cero cero cinco cuatro cinco ocho-cero cero cero cero cero, Asiento Siete que lleva el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, solicitándoos siempre respetuosamente, que en tales términos sea vuestro pronunciamiento definitivo que resuelva este incidente.””

Por su parte, el doctor Valencia Funes, al contestar agravios manifestó: “Tal como lo ha sostenido la jurisprudencia nacional, la anotación preventiva de la demanda, en cuanto a su naturaleza jurídica, presenta un doble aspecto: a) Procesalmente, es

una medida cautelar para asegurar que al recaer sentencia condenatoria, esta pueda ejecutarse en igual condición o circunstancia a las que concurrida en el momento de interponerse la demanda anotada. Es por consiguiente, una medida cautelar para asegurar la efectividad o ejecución de un fallo judicial; y

b) hipotecariamente, es un medio de hacer constar en el Registro la existencia de una causa que ha dado lugar al ejercicio de una acción de nulidad, resolución, rescisión, revocación, de una titularidad o acto inscrito anteriormente. ( Sentencia definitiva Ref. 115-30-C2-2003, de fecha 12- 12-2003, Cámara de lo Civil de la Primera Sección del Centro) En la misma sentencia, la Cámara Primera de lo Civil de la Primera Sección del Centro dijo que “por ser la anotación preventiva una medida cautelar que tiende a limitar el derecho de propiedad, para que la misma proceda, es menester que le presente al juez instrumento inscrito, que se refiera directamente a los inmuebles o derechos demandados; así lo exige el artículo 719 ordinal 1° del Código Civil, salvo las excepciones a que la misma disposición legal se remite.” De lo dicho, se infiere: que cuando se trata de la posibilidad de una anotación preventiva de la demanda en materia inmobiliaria, sólo es posible que el juez conceda la anotación preventiva de la demanda cuando se fundare la petición en documento inscrito con anterioridad, salvo que tal documento no esté sujeto a inscripción. En otras palabras y como también la ha sostenido la jurisprudencia nacional, según el Art. 719 No. 1° C., “en principio se determinarla la procedencia de la anotación preventiva de la litis a demandas que tienen por objeto la constitución, declaración o modificación de un derecho real o no, es decir, los litigios que versan sobre la propiedad en si de cosas o derechos registrables o los que están directamente relacionados con ellos, de modo que la sentencia que va a

obtenerse, de resultar favorable al demandante modificarla su situación registral y legal; pero la procedencia de la medida, no resulta de la naturaleza de la pretensión, sino de la posibilidad de que el progreso de ella pueda influir en la situación jurídica del bien o derecho inscrito, con relación a terceros. (Sentencia interlocutoria Ref. 95-SMQM-10, de fecha 20/7/2010. Cámara Tercera de lo Civil de la Primera Sección del Centro). En el presente caso, las acciones intentadas en la demanda -la de nulidad de título de dominio y acción de dominio o reivindicatoria- sin duda alguna versan sobre la propiedad en sí de cosas o derechos registrables o los que están directamente relacionados con ellos, de modo que la sentencia que va a obtenerse, de resultar favorable al demandante modificarla su situación registral y legal; y la pretensión de la demandante se basa en documento inscrito con anterioridad. Por lo tanto, resulta indubitable la procedencia de la anotación de la demanda decretada por el Juez a quo. En anterior criterio, avalado por la jurisprudencia y práctica inveterada de nuestros tribunales en casos como el presente, no se ve perjudicada por los agravios expresados por el estimado colega recurrente, puesto que, por una parte, por el momento no se discute el fondo del asunto debatido y sus argumentaciones hacen relación precisamente al fondo; y, por otra, de lo que se ha apelado es de la resolución que manda anotar preventivamente la demanda, es decir, de su procedencia o no, quedando circunscrita la jurisdicción del Tribunal de apelación, precisamente a ese punto apelado. Art. 1026 Pr. Por consiguiente, la pretendida expresión de agravios resulta en todo ajena a la cuestión propuesta en el escrito de interposición del recurso. Por las razones expuestas, con el debido respeto, PIDO: a) Se tenga por evacuado el traslado para contestar agravios que se me confirió, en los términos del presente

escrito y b) oportunamente se dicte sentencia interlocutoria, confirmando la resolución apelada, por estar arreglada a derecho, con la condena en costas correspondiente. Art. 1090 Pr.”

CONSIDERANDO: Luego del estudio correspondiente, este Tribunal hace las siguientes consideraciones:

De conformidad con el Art. 980 Pr.C., la apelación es un recurso ordinario que la ley concede a todo litigante cuando crea haber recibido agravio por providencia dictada por el juez inferior, para reclamar de ella ante el Tribunal superior. El objeto de la apelación, lo constituye el agravio que se produce con la sentencia o auto dictado y la necesidad de su reparación por el Tribunal superior, caso de ser aquella injusta o no conforme a derecho.

En su escrito de fs. 85 de la pieza principal, el Licenciado Arce Guevara, interpuso recurso de apelación de la interlocutoria mediante la cual se ordena la anotación preventiva de la demanda, en base al Art. 727 Inc. 1° del Código Civil, observándose que entre otras cosas peticionadas, se encuentra la interposición de la excepción de ineptitud de la demanda y, en su escrito de expresión de agravios, además de pedir que se revoque la interlocutoria que ordena la anotación preventiva de la demanda, alega la caducidad de la instancia y opone la excepción de ineptitud de la demanda; aludiéndose a estos últimos puntos por citarlos el apelante en su escrito de expresión de agravios, pero sobre los que no se pronunciará este Tribunal, en virtud de que el Art. 1026 Pr. C., dispone que las sentencias del Tribunal, se circunscribirán precisamente a los puntos apelados, razón por la que cualquier actuación fuera de lo prescrito por dicha norma legal, constituye una infracción a la misma.

Dicho lo anterior, la atención de este Tribunal, se enmarca en el punto apelado. El recurrente sustenta el agravio en que “lo que se discute en la reivindicación es la posesión, no el dominio, entonces, en virtud de la reivindicación, no resulta atendible la petición de anotación preventiva de la demanda, pues el reivindicante estaría anotando preventivamente la demanda en la inscripción que ampara su propio dominio y que ella (la anotación preventiva) no se encuentra subsumida en ninguno de los supuestos hipotéticos de la norma en que fundamenta su reclamo la actora como lo es el Art. 719 No. 1° C.C.”

En tanto que el Doctor Valencia Funes, al contestar agravios, manifiesta que las acciones intentadas en la demanda -la de nulidad de título de dominio y acción de dominio o reivindicatoria- sin duda alguna versa sobre la propiedad en sí de cosas o derechos registrables o los que están directamente relacionados con ellos, de modo que la sentencia que va a obtenerse, de resultar favorable al demandante modificarla su situación registral y legal y la pretensión de la demandante se basa en documento inscrito con anterioridad. Por tanto resulta indubitable la procedencia de la anotación de la demanda decretada por el Juez A quo.

Según definición de Don Manuel Osorio, en su Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, la anotación preventiva de la demanda 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.”; medida que procede cuando, dada la naturaleza del proceso, la sentencia que en el se pronuncie pueda variar una inscripción en el Registro correspondiente.”

Tal institución procesal es de carácter provisional y persigue o tiene por objeto, la seguridad temporal de los derechos que no pueden hacerse efectivos todavía; viene a ser una garantía que permite al actor tener la seguridad de que al pronunciarse el fallo y de serle éste favorable, pueda hacer efectivo su derecho.

Numerosa ha sido la jurisprudencia nacional en torno a la anotación preventiva de la demanda, entre ellas se encuentra la contenida en la Revista Lineas y Criterios Jurisprudenciales de Cámaras de Segunda Instancia, Pág. 40, que a la letra dice: “Las anotaciones preventivas tienen por objeto asegurar contra terceros, derechos reales o derechos relacionados con el patrimonio que no pueden hacerse valer todavía; conceden seguridad al demandante, en el sentido de que la cosa litigiosa no se transferirá mientras la anotación subsista; al pronunciarse, en su caso, sentencia favorable al actor, éste tendrá seguridad de que el derecho que le confiere aquella se concretará. Así se garantiza la inamovilidad del derecho sobre la cosa, ya que el fundamento jurídico del citado Art. 719 C.C., radica en que como resultado de la “Fe Pública” concedida al “Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas”, las acciones judiciales encaminadas a obtener el reconocimiento de los derechos que se puntualizan en esa disposición, podrían llegar a ser ineficaces o ilusorias, en el caso que prospere la acción, sin un demandado, por ejemplo, traspasare los bienes sobre los cuales verse el litigio, a una tercera persona y la cual al amparo del Registro, adquirirla el respectivo inmueble sin gravamen alguno, en cuyo caso el agravio para el demandante en dicho ejemplo sería obvio. Cuando el juzgador ordena la anotación preventiva de una demanda, debe de hacerlo en conformidad a los requisitos legales, a efecto de no vulnerar el principio de “seguridad jurídica”, que beneficia a todos los sujetos de

derecho y genera la obligación de respetar los derechos ajenos, trascendiendo así el reconocimiento constitucional.”

Al respecto, se hacen las siguientes consideraciones: La demanda interpuesta por el Doctor Valencia Funes, está encaminada a que se declare la nulidad del título supletorio a favor del señor Danilo Antonio Limas Beltrán a quien demandó en ese sentido y, a que se restituya a su mandante, el inmueble a que se refiere dicho título, demandando por esto a la Sociedad Grupo Red y Desarrollo Inmobiliario, en juicio reivindicatorio por ser la propietaria del referido inmueble y pidió la anotación preventiva de la demanda.

La anotación preventiva de la demanda de conformidad al Art. 719 No. 1° C.C., puede pedirla: 1°. 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.

El Licenciado Arce Guevara manifiesta en su expresión de agravios: “que su representada ha sido demandada en juicio reivindicatorio y que en éstos, lo que se discute es la posesión, no el dominio, no siendo atendible la petición de anotación preventiva, porque el reivindicante estaría anotando preventivamente la demanda en la inscripción que ampara su propio dominio”; criterio muy acertado, de acuerdo a la lógica jurídica y de conformidad al texto del Art. 891 C. Pero sucede, que en este caso particular, se ha demandado en primer lugar la nulidad del título supletorio que, según se dice en la demanda, tituló de manera fraudulenta el señor Danilo Antonio Limas

Beltrán y que fue inscrito a su favor; título del cual se realizaron diferentes traspasos, siendo el último el que ampara la propiedad de la Sociedad Grupo Red y Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V. bajo la matrícula dos cero cero cero cinco cuatro cinco ocho guión cero cero cero cero cero, la que por provenir del título supletorio cuya nulidad se pide y como consecuencia del mismo, se pide la restitución del inmueble objeto del juicio y que es el mismo del que es propietaria la referida Sociedad. Resumiendo, en el caso en estudio, concurren los supuestos requeridos en el precepto legal antes citado, dado que la anotación preventiva se realizó en el inmueble del que es propietaria la Sociedad Grupo Red y Desarrollo Inmobiliario, S.A. de CV., a quien se demanda en juicio reivindicatorio de dominio; inmueble que, según la demanda, es el mismo que ampara el título cuya nulidad se pide y por la que se demanda al señor Danilo Antonio Beltrán Limas, circunstancia que torna innegable la procedencia de la imposición de tal medida cautelar, la que, como se ha dejado expuesto, garantiza los derechos de la parte actora, ante el evento incierto del juicio.

POR TANTO: En base a lo antes expuesto y de conformidad a lo establecido en los Arts. 1089 y 1090 Pr. C., ESTA CAMARA RESUELVE: Confirmase la resolución venida en apelación por estar conforme a derecho.

Condenase en costas a la parte recurrente. En su oportunidad, vuelva la pieza principal al

Juzgado de su origen con certificación de lo resuelto por este Tribunal.

**HAGASE SABER.**

## GLOSARIO.

### A.

Anotación preventiva: servicio por el cual se inscribe la resolución judicial que ordena anotar preventivamente restricciones en el derecho de propiedad sobre un inmueble.<sup>24</sup>

Audiencia: Acto de oír un juez o tribunal a las partes y testigos para decidir los pleitos y causas.

Acta: Documento emanado de una autoridad pública (juez, notario, oficial de justicia, agente de policía), a efectos de consignar un hecho material, o un hecho jurídico con fines civiles, penales o administrativos. I Por extensión, también se llama así el documento privado en que se deja constancia de un hecho o de lo tratado y resuelto en las reuniones de sociedades y asociaciones, que tienen que llevar, a veces de modo obligatorio, el llamado libro de actas.

Activo: Haber total de una persona natural y jurídica. I En el comercio, el importe general de los valores efectivos, créditos y derechos que un comerciante tiene a su favor. En el activo figura todo lo que se posee o cabe acreditar, aun pendiente de cobro; mientras en el pasivo se incluye todo lo que se debe. I Por extensión, en el comercio se habla de activo como de haber, que en todo patrimonio hay; el pasivo equivale entonces al debe que existe en el mismo. (V. patrimonio.) En cuanto a los funcionarios, civiles y militares, la denominación de en activo servicio indica que se encuentran en actividad; esto es, prestándolo o en disposición de prestarlo.

---

<sup>24</sup> <https://www.transparencia.gob.sv/institutions/cnr/services/4315>

Alcabala: Tributo de un tanto por ciento del precio o del valor de las cosas, que pagaba al fisco el vendedor en el contrato de compraventa; y que ambos contratantes debían en la permuta. Por injusto, fue abolido ya a mediados del siglo xix en España.

---

Apariencia de buen derecho: Es uno de los criterios utilizados por la jurisprudencia para determinar provisionalmente si existen elementos de juicio suficientes que, sin prejuzgar el fondo del asunto, permitan adoptar medidas cautelares mientras dure la sustanciación del procedimiento.

## **B**

Bienes: Aquellas cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. I Cuantas cosas pueden ser de alguna utilidad para el hombre. Las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas. Todos los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas. I AB INTESTATO. Los que deja una persona cuando muere sin testamento, o con testamento nulo o ineficaz, tenga herederos legítimos o carezca de ellos. I ABANDONADOS. Estrictamente, los que su último dueño arroja si son muebles, o deja de visitar y cuidar si son inmuebles, como demostración de su voluntad de desprenderse de ellos, para no continuar con el dominio o posesión de los mismos. (V. ABANDONO DE COSAS y DE DERECHOS.) I Por extensión, los que por desidia, imposibilidad física o material, otras ocupaciones absorbentes, ausencia o causa equiparable, no son cuidados; pero sin ánimo de renunciar a la propiedad de los

mismos. (V. gestión de NEGOCIOS AJENOS) | ACCESORIOS. Los que dependen de otros, o a ellos están adheridos. | ACENSUADOS. Los gravados con algún censo. Deben ser inmuebles o rafees, y fructíferos. | ADVENTICIOS. Los que el hijo de familia, sometido a la patria potestad, adquiere por su trabajo en algún oficio, arte o industria; y también los obtenidos por suerte, donación, legado, herencia de propios o extraños, con tal que no le vengan por razón o causa del padre. | ALODIALES. Los libres de todo gravamen o prestación señorial, a diferencia de los bienes enfeudados o feudos. | ANTIFERNALES. Los que el marido señalaba o regalaba a la mujer en compensación de la dote que él recibía, en consideración a la esposa y para sostenimiento de las cargas materiales del matrimonio. Se les llama también, por eso, bienes contradotales. | CASTRENSES. Los que adquiere el hijo de familia en la milicia o con ocasión del servicio militar. | COLACIONABLES. Los sujetos a colación, ya por voluntad del testador, ya por mandato de la ley, a fin de asegurar el respeto de las legítimas, que pueden ser burladas por donaciones inter vivos. |

COMUNALES. Los pertenecientes al común de una ciudad o villa. | COMUNES. Los que, no siendo privativamente de ninguno en cuanto al dominio, pertenecen a todos los hombres en cuanto al uso; como el aire, la luz solar, el agua de lluvia, el mar y sus playas etc. | También los que integran una comunidad de bienes. | CONSUMIBLES. Aquellos que no pueden servir a su destino principal sin destruirse; como los alimentos. | CONTRACTUALES. Los que pueden constituir objeto de los contratos. | CORPORALES. Los que se hallan en la esfera de nuestros sentidos. | CUASICASTRENSES. Los que el hijo de familia adquiere en el ejercicio de un cargo público o en el desempeño de profesión o arte liberal. | DE ABADENGO. Las

propiedades situadas en la jurisdicción de algún abad, obispo o eclesiástico; o las pertenecientes al señorío del mismo. Antiguamente estaban exentos de todos los impuestos o, al menos, de algunos. I DE ABOLENGO. Los que formaban el patrimonio de nuestros abuelos, y nos han venido de ellos por herencia, legado o donación; ya directamente, ya a través de nuestros padres. I DE

ABOLORIO. Lo mismo que bienes de abolengo (v.), los procedentes de los antepasados. I DE CAPELLANÍAS. Los afectados a las cargas de ciertas iglesias o capillas, cuyo desempeño se encomienda a alguna persona. I DE CONSUMO. Toda cosa u objeto material destinado a satisfacer directa e inmediatamente una necesidad, conveniencia o deseo del hombre. I DE DIFUNTOS. En la legislación española se denominaban asilos bienes de las personas nacionales o extranjeras que morían en las Provincias de Ultramar, y cuyos herederos o legatarios no se encontraban en dichas tierras. I DE EXTRANJEROS. Los pertenecientes a subditos de otras naciones con relación al territorio en que residen. I DE FAMILIA. Los de propiedad familiar y protegidos especialmente por la ley, que suele declararlos inalienables, imprescriptibles, inembargables e indivisibles. Tienden a constituir o a conservar un pequeño patrimonio familiar, que permita una explotación, por lo común agrícola, capaz de sustentar a una familia, y tendente también a lograr una casa propia. I DE FORTUNA. Sinónimos de bienes; o sea, caudal o riqueza. I DE PROPIEDAD PRIVADA. Los que integran el patrimonio de las personas; o, como decían las Partidas, los que pertenecen "señaladamente a cada hombre para poder ganar o perder el señorío de ellas" (Part. III, tít. XXVIII, ley 2a). I DE REALENGO. Los bienes de los pecheros, los sujetos al pago de impuesto o contribuciones a favor de los reyes, a diferencia de los exentos de tales

prestaciones; como los de la nobleza y el clero, los denominados de manos muertas. (V. BIENES DE ABADENGO.) 1 DÓTALES. Las propiedades de todas clases que constituyen e integran la dote de la mujer casada. I ECLESIAÍSTICOS. Los destinados al sostenimiento de los ministros y demás gastos del culto religioso. I FUNGIBLES. Aquellos bienes muebles en que cualquiera de la especie equivale a otro de la misma cantidad y en igual cantidad; como dos ejemplares de una les, por ser los hijos menores o casarse nuevamente el progenitor supérstite; o para evitar, donde la troncalidad rige, que las propiedades, los inmuebles especialmente, salgan de la familia de la que proceden los bienes. I

SECULARIZADOS. Los eclesiásticos enajenados en virtud de la desamortización. I

SEMOVIENTES. Las cosas que se mueven por sí mismas, como los animales. I SOCIALES. Los correspondientes a una sociedad mercantil o civil. I TRONCALES. Los que en las sucesiones, muerto sin descendencia el causante, no pasan al heredero regular, sino que buscan y requieren persona de la línea o familia de donde procedan. I VACANTES. Los inmuebles o raíces sin dueño conocido, o abandonados por quien lo era; razón por la cual se presume que a nadie pertenecen. I VINCULADOS. Los sujetos al dominio perpetuo de alguna familia o institución, con prohibición de enajenarlos.

Bilateral: Lo que consta de dos lados o partes. En Derecho se aplica a los contratos en que ambas partes quedan obligadas a dar, hacer o no hacer alguna cosa, que compensa la prestación de la otra parte con mayor o menor igualdad; como en la compraventa (cosa y precio), en la permuta (cosa por cosa distinta), en la sociedad (aportación contra eventual ganancia), etc.

Bienes inmuebles o bienes raíces: son todos aquellos bienes por estar ligados al suelo no se mueven. Están asociados física o jurídicamente al terreno. Para efectos jurídicos registrales, en algunas legislaciones los buques y las aeronaves tienen consideración semejante a la de los bienes inmuebles.

### C.

Canon: Del griego kanon, regla, norma, modelo. | Precepto. | Lista, catálogo. | La pensión que se paga, en reconocimiento del dominio directo del algún predio, por la persona que tiene el dominio útil del mismo. (V. censo).

Cautelar: Prevenir, adoptar precauciones, precaver. Sin respaldo académico, en la técnica, el vocablo se utiliza como adjetivo, como propio de la cautela o caracterizado por ella.

Caducidad: Extinción de una facultad o de una acción por el mero transcurso de un plazo configurado por la ley como carga para el ejercicio de aquellas.

Civil: Se dice de las disposiciones que emanan de las autoridades laicas, a diferencia de las eclesiásticas. | Del poder del Estado sobre los ciudadanos, en oposición a la potestad de la Iglesia sobre los creyentes. | También, de las normas que proceden de la autoridad general, y no de las castrenses o militares. | Lo perteneciente a la justicia y la legislación en orden a intereses; y no en lo relativo a la sanción de los delitos, que se llama criminal. | Por contraposición al Derecho Público, se refiere asimismo al Derecho Privado. | Dentro de él, los contratos, y en especial las sociedades civiles, se oponen a las mercantiles, y en general a lo comercial.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Diccionario Jurídico Elemental Guillermo Cabanellas de Torres Edición 2006

**D.**

---

Decreto: Decisión, resolución o disposición de un gobernante o de una autoridad superior, sobre cualquier materia, teniendo el carácter de las leyes.

Derecho: El Derecho es un sistema u orden normativo e institucional que regula la conducta externa de las personas, inspirado en los postulados de justicia y certeza jurídica, que regula la convivencia social y permite resolver los conflictos de relevancia jurídica, pudiendo imponerse coactivamente.

Dominio: Poder que alguien tiene de usar y disponer de lo suyo. propiedad, posesión, pertenencia.

Demanda: abarca una amplia gama de bienes y servicios que pueden ser adquiridos a precios de mercado, bien sea por un consumidor específico o por el conjunto total de consumidores en un determinado lugar.

**E.**

Para Manuel Osorio, define al embargo como “la medida procesal precautoria de carácter patrimonial, que a instancia de acreedor o actor puede decretar un juez o tribunal sobre los bienes del actor o demandado para asegurar el cumplimiento de la obligación exigida y las resultas del juicio.

Escritura pública: es un documento público en el que se realiza ante un notario público (quien funge como ministro de fe) un determinado hecho o un derecho autorizado por dicho fedatario público, que firma con el otorgante u otorgantes, mostrando sobre la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en que se realizó.

Equilibrio: se comprende como equivalencia, igualdad, mantener un estado del cuerpo (en movimiento, térmicamente o electrificado), compensación, emerge de la interacción o a partir del desequilibrio y es el resultado de una ecuación.

Ejecución forzosa: es un procedimiento, en el sentido corriente de la palabra, pues consiste en la gestión de actos posicionados tras el fin preciso de satisfacer el derecho reconocido judicialmente o, simplemente, ejecutar lo juzgado

## F.

Fallo:

Sentencia o  
pronunciamiento  
definitivo en un  
procedimiento. **G.**

Garantía: Compromiso temporal del fabricante o vendedor, por el que se obliga a reparar gratuitamente algo vendido en caso de avería.

## H.

Hipoteca: La hipoteca es un derecho real de garantía , que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación (normalmente de pago de un credito o préstamo que confiere a su titular un derecho de realización de valor de un bien, (generalmente inmueble) el cual, aunque gravado, permanece en poder de su propietario, pudiendo el acreedor hipotecario, en caso de que la deuda garantizada no sea satisfecha en el plazo pactado, promover la venta forzosa del bien gravado con la hipoteca, cualquiera que sea su titular en ese momento para, con su importe, hacerse

pago del crédito debido, hasta donde alcance el importe obtenido con la venta forzosa promovida para la realización de los bienes hipotecados.

Historia: es la narración de los sucesos del pasado; generalmente los de la humanidad, aunque, también puede no estar centrada en el humano.

## J.

Juez: Persona investida por el Estado de la potestad de administrar justicia, de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, en las causas o asuntos que intervenga.

También los Jueces de Paz, que no pertenecen a la carrera judicial y que ejercen su cargo en pequeñas localidades, con funciones jurisdiccionales muy concretas y limitadas.

Juicio: Proceso legal entre partes sometido al conocimiento de un Juez o Tribunal de

Justicia; dicese también, de la expresión de una opinión, dictamen, o parecer.

Jurisprudencia: es el conjunto de sentencias y demás resoluciones judiciales emitidas en un mismo sentido por los órganos judiciales de un ordenamiento jurídico determinado. Tiene un valor fundamental como fuente de conocimiento del derecho positivo, con el cual se procura evitar que una misma situación jurídica sea interpretada en forma distinta por los tribunales; esto es lo que se conoce como el principio unificador o unificado. **L.**

Ley: (en latín: lex, legis) es una norma jurídica dictada por el legislador, es decir, un precepto establecido por la autoridad competente, en que se manda, determina o

prohíbe algo en consonancia con la justicia, cuyo incumplimiento conlleva a una sanción, usualmente una pena.

Legitimación procesal: es un concepto que alude a la facultad que debe ostentar un determinado sujeto de derecho para actuar en un proceso con relación a una materia litigiosa **M**.

Medidas Cautelares: son las dictadas mediante resoluciones judiciales, con el fin de asegurar, conservar o anticipar la efectividad de la resolución estimatoria que pueda dictarse en el curso de un proceso judicial considerado principal, de modo que cierto derecho podrá ser hecho efectivo en el caso de un litigio en el que se reconozca la existencia y legitimidad de tal derecho. Las medidas cautelares no implican un prejuicio respecto de la existencia de un derecho en un proceso, pero sí la adopción de medidas judiciales tendentes a hacer efectivo el derecho que eventualmente sea reconocido.

## **N.**

Notario: funcionario público que tiene autoridad reconocida por las leyes, para certificar que un documento es verdadero y conforme a la Ley, así como para dar fe de determinados actos públicos.

Nuda propiedad: es aquel derecho de una persona sobre una cosa en la que su relación con ella es de ser sola y únicamente propietario. Como propietario, tiene el dominio sobre la cosa, pero no ostenta la posesión por haber sido cedida esta a través de un derecho real denominado usufructo.

## **O.**

Obligación: Relación jurídica que se establece entre personas físicas o jurídicas mediante contrato.

## **P.**

Propiedad o dominio: es un poder directo e inmediato sobre una cosa, que atribuye a su titular la capacidad de gozar y disponer de la cosa sin más limitaciones que las que establezcan las leyes. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien

Prisión preventiva o prisión provisional: es una medida cautelar de carácter excepcional, tomada en situaciones de necesidad extrema, mediante la cual un juez dispone privar de su libertad ambulatoria a una persona, durante el curso de un proceso penal en el que se encuentra acusada, sin que exista una sentencia judicial condenatoria firme, con el fin de prevenir eventuales acciones que puedan dañar a terceros o la marcha del proceso. **R.**

Resolución: La resolución u orden judicial es el acto procesal proveniente de un tribunal, mediante el cual resuelve las peticiones de las partes, o autoriza u ordena el cumplimiento de determinadas medidas.

Registro de la Propiedad: es una institución pública destinada a crear titularidades en virtud de poder público y a la publicidad de la situación jurídica de los inmuebles, con la finalidad de proteger el tráfico jurídico.

## **S.**

Separación de bienes: El patrimonio de los cónyuges se separa jurídicamente en cuanto a la pertenencia, la administración y el disfrute; la posición de cada uno de los cónyuges es, en el orden patrimonial, como si no estuviera casado.<sup>26</sup>

Sentencia: La sentencia es la resolución judicial que contiene la decisión del juez o el tribunal interviniente sobre el fondo de la cuestión que se le ha encargado juzgar.

Secuestro judicial: es una medida de carácter procesal dictada por un juez o tribunal de justicia que tiene por objeto sustraer del dominio de los particulares un bien mueble o inmueble que es objeto de litigio entre partes en un procedimiento que se está sustanciando y dejarlo jurídicamente en manos del juez. También se usa el término secuestro judicial en algunos países para el secuestro de publicaciones.

### **DERECHOS DE AUTOR.**

### **LA ANOTACIÓN PREVENTIVA EN UN INMUEBLE.**

© 2024 BRENDA MARICELA AVILA GUEVARA. Todos Los Derechos Son Reservados,

Este Trabajo Puede Ser Reproducido Con Fines Educativos Con El Debido Reconocimiento.

---

<sup>26</sup> 29 <https://buenosaires.gob.ar/justiciayseguridad/diccionario-juridico>