

1184-2000

SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las catorce horas treinta minutos del día veintiséis de mayo de dos mil.-

Vistos en casación de la sentencia definitiva pronunciada por la Cámara Segunda de lo Civil de la Primera Sección del Centro, a las once horas del día dieciséis de enero del presente año, decidiendo la apelación que se interpuso en el juicio civil ordinario de nulidad de una inscripción registral, promovido en el Juzgado Cuarto de lo Civil de esta ciudad, por el doctor Oscar Antonio Rodríguez como apoderado general judicial del señor Alex Alfonso Salaverría Lagos, contra la Sociedad "AGROIN LA JOYA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE".-

Han intervenido en primera instancia el Doctor Oscar Antonio Rodríguez, mayor de edad, abogado, del domicilio de esta ciudad, en la calidad antes expresada; la Doctora Marietta Suárez Gutiérrez, mayor de edad, abogada y del domicilio de esta ciudad, actuando como apoderada general judicial de la demandada Sociedad "AGROIN LA JOYA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE"; en segunda instancia el Doctor Oscar Antonio Rodríguez como apelante y la Doctora Marietta Suárez Gutiérrez como apelada, y en casación la última y el doctor Oscar Mauricio Carranza, mayor de edad, abogado y del domicilio de esta ciudad en calidad de recurrente y el Doctor Oscar Antonio Rodríguez en el carácter antes indicado.-

ESTUDIADO EL JUICIO, Y;

CONSIDERANDO:

I.- El fallo de primera instancia dijo: "FALLO: a) Declárase sin lugar la Nulidad de la Inscripción Número VEINTITRES del Libro MIL SESENTA Y CINCO, Inscripción hecha en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente que ampara la compra y venta del inmueble de naturaleza rústica, reducido al derecho de reserva a una extensión superficial de CIENTO VEINTIOCHO HECTAREAS VEINTISIETE AREAS CERO CENTIAREAS equivalentes a CIENTO OCHENTA Y TRES MANZANAS CINCO MIL DOSCIENTAS OCHENTA Y SIETE PUNTO DIECISIETE VARAS CUADRADAS, otorgada por la Sociedad El Almendro, Sociedad Anónima, a favor de la Sociedad AGROIN LA JOYA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, por no existir la inseguridad jurídica sobre el objeto a que alude el demandante y por no ser este el indicado para ejercer la nulidad a que alude. b) Declárase que no ha lugar la excepción de ilegitimidad del demandante, por haber comprobado éste su calidad de accionistas con los documentos presentados. C) Cancelese la Anotación Preventiva inscrita al Número OCHENTA Y TRES DEL LIBRO TREINTA Y CUATRO de Anotaciones Preventivas, ordenada por este Tribunal a petición de la parte actora. D) Líbrese al efecto oficio al Registro de la Propiedad Raíz relacionado para su correspondiente cancelación.- No hay costas.- HAGASE SABER.-"

II.- El fallo de segunda instancia dijo: "POR TANTO: En base a las razones dichas, disposiciones legales citadas y a lo preceptuado por los Arts. 421, 422, 428, 431, 1089 y

1092 Pr. C., esta Cámara a nombre de la República, FALLA: a) Revócase la sentencia definitiva venida en apelación en todas sus partes; b) Declárase nula la inscripción N° 23 del Libro 1065 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente y en consecuencia, cáncese la referida inscripción; oportunamente, líbrese oficio al Registrador de la Propiedad Raíz de la referida Sección, para que tenga debido cumplimiento lo aquí resuelto; c) Condénase a la parte demandante, al pago de las costas de ambas instancias.-----En su oportunidad devuélvase el proceso al Juzgado de origen con la certificación de ley.- Esta sentencia ha sido formada con los votos de los Magistrados Atilio Rigoberto Quintanilla y Jorge Armando Angel Calderón.-"

III. En su escrito de interposición, los recurrentes en lo esencial expusieron "MANIFESTAMOS: I.- Que no estamos conformes con la sentencia definitiva dictada en la apelación relacionada y venimos por este medio a interponer el recurso de casación contra dicha sentencia.- II.- La casación se fundamenta en las causas siguientes: a) infracción de ley; y b) Quebrantamiento de algunas de las formas esenciales de Juicio.- Art. 2 literales a) y b) Ley de Casación.- 1.- La infracción de Ley la motiva el fallo que contiene violaciones de ley y error de Derecho en la apreciación de la prueba, Art. 3 numerales 1 y 8 Ley de Casación. III.- LOS HECHOS. En los oficios de la Doctora Marietta Suárez Gutiérrez, en esta ciudad, a las quince horas del día diez de marzo de 1995, el señor Raúl Antonio Salaverría Lagos conocido por Raúl Antonio Salaverría hijo, actuando en nombre y representación de EL ALMENDRO, S.A. vendió e hizo la tradición del dominio de un inmueble de naturaleza rústica a la sociedad AGROIN LA JOYA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el mismo señor Raúl Antonio Salaverría Lagos. La referida escritura fue inscrita en el Registro de la propiedad de la Tercera Sección de Occidente bajo el número VEINTITRES DEL tomo UN MIL SESENTA Y CINCO de la propiedad.- El inmueble vendido es el resto de la Hacienda Santa Agueda o el Zope, resto que se formó después que el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria expropiara el referido inmueble en virtud del proceso de Reforma Agraria; la referida Hacienda fue originalmente de TREINTA Y SEIS CABALLERIAS más o menos equivalentes a UN MIL SEISCIENTAS HECTAREAS OCHENTA AREAS de extensión superficial; quedando como resto CIENTO VEINTIOCHO HECTAREAS VEINTISIETE AREAS equivalentes a CIENTO OCHENTA Y TRES MANZANAS CINCO MIL DOSCIENTAS OCHENTA Y SIETE PUNTO DIECISIETE VARAS CUADRADAS. Al describir, en la escritura de compraventa relacionada, el inmueble objeto de la misma se dice textualmente: "Que la sociedad EL ALMENDRO, SOCIEDAD ANONIMA, es dueña y poseedora de un inmueble de naturaleza rústica situado en jurisdicción de Acajutla, Departamento de Sonsonate, sin cultivos, el cual según antecedente, se describe como HACIENDA SANTA AGUEDA O EL ZOPE, compuesta originalmente según inscripción número Ocho del Libro Trescientos Doce rectificada al número Nueve del mismo Libro del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente en la ya mencionada ciudad de Sonsonate, de Treinta y seis caballerías poco más o menos equivalentes a un mil seiscientas hectáreas ochenta áreas de extensión superficial, pero debido a que fue intervenido por la ley Básica de la Reforma Agraria y de conformidad al Acta de Intervención y toma de posesión de fecha 25 de marzo de 1980 la propiedad quedó reducida al derecho de reserva a una extensión superficial de ciento veintiocho hectáreas veintisiete áreas cero centiáreas, equivalentes a ciento ochenta y tres manzanas cinco mil doscientas ochenta y siete punto diecisiete varas cuadradas; acta inscrita al número

Diecinueve del Libro seiscientos setenta y ocho del Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente en la ciudad de Sonsonate mencionada, extensión que no ha sido descrita ni se ha estipulado su localización y que además es incompleta ya que la extensión legal como derecho de reserva es de ciento cincuenta hectáreas teniendo derecho la sociedad que representa para reclamar en juicio y hacer valer los derechos que le asisten".----Se demandó la nulidad de inscripción por el señor Alfonso Salaverría Lagos, quien asegura tener interés en tal nulidad por ser accionista de la vendedora El Almendro, S.A.-----IV. INCOMPETENCIA DE JURISDICCION.-----El Juez de lo Civil es incompetente para conocer del presente juicio, porque la compraventa objeto de la nulidad es un acto mercantil, para lo cual nos referimos al concepto de acto mercantil definido en nuestro Código de Comercio en su Artículo 3 que dice: son actos de comercio los actos realizados en masa por las empresas mercantiles, y los actos que recaigan sobre cosas mercantiles; empresa según el Art. 553 Com. se constituye por un conjunto coordinado de trabajo, de elementos materiales y de valores incorpóreos, con el objeto de ofrecer al público, con propósito de lucro y de manera sistemática bienes o servicios; siendo la empresa una cosa mercantil, quien realiza los actos jurídicos es el titular o dueño de la empresa que para el caso son las sociedades EL ALMENDRO, S.A. Y AGROIN LA JOYA, S.A. DE C.V.---- Para determinar si el acto realizado por las sociedades es un acto de comercio, tal acto debe estar dentro del giro mercantil de las empresas; los respectivos pactos sociales dicen que: El Almendro, S.A. tiene como finalidad social la compraventa de inmuebles con el objeto de parcelarlos o lotificarlos, pudiendo realizar cualquier actividad mercantil o industrial sin limitación alguna; el de AGROIN LA JOYA, S.A. DE C.V. tiene entre sus finalidades el ejercicio de la agricultura, la ganadería, la industria "y en especial podrá dedicarse: 1) Compra, venta y explotación de bienes inmuebles sean rústicos o urbanos"; ambas sociedades tienen dentro de sus giros normal de operaciones la compra y venta de inmuebles, sobre todo AGROIN LA JOYA, S.A. DE C.V.: el Código de Comercio avolió los actos mixtos al establecer en su Art. 4 que los actos que sean mercantiles para una de las partes, lo serán para todas las personas que intervengan en ellos.--- Podría decirse que la venta del inmueble por parte de El Almendro, S.A. es un acto aislado, y que por eso es de naturaleza civil, pero lo cierto es que dicha sociedad tiene dentro de su objeto de una manera abstracta la compra y venta de inmuebles, que cuando los compra servirán para lotificar o parcelar, pero no dice ni puede decir que cuando los venda tengan ese destino, porque el nuevo propietario no está vinculado a la cláusula del pacto social, la masividad del acto lo constituye la posibilidad de que la sociedad lo realice en esa forma y no en su materialidad. Es indiscutible que la compra que hizo AGROIN LA JOYA, S.A. DE C.V. es un acto mercantil para ella, porque el giro de la sociedad como lo dice con toda claridad la cláusula III de su Pacto social, "que su finalidad especialmente es: 1) Compra, venta....de inmuebles rústicos o urbanos".-----Como el acto de la inscripción de la compraventa impugnada de nulidad es mercantil, hay una incompetencia de jurisdicción por razón de la materia que no puede prorrogarse, consecuentemente el juicio es nulo de acuerdo a lo establecido por el Art. 1130 Pr. C., nulidad que no puede cubrirse ni por el expreso consentimiento de las partes y que puede pedirse en cualquier tiempo y en cualquiera de las instancias; tal y como se ha hecho.-----El Juez Segundo de lo Civil y la Cámara Segunda de lo Civil de la Primera Sección del Centro, desconocen que todo acto que recaiga sobre cosas mercantiles es Mercantil, pues la acción se fundamenta en el derecho que como tenedor de acciones le corresponde al demandante, recayendo tal derecho en un título valor, que acto se reconoce como Acto de Mercantilidad Pura Art. 3

número II y 5 número III Com.- Y por tal motivo son incompetente por razón de la materia.-----La sentencia impugnada debe ser casada en razón de la incompetencia del Juez y Cámara de lo Civil dada la naturaleza mercantil del acto que motivo la inscripción por haber violado las disposiciones citadas en el concepto expresado.-----V.- ERROR DE DERECHO EN LA APRECIACION DE LA PRUEBA.-----El demandante fundamenta su acción en el supuesto derecho que como accionista de la sociedad El Almendro, S.A. le corresponde; entrando así el Juez y la Cámara a conocer en Materia Mercantil, excediendo su Jurisdicción.-----Según el Art. 1553 C. las nulidades absolutas deben ser alegadas por todo el que tenga interés en ello; el pretendido interés se fundamenta en la condición de accionista del demandante. La escritura de Constitución de la sociedad El Almendro, S.A. establece que las acciones son nominativas. CLAUSULA DECIMA, y de manera expresa dice que aunque su valor se encuentre totalmente satisfecho las acciones serán siempre nominativas, y añade "queda expresamente prohibido que se conviertan al portador". El Código de Comercio cuando habla de las acciones las cataloga como títulos valores que cuando son nominativos tienen las siguientes características: Se expiden a favor de personas determinadas cuyos nombres han de consignarse tanto en el texto de los documentos como en el registro de los mismos que deberá llevar el emisor; ningún acto u operación referente al título nominativo surtirá efectos, contra el emisor o contra terceros, si no se hace constar en el documento y en el registro, Art. 654 Com. El Art. 655 Com. establece que la transmisión de los títulos nominativos requiere su presentación al emisor para que se hagan las debidas anotaciones en el texto y en el registro; la transmisión puede hacerse por endoso y por cualquier medio establecido en el Derecho Civil, seguido de registros; si fuere por cualquier otro medio se le aplica los Art. 660 y 661 Com.; el señor Alex Alfonso Salaverría Lagos dice haber adquirido las acciones de El Almendro, S.A. por la tradición de la herencia que es uno de los modos de adquirir establecidos por el Derecho Civil, de tal manera que como es un medio distinto del endoso, debió obtener el juez, en diligencias de jurisdicción voluntaria, que hiciera constar el traspaso de las acciones en el documento mismo o en hoja adherida a él, constancia que se tiene como endoso de conformidad al Art. 661 Com., pero en todo caso, por tratarse de un título nominativo, después de dicha diligencia debió presentar el título para su anotación del cambio de dueño en el Registro de Accionistas que lleva la sociedad Art. 144 Com. hacienda constar tal circunstancia en el título mismo, en virtud de la literalidad que caracteriza a todo título valor Art. 623 Com. El certificado de acciones que presentó el demandante para demostrar que es accionista de El Almendro, S.A. no tiene la razón del juez de que le fue traspasado por sucesión, ya que todavía aparece nominado el señor Raúl Salaverría Durán como propietario en dicho título, y no aparece en él, por ningún lado, el nombre del demandante, siendo requisito esencial por la literalidad tal denominación; y por otra parte, tampoco hizo la inscripción en el Registro de Accionistas para ser considerado como tal, no sólo respecto a la sociedad sino de tercero, Art. 654 Com., en otras palabras, no ha probado su calidad de accionistas porque la Declaratoria de Heredero no produce por sí sola el efecto de transferir el título inmediatamente, porque los títulos valores necesitan de ciertas formalidades especiales para su transmisión, por ende, el señor Salaverría Lagos no ha probado ser accionistas de El Almendro, S.A., porque el título agregado al juicio no le pertenece, dado que no consta su nombre en el título mismo ni las formalidades establecidas en el Código de Comercio para su transmisión como dicen los Arts. 661 y 655 Com. Los títulos valores son los documentos necesarios para hacer valer el derecho literal y autónomo que en ellos se consigna, siendo el derecho que él aduce el de accionista, que no ha probado, Art. 623

Com. Careciendo por lo tanto de derecho el actor también carece de acción.-----Pero todavía es más categórica la afirmación de que dicho señor no es accionista si comparamos el nombre del título de la persona a quien fue extendido que se llama Raúl Salaverría Durán y el demandante ha presentado una Declaratoria de Herederos de la herencia dejada por el señor RAUL ANTONIO SALAVERRIA DURAN, no existiendo identidad entre la persona del causante de la Declaratoria de Herederos y el nombre de la persona dueña del título valor, por lo tanto, no ha probado que su causante sea el dueño del certificado de acciones conque ha pretendido probar ser accionista del "El Almendro, S.A.".-----En cuanto al interés, la Corte Suprema de Justicia, ha sostenido reiteradamente que el socio de una sociedad no tiene ningún interés pecuniario en los actos de la sociedad. De modo pues que tampoco tiene interés el demandante, y al derivarse éste supuesto interés de la tenencia de un Título Valor cuya jurisdicción es Mercantil tanto el Juez como la Cámara apreciaron erróneamente la prueba de acuerdo a la Ley.-----VI.-VIOLACION DE LEY-----La sentencia impugnada ha violado la Ley en los conceptos que en adelante se expresan; la nulidad decretada en la sentencia se fundamenta en que la descripción del inmueble vendido no reúne los requisitos contenidos en el número I del artículo 688 C. que dice: en las inscripciones hechas en el registro se deben expresar las circunstancias siguientes: LA NATURALEZA, SITUACION Y LINDEROS de los inmuebles objetos de la inscripción a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse y SU MEDIDA SUPERFICIAL.-----En la descripción transcrita, se menciona claramente que el inmueble es de naturaleza rústica, que está situado en jurisdicción de Acajutla, Departamento de Sonsonate, de tal manera que los dos primeros elementos de naturaleza y situación se encuentran plenamente establecidos en la descripción del inmueble contenido en la referida escritura; en cuanto a los linderos, no se mencionan porque la misma escritura dice que es el resto de lo que fuera la Hacienda Santa Agueda o el Zope, pero si menciona su medida superficial que es CIENTO VEINTIOCHO HECTAREAS VEINTISIETE AREAS CERO CENTIAREAS equivalentes a CIENTO OCHENTA Y TRES MANZANAS CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE PUNTO DIECISIETE VARAS CUADRADAS; la nota aclaratoria al final de la descripción solo tiene como finalidad establecer que la venta se hace por la superficie antes referida, pero que en virtud de que el derecho de reserva en esa fase de la reforma agraria era de ciento cincuenta hectáreas, la determinación de ese derecho y las acciones que pudieran derivarse de esta discrepancia puedan ser ejercidas por el comprador, siendo esta la intención de la parte aclaratoria final de la descripción, que no tiene nada que ver con el verdadero objeto de la compraventa.-----La sentencia considera infringido el Art. 688 C. y funda su fallo para anular la inscripción, en lo preceptuado por el Art. 713 C. porque hay una omisión en cuanto a los linderos del bien vendido que produce absoluta inseguridad sobre el derecho adquirido.-----En apoyo de la inseguridad absoluta sobre el bien objeto de la compraventa, la sentencia de la Honorable Cámara trae a cuenta los artículos 62 letra f) y 63 letra b) y 124 Reglamento a la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que se refieren al sistema de Folio Real.-----La inscripción que se anula en la sentencia está asentada en el Registro de la Propiedad de la Tercera Sección de Occidente, y el Reglamento a la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad no se le aplica a este Registro, porque el Art. 124 de dicho Reglamento establece, que su aplicación será gradual y que se aplicará únicamente al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, de tal manera que el reglamento no es aplicable al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente porque no existe decreto o acuerdo alguno que amplíe el ámbito de

aplicación de dicho Reglamento comprendiendo a éste último Registro.-----De tal manera, que el caso debe verse a la luz de las disposiciones del Código Civil y a las que contiene el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.-----Nuestro Código Civil, requiere de dos condiciones para que una inscripción carezca de validez: a) que le haga falta alguna de las condiciones o requisitos enumerados en el Art. 688 y que la omisión de unos de éstos requisitos produzca una absoluta inseguridad en cuanto al objeto de la compraventa.-----Sin lugar a dudas, el inmueble que se transfirió en la escritura relacionada al principio, fácilmente se identifica, porque en dicha escritura se dice que está situado en Acajutla, Departamento de Sonsonate, que su naturaleza es rústica y que fue parte de la Hacienda Santa Agueda o el Zope, inscrita, o con antecedente inscrito al número Ocho del Libro Trescientos doce, rectificada al número Nueve del mismo libro en tal Registro, que como esa propiedad fue intervenida en el proceso de la Reforma Agraria, al ser expropiada una porción quedó una parte que es precisamente el objeto de la venta dicha; por lo que si está bien determinada en la escritura, la parte que de la Hacienda Santa Agueda quedó después de ser expropiada por el ISTA, siendo ésta porción no expropiada el objeto de la compraventa, no hay en consecuencia ninguna inseguridad en la determinación de dicho inmueble, porque se sabe que el acta de la expropiación del ISTA determina la parte que le falta a la propiedad y así lo relaciona la Doctora Suárez Gutiérrez para que no haya duda alguna de lo que se está vendiendo; para cualquier persona de mediana inteligencia le resultaría fácil saber que parte del inmueble de la Hacienda Santa Agueda o el Zope le quedó a la sociedad EL ALMENDRO, S.A., después de la expropiación, y esa fue la que trasladó a AGROIN LA JOYA, S.A. DE C.V., no hay por lo tanto inseguridad absoluta del bien enajenado.-----La mejor prueba de lo que decimos, es que el Registrador de la Propiedad de la Tercera Sección de Occidente quien es el funcionario que calificó el instrumento que se le presentó para su inscripción determinó que si reúne las condiciones que la ley exige para que se proceda a inscribir la escritura, la cual contiene una resolución, de este funcionario, que da fe de manera indubitable que la escritura reúne las condiciones y los requisitos que nuestra ley establece para que se pueda inscribir y ordena la inscripción de la misma; si el registrador cuya obligación es velar por el cumplimiento de las disposiciones del Código Civil y del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas consideró que la escritura llenaba todas las condiciones y requisitos de nuestra ley, no se puede venir a decir que había una absoluta inseguridad en el derecho transferido.----- Art. 692 C. ordena al registrador calificar bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de la escritura y la capacidad de los otorgantes con base en lo que resulte en la misma escritura. Autorizando al registrador a negar una inscripción por la falta de tales formalidades, la incapacidad de los otorgantes y por otras causas, especificándolas en una razón que pondrá al pie del instrumento para los efectos de ley; en el documento presentado en el juicio no consta que el registrador haya rechazado la inscripción del documento, por el contrario, éste funcionario ordenó la inscripción, en otras palabras, la inscripción es válida porque reúne los requisitos que la ley establece y que el registrador calificó en su oportunidad en su calidad de funcionario especializado para dictaminar sobre estos asuntos.-----De lo anterior resulta evidente la violación de Ley al elegir falsamente las disposiciones del Reglamento a la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad cuya aplicación no alcanza al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente.--

IV.- El recurso interpuesto, se admitió por los motivos específicos de violación de ley y error de derecho en la apreciación de la prueba; y se declaró inadmisibles por el motivo específico de incompetencia de jurisdicción no prorrogada legalmente, en base a que la parte que lo interpone no ha reclamado la subsanación de la falta haciendo uso oportuno de los recursos correspondientes, Art. 7 Ley de Casación. Se ordenó pasar los autos a la Secretaría, para que las partes presentaran sus alegatos dentro del término de ley.-

Los recurrentes presentaron sus alegatos en la forma siguiente: "I.- ERROR DE DERECHO EN LA APRECIACION DE LA PRUEBA.----- El demandante fundamenta su acción en el supuesto derecho que como accionista de la sociedad El Almendro, S.A., le corresponde. El Art. 1553 C. ordena que la nulidad absoluta puede alegarse por todo el que tenga interés en ello.----- Como el pretendido interés se fundamenta en la condición de accionista del demandante, procede establecer, en primer término, si Alex Alfonso Salaverría Lagos es accionista de la sociedad El Almendro, S.A., cuya Escritura de Constitución establece que las acciones son nominativas. CLAUSULA DECIMA, y de manera expresa dice que aunque su valor se encuentre totalmente satisfecho las acciones serán siempre nominativas, y añade "queda expresamente prohibido que se conviertan al portador". Las acciones de El Almendro, S.A., son títulos valores nominativos con las siguientes características: Se expiden a favor de personas determinada, cuyos nombres ha de consignarse tanto en el texto del documento como en el registro de los mismos que deberá llevar el emisor; ningún acto u operación referente a títulos nominativos surtirá efectos, contra el emisor o contra terceros, si no consta en el documento y en el registro, Art. 654 Com. El Art. 655 Com. establece que la transmisión de los títulos nominativos requiere su presentación al emisor para que se hagan las debidas anotaciones en el texto y en el registro; la transmisión puede hacerse por endoso o por cualquier medio establecido en el Derecho Civil, seguido de registro; si fuere por cualquier otro medio se le aplica los Arts. 660 y 661 Com. El señor Alex Alfonso Salaverría Lagos dice haber adquirido las acciones de El Almendro, S.A. por la tradición de la herencia que es uno de los modos de adquirir de Derecho Civil, siendo la herencia un medio distinto del endoso, Salaverría Lagos debió obtener del Juez, en Diligencias de Jurisdicción Voluntaria, la constancia en el mismo título valor del traspaso de las acciones o en hoja adherida a él, constancia que se tiene como endoso de conformidad al Art. 661 Com. y además, por tratarse de un título nominativo, después de dicha diligencia, debió presentar el título para la anotación del cambio de dueño en el Registro de Accionistas que lleva la sociedad Art. 144 Com. haciendo constar tal circunstancia en el título mismo, en virtud de la literalidad que caracteriza a todo título valor Art. 623 Com. La literalidad de los títulos valores consiste en que solamente lo escrito en el título existe jurídicamente. El certificado de acciones que presentó el demandante para demostrar ser accionista de El Almendro, S.A. no tiene la razón del juez del traspaso a su favor por sucesión: el título valor aparece nominado a favor del señor Raúl Salaverría Durán como propietario, y no aparece en él, en ninguna parte, el nombre del demandante, siendo requisito esencial para probar su dominio tal denominación; por otra parte, no consta la inscripción del traspaso a favor del demandante en el Registro de Accionistas para ser considerado como tal, no sólo respecto a la sociedad sino de terceros, Art. 654 com. en otras palabras, no ha probado su calidad de accionista de El almendro, S.A. porque la Declaratoria de Heredero no produce por sí sola el efecto de transferir el título dado que los títulos valores necesitan de ciertas formalidades especiales para su transmisión por ende el señor Salaverría Lagos no ha probado ser accionista de El Almendro, S.A. puesto que el

título agregado al juicio no le pertenece pues consta su nombre en el título mismo ni las formalidades establecidas en el Código de Comercio para su transmisión como dicen los Arts. 661 y 655 Com. siendo los títulos valores los documentos necesarios para hacer valer el derecho literal y autónomo que en ellos se consigna, el derecho que aduce el demandante, no está probado. Art. 623 Com. y careciendo de derecho el actor, también carece de acción.----- La anterior afirmación resulta más categórica si comparamos el nombre de la persona dueña del título que es Raúl Salaverría Durán, con el nombre del causante de la Declaratoria de Herederos presentada por Salaverría Lagos, que es RAUL ANTONIO SALAVERRIA DURAN; claramente se ve que no existe identidad entre la persona del causante de la Declaratoria de Herederos y el nombre de la persona dueña del título valor, pues tienen nombre diferentes, consecuentemente no ha probado que su causante sea el dueño del certificado de acciones con que ha pretendido probar ser accionista del "El Almendro, S.A.".-----La Honorable Cámara Segunda de lo Civil de la Primera Sección del Centro al apreciar la prueba que presentó el demandante sobre su calidad de accionista de El Almendro, S.A., no la apreció adecuadamente porque ignoró que los títulos valores por sus características propias deben contener en su texto todos los requisitos que determinan el derecho incorporado al mismo, así como en nombre del titular de los mismos, ese tribunal pasó por alto las formalidades que nuestro Código de comercio estipula para que el traspaso por herencia de un título valor surta efecto, que son el hacerse costar por endoso por medio de un Juez la aceptación de la herencia a favor del pretendido heredero; también apreció equivocadamente el nombre de la persona que aparece como dueño del título valor al no considerar la falta de identidad entre el nombre del causante de la declaratoria de herederos y el nombre consignado en el título valor.----- Establecido pues que Alex Alfonso Salaverría Lagos no es accionista de El Almendro, S.A. para abundar más en los errores de apreciación de la prueba cometidos por la Honorable Cámara, nos permitimos estudiar si, en el supuesto caso que el demandante fuera accionista, tiene o reúne el otro requisito para pedir la nulidad que es el de tener interés en dicha nulidad.----- Las Sociedades son personas jurídicas resultantes de un contrato de organización que se vuelven independientes de las personas a quienes la forman. Mediante el contrato de sociedad, los socios establecen una relación con la sociedad y sus organismos de administración así como entre los socios mismos. La persona jurídica formada como ente diferente a cada una de las personas naturales que la conforman se exterioriza en sus actos jurídicos mediante su representante legal, de suerte que las partes en el contrato de compraventa que fue impugnado por el señor Salaverría Lagos son dos entidades El Almendro, S.A., y nuestra representada AGROIN LA JOYA, S.A. DE C.V., los accionistas no pueden cuestionar los actos de la sociedad porque existen mecanismos al interior de las sociedades para pedirles cuentas a los administradores, no existe por lo tanto un interés directo de los accionistas en los actos que realiza la sociedad; su interés se contrae a los actos de administración que ejecutan los órganos de la sociedad y es contra ellos y contra la sociedad misma a la cual pertenecen que los accionistas tiene ciertas acciones de naturaleza mercantil para pedirles rendición de cuentas o la nulidad de los actos de administración de la sociedad. El Código de Comercio establece los derechos de los accionistas de toda sociedad incluyendo las anónimas, y entre estos derechos no está el de cuestionar los actos de la sociedad con terceros, de tal suerte que el accionista no puede pedir la nulidad de los actos realizados por el ente jurídico a través de su representante legal, porque se destruiría todo el fundamento jurídico de las sociedades.----- Cuando una Sociedad Anónima contrata con terceras personas las obligaciones y los derechos emanados de tal contrato no

afectan de ninguna manera la esfera jurídica del socio.----- Los únicos derechos que confiere el contrato de sociedad a los socios son de naturaleza económica y administrativa o de consecución.- En los derechos económicos están comprendidos el de recibir la parte alícuota del capital social en que este se divide; el derecho a recibir los dividendos que acuerden las juntas generales y el de suscribir proporcionalmente los aumentos de capital que se decreten; y entre los derechos de administración o consecución están el de concurrir a las Asambleas Generales de Accionistas con voz y voto el de ser nombrado a los cargos de administración de la sociedad, el derecho a oponerse a las resoluciones de los organismos administrativos; y el derecho a vigilar y supervisar los actos de la administración; ninguno de estos derechos comprenden la facultad de cuestionar los contratos celebrados entre la sociedad y terceros.----- Al parecer la cámara no estimó ninguno de todos los aspectos ya relacionados y, con una falsa apreciación de la prueba, ha llegado a anular la inscripción de una compraventa que no puede basarse en la petición de alguien que no tiene interés alguno en la causa.----- II.- VIOLACION DE LA LEY.----- La sentencia impugnada ha violado la Ley en los conceptos que a continuación se expresan: la nulidad decretada en la sentencia se fundamenta en que la descripción del inmueble vendido no reúne los requisitos contenidos en el número 1 del artículo 688 C. que dice: en las inscripciones hechas en el registro se deben expresar las circunstancias siguientes: LA NATURALEZA, SITUACION Y LINDEROS de los inmuebles objetos de la inscripción a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse y SU MEDIDA SUPERFICIAL.----- La descripción del inmueble objeto de la compra-venta, menciona claramente que el inmueble es de naturaleza rústica, que está situado en jurisdicción de Acajutla, Departamento de Sonsonate, los linderos no se mencionan porque la misma escritura dice que es el resto de lo que fuera la Hacienda Santa Agueda o el Zope, determina su medida superficial en CIENTO VEINTIOCHO HECTAREAS VEINTISIETE AREAS CERO CENTIAREAS equivalentes a CIENTO OCHENTA Y TRES MANZANAS CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE PUNTO DIECISIETE VARAS CUADRADAS. La nota aclaratoria al final de la descripción solo tiene como finalidad establecer que la venta se hace por la superficie antes referida, pero como el derecho de reserva, en esa fase de la reforma agraria era de ciento cincuenta hectáreas, la determinación de ese derecho y las acciones que pudieran derivarse de esta discrepancia puedan ser ejercidas por el comprador, siendo esta la intención de la parte aclaratoria final de la descripción, que no tiene nada que ver con el verdadero objeto de la compraventa; está pues, plenamente consignados todos los elementos que menciona el Art. 688 C..-----La sentencia considera infringido el Art. 688 C. y funda su fallo para anular la inscripción, en lo preceptuado por el Art. 713 C. asegurando que hay una omisión en cuanto a los linderos del bien vendido que produce absoluta inseguridad sobre el derecho adquirido.----- En apoyo de la inseguridad absoluta sobre el bien objeto de la compraventa, la sentencia de la Honorable Cámara trae a cuenta los Artículos 62 letra f) y 63 letra b) y 124 Reglamento a la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que se refieren al sistema de Folio Real.----- La inscripción que se anula en la sentencia se encuentra en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Tercera Sección de Occidente, pero el Reglamento a la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad no se le aplica a este Registro, porque el Art. 124 de dicho Reglamento establece que su aplicación será gradual y que se aplicará únicamente al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, de tal manera que el reglamento no es aplicable al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente pues no existe decreto o acuerdo alguno que

amplíe el ámbito de dicho Reglamento a la Tercera Sección de Occidente.----- De tal manera, que el caso debe verse a la luz de las disposiciones del Código civil y a las que contiene el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.----- Nuestro Código Civil, requiere de dos condiciones para que una inscripción carezca de validez: a) que le haga falta alguna de las condiciones o requisitos enumerados en el Art. 688 y que la omisión de unos de éstos requisitos produzca una absoluta inseguridad en cuanto al objeto de la compraventa.----- Sin lugar a dudas, el inmueble que se transfirió en la escritura relacionada, fácilmente se identifica, porque en dicha escritura se dice que está situado en Acajutla, Departamento de Sonsonate, que su naturaleza es rústica y que fue parte de la Hacienda Santa Agueda o el Zope, inscrita, o con antecedente inscrito al número Ocho del Libro Trescientos doce, rectificada al número Nueve del mismo libro en tal Registro, que como esa propiedad fue intervenida en el proceso de la Reforma Agraria, al ser expropiada una porción quedó una parte que es precisamente el objeto de la venta dicha; por lo que sí está bien determinada en la escritura la parte que de la Hacienda Santa Agueda quedó después de ser expropiada por el ISTA, siendo ésta porción no expropiada el objeto de la compraventa, no hay en consecuencia ninguna inseguridad en la determinación de dicho inmueble, porque se sabe que el acta de la expropiación del ISTA determina la parte que le falta a la propiedad y así lo relaciona la Doctora Suárez Gutiérrez para que no haya duda alguna de lo que se está vendiendo; para cualquier persona de mediana inteligencia le resultaría fácil saber que parte del inmueble de la Hacienda Santa Agueda o el Zope le quedó a la sociedad EL ALMENDRO, S.A., después de la expropiación, y esa fue la que trasladó a AGROIN LA JOYA, S.A. DE C.V., no hay por lo tanto inseguridad absoluta del bien enajenado.----- La mejor prueba de lo que decimos, es que el Registrador de la Propiedad de la Tercera Sección de Occidente quien es el funcionario que calificó el instrumento que se le presentó para su inscripción determinó que si reúne las condiciones que la ley exige para que se proceda a inscribir la escritura, la cual contiene una resolución de este funcionario, que da fe de manera indubitable que la escritura reúne las condiciones y los requisitos que nuestra ley establece para que se pueda inscribir y ordena la inscripción de la misma; si el registrador cuya obligación es velar por el cumplimiento de las disposiciones del Código Civil y del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas consideró que la escritura llenaba todas las condiciones y requisitos de nuestra ley, no se puede venir a decir que había una absoluta inseguridad en el derecho transferido.-----El Art. 692 C. ordena al registrador calificar bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de la escritura y la capacidad de los otorgantes con base en lo que resulte en la misma escritura. Autorizando al registrador a negar la inscripción por la falta de tales formalidades, la incapacidad de los otorgantes y por otras causas, especificándolas en una razón que pondrá al pie del instrumento para los efectos de ley; en el documento presentado en el juicio no consta que el registrador haya rechazado la inscripción del documento, por el contrario, éste funcionario ordenó la inscripción, en otras palabras, la inscripción es válida porque reúne los requisitos que la ley establece y que el registrador calificó en su oportunidad en su calidad de funcionario especializado para dictaminar sobre estos asuntos.----- De lo anterior resulta evidente la violación de Ley al elegir falsamente las disposiciones del Reglamento a la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad cuya aplicación no alcanza al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente.--

----- El Código Civil en su Art. 732 C. establece que la cancelación de una inscripción procede cuando judicialmente se declara la nulidad del título en virtud del cual se hizo la inscripción; y el Art. 703 nos dice que la omisión o inexactitud de alguna o algunas de las circunstancias exigidas por la ley para la inscripción no perjudica la validez de ella. Solamente en el caso en que haya una absoluta inseguridad sobre las personas de los contratantes, su capacidad civil, el derecho adquirir o el inmueble constituye su objeto; todo lo contenido en esta disposición ataca al documento escrito y no propiamente a la inscripción puesto que esta es una transcripción de dicho documento.-----El Art. 713 C. presume la validez de toda inscripción aún cuando falten o contenga alguna una inexactitud de las exigidas por la ley para la inscripción, disposición que al relacionarla con el Art. 732 C. determina cuando y como procede la nulidad o mejor dicho la cancelación de una inscripción; para el caso concreto este se podría referir al número 2 de dicho artículo que necesita la nulidad declarada judicialmente del título que sirvió de base para la inscripción.-
-----No puede por lo tanto anularse la inscripción sin anularse el contrato de compraventa; y aquí el error de derecho cometido por la Honorable Cámara al anular la inscripción que más bien es una cancelación de la misma y dejar con valor el documento, puesto que la inscripción no afecta la validez del documento que es la base de ello, de tal manera que si el registrador ha calificado y dado por bueno el documento que se le presentó a inscripción, el Juez no puede anular la inscripción si no es sobre la base de la nulidad del documento que se inscribió. Art. 732 número 2."''''''

Y el recurrido presentó sus alegatos en la forma siguiente: ''''IMPROCEDENCIA DEL RECURSO POR ERROR DE DERECHO EN LA APRECIACION DE LA PRUEBA.----- El recurrente invoca como motivo específico "el error de derecho en la apreciación de la prueba", motivo que desde ahora alego y afirmo que no existe, tal como a continuación lo demuestro:----- Ha sostenido esa Sala que cuando se alega error de derecho en la apreciación de la prueba debe señalarse con precisión la prueba que, a juicio del recurrente fue estimada con equivocación; debe indicarse asimismo que consiste el error y además citarse la Ley infringida que se relacione con la estimativa probatoria, pues los errores del juzgador en la apreciación de la prueba, por sí solos no constituyen motivo de casación, sino que son medios por lo que puede arribarse al motivo que consiste, justamente, en la infracción de la norma de derecho que invoca, todo lo anterior en relación al principio de esencialidad, es decir que el error para ser fundante de casación debe haber sido determinante el fallo.-----Esta opinión ratifica y amplía la sostenida también por la Sala cuando afirma: Se comete error de derecho en la apreciación de la prueba cuando una vez aceptada por el juzgador, una prueba como tal, yerra al ponderarla o valorarla, respecto a su eficacia y fuerza de convicción, al darle un valor probatorio que por ley no le corresponde, ya sea porque mal interpretó o porque mal aplicó las normas legales que fijan los requisitos de admisibilidad, pertinencia, idoneidad y eficacia de los medios probatorios.----- De manera que en esas sentencias, por citar solo dos, la Sala ha fijado sin lugar a dudas su criterio de cuando y cómo se comete error de derecho en la apreciación de la prueba. Lo dicho por la Sala puede sintetizarse en lo siguiente: Que el error de derecho que por sí constituye un juicio conceptual sobre los medios o elementos probatorios, para su viabilidad legal requiere: a) invocarse expresamente la causal, debidamente individualizada; b) citarse concretamente la norma probatoria, que establece el valor de la prueba; c) señalarse la operación probatoria realizada por el Juez equivocadamente la que debe incidir en normas de derecho sustancial violada por el error; d) invocarse la norma

sustantiva infringida como consecuencia del error probatorio, porque la norma sustantiva que regula el objeto de la litis es también indefectiblemente violada como resultado de una operación probatoria errónea.----- Todo lo dicho es congruente con nuestro sistema probatorio, de prueba tasada, sin desconocer que también es aplicable al de la sana crítica; ahora bien si se revisa el escrito de interposición del recurso fácilmente se constata, que ninguno de los requisitos fundamentales por la alegación del error de derecho ha sido cumplido por el recurrente y se ha limitado a exponer en una forma desordenada ideas y "razones que en su opinión configuran el error que alega, pero en ninguna parte de esa desordenada exposición explica o si quiera señala cual es la norma probatoria infringida, o en que consiste el error o equivocación que alega, ni cita la ley que se relaciona con la estimativa probatoria que justifique el error invocado, ni mucho menos señala la norma sustantiva reguladora del objeto litigioso que ha resultado violado como consecuencia de la errónea apreciación probatoria.----- Todo lo anterior induce a pensar que el recurso fue interpuesto por este motivo sin saber en que consiste realmente, razón siguiente para que se declare sin lugar, más, en el ejercicio de la eventualidad procesal, paso a refutar el contenido del motivo específico. El alegato de los recurrentes se constriñe a que no tiene el demandado la calidad de accionista, y por ello no está legítimo en el juicio; y al respecto dicen: ""Porque la Declaratoria de herederos no produce por sí sola, efecto de transferir el título inmediatamente, porque los títulos valores necesitan de ciertas formalidades especiales para su transmisión, por ende, el señor Salaverría Lagos no ha probado ser accionista de El Almendro, S.A., porque el título agregado al juicio no le pertenece, dado que no consta su nombre en el título mismo ni las formalidades establecidas en el Código de Comercio para su transmisión como dicen los Artículos 661 y 665 Com. Los títulos valores son los documentos necesarios para hacer valer el derecho literal y autónomo que en ellos se consigna, siendo el derecho que el aduce el de accionista, que no ha probado, Art. 663 Com., careciendo por lo tanto de derecho el actor también carece de acción.-""----- Tal alegato es desde todo punto de vista falaz; sencillamente confundieron dos figuras jurídicas elementalmente inconfundibles: La legitimación y el error de derecho; lo que ellos invocan como falsa apreciación de la prueba se llama en doctrina LEGITIMIDAD AD-CAUSAM, figura procesalmente ajena a toda cuestión probatoria; a lo que se refiere el Ord. 8º del Art. 4 de la Ley de Casación, es a los errores que comete el juzgador al momento de sentenciar, al apreciar falsamente una prueba, es decir al valorar un medio probatorio, y solo puede producirse en virtud de un proceso de razonamiento del juzgador y únicamente, repito, al valorar una prueba en la sentencia definitiva; por su parte la falta de legitimación es un defecto que incide en la ubicación de las partes del proceso, más no afecta la actividad probatoria en ninguna de sus fases o etapas: preposición, aceptación, producción y valoración. De manera, Honorable Sala, que el error de derecho alegado, no existe, por cuanto no se refiere a aspectos de valorización de prueba, que es el supuesto normativo necesario para su procedencia. Art. 3 No. 8 L. Cas.----- Como veis Honorable Sala, que Alfonso Salaverría Lagos sea o no tenedor legítimo de los títulos valores a los que se refieren los recurrentes nada tienen que ver con apreciación o valorización de prueba, se trata de cuestiones totalmente diferentes y para ello son otros los motivos que debieron alegarse.----- IMPROCEDENCIA DEL RECURSO POR VIOLACION DE LEY.----- También tratándose de este motivo la Sala ha fijado su posición; en efecto, ha dicho la Sala que hay violación de ley cuando se omiten los preceptos legales que debieron ser aplicados al caso controvertido, por la falsa elección de otros, se trata, agrega la Sala, de una infracción peculiar que no debe confundirse con cualquier preterición u omisión de normas

jurídicas, resulta de una causa jurídica distinta de la falsa elección de otras; esta infracción afirma la Sala, es de las llamadas directas porque atañen a la premisa mayor del silogismo jurídico o sea la norma misma, sin relación alguna con los hechos.----- Tal opinión de la Sala, encuentra pleno recogimiento doctrinario en lo dicho por don Antonio Bermúdez en su libro la Casación en lo Civil, cuando afirma que la violación de Ley consiste en: "la omisión o falta de aplicación a la Ley, aplicable al caso", criterio sostenido también por el procesalista Mario Aguirre Godoy en su libro Recurso de Casación Civil, cuando al respecto dice: " violación de Ley: no se trata simplemente de encontrar la violación de un precepto claro y terminante de la Ley porque esto supone un absoluto desconocimiento de la norma, situación poco probable en lo que respecta a jueces y magistrados que son profesionales del derecho. El problema es mucho más amplio y se reduce a la adecuada y correcta elección de la norma aplicable al caso concreto, ello entraña el problema de determinar la existencia de la norma, su subsistencia, clase, jerarquía, sus límites (temporales retroactividad y transición y su vigencia espacial (por razón del territorio) Pag. 45 "El Recurso de Casación Civil", Editorial Prensa Libre, año 64. Agregamos a lo anterior lo dicho por CALAMANDREI en su conocido Libro la Casación Civil: La VIOLACIÓN DE Ley se presenta cuando el Juez ignora la existencia o se resiste a reconocer la existencia de una norma jurídica en vigor, o considera como norma jurídica una que ya no esta o que no ha estado nunca vigente.----- Resumiendo entonces lo dicho por los autores citados y por la Sala, la violación de Ley se produce directa y concretamente, cuando se deja de aplicar un texto legal claro que ha debido aplicarse al caso pertinente, y, agregamos nosotros, se produce independientemente de toda cuestión de hecho.-----Al leer el escrito de interposición de Recurso no encontramos ninguna de los requisitos que la Ley y la doctrina de los autores del derecho y de la Sala, exigen para la válida alegación de la violación de ley; al igual que el caso del error de derecho, nos encontramos frente una desordenada exposición que no permite entender o al menos inferir en que consiste la violación alegada, se mencionan artículos del Código civil y del Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, pero en ningún momento se puntualiza los aspectos fundamentales del motivo alegado: a) cuál era la norma aplicable al caso concreto; b) cual fue la norma que equivocadamente aplicó el Juzgador, y c) como tal violación influyó en forma decisiva sobre el fallo, determinando su pronunciamiento, porque como es sabido, no cualquier vicio, sustancial o formal autoriza el recurso de casación, debe tratarse de un error referido a la sentencia, esto es, debe ser esencial. Es decir, en ningún momento los recurrentes puntualizan en que consiste la violación que alegan confundiendo dentro de lo poco que puede entenderse su alegato, lo que es violación de Ley con aplicación indebida, figura ésta que ya desapareció de la Ley de Casación en materia Civil con las reformas de 1989.----- En el ejercicio de la eventualidad procesal, también impugno lo dicho por los recurrentes de la manera siguiente:----- La demanda interpuesta:----- A) Se fundamenta en los Arts. 688 numeral 1º. y 713 del código Civil, para que se declare nula la inscripción número VEINTITRES DEL LIBRO MIL SESENTA Y CINCO DE PROPIEDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA TERCERA SECCION DE OCCIDENTE;----- b) Se basa en hechos que la misma notaria autorizante, doctora Marietta Suárez Gutiérrez, afirma en la escritura. """" EXTENSION QUE NO HA SIDO AUN DESCRITO NI SE HA ESTIPULADO SULocalización Y QUE ADEMÁS ES INCOMPLETA, YA QUE LA EXTENSION LEGAL COMO DERECHO DE RESERVA ES DE CIENTO CINCUENTA HECTAREAS."""; y ----- C) Que al haber fallecido don Raúl Antonio Salaverría Durán, propietario del cuarenta por ciento de las acciones de la

sociedad El Almendro, S.A. propietaria del inmueble vendido, fue declarado como único y universal heredero, don Alex Alfonso Salaverría Lagos, por consiguiente la propiedad de las acciones dichas, pasó a su heredero, y éste con tal propiedad, puede hacer uso de las acciones legales a que da derecho tal titularidad.----- En la interposición del Recurso de Casación se hace énfasis: ---- 1.- En que al faltar, en el certificado de acciones que ha sido traspasado por herencia al señor Alex Alfonso Salaverría Lagos, por ser las acciones nominativas, la anotación del traspaso y en el Registro, las acciones no tienen propietario que pueda ejercer los derechos que de ella emanan; y ----- 2.- Que contradiciéndose la doctora Marietta Suárez Gutiérrez, con lo que afirmó como Notaria autorizante de la escritura de compraventa, el escrito si afirma que el inmueble vendido tiene localización, descripción y medida superficial.----- Con lo alegado el numeral 1 del párrafo anterior, se pretende desconocer que la herencia es un modo de adquirir el dominio de las cosas de cualquier naturaleza es un modo de adquirir el dominio de las cosas de cualquier naturaleza que sea; y que el hecho que hayan requisitos especiales, ya se trate de inmuebles o acciones, dichos requisitos no afectan la propiedad.----- Por ejemplo: si el bien heredado fuese un inmueble que no es'ta inscrito en el Registro Inmobiliario, el heredero puede iniciar los trámites para su inscripción, pero el hecho de que no lo haga, no quiere decir que no puede ejercer acciones para la protección de esa propiedad; que se quede solo mirando que otro toma posesión de la misma o hace uso de ella.----- Sucede lo mismo con las acciones nominativas, la propiedad que por ministerio de ley, ha adquirido el heredero no se pierde por el hecho de que no la haya registrado; y sería atentatorio del orden jurídico y al derecho de propiedad que garantiza la Constitución, el manifestar que por falta de este requisito, principalmente porque no existe ni Libro de Registro de Accionistas, ni Junta Directiva que lo pueda verificar legalmente, el dueño de las acciones no pueda ejercer ninguna acción al ver que está siendo despojado de las mismas, o del patrimonio de la sociedad.----- Es en este contexto de propietario de las acciones de la sociedad El Almendro, S.A., que el señor Alex Alfonso Salaverría Lagos, inició la acción de nulidad de un acto que contrarían disposiciones expresadas de la Ley, y que está penado con nulidad.-- ----- Esta acción de nulidad, para expositores del derecho, la puede ejercer "" todo el que tenga interés en que desaparezcan los efectos del acto o contrato nulo."""; haciendo la salvedad que no pueden ejercer dicha acción: a) Quienes hayan ejecutado el acto o celebrado el contrato; y b) Que tales personas hayan sabido o debido conocer el vicio que invalidaba el acto ejecutado o contratos celebrados.----- Probado está en autos que el señor Alex Alfonso Salaverría Lagos es el heredero único y universal de don Raúl Antonio Salaverría Durán, y que por consiguiente las acciones propiedad del causante, por ministerio de Ley, pasaron en propiedad a su heredero; que dicho heredero no intervino en el acto o contrato, ni mucho menos tuvo conocimiento, cuando se estaba ejecutando este acto de descapitalización ilegal de la Sociedad El Almendro, S.A..----- El registro del certificado de acciones lo hará su propietario, cuando exista un Libro de Registro de Accionistas legalmente autorizado, para ejercer sus derechos en la sociedad conforme al Código de comercio; pero estos actos son muy distintos al ejercicio en el caso de autos, cuando se está reclamando contra un acto nulo, una violación de la Ley, que afecta indudablemente los derechos patrimoniales de las acciones.----- En cuanto a la falta de los requisitos que ordena el Art. 688 numeral 1º. del Código Civil, aún con todo el esfuerzo puesto en el escrito para desvirtuar lo que consta en la Escritura de compraventa, es innegable, tal como lo afirma la Notario: ----- a.- Que no hay localización del inmueble; ---b.- Que no existe medida superficial; y ----- c) Que no existen linderos.----- Y que la

ausencia de estos requisitos fundamentales establecido por el Código Civil, no por Reglamento alguno, producen una inseguridad absoluta sobre el derecho adquirido y el inmueble que constituye su objeto.----- Si la inscripción se efectuó, dicha inscripción es nula de conformidad al Art. 713 C.----- No es fácil, ni para cualquier persona de mediana inteligencia el saber que parte de la Hacienda Santa Agueda o El Zope, le quedó a la sociedad El Almendro, S.A., porque la misma Notaria, que autorizó la escritura de compraventa, intentó seguir diligencias de remediación, donde se pretendía subsanar todos los defectos.----- Tampoco es válido el argumento de los recurrentes que, porque el Registrador la inscribió la escritura, por eso llenaba los requisitos legales; pues dicho Registrador, ignoró o hizo a un lado, la ley que debía aplicar.-----"

V.- El presente recurso de casación ha sido interpuesto por los impetrantes por la causa genérica de infracción de ley y por los motivos específicos de violación de ley y error de derecho en la apreciación de la prueba.-

Analizado el primer motivo, esto es, la violación de ley, los recurrentes hacen consistir la violación expresando que la nulidad decretada en la sentencia se fundamenta en que la descripción del inmueble vendido no reúne los requisitos contenidos en el Art. 688 ord. 1º del Código Civil, que entre otras cosas manda que en las inscripciones hechas en el Registro se deben expresar los linderos del inmueble objeto de la inscripción; que "la sentencia considera infringido el Art. 688 C. y funda su fallo para anular la inscripción, en lo preceptuado por el Art. 713 C. porque hay una omisión en cuanto los linderos del bien vendido que produce absoluta inseguridad sobre el derecho adquirido"; agregando que "En apoyo de la inseguridad absoluta sobre el bien objeto de la compraventa, la sentencia de la Honorable Cámara trae a cuenta los artículos 62 letra f), 63 letra b) y 124 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que se refieren al sistema de Folio Real. " Y concluyen su alegato expresando: "De lo anterior resulta evidente la violación de ley al elegir falsamente las disposiciones del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad cuya aplicación no alcanza al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente.-"

La violación de ley, como motivo específico de casación consiste "cuando se deje de aplicar la norma que debe aplicarse, haciéndose una falsa elección de otra", Art. 3 ord. 1º L. de C.. Como es de notar, de lo transcrito y del contenido del escrito de interposición, no aparece clara y específicamente señalado cuál ha sido el precepto violado por la Cámara, esto es, la disposición o disposiciones legales que debían haberse aplicado al caso de autos para resolver y que se ignoraron por el tribunal ad-quem, pues los artículos a que se refiere el recurso son los que ha aplicado la Cámara para fallar, siendo tales disposiciones los Arts. 680 ord. 1º, 713, 732 C., 15 del Reglamento del Registro de la Propiedad, en relación con el Art. 58 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Y la relación que hace la Cámara respecto a los Arts. 62 letra f), 63 letra b) y 124 del Reglamento últimamente citado, es con el único fin de aclarar sus razonamientos y no como base para emitir su fallo; y aunque así hubiera sucedido, tales normas no han sido señaladas como infringidas, sino que, como dicen los impetrantes, son las normas que se eligieron "falsamente" para decidir el caso en cuestión.-

En consecuencia, la Sala sostiene que, no habiéndose señalado cual o cuáles son las normas legales dejadas de aplicar por la Cámara y que debieron de aplicarse al presente caso, el motivo invocado no llena los requisitos exigidos por la Ley de Casación y por ello no procede casarse la sentencia por dicho motivo.-

En cuanto al otro motivo específico alegado, o sea, el error de derecho en la apreciación de la prueba, los recurrentes la hacen consistir en que el demandante ha fundamentado su acción en el supuesto derecho que como accionista de la Sociedad "El Almendro, S.A. de C.V." le corresponde, entrando así, el Juez y la Cámara a conocer en materia mercantil, por tratarse de la calidad de accionista y sostienen que de conformidad a los Arts. 654, 655, 660, 661 y 623 Com. el actor no ha probado que es accionista en la mencionada sociedad, y que careciendo por lo tanto de derecho de actor carece de acción; sostienen también, que el demandante no tiene interés y que al derivarse este supuesto interés de la tenencia de un título valor cuya legitimación no se ha comprobado, tanto el Juez como la Cámara apreciaron erróneamente la prueba.-

De conformidad a los alegatos esgrimidos por los impetrantes, configuran la falta de legitimación del actor para ejercer la acción de nulidad que pretende, de acuerdo al Art. 713 C., tal como lo ha fundamentado la Cámara ad-quem en su sentencia, por lo que se hace necesario analizar como se entabló la demanda por parte del Doctor Oscar Antonio Rodríguez como apoderado judicial del señor Alex Alfonso Salaverría Lagos. Al respecto el demandante dice en su demanda, que el señor Salaverría Lagos es accionista de la Sociedad "El Almendro, S.A.", sociedad que vendió la propiedad relacionada en la escritura de compraventa, a favor de la Sociedad "Agroín La Joya, S.A. de C.V." y cuya inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo es nula, porque en la escritura no existe ni la situación exacta, ni los linderos del inmueble objeto de la inscripción, de lo que resulta que la inscripción que se haga con esa omisión o inexactitud es penada con nulidad de acuerdo al Art. 713 C., ya que hay una inseguridad absoluta sobre el inmueble inscrito, así como los derechos que emanan del mismo, en base a lo cual pide la nulidad de la inscripción de la referida escritura de compraventa. Para ejercer su acción, presentó como documentos para probar su calidad de accionista y consecuentemente su interés para ejercer dicha acción: fotocopia certificada de la escritura pública de protocolización de la resolución pronunciada en las diligencias de aceptación de herencia testamentaria del señor Raúl Antonio Salaverría Durán, por la cual se declara como único y universal heredero testamentario definitivo al señor Alex Alfonso Salaverría Lagos, inscrita en el respectivo Registro de la Propiedad y fotocopia certificada del certificado de cuatrocientas acciones de la Sociedad "El Almendro, S.A.", pertenecientes al causante señor Raúl Salaverría Durán, manifestando el actor en su demanda, que dichas acciones por herencia ahora le pertenecen al señor Salaverría Lagos, y que de conformidad con tales documentos la Cámara ad-quem estimó que el referido señor Salaverría Lagos es titular de la acción que ha ejercido. Al respecto se advierte que el título valor presentado es una acción nominativa, cuyas características son: que se expida a favor de persona determinada, cuyos nombres han de consignarse, tanto en el texto de los documentos como en el registro de los mismos que deberá llevar el emisor; ningún acto u operación referente al título nominativo surtirá efectos, contra el emisor o contra terceros, si no se hace constar en el documento y en el registro, Art. 654 Com.. Dicho título valor para su transmisión, necesita de ciertas formalidades especiales, por endoso seguido de registro o por cualquier otro medio establecido en el Derecho Civil,

siempre seguido del registro, como en el caso de transmisión por herencia, Arts. 665, 660 y 661 Com.; para el caso de mérito, en el certificado de acciones presentado no tiene la razón del Juez de que fue traspasado por sucesión a nombre del señor Alex Alfonso Salaverría Lagos y tampoco aparece la razón de que dicho traspaso se encuentra en el registro de accionistas de la Sociedad, Art. 654 Com., así que en este caso la Cámara ad-quem ha supuesto prueba donde no la hay, porque los títulos valores son los documentos necesarios para hacer valer el derecho literal y autónomo que en ellos se consigna, y el señor Salaverría Lagos no ha probado ser accionista de la Sociedad "El Almendro, S.A.".-

El alegato anterior, tal como puede estimarse, hace relación a un error de hecho en la apreciación de la prueba y no a un error de derecho en la apreciación de la misma. Cuando se alega error de derecho, debe señalarse con precisión la prueba que a juicio del recurrente fue estimada con equivocación, indicarse asimismo en que consiste este error y citarse la ley infringida que se relaciona con la estimativa probatoria. En el caso de autos no se cuestiona la prueba en cuanto al valor que le manda la ley para efecto de resolver, sino que lo que se discute es la prueba misma, la cual, de acuerdo con el recurrente, no existiría, puesto que el certificado de acciones no está legalmente traspasado al demandante, por carecer de inscripción a su favor en el Registro de la Sociedad; es decir, que "la Cámara ad-quem ha supuesto prueba donde no la hay, porque los títulos valores son los documentos necesarios para hacer valer el derecho literal y autónomo que en ellos se consigna," y la preterición de prueba constituye un error de hecho en la apreciación de la misma. El error de derecho supone siempre la infracción de una norma legal que da determinado valor probatorio a un documento. En cambio, en el error de hecho, hay una desfiguración del contenido del documento, que hace llegar a conclusiones inexactas.-

En razón de todo lo dicho, debe también desestimarse el motivo específico de error de derecho en la apreciación de la prueba que se ha alegado y de esta manera debe de resolverse.-

POR TANTO: Por las razones expuestas, disposiciones legales citadas y Arts. 428, 423 Pr. y 23 de la Ley de Casación, a nombre de la República de El Salvador, la Sala RESUELVE: Declárase que no ha lugar a casar la sentencia de que se ha hecho mérito. Condénase a la recurrente Sociedad "AGROIN LA JOYA, S.A. de C.V." en los daños y perjuicios a que hubiere lugar y a los doctores Marietta Suárez Gutiérrez y Oscar Mauricio Carranza, en las costas del recurso como abogados firmantes del escrito de interposición. Devuélvase el proceso al tribunal de origen con certificación de esta sentencia, para los efectos de ley.- A. DE BUITRAGO---JOSE ERNESTO CRIOLLO---RENE FORTIN MAGAÑA---PRONUNCIADO POR LOS SEÑORES MAGISTRADOS QUE LO SUSCRIBEN---JOSE HUGO ESCALANTE---RUBRICADAS.