

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



**“NUEVOS DESAFÍOS EN EL ACOTAMIENTO DEL DERECHO
PROINDIVISO: HACIA LA CABIDA REAL DE LOS BIENES
INMUEBLES”**

**TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE:
LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS.**

PRESENTAN:

**MADRID ÁLVAREZ JORGE ALFREDO
MARTÍNEZ MORENO LUCIO GUADALUPE
MENDOZA GÓMEZ FRANCISCO NAPOLEÓN**

DOCENTE DIRECTOR:

MTRA. ROSA YANETH PINEDA RIVERA

AGOSTO DE 2017

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN MIGUEL EL SALVADOR C.A.

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

MAESTRO ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

RECTOR INTERNO

DOCTOR MANUEL DE JESÚS JOYA

VICERRECTORÍA ACADÉMICA INTERNA

INGENIERO NELSON BERNABÉ GRANADOS

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO INTERNO

MAESTRO CRISTÓBAL HERNÁN RÍOS BENÍTEZ

SECRETARIO GENERAL

LICENCIADO RAFAEL HUMBERTO PEÑAMARIN

FISCAL GENERAL INTERNO

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**

AUTORIDADES

**INGENIERO JOAQUÍN ORLANDO MACHUCA GÓMEZ
DECANO**

**LICENCIADO CARLOS ALEXANDER DIAZ
VICE-DECANO**

**LICENCIADO JORGE ALBERTO ORTEZ HERNANDEZ
SECRETARIO GENERAL**

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

AUTORIDADES

**LICENCIADO CARLOS ALEXANDER DIAZ
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS
SOCIALES (INTERINO)**

**MAESTRO MIGUEL ANTONIO QUINTANILLA GUEVARA.
COORDINADOR GENERAL DEL PROCESO DE GRADUACION 2017**

**MAESTRA ROSA YANETH PINEDA RIVERA
DIRECTORA DE CONTENIDO**

**LICENCIADO CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA
DIRECTOR DE METODOLOGIA**

AGRADECIMIENTOS

Primeramente agradezco a Dios todo poderoso, quien en su infinita bondad me ha permitido llegar a este momento y quien me ha brindado la paciencia y sabiduría necesaria para afrontar los momentos más difíciles de mi vida, le agradezco por todas las bendiciones que me ha permitido gozar y por todas aquellas que están por venir en lo que resta de mi existencia.

A mi familia, por ser la principal motivación de mis sueños, gracias a ellos por confiar y creer en mí, por su amor dedicación y consejos que son la guía de mi vida en el diario vivir, y por todo el apoyo incondicional, sacrificio y comprensión que me brindaron siempre en el transcurso de mi estudio. A quienes dedico mi logro alcanzado.

También agradezco a todos mis amigos, compañeros y maestros, con quienes he podido convivir a lo largo de mis años de educación y vida, gracias por cada uno de los momentos maravillosos que con cada uno de ellos he compartido.

En general agradezco a cada una de esas personas que han formado parte importante y fundamental en mi vida, quienes en su momento han sido mi inspiración y han llenado de alegría mis días con sus sonrisas y encantos; porque cada una de esas personas han dejado un legado en mí vida. Mis más sinceros agradecimientos a la Mtra. Rosa Yaneth Pineda Rivera, por ser una excelente docente y asesor de tesis, por estimularnos a ser mejores personas, por impartirnos sus valiosos conocimientos.

JORGE ALFREDO MADRID ALVAREZ

Llegó el momento de concretar todo el conocimiento adquirido durante los largos años de universidad, es tiempo de agradecer a quienes me apoyaron incondicionalmente, quienes me acompañaron y ayudaron a hacer el sueño realidad. Es momento de evaluar y pensar en quienes estuvieron junto a mí en este viaje inolvidable. En un inicio a escribir, investigar y finalmente presentar la tesis.

A DIOS TODO PODEROSO: Por darme la sabiduría, entendimiento y las fuerzas necesarias para afrontar los desafíos en el transcurso de mi carrera y lograr mis metas, además de su infinita bondad y amor; su palabra dice *“pero si alguno de vosotros se ve falto de sabiduría, que la pida a Dios, el cual da a todos abundantemente y sin reproche, y le será dada”* (Santiago 1:5)

A MI MADRE: Elis Moreno que desde el momento que me tomo entre sus brazos por primera vez, jamás me ha soltado, pese a mis errores y mis defectos, me ama tal cual soy, y siempre me guio en el camino correcto, gracias a Dios por ponerla en mi destino, que me ayudo siempre ha salir adelante y ver la vida tal cual es, ya que todo lo bueno que emana y vive en mí, es gracias a sus atenciones y correcciones.

A MI PADRE: Lorenzo Antonio Martínez por los ejemplos de perseverancia y constancia que lo caracterizan y que me ha infundado siempre, su apoyo incondicional en todo momento, por creer siempre en mi capacidad y cualidades, y por inculcarnos desde niño, el anhelo de la superación a través del estudio.

MIS HERMANOS: Por ser ejemplo para mi vida y de los cuales he aprendido aciertos y de momentos difíciles y también por brindarme su apoyo desinteresado.

A MIS MAESTROS: Maestra Rosa Yaneth Pineda Rivera por su gran apoyo y motivación para la culminación de nuestros estudios profesionales y para la elaboración de esta tesis; A la planta docente del Departamento de Jurisprudencia UES-FMO por el tiempo compartido y por impulsar el desarrollo de nuestra formación profesional.

A MIS AMIGOS: Que nos apoyamos mutuamente en nuestra formación profesional y que hasta ahora, seguimos siendo amigos.

LUCIO GUADALUPE MARTÍNEZ MORENO

En primer lugar, doy gracias a Dios por las bendiciones que me ha dado y haberme permitido llegar hasta esta etapa de mi vida, por la fuerza que me dio para luchar en los momentos difíciles que se presentaron en el transcurso de mi estudio.

En segundo lugar, quiero darle las gracias a mi familia, que es lo mejor que Dios me ha dado; a ella con todas mis fuerzas y con todo mi amor les agradezco por estar pendientes de mí, en todo el desarrollo de mi estudio, de lo que he necesitado, por toda su ayuda, por todo el amor y apoyo que siempre me han brindado y que siempre estarán a mi lado, ellos han sido mis guías mi apoyo, mis ganas de luchar cada día, han sido y serán todo para mí.

En tercer lugar, agradecer de todo corazón a todas aquellas personas que de alguna manera fueron de mucha importancia a lo largo de este camino, personas que me brindaron su apoyo aun con el más mínimo detalle o el menor consejo para mí, con lo poco y lo mucho que cada uno aportó en el camino de mi vida, hasta llegar al día de hoy. Agradezco a mis amigos y amigas por sus amistades, apoyo en momentos difíciles, a mis docentes por compartir sus conocimientos y experiencias de la vida profesional, agradezco de igual forma a nuestra asesora, Mtra. Rosa Yaneth Pineda Rivera por el tiempo dedicado a este proceso.

FRANCISCO NAPOLEON MENDOZA GOMEZ

Contenido

AGRADECIMIENTOS	I
ABREVIATURAS	5
INTRODUCCIÓN	6
RESUMEN	8
1.0- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	10
1.0- Situación problemática	10
ENUNCIADO DEL PROBLEMA	14
2.1- Enunciados generales.....	14
2.2- Enunciados específicos	15
3.0- JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	15
4- OBJETIVOS	18
4.1- Objetivos generales.....	18
4.2- Objetivos específicos	18
5.0- SISTEMA DE HIPOTESIS	19
5.1- HIPÓTESIS GENERALES Y ESPECÍFICAS	19
5.1.1- Hipótesis generales.....	19
5.1.2- Hipótesis específicas.....	19
5.2- OPERACIONALIZACIÓN DE HIPÓTESIS	21
6.0- DISEÑO METODOLÓGICO	26
6.1- Tipo de investigación	26
6.2- Población.....	27
6.3- Muestra	27
6.4- Métodos, técnicas e instrumentos de investigación.....	27
6.4.1- Métodos.....	27
6.4.2- Técnicas de investigación	28
6.4.2.1- Documental.....	28
6.4.2.2- De campo	28

6.4.3- Instrumentos de investigación.....	29
CAPITULO I.....	30
CATEGORIAS BASICAS DEL ACOTAMIENTO DE LOS DERECHOS	
PROINDIVISO	30
1.1- Normativas implementadas para acotar derechos proindiviso: como obligación del Estado de Proteger la propiedad.....	31
1.1- Modos de proindivisión.....	34
3.0- Planes y programas destinados al mapeo de las tierras en El Salvador, delimitando materialmente las propiedades de las personas	36
4.0- Delimitar una propiedad indivisa, como protección de su tráfico jurídico y potenciar el Derecho Real	37
6.0- Nuevo procedimiento de acotar derecho proindiviso.....	45
CAPITULO II.....	48
HISTORIA GENERAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD: LA	
PROINDIVISIÓN, FUNDAMENTO TEÓRICO-DOCTRINARIO Y	
BASE TEÓRICA JURÍDICA.....	48
CAPITULO II.....	49
2.1.- HISTORIA	49
2.1.1- Época antigua	49
2.1.2- Época medieval.....	50
2.1.3- Época contemporánea	52
2.2- EVOLUCIÓN DEL ACOTAMIENTO DEL DERECHO	
PROINDIVISO EN EL SALVADOR	54
3.0- FUNDAMENTO TEÓRICO-DOCTRINARIO	61
3.1- El Derecho de Propiedad o Dominio	61
3.2- Teorías del derecho de propiedad o dominio	65
3.2.1- Teorías afirmativas	65
3.2.2- Teorías negativas	67
3.2.3- Doctrina de Duguit.....	69
3.2.4- En la investigación se tomará como base, la teoría de la función social	71
3.3- Conceptualización y características del derecho de propiedad	72

3.3.1- La propiedad.....	73
3.3.2- Características.....	74
3.4- Contenido del derecho de dominio.....	79
3.5- Clases de derecho de dominio, respecto al titular.....	81
3.6.1.1- La proindivisión.....	84
3.6.1.2- Naturaleza jurídica	85
3.6.2- Clases de derecho proindiviso	86
3.6.2.1- Derecho Proindiviso en forma Voluntaria	87
3.6.2.2- Derecho Proindiviso en forma Forzosa	87
3.7- Análisis de la afectación de proindivisión entre copropietarios.....	88
4.0- BASE TEORICA JURIDICA.....	89
4.1- Legislación primaria.....	89
4.2- Declaración Universal de Derechos Humanos.....	90
4.3- Procedimiento de delimitación de derechos proindiviso	91
4.4- La concordancia del registro con la realidad Extra registral.....	97
4.6- Los procedimientos para resolver conflictos entre copropietarios	101
4.6.1- Proceso de solución alterna de conflictos.....	101
4.6.2- Procedimiento judicial de la oposición.....	102
4.7- La delimitación del derecho proindiviso en el derecho comparado.....	103
4.7.1- La inscripción de los derechos indivisos en Costa Rica	103
4.7.2- Ley de inscripción de derechos indivisos en Costa Rica.....	104
4.7.2.1- Trámites prescritos en la ley.....	104
4.7.2.2- Procedimiento en vía judicial.....	105
4.7.2.3- Procedimiento ante notario público.....	106
CAPITULO III	108
3.1.1- Hipótesis generales.....	109
3.1.2- Hipótesis específicas.....	109
CAPITULO IV	111
PRESENTACION DE RESULTADOS.....	111

3.1- Cierre de las entrevistas no estructuradas para registradores de la zona oriental	113
3.2- Entrevista no estructurada: descripción y análisis de resultados	115
3.2- Cierre de las entrevistas no estructuradas para notarios	123
3.4- Entrevista no estructurada: descripción y análisis de resultados	125
CAPÍTULO V	130
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	130
5.1- CONCLUSIONES GENERALES	131
5.1.1- Conclusiones doctrinarias	131
5.1.2- Conclusiones jurídicas	132
5.1.3- Conclusiones socio-culturales	133
5.2- CONCLUSIONES ESPECÍFICAS	134
5.3- RECOMENDACIONES	136
BIBLIOGRAFÍAS	138
ANEXOS	141
ANEXO 1	142
ANEXO 2	143
ANEXO 3	145
ANEXO 4, CASO PRÁCTICO	147
DILIGENCIAS PARA LA DELIMITACION DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISION	147
ANEXO # 5	173
LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA DELIMITACIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISIÓN	176

ABREVIATURAS

CNR. Centro Nacional de Registros.

GPS. Sistema Americano de Navegación y Localización Mediante Satélites.

INDRA MAP LINE. Empresa encargada del barrido y levantamiento de datos del Proyecto de Modernización, Fase II CNR, Supervisión Fotogramétrica.

DIGCN. Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional.

CODE FRANCES. Código civil Francés.

RES NULLIUS. Expresión latina que significa cosa de nadie; es decir, cosa sin dueño.

ISTA. Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria.

ERGA OMNES. Frente a todos o contra todo el mundo.

IPSO IURE. De pleno derecho, por poder, potestad o ministerio de la ley.

IUS FRUENDI: Derecho del propietario de percibir los frutos de su cosa.

IUS ABUTENDI: Derecho del propietario de un bien a disponer plenamente de él.

IUS POSSIDENDI. Derecho de poseer, como facultad inherente al derecho de propiedad.

CN. Constitución de la Republica de El Salvador.

CC: Código Civil.

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo de investigación sobre el tema Nuevos Desafíos en el Acotamiento del Derecho Proindiviso: Hacia la Cabida Real de los Bienes Inmuebles, se puede verificar la aplicación de diferentes procedimientos establecidos para la delimitación de derechos de propiedad en inmuebles en estados de proindivisión, situación jurídica que desde tiempos antiguos ha existido y que a lo largo de la historia se ha tratado de darle una salida a esta, con el propósito de dar seguridad jurídica al Derecho de Propiedad que la persona tiene sobre la tierra.

Se puede decir que Acotar un Derecho Proindiviso, significa dotarlo de determinación, de singularidad, y que es de esta forma como se logra obtener su clara determinación, su colindancia, es decir ese derecho equivale a tantos metros cuadrados, es su capacidad superficial del inmueble. Ante la aplicación del procedimiento de delimitación de derechos de propiedad en inmuebles en estado de proindivisión, establecido en la nueva Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de Proindivisión, deben de existir presupuestos necesarios para seguir dicho procedimiento, dentro de estos requisitos encontramos dos indispensables para que proceda, el primero que sea indeterminable la totalidad de los proindivisarios, esto debe de ser probado con la certificación extractada que emitirá el Centro Nacional de Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca. El segundo que existan más de diez cotitulares, que se probara de igual forma que el anterior.

Esta figura a la que hacemos referencia como cualquier otro procedimiento persigue una finalidad de cumplimiento, y es de dar seguridad material como jurídica a las personas que poseen derechos proindiviso, es por ello que en este trabajo de investigación se verificara de forma específica el contenido del derecho de propiedad, como las facultades que se tienen el contar con un derecho pleno, y las desventajas que se tienen en un Derecho Proindiviso, y se verificara particularmente el tratamiento que se le ha dado a la situación Jurídica de la Proindivisión. Así mismo se desarrolla un apartado en donde se organiza el procedimiento de delimitación de derechos de propiedad en inmuebles en estado de proindivisión, que se sigue ante Notario.

En el apartado de Presentación y Análisis de Resultado, veremos el papel protagónico que ha jugado el Centro Nacional de Registros, en cuanto a la aplicación del procedimiento para la delimitación de derechos de propiedad en inmuebles en estado de proindivisión, partiendo desde el hecho de la presentación de Resoluciones finales del Procedimiento, como la emisión de Certificación Extractada para iniciar el procedimiento. Por último, se expone conclusiones y recomendaciones, como resultado de la investigación realizada, y más en cuanto a la ley que da un tratamiento especial a la indivisión.

Es necesario esclarecer que el desarrollo del presente trabajo no solo se toma el punto de vista del Centro Nacional de Registros, sino también de los funcionarios facultados para aplicar la correspondiente Ley. Esto con el fin principal de demostrar cual es la opinión y calificación que tienen de las normativas aplicables a la situación Jurídica de la Indivisión.

RESUMEN

Dondequiera que existe la institución de la propiedad privada, aunque sea en forma poco desarrollada, como es en El Salvador, el proceso económico presenta como característica una lucha entre los hombres por la posesión de bienes, jugando un rol fundamental los Derechos Proindiviso, que se refiere al derecho de propiedad sobre un bien y quiere decir que una persona ostenta el derecho de propiedad sobre ese bien, sólo parcialmente puesto que comparte la titularidad con otras personas. La principal característica de este régimen legal es que ninguno de los cotitulares tiene la plena propiedad del bien. Dicho esto, desde el momento en que se adquiere un Derecho Proindiviso, el titular del mismo tiene el Derecho a pedir la partición, diligencia que muchas veces es difícil por los desacuerdos entre los copropietarios, es así como el acotamiento de un Derecho Proindiviso juega un papel muy importante en aras de terminar la indivisión y que los Propietarios Proindiviso tengan un cuerpo cierto del bien.

Tomando en cuenta lo anterior, esto viene a consolidar en su totalidad las facultades del derecho de Dominio, esto es en cuanto a poseer exclusivamente el bien, logrando con ello la fluidez del tráfico jurídico, en cuanto a enajenarlos o gravarlos, ya que un Derecho Proindiviso, limita las transacciones jurídicas, teniendo en cuenta que la proindivisión genera un grado de inseguridad material, y esto porque en la vida jurídica lo que se tiene es una cuota abstracta, sin especificar una cabida real del bien que es dueño. Ahora no hay que sorprenderse si con la nueva Ley Especial Transitoria Para La Delimitación De Derechos De Propiedad En Inmuebles En Estado De Proindivisión, al momento de seguir las diligencias de acotamiento

de Derechos Proindiviso, surjan diferentes dificultades o conflictos que deben ser resueltos y no dejarlos estancados, todo con el propósito de garantizar el Derecho de Propiedad.

1.0- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.0- Situación problemática

Desde la llegada de los españoles a territorio salvadoreño la disputa de tenencia de la tierra ha sido una de las grandes problemáticas para el pueblo salvadoreño y que en la actualidad sigue siendo un problema sin resolver afectando las transacciones jurídicas y libre disposición de los bienes inmuebles.

El acotamiento del Derecho Proindiviso, en el contexto de erradicar la inseguridad material de los bienes inmuebles, ha intentado mejorar los indicadores de disolución poniendo programas establecidos por el Estado al servicio de las personas que se encuentran en proindivisión, sin embargo en las últimas décadas, se ha visto más afectado con esta problemática la zona oriental,¹ lo que ha generado consecuencias negativas en cuanto a la propiedad y tenencia de la tierra, pues los titulares que se encuentran en proindivisión tienen limitada la libre disposición de los bienes con la que debe cumplir la propiedad, en razón de que al no poderse acotar físicamente el porcentaje del derecho proindiviso queda en abstracto sobre el inmueble dicho porcentaje y esto dificulta las transacciones jurídicas que se pretendan hacer sobre el inmueble, generando a la misma vez una incertidumbre material ya que, el derecho de dominio sobre la parte del inmueble que le corresponde a cada titular no se puede acotar físicamente y esto conlleva notablemente una reducción de las transacciones inmobiliarias.

¹ Magaña, Rigoberto, Informe del Centro Nacional de Registros, El Salvador, 2011.

Cabe mencionar que el código civil de El Salvador regula una forma en la cual se puede dejar de estar en estado de proindivisión y esta es la partición y que según el artículo 1196 del mismo establece *“Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario”*,² se debe entender que la partición de una herencia consiste en dividir los bienes que pertenecían al causante, y de esa manera adjudicarlos a sus herederos, quienes quedan convertidos en dueños exclusivos de los bienes que les resultan adjudicados, para llegar a ser herederos deben ser declarados previamente a través de una sentencia.

Desafortunadamente, la partición no ha sido la vía correcta para poder acotar los derechos proindiviso y que con aras de erradicar la problemática en décadas pasadas se han dado múltiples avances a la legislación registral de El salvador saliendo beneficiado gran parte del territorio, no así la zona Oriental; dentro de estos avances los más significativos son: Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro, conocido como *“Chambita Medidor”* comenzando su implementación desde el año de 1995, teniendo como objetivos:

*La modernización del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas e Instituto Geográfico y Catastro Nacional, El establecimiento de las bases para la regularización de la tierra a nivel nacional, Crear un eficiente y auto sustentable mecanismo catastral a nivel nacional para mapeo y registro de tierras.*³

² Código Civil de la República de El Salvador en Centro América de 1860. Octava Edición, Agosto 2006.

³ Magaña, Rigoberto. Óp. Cit., Pág. 14.

Este proyecto tuvo avances significativos ya que se tuvo el apoyo de propietarios y poseedores, y básicamente esto consistió en hacer un inventario de todas las propiedades inmuebles del país, en donde se recogía la información jurídica como los derechos que los titulares tenían sobre sus inmuebles y física sobre la ubicación, extensión, linderos, uso, etc. Teniendo como resultado el 68% del total de parcelas del territorio nacional actualizadas registralmente, pero este proyecto no fue aplicable a todo el territorio por falta de presupuesto, teniendo como cobertura a 6 departamentos (Ahuachapán, Sonsonate, Santa Ana, La Libertad, San Salvador, La Paz), quedando el resto del departamento sin actualizarse geográficamente.

Así también se emitió el decreto 1076 de fecha 20 de diciembre del 2002, denominado Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad o de Posesión en inmuebles en estado de Proindivisión, publicado en el Diario Oficial Número 357 de fecha 20 de diciembre del 2002, de una vigencia por el plazo de 3 años que venció el 27 de noviembre del año dos mil seis. Durante los años de aplicación de este Decreto, no se tuvo los efectos esperados por contener en su texto trámites de difícil aplicación, por lo que las personas no hicieron uso de dicha normativa y es por eso que se hace necesario decretar una norma que propicie soluciones efectivas a la problemática presentada para garantizarle el derecho de la propiedad privada de la persona, con un procedimiento viable dentro de un marco de seguridad jurídica, a través de Instituciones encargadas de velar por el tráfico, traspaso e inscripción de inmuebles.

Fue así como el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de EL Salvador comenzó a tomar parte en el problema de proindivisión en la zona oriental, principalmente y utilizando la potestad que les da la ley de Notariado a los Notarios, como Delegados del Estado en las que pueden dar fe de los actos, contratos y declaraciones que ante sus oficios se otorguen y en consecuencia se consideró conveniente ampliar la función notarial, para que ante sus oficios se tramiten las Diligencias de Acotamiento, que establece la LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA DELIMITACION DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISION, creada a través del decreto numero cuatrocientos trece, publicada a los trece días del mes de julio del año de dos mil dieciséis, y todo ello con la finalidad de tener un procedimiento ágil y accesible para la legalización de tierras a todos los sectores de la sociedad, que busca beneficiar en especial a los más vulnerables, por medio de las disposiciones de esta ley.

Por tanto, se puede decir que la proindivisión es *“Estado o situación de una masa de bienes o de una cosa que no ha sido partida o dividida entre sus varios copropietarios. Se refiere especialmente a las herencias cuando los coherederos no han efectuado la correspondiente partición”*.⁴

Es sustancialmente recalcar que los Derechos pro-indivisos poseen la seguridad jurídica sobre el inmueble, pero no cumple con las facultades que otorga la propiedad sobre el uso, goce y libre disposición del bien, ya que no cuenta con la seguridad material sobre el inmueble, pues la delimitación de la porción de cada propietario no se encuentra acotado, para que se pueda hacer uso de todas las facultades por la ley.

⁴ Guillermo Cabanellas de Torres, Diccionario Jurídico Elemental, Edición 2006.

Es dentro de este argumento que la sociedad salvadoreña, solo contaba con un procedimiento lento y largo que establece la legislación civil, como es la Partición, es por ello que viene siendo de gran importancia la investigación de dicha problemática, ya que en los últimos años se han dado grandes avances pero que la ineficiencia de estos ha traído diferentes problemas que deberán tomarse en cuenta.

El estado de proindivisión es una situación jurídica que merece ser concretizada, y que anteriormente la única vía para realizarla era la partición que establece El Código Civil, pero siendo este un trámite muy engorroso, no es eficaz, ni ágil para terminar la proindivisión de Derechos, ya que, requería la participación de todos los copropietarios en la que siempre habrá discrepancia y no llegar a un acuerdo, es por ello que el Estado está en la obligación de proteger la propiedad, y en esa medida debe implementar planes y programas que vengán a contribuir a la disolución del estado de proindivisión, en el que se encuentran muchos inmuebles, procurando que de esa forma los propietarios que se encuentran en proindivisión, tengan un cuerpo cierto correspondiente al porcentaje de derecho proindiviso.

ENUNCIADO DEL PROBLEMA

2.1- Enunciados generales

1.- ¿Será idónea la normativa implementada por el Estado salvadoreño, para asegurar a los propietarios de derechos proindiviso tener un cuerpo cierto del inmueble, de una manera ágil?

2.- ¿Con el nuevo procedimiento de delimitación de derechos proindiviso, se extinguirá la mayoría de casos de proindivisión?

2.2- Enunciados específicos

1.- ¿Por qué es necesario que el Estado Salvadoreño implemente políticas y planes, destinados a extinguir el estado de proindivisión que gozan muchos inmuebles?

2.- ¿En qué medida el acotamiento de un derecho proindiviso viene a potenciar el derecho de dominio?

3.- ¿Cuáles son los beneficios de acotar los derechos proindiviso en la Zona Oriental?

4.- ¿Será más accesible el nuevo procedimiento para acotar Derechos Proindiviso en la zona Oriental, El Salvador?

3.0- JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación basada sobre el tema *“nuevos desafíos en el acotamiento del Derecho proindiviso; hacia la cabida real de los bienes inmuebles”* posee un gran nivel de relevancia, en el sentido específico del derecho, tras los avances obtenidos en décadas pasadas sobre la problemática de Derechos proindiviso en El Salvador, teniendo consigo recientemente la creación de la "Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión", con el objetivo de

terminar la proindivisión en la zona oriental y en el resto del país, teniendo consigo un procedimiento sencillo, ágil y de fácil aplicación, ya que se pretende que los requisitos sean menos engorrosos para los propietarios o personas que lo utilicen.

Planteando un procedimiento sencillo, esta ley asimismo pretende dar una salida viable con menos costos a los copropietarios que no tienen el acceso para someterse a otro procedimiento, como el de la partición, la presente investigación está orientada a fin de determinar, si dicho procedimiento de delimitación de derecho proindiviso, será accesible para la población afectada por esta problemática y por ello, de igual forma será un trámite menos burocrático.

Además de su novedad y aunado a lo anterior, se trata de un tema que requiere la necesidad de investigación, ya que el no actualizar los inmuebles geográficamente genera dos problemas principales: Por una parte la limitación a la libre disposición de los bienes por parte de los titulares de derechos proindiviso, en razón de que al no poderse acotar físicamente el porcentaje del derecho proindiviso, el cual existe en abstracto sobre el inmueble en relación al porcentaje que representa, dificulta la realización de transacciones jurídicas sobre los inmuebles en ese estado; Y por otra conlleva a una incertidumbre material en cuanto al derecho de dominio sobre los inmueble que se encuentran en estado de proindivisión al no poderse acotar

físicamente el derecho proindiviso que al titular del mismo, le corresponde sobre el inmueble.⁵

La existencia de Derechos proindiviso, se da como consecuencia de la versatilidad del derecho de propiedad, que permite que una misma cosa, en este caso, un bien inmueble (terreno), pueda pertenecer a dos o más personas, llamados mayormente copropietarios.

El jurista costarricense Alberto Brenes Córdoba, manifiesta que en los derechos proindiviso, la parte de cada copartícipe no es una porción determinada del objeto, sino una fracción ideal, un derecho en el conjunto.⁶

La finalidad básica de esta investigación es permitir ubicarse dentro del contexto actual de la discusión jurídica civil-registral respecto a la problemática enunciada, si los avances obtenidos serán suficientes para terminar con la proindivisión o si estos lo que van hacer es entorpecer más la cabida real de los bienes inmuebles según el porcentaje de cada propietario y si la facultad dada a los notarios es la vía correcta para poder entablar el procedimiento de delimitación de inmuebles.

Para lo anterior, se hará uso del método científicos desde el análisis, síntesis y comparación, para poder dar a conocer a la población, el procedimiento que mejor conviene para los intereses de cada copropietario que se encuentre en proindivisión según los avances dados por el Estado en dicha área, para dar una mejor protección al Derecho de propiedad privada.

⁵ Expediente legislativo: 1738-9-2014-1, que contiene moción de diputados de ARENA, en el sentido se emita "Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión".

⁶ Brenes Córdoba, Alberto, *La Localización de Derecho Indiviso*, Costa Rica, 2011.

4- OBJETIVOS

4.1- Objetivos generales

1. Realizar un estudio sobre la situación jurídica de la Proindivisión de inmuebles en la zona Oriental, El Salvador.

2. Indagar sobre las diversas normativas impulsadas por el gobierno salvadoreño y su eficacia, para delimitar derechos proindiviso sobre la tierra.

4.2- Objetivos específicos

1. Analizar el grado de afectación que tiene la proindivisión de inmuebles ante la libre disposición de sus propietarios.

2. Explicar el procedimiento idóneo que debe ser aplicado en la delimitación de derechos proindiviso sobre inmuebles en la zona oriental.

3. Revisar el grado de efectividad que la Ley Especial transitoria para la delimitación de derechos de propiedad en inmuebles en estado de proindivisión tendrá en la zona Oriental.

5.0- SISTEMA DE HIPOTESIS

5.1- HIPÓTESIS GENERALES Y ESPECÍFICAS

5.1.1- Hipótesis generales

1: la situación jurídica de la proindivisión genera discrepancia entre copropietarios, pero, el nuevo procedimiento de delimitación de derechos proindiviso es eficaz y menos engorroso para terminar con la proindivisión, sin embargo, surgen dificultades al momento de seguir las diligencias de delimitación que deben ser resueltas para parcelar un inmueble (tierra) en estado de proindivisión.

2: La nueva ley especial transitoria para la delimitación de derechos de propiedad en inmuebles en estado de proindivisión es buen avance, no obstante, deja casos sin resolver y no lograr tener un perímetro exacto de la tierra para sus copropietarios.

5.1.2- Hipótesis específicas

1: La libre disposición de los bienes es reconocido constitucionalmente, sin embargo, en la situación de la proindivisión de inmuebles, se limita el trafico jurídico de los mismos.

2: El nuevo procedimiento de delimitación de Derechos Proindiviso es efectivo, pero, es necesario implementar un programa de Gobierno, que dé cobertura a todos los casos de proindivisión.

3: La Ley Especial para la Delimitación de Derechos Proindiviso, resolverá la mayoría de casos, no así, aquellos que no cumplen los requisitos para que procedan las diligencias de delimitación.

5.2- OPERACIONALIZACIÓN DE HIPÓTESIS

OBJETICO GENRAL 1: Realizar un estudio sobre la situación jurídica de la Proindivisión de inmuebles en la zona Oriental, El Salvador.					
HIPOTESIS GENERAL 1: la situación jurídica de la proindivisión genera discrepancia entre copropietarios, pero, el nuevo procedimiento de delimitación de derechos proindiviso es eficaz y menos engoroso para terminar con la proindivisión, sin embargo, surgen dificultades al momento de seguir las diligencias de delimitación que deben ser resueltas para parcelar un inmueble (tierra) en estado de proindivisión.					
DEFINICION CONCEPTUAL	DEFINICION OPERACIONAL	VARIABLE INDEPENDIENTE	INDICADORES	VARIABLE DEPENDIENTE	INDICADORES
La proindivisión se define como: El estado o situación de una masa de bienes o de una cosa que no ha sido partida o dividida entre sus varios copropietarios.	La proindivisión es una situación normal de ser propietario de bienes, siempre que no exista disconformidad entre copropietarios que se regula en el Artículo 1196 del Código Civil.	La proindivisión genera discrepancia entre sus copropietarios.	Copropietarios Conflicto. Derechos. Juicios.	El nuevo procedimiento de delimitación de derechos proindiviso es eficaz y menos engoroso para terminar con la proindivisión sin embargo, surgen dificultades al momento de seguir las diligencias de delimitación que deben ser resueltas para parcelar un inmueble (tierra) en estado de proindivisión.	Registros públicos. Tramitación. Derecho. Profesionales del Derecho.

Objetivo General 2: Indagar sobre las diversas normativas impulsadas por el gobierno salvadoreño y su eficacia, para delimitar derechos proindiviso sobre la tierra.

Hipótesis General 2: La nueva ley especial transitoria para la delimitación de derechos de propiedad en inmuebles en estado de proindivisión es buen avance, no obstante, deja casos sin resolver y no lograr tener un perímetro exacto de la tierra para sus copropietarios.

DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	VARIABLE INDEPENDIENTE	INDICADORES	VARIABLE DEPENDIENTE	INDICADORES
Delimitación de derechos proindiviso: es la determinación de límites materiales o abstractos. Como cuerpo cierto.	La delimitación de Derechos Proindiviso, son diligencias que faculta seguir la LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARALA DELIMITACIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISIÓN.	Delimitación Proindiviso Diligencias	Registros Públicos Notarios Particulares Diputados	No obstante, deja casos sin resolver y no lograr tener un perímetro exacto de la tierra para sus copropietarios.	Casos Resolver Tierra Copropietarios

Objetivo Especifico 1: Analizar el grado de afectación que tiene la proindivisión de inmuebles ante la libre disposición de sus propietarios.					
Hipótesis Especifico 1: La libre disposición de los bienes es reconocido constitucionalmente, sin embargo, en la situación de la proindivisión de inmuebles, se limita el tráfico jurídico de los mismos.					
DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	VARIABLE INDEPENDIENTE	INDICADORES	VARIABLE DEPENDIENTE	INDICADORES
La Libre disposición de los bienes se puede definir como: libertad para decidir sobre las pertenencias, como cuando se decide vender o donar algo que le pertenece.	La Libre disposición de los bienes es una facultad que genera el derecho de Dominio legislado en el Artículo 568 Código Civil.	libre disposición bienes Facultad Dominio	La Constitución Particulares Profesionales del Derecho	En la situación de la proindivisión de inmuebles, se limita el tráfico jurídico de los mismos.	Situación Proindivisión Tráfico

HIPOTESIS ESPECÍFICAS.

Objetivo Especifico 2: Explicar el procedimiento idóneo que debe ser aplicado en la delimitación de derechos proindiviso sobre inmuebles en la zona Oriental.					
Hipótesis Especifica 2: El nuevo procedimiento de delimitación de Derechos Proindiviso es efectivo, pero, es necesario implementar un programa de Gobierno, que dé cobertura a todos los casos de proindivisión.					
DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	VARIABLE INDEPENDIENTE	INDICADORES	VARIABLE DEPENDIENTE	INDICADORES
La efectividad del procedimiento de delimitación de Derechos Proindiviso se puede definir: como aquel resultado positivo que genera, el trámite del mismo, logrando el cometido para el cual se ha creado el procedimiento	El proceso de delimitación de Derechos Proindiviso en materia de derecho registral, conlleva una serie de pasos organizados que se regulan en LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA DELIMITACION DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISIÓN.	Proceso Derechos Proindiviso Pasos Organizados	Registros Públicos Notarios Particulares	Es necesario implementar un programa de Gobierno, que dé cobertura a todos los casos de proindivisión	Programa Gobierno Cobertura Proindivisión

Objetivo Especifico 3: Revisar el grado de efectividad que la Ley Especial transitoria para la delimitación de derechos de propiedad e inmuebles en estado de proindivisión tendrá en la zona Oriental.					
Hipótesis Especifica 3: la ley especial para la delimitación de Derechos Proindiviso, resolverá la mayoría de casos, no así, aquellos que no cumplen los requisitos para que procedan las diligencias de delimitación.					
DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	VARIABLE INDEPENDIENTE	INDICADORES	VARIABLE DEPENDIENTE	INDICADORES
Proindiviso: se refiere al derecho de propiedad sobre un bien y quiere decir que una persona ostenta el derecho de propiedad sobre ese bien sólo parcialmente puesto que comparte la titularidad con otras personas.	Los Notarios, son los encargados de tramitar, las diligencias de Delimitación de Derechos Proindiviso, ante El Centro Nacional de Registro.	la ley especial para la delimitación de Derechos Proindiviso, resolverá la mayoría de casos.	Ley Derechos Resolverá Casos.	Aquellos que no cumplen los requisitos para que procedan las diligencias de delimitación.	No Cumplen Requisitos Diligencias

6.0- DISEÑO METODOLÓGICO

6.1- Tipo de investigación

Investigación descriptiva: El proyecto está orientado hacia una investigación descriptiva, ya que busca especificar las propiedades, características, avances, los perfiles importantes y los nuevos desafíos, del acotamiento de Derecho Proindiviso en la Zona Oriental. Es de vital importancia un estudio descriptivo en este proyecto de investigación ya que se selecciona una serie de cuestiones y se mide o recolecta información sobre cada una de ellas, para así describir lo que se investiga.

Según Tamayo y Tamayo M. (Pág. 35), en su libro *Proceso de Investigación Científica*, la investigación descriptiva “comprende la descripción, registro, análisis e interpretación de la naturaleza actual, y la composición o proceso de los fenómenos. El enfoque se hace sobre conclusiones dominantes o sobre grupo de personas, grupo o cosas, se conduce o funciona en presente”.

Según Sabino (1986) “La investigación de tipo descriptiva trabaja sobre realidades de hechos, y su característica fundamental es la de presentar una interpretación correcta. Para la investigación descriptiva, su preocupación primordial radica en descubrir algunas características fundamentales de conjuntos homogéneos de fenómenos, utilizando criterios sistemáticos que permitan poner de manifiesto su estructura o comportamiento. De esta forma se pueden obtener las notas que caracterizan a la realidad estudiada”.

6.2- Población

Se establece como población todo el personal afectado por derechos proindiviso de la Zona Oriental, donde se extraerá la información requerida para esta investigación. Cabe mencionar que, para un mejor conocimiento, de lo que se trata la población la definimos como “el conjunto de elementos con características comunes que son objetos de análisis y para los cuales serán válidas las conclusiones de la investigación”. (Arias 1999, p.98).

6.3- Muestra

La muestra “es obtenida con el fin de investigar, a partir del conocimiento de sus características particulares, las propiedades de una población” (Balestrini 1998, p.138). Partiendo de esta pequeña definición se tomará como muestra los propietarios de Derechos Proindiviso, comprendiendo los del Departamento de San Miguel y el Departamento de Morazán.

6.4- Métodos, técnicas e instrumentos de investigación

6.4.1- Métodos

Toda actividad humana requiere de un método, para obtener los mejores resultados con el menor esfuerzo, por tal razón esta investigación se utilizará el Método científico, a efecto de obtener un proceso sistemático y razonado en la que todo investigador de la ciencia sigue para encontrar la verdad científica. Partiendo que el tema de investigación es bastante complejo, por no haber antecedentes del mismo, se hace de gran importancia

utilizar este método, pues con este se tendrá oportunidad de utilizar todos los demás métodos, porque permite en su instrumentación la concurrencia ilimitada de todos los métodos y técnicas existentes.

6.4.2- Técnicas de investigación

6.4.2.1- Documental

Siendo una parte del proceso de investigación de suma importancia, ya que contribuye a dar sustento al contenido y a las etapas de dicho proceso, centrandó así su principal función en todos aquellos procedimientos que conllevan el uso óptimo y racional de los recursos documentales disponibles en las funciones de información. Para tal efecto se utilizará:

- Ficha Bibliográfica, en la que se recolectara información de libros, estas fichas se hacen para todos los libros o artículos que eventualmente pueden ser útiles a la investigación, no solo para los encontrados físicamente o leído.
- Ficha Hemerográfica, esta servirá para registrar datos de un periódico o revista de donde se extrajo alguna información.
- Ficha de Información Electrónica, Este tipo de ficha es de suma importancia ya que registra datos de páginas de Internet de donde se extrajo alguna información.

6.4.2.2- De campo

1) La técnica a utilizar en esta investigación es la de la encuesta; y 2) Realizaremos entrevista no estructurada, puesto que al basarnos sobre hechos reales es necesario llevar a cabo una estrategia que nos permita analizar la

situación directamente en el lugar donde acontecen, para hacer un análisis sistemático de problemas en la realidad, con el propósito bien sea de describirlos, interpretarlos, entender su naturaleza y factores constituyentes, explicar sus causas y efectos, o predecir su ocurrencia, haciendo uso de métodos característicos de cualquiera de los paradigmas o enfoques de investigación conocidos o en desarrollo.

6.4.3- Instrumentos de investigación

- Como instrumento se aplicarán entrevistas no estructuradas, el cual consta de 13 preguntas abiertas. La entrevista es de gran utilidad en la investigación científica, ya que constituye una forma concreta de la técnica de observación, logrando que, el investigador fije su atención en ciertos aspectos y se sujete a determinadas condiciones.

CAPITULO I

CATEGORIAS BASICAS DEL ACOTAMIENTO DE LOS DERECHOS PROINDIVISO

CODIGO	TEMAS FUNDAMENTALES	CATEGORIAS BASICAS
1	Normativas implementadas para acotar derechos proindiviso: como obligación del Estado de Proteger la propiedad	<ul style="list-style-type: none"> - Delimitación. - Obligación.
2	Modos de proindivisión	<ul style="list-style-type: none"> - Comunidad y Copropiedad.
3	Planes y programas destinados al mapeo de las tierras en El Salvador, delimitando materialmente las propiedades de las personas	<ul style="list-style-type: none"> - Plan chambita medidor.
4	Delimitar una propiedad indivisa, como protección de su tráfico jurídico y potenciar el Derecho Real	<ul style="list-style-type: none"> - Parte indivisa. - Derecho de pedir la partición. - Justificación de una inscripción en el registro de una parcela delimitada.
5	Beneficio de acotar Derechos Proindiviso	<ul style="list-style-type: none"> - Movilidad en las transacciones jurídicas. - Reconocer y Garantizar el Derecho a la propiedad privada y posesión. - Actualizar y Modernizar las técnicas de cartografía, por el Instituto Geográfico y del Catastro Nacional. - Seguridad material.
6	Nuevo Procedimiento de acotar derecho proindiviso	<ul style="list-style-type: none"> - Ante que autoridad. - Etapas del Procedimiento. - Casos en los que procede.

1.1- Normativas implementadas para acotar derechos proindiviso: como obligación del Estado de Proteger la propiedad

1.1.2- La delimitación

Los ingenieros civiles son los profesionales encargados de definir de forma precisa dónde terminan los derechos de un propietario y comienzan los de otro. Se encarga de materializar en el terreno las señales (mojones) que identifican la delimitación de los bienes inmuebles u otros derechos. Realiza planos donde se muestra cualquier delimitación realizada, aplicando técnicas de medición precisa que permiten reponer los límites a lo largo del tiempo siguiendo unos estándares de calidad que aseguran la confiabilidad y la imparcialidad de la actuación profesional.

La problemática más usual, vinculada a la incertidumbre sobre la delimitación de los bienes inmuebles, se da cuando hay que utilizar los tribunales para resolver problemas que surgen en el ejercicio del Derecho de Dominio, como usurpaciones, nulidades parciales o totales de títulos de propiedad y otros.

1.1.2- Obligación del Estado de Garantizar la Propiedad

Partiendo de lo anterior, se establece la obligación del Estado, La Constitución reconoce el derecho a la propiedad y señala un camino a seguir para ponerlos en acción mediante sus obligaciones. Estamos, entonces, frente a los derechos en acción, los derechos como meras declaraciones no son útiles para asegurar su disfrute, desde esta perspectiva el Estado Salvadoreño tratando de cumplir su obligación ha implementado leyes y decretos en aras de delimitar derechos proindiviso, con el objeto de que todos los propietarios de Derechos Proindiviso tengan un cuerpo cierto del inmueble, del cual son dueños solo en una porción abstracta jurídicamente. Implementándose las

siguientes Normativas, y se advierte que en este apartado solo se hará mención de las diferentes normativas, las cuales se desarrollaran en el Capítulo II.

1- “Ley Transitoria para la Agilización del Programa de Transferencia de Tierras”

2- DECRETO No. 800 mediante el cual se decreta la “Ley Transitoria para Agilizar Diligencias de Legalización del Derecho de Propiedad o Posesión a favor de Personas Afectadas por los Terremotos de enero y febrero de 2001, la Tormenta Tropical Stan, la erupción del Volcán de Santa Ana o Ilamatepec, el enjambre sísmico del Departamento de Ahuachapán y la Tormenta Tropical Ida”.

3- DECRETO No. 1076 el cual crea la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad o de Posesión en Inmuebles en estado de Proindivisión.

4- DECRETO N° 849 “Ley Especial Transitoria de Inscripción de Acotamiento de Inmuebles que forman parte de la Carretera Longitudinal del Norte”.

5- DECRETO N° 79 “Ley Especial para Diligencias de Legalización de Derechos de Propiedad y Regularización de la Posesión a Personas de escasos Recursos Económicos y Personas Afectadas por Fenómenos Naturales”.

6- DECRETO N° 960 “Ley Especial Transitoria para la Legalización del Dominio de Inmuebles a favor del Estado en el Ramo de Educación”.

7- “Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión”.

1.1- Modos de proindivisión

1.2- Comunidad de los bienes

Los derechos pueden pertenecer a una sola persona o varias conjuntamente. Si el derecho pertenece a varias personas hablaremos de cotitulares del mismo y estos cotitulares formarán una comunidad de derechos. La comunidad se da cuando varias personas tienen derechos de la misma naturaleza y en forma conjunta sobre uno o más bienes. La comunidad, por tanto, puede estar referida a derechos reales o crediticios, o partes alícuotas de ellos. Cuando está referida a un derecho real sobre cosa propia, estamos ante un condominio. La relación entre comunidad y condominio es por ende de género a especie, respectivamente.⁷

La cotitularidad o pluralidad de titulares puede tener lugar sobre cualquier tipo de derecho, siendo el derecho de propiedad el ejemplo más claro. Así, cuando la propiedad de un bien pertenece a varias personas, estaremos ante una comunidad de bienes constituida por una pluralidad de propietarios.

La cuota o porcentaje de propiedad determinará la participación de su titular en el uso, goce, rendimientos, gastos y responsabilidades de la comunidad. Existe una presunción de igualdad de las cuotas, por la que las cuotas se entienden iguales para todos los copropietarios, salvo que se pruebe lo contrario.

⁷ Musto Néstor Jorge, Derechos Reales: Tomo I, Ciudad de Buenos Aires, marzo de 2000, página 605, “**No hay comunidad**, cuando esos derechos son independientes, como por ejemplo cuando sobre un mismo inmueble recaen dos hipotecas, cada una de las cuales puede tener, y normalmente tiene, diversa fuente, garantiza créditos distintos y ambas tienen, por lo tanto, grados y formas de extinción diferentes. Estos derechos no sólo no confluyen, sino que pueden llegar a ser contrapuestos”.

1.3- Copropiedad

Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir sobre parte alícuota.⁸

2.2.1- Características de la copropiedad

El copropietario no tiene un derecho exclusivo y total sobre el objeto común, es solo dueño exclusivo o individual de la cuota parte que le corresponde en la comunidad, su señorío es parcial.

La cuota que tiene el copropietario es una cuota ideal no representable materialmente mientras exista la indivisión. Ejemplo: si Juan y Pedro compran una casa, ninguno puede identificar su cuota parte.

En la Copropiedad existen tantos derechos de Dominio cuantos propietarios hubiere sobre el objeto, y todos unidos forman la Propiedad Plena. Por ello cada condueño puede enajenar o hipotecar su cuota ideal sin consultar a sus demás compañeros.

Fuera del derecho individual de cada copropietario a una cuota parte ideal, existe un derecho colectivo sobre el bien que únicamente puede ejercerse con

⁸ Rojina Villegas Rafael, **COMPENDIO DE DERECHO CIVIL II: Bienes, Derechos Reales y Sucesiones**, edición número cuarenta, en el año de dos mil ocho, pagina 116.- una **parte alícuota** es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción. Podría decirse que es una parte que sólo se representa mentalmente, que Se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variará según los derechos de éstos.

el acuerdo de todos. El derecho colectivo comprende el uso y goce del bien o su administración.

3.0- Planes y programas destinados al mapeo de las tierras en El Salvador, delimitando materialmente las propiedades de las personas

3.1- Plan Nacional de Modernización del Registro Inmobiliario y de Catastro Fase I.

Financiado por los recursos de un préstamo con el Banco Internacional de Reconstrucción y fomento, los objetivos de este proyecto fueron Modernizar los Registros Públicos y del catastro e Inmuebles del CNR y Establecer las bases para la Regularización de Tierras en el Salvador.

La regularización de tierras se refiere a la campaña pública de difusión sistemática orientada a la colaboración de los propietarios x de tierras, notificación de resultados en forma masiva y al traslado de toda información levantada al nuevo sistema de registro y catastro. En sentido, el levantamiento de información de tierras incluye las actividades siguientes: la promoción, la elaboración de la cartografía de base la verificación de derechos y la delimitación de inmueble y la notificación de los propietarios.

Batlle informó que para esta segunda etapa el proyecto contará con tecnología de punta, con sistemas digitales con GPS, información electrónica y fotografía digital, las cuales serán aportadas por la empresa INDRA-MAP LINE, encargada del barrido y levantamiento de datos del proyecto.⁹

⁹ Proyecto de modernización del Registro inmobiliario y del catastro fase II, octubre 2012, el salvador.

Con la fase dos nos permitirá definir en los departamentos, catastralmente, cuáles son los derechos inscritos para cada una de las personas, incluyendo bienes nacionales, bienes municipales, zonas verdes”, dijo Batlle.

Batlle explicó que con la capacitación pretende que se conozca más a fondo los procesos y procedimientos, tanto en las áreas jurídicas y técnicas, así como en los controles de calidad y el levantamiento físico de la información, entre otros, que permitirán el entendimiento más preciso del proyecto.

Por ahora, el proyecto tiene camino por recorrer y una tercera fase sería orientada en la zona oriental del país, que está pendiente de ser incluida en los censos.

4.0- Delimitar una propiedad indivisa, como protección de su tráfico jurídico y potenciar el Derecho Real

4.1- Parte Indivisa

Se entiende por parte indivisa una parte idealmente determinada, o sea que no está referida a porción concreta de la cosa, la que normalmente se determina aritméticamente en una fracción o porcentaje (1/2, 1/4, o el 50%, 25%, etcétera). Esta determinación se hace en abstracto y, por tal razón, se suele hablar de porciones ideales o abstractas para referirse a las cuotas que corresponden a cada partícipe.¹⁰

4.1.2- Elementos de la parte indivisa

Para que existan estas partes indivisas, necesariamente tiene que ser dentro de un inmueble general que existan:

¹⁰ MUSTO, NÉSTOR JORGE, DERECHOS REALES Tomo 1 Pág. 608.

a) SUJETOS. Necesariamente tiene que existir pluralidad de sujetos titulares de derechos para que se dé la proindivisión. Si esa pluralidad de personas constituye a su vez un ente, que, como persona o sujeto de derecho, es titular de la propiedad de una cosa, no hay proindivisión sino dominio por parte del ente, por ejemplo, cuando una asociación o sociedad es propietaria. Nada obsta a que esa sociedad este formando una situación de proindivisión, con otra u otras personas, de una cosa.

b) OBJETO. El objeto es siempre la cosa. Si los objetos son varios, habrá varios copropietarios, aunque las personas lo hayan tratado como uno solo, pues si ello es así para el dominio, por ejemplo, en las universalidades de hecho, con mayor razón lo será para el Derecho Proindiviso. Pero varias personas pueden ser proindivisarios de objetos plurales, todos ellos en proindivisión, pudiendo llegar a practicarse la división adjudicando unidades a cada uno de ellos.

Por ejemplo, se adquieren por dos o más personas diez lotes de terreno, en proindivisión, sin especificar cuál unidad o unidades pertenece a cada uno. Todos son proindiviso de todos, hasta que se practique la partición.

4.2- Derecho de pedir la partición.

Es de tener claro que este tiene lugar, cuando nos encontramos frente a un “estado de indivisión”, el cual no se presenta en exclusivo en la sucesión por causa de muerte, sino que además en una serie de situaciones jurídicas. Se está en presencia de un estado de indivisión cuando tienen derecho de

cuota sobre una misma cosa dos o más personas, siendo fundamental para su existencia que los derechos de sus titulares sean de análoga naturaleza.¹¹

El derecho a pedir la partición, este no siempre se lleva a cabo con la intervención de la justicia, esta acción está comprendida en el artículo 1196, el cual señala: “Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario.” Se define esta acción como aquella que compete a los coasignatarios para solicitar que se ponga término al estado de indivisión.¹²

4.2.1- Características del derecho de pedir la partición:

a.) Es una acción personal, esto quiere decir que debe ser entablada en contra de todos y cada uno de los comuneros. En caso de que sea excluido alguno de los coasignatarios, esta será inoponible al excluido.

b) Es imprescriptible e irrenunciable; esto se desprende del artículo 1196: “podrá siempre pedirse”, estas características concurren en esta acción a pesar de su carácter esencialmente patrimonial.

c) Su ejercicio es un derecho absoluto; esto se confirma por el artículo 1196 “la partición podrá siempre pedirse”, situación que no impide que existan una serie de limitaciones a la facultad del comunero de solicitar la división de los bienes comunes. Su titular puede ejercerla sin consideración a los fines que persigue, ni a los intereses que se hallen comprometidos, ni a los daños o perjuicios que puedan provocarse.

¹¹ Somarriva U, Manuel., Versión de René Abeliuk M, “Derecho Sucesorio”, tomo II, pág. 571.

¹² Op. Cit., pág. 575.

d) La acción de partición no declara una situación jurídica preexistente, sino que produce una verdadera transformación de la situación jurídica anterior”, ya que el derecho de cuota de los comuneros radicará en bienes determinados.

e) La acción de partición tiene por objeto crear un nuevo estado jurídico sobre las cosas partibles: Lo que persigue esta acción es abrir un procedimiento especial para que se singularice un derecho que corresponda a dos o más personas. Se trata de generar un nuevo estatuto jurídico, diferente de aquel a que están sujetas las cosas indivisas. Lo que importa de esta acción es poner fin al estado de indivisión singularizando el derecho que corresponde a cada comunero. De forma tal que las cosas puedan ser adjudicadas a un comunero, o distintas cosas a diversos comuneros, o a un tercero.

f) La acción de partición surge de un derecho adquirido, no de derechos eventuales o meras expectativas: La acción de partición supone la existencia de un derecho adquirido sobre las cosas comunes, por tanto, quien detenta meras expectativas o un derecho eventual carece de esta acción. Así el artículo 1198, dispone “si alguno de los coasignatarios lo fuere bajo condición suspensiva, no tendrá derecho para pedir la partición mientras penda la condición.” Este tipo de asignatario carece de todo derecho sobre la asignación mientras pende la condición, salvo de la facultad de impetrar medidas conservativas.

4.3- Justificación de una inscripción en el registro de una parcela concreta.

La estática de los derechos subjetivos impone que ningún titular pueda ser privado de ellos sin su consentimiento en vista de esto, la Constitución de la Republica reconoce y garantiza a toda persona el Derecho a la Propiedad privada y posesión, a ser protegida en la conservación y defensa de las mismas, reconoce la Propiedad Intelectual y Artística por el tiempo y en la forma determinada por esta y basa su existencia en la necesidad del hombre de satisfacer una necesidad humana de carácter económico, siendo así una obligación del Estado, que busca cumplir a través de las instituciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y Catastro, como una “publicidad de los derechos reales” que surge por oposición al de clandestinidad, que, en sentido jurídico, es la exteriorización o divulgación de una situación jurídica para producir la cognoscibilidad general, que puede revestir grados diversos, siendo el más vigoroso el de la publicidad constitutiva, que se eleva a requisito esencial del acto o negocio jurídico y busca desempeñar una función de aseguramiento y potenciación de derechos ya creados,¹³ con una serie de presupuestos.

1- Consentimiento, pues la publicidad jurídica registral no forma parte del proceso creador de los derechos reales, pero los efectos de la inscripción registral han de ser queridos por los interesados.

2- Cognoscibilidad legal, que constituye la esencia de la publicidad jurídica registral y de su configuración institucional, que implica no solo la

¹³ HERNÁNDEZ GIL, F.: Introducción al Derecho Hipotecario, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid 1970, p. 3.

posibilidad de conocer, sino también la presunción de conocimiento por todos del contenido registral.

3- Posibilidad de conocimiento efectivo del contenido registral para todo interesado, mediante el acceso a los libros registrales, utilizando los medios legales adecuados.

4- Efectos jurídicos sustantivos o materiales de la publicidad jurídica registral.

Para ello, el sistema registral desempeñan funciones esenciales en una economía de mercado, no solamente en relación con el desarrollo de los mercados crediticios, singularmente hipotecarios, sino también, en relación con el funcionamiento eficiente del sistema económico en su conjunto, en referencia a los inmuebles, que han de reunir dos condiciones para poder cumplir esa función, ser fácilmente transmisibles y de forma segura, teniendo un papel esencial para un eficaz funcionamiento de la vida económica. En consecuencia, puede afirmarse que el Registro de la Propiedad contribuirá al desarrollo económico en dos sentidos:

1- Disminuye los costes de información, pues el adquirente tiene la plena seguridad de que el transmitente del derecho de cuya enajenación es realmente tal.

2- Elimina costes de vigilancia, lo cual se consigue cuando el adquirente llega a ejercitar un título inatacable contra el que no quepa formular acciones de un tercero, que pretende ostentar mejor derecho que él sobre el bien adquirido.

5.0- Beneficio de acotar derechos proindiviso

En general beneficios significa, el bien que se hace o se recibe.¹⁴

A continuación se desarrollara los beneficios más trascendentales que traerá la aplicación de los nuevos avances en cuanto a acotar Derechos Proindiviso.

5.1- Movilidad en las transacciones jurídicas.

Acotar los Derechos Proindiviso, trae consigo dar cobertura a nuevos contratos que generarían nuevas formas de sobrevivencia de las personas, siendo un medio para mejorar la economía, contratos como los de adquisición de créditos, los bancos sabiendo que no se tiene acotado un porcentaje de terreno, no se arriesgan a dar crédito ya que no puede servir de garantía por la situación en que se encuentra, las donaciones de otros países en muchas ocasiones piden que las propiedades estén legalmente inscritas con título de propiedad, eso implica que, los que no estén acotados físicamente no tienen derecho de participar en ello, es así que al no acotarse los mismos genera muchas limitaciones jurídicas.

5.2- Reconocer y Garantizar el Derecho a la propiedad privada y posesión.

El Derecho Proindiviso, existe en abstracto sobre el inmueble en relación al porcentaje que representa, siendo el Estado, el obligado a través de la Constitución de la Republica a reconocer y garantizar a toda persona el derecho a la propiedad privada y posesión, a ser protegida en la conservación y defensa de las misma, así también el Código Civil de El Salvador, el art. 568, define el dominio o propiedad como el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella sin más limitaciones que las establecidas

¹⁴ Guillermo Cabanellas de Torres, Diccionario Jurídico Elemental, Edición 2006.

por la ley o por la voluntad del propietario, y tratándose de Derechos Proindiviso solo se cumple dos de sus características, use y goce, pero no la libre disposición, en ese sentido el Estado no está cumpliendo con la Obligación que le corresponde.

5.3- Actualizar y Modernizar las técnicas de cartografía, por el Instituto Geográfico y del Catastro Nacional.

Se debe de entender que la cartografía es una rama de la geografía que se encarga de figurar espacios terrestres en mapas, siendo en El Salvador El CNR, a través del trabajo de la DIGCN, es el generador de mapas de cada propiedad, con sus respectivas medidas. En general, el Instituto Geográfico y del Catastro Nacional está dando pasos concretos para actualizar y modernizar las técnicas de cartografía y poder llegar a producir mejores mapas que llenen las necesidades de los usuarios. El Proyecto de Modernización del Registro y del Catastro consiste en la implantación de un nuevo sistema de registro de la propiedad en base al folio real, con la integración de los componentes jurídicos y físicos (catastro), con nuevas tecnologías y buena administración, reingeniería del marco legal, además, la actualización del Registro de la Propiedad y de la Información Catastral en los 14 departamentos del país, lo cual comenzó en 1995 con el proyecto conocido como chamba Medidor y hasta la actualidad con la Ley Especial Transitoria Para La Delimitación De Derechos De Propiedad En Inmuebles En Estado De Proindivisión, con la que se pretende actualizar el mapa de CATASTRO con sus medidas exactas y con los propietarios que actualmente poseen dichas propiedades.

5.4- Seguridad material.

El Derecho Proindiviso, no cuenta con la seguridad materia ya que todos los copropietarios no saben la parte que les corresponde dentro de la totalidad del inmueble, cabe mencionar que esto es distinto a la seguridad jurídica ya que esta consiste en la certeza del derecho que tiene el individuo de modo que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y conductos legales establecidos. En ese sentido si se tiene seguridad jurídica sobre el inmueble pues este está reconocido registralmente pero no así el acotamiento de la capacidad superficial ya que lo que se tiene es un porcentaje de terreno

6.0- Nuevo procedimiento de acotar derecho proindiviso

Durante varias décadas se ha venido luchando con los Derechos proindiviso, en la implementación de un procedimiento que llene las expectativas de sencillez y agilidad, creándose así una ley en julio de dos mil dieciséis en la que se implementa un nuevo procedimiento para acotar los Derechos Proindiviso.

6.1- Ante que autoridad.

Ante Notarios¹⁵, utilizando la potestad que les da la ley de Notariado, como Delegados del Estado en las que pueden dar fe de los actos, contratos y

¹⁵ La Unión Internacional del Notario Latino, en su primer Congreso celebrado en Buenos Aires, en octubre de 198, definió al Notario y a su actividad así: “el notario latino es el profesional del derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin, y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de estos y expedir copias que den fe de su contenido”.

declaraciones que ante sus oficios se otorguen y en consecuencia se consideró conveniente ampliar la función notarial para que ante sus oficios se tramiten las Diligencias de Acotamiento a que se refiere la LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA DELIMITACION DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISION.¹⁶

6.2- Etapas del Procedimiento.

Solicitud de acotamiento de Derecho Proindiviso, por el interesado o apoderado, en la que se debe expresar las generales del interesado, generales del inmueble, identificación de la porción acotada objeto de su interés, los gravámenes que afecten a la porción a acotar, el petitorio que la porción se declare separado de la proindivisión, documentos que anexa y las generales de los testigos, lugar para las notificaciones, y firma del peticionario.

Documentación que se debe anexar: título de propiedad en original y copia, ubicación catastral, certificación extractada del antecedente registral.

Una vez admitida la solicitud, en el mismo acto se debe señalar lugar, fecha y hora para el examen de los testigos.

Si la solicitud fuere admitida, el notario debe de publicarlo por edictos una vez en el Diario Oficial y una vez en un diario de circulación Nacional.

El notario procede a nombrar perito y a citar colindantes y señalara lugar, día y hora para el reconocimiento de linderos y levantamiento topográfico.

¹⁶ Asamblea Legislativa de la Republica de El Salvador, Decreto 413, LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA DELIMITACION DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISION, 15 de julio de 2016. Art. 4 Inc. 1.

Se llega el día de reconocimiento, el notario identifica el inmueble, con los colindantes se hace el reconocimiento de linderos y si existe desacuerdo se procede a que puedan negociar, y si no se logra se tendrá como oposición.

Se incentiva a las partes puedan conciliar, y si no hay voluntad de someterse a este procedimiento, el notario tiene ocho días para remitir las diligencias al Juez competente.

Recibida las diligencias por el Juez se manda a oír al opositor por ocho días, para que presente oposición semejante a una demanda. Si este presenta o no oposición se tendrá por caducada la pretensión y el juez conocerá hasta su resolución final y esta le servirá como título de dominio al interesado.

Si no hubiere oposición el notario procede a la resolución final, una vez recibido el informe del perito y transcurridos diez días hábiles después de la última publicación y así se da por terminada la proindivisión de la parte del solicitante.

6.3- Casos en los que procede.

Que el Derecho sea indeterminable: en aquellos casos donde no haya estudio registral con matricula.

Cuando se tiene matricula: pero solo es en aquellos casos que sean más de diez titulares.

CAPITULO II

**HISTORIA GENERAL DEL DERECHO
DE PROPIEDAD: LA PROINDIVISIÓN,
FUNDAMENTO TEÓRICO-
DOCTRINARIO Y BASE TEÓRICA
JURÍDICA.**

CAPITULO II

2.1.- HISTORIA

2.1.1- Época antigua

El señorío del hombre sobre las cosas es una de las claves fundamentales de la historia de la humanidad y el régimen jurídico de la propiedad privada uno de los elementos básicos de la arquitectura de todos los ordenamientos jurídicos, dado que expresa y racionaliza el aspecto esencial de la estructura económica de la sociedad.

El origen de la propiedad lo situamos en la posesión, pues la escasez de recursos necesarios para sobrevivir determina la lucha por la apropiación de los bienes, En el Derecho Romano, el dominio se caracteriza por su carácter absoluto e ilimitado y por un sistema de transmisión clandestino, mediante la teoría del título y el modo, desconociendo el concepto de publicidad, que apareja a la posesión; pero la mutación de las circunstancias económicas y sociales, entre ellas la aparición del Cristianismo, aparecen limitaciones de carácter externo al derecho, que anticiparon de forma difusa, las establecidas actualmente por la legislación.

El reconocer que el hombre no puede poseer un bien sin que lo ampare la propiedad, como el hecho que no pueda existir el derecho de propiedad sin que existan bienes susceptibles de ella, es un problema reconocido desde antiguo.

En la Grecia Antigua, Aristóteles sostiene que “la propiedad, o más exactamente, la apropiación, fue dada por la naturaleza a todos los animales

para que pudieren subsistir”¹⁷ Es más, “Aristóteles favoreció el régimen de propiedad privada, pero no dio razones para fundamentar filosóficamente que un individuo pueda decir “esta porción de tierra me pertenece.”

En el Derecho Romano, la propiedad no se extendía a todas las personas, era una facultad exclusiva del Páter, esto como consecuencia de que la propiedad privada. A pesar de esta afirmación no es claro el límite entre propiedad privada y colectiva, ya que los bienes muebles, como la casa y las plantaciones, son propiedad del Pater, sin embargo, la tierra en que éstas están ubicadas son de la propiedad colectiva del gens.¹⁸

2.1.2- Época medieval

Durante la Edad Media se instaura el sistema feudal, caracterizado por la pérdida del poder centralizado en el Rey o Emperador, generándose una economía autárquica en la que cada reino procuraba subsistir con lo que producía.

Dado lo anterior en esta época se transforma considerablemente la propiedad sobre los bienes raíces, ésta tiene un carácter eminentemente político, ya que la tierra pasa a ser patrimonio de los reyes, quienes cedían a los señores feudales como premio a los servicios prestados por éstos. A su vez, los señores feudales concedían parte de sus tierras a los vasallos, pero esta cesión sólo constituía un título de mera tenencia, ya que los vasallos debían pagar una renta por su ocupación.

¹⁷ JOAQUÍN, BARCELÓ, Ob. Cit., citando “La Política” de ARISTÓTELES, página 250.

¹⁸ WOLFANG, KUNKEL, “Historia del Derecho Romano”. Traducción de la cuarta edición por Juan Míquel, Editorial Airel, Barcelona, 1982.

En la época medieval, donde se produce una gran concentración de la propiedad en pocas manos y la división de la propiedad en el dominio directo para el señor y el útil para el vasallo que trabaja la tierra, dando lugar a unos derechos de propiedad son ineficientes. El Estado no arbitra ningún modo de protección de los adquirentes, pues la inscripción en los Registros de Censos y Tributos, creados por la Pragmática de 1539, nada garantizaba a acreedores y a adquirentes, tan solo era un requisito para poder alegar el documento como prueba en juicio, previo pago de los correspondientes impuestos. De modo que había unas titularidades inseguras sobre derechos de propiedad de escaso contenido y valor, unas cargas que aun siendo susceptibles de posesión no requerían inscripción, otras que sí la requerían para que el documento en el que se formalizaban pudiera ser utilizado como prueba en juicio, incluso entre partes, y un incumplimiento generalizado de la norma aceptado por los Tribunales, dando el peor escenario imaginable posible para el desarrollo económico.¹⁹

Frente a esta forma de organización de la propiedad, se reacciona en la Ilustración, ante la aparición de una nueva y pujante clase social, la burguesía, cuya influencia va a cristalizar tras la Revolución Francesa, que consagra el derecho de propiedad como un derecho inviolable y sagrado, que supuso en Francia la abolición del régimen señorial y que culmina con el artículo 544 del Code Francés, que define la propiedad como “el derecho de usar y disponer de las cosas, de la manera más absoluta, con tal de que no se haga un uso de ellas prohibido por las leyes y los reglamentos”

¹⁹ MÉNDEZ GONZÁLEZ, F.P, Estado, propiedad y mercado, op cit., p.1509.

2.1.3- Época contemporánea

Ahora bien, en la Época Moderna, se separa la soberanía de la propiedad por parte del Rey y los Señores Feudales, acabando el sistema de vasallaje. Esto produce la aparición del mercantilismo moderno, provoca el renacimiento del comercio y la industria, la aparición de una nueva clase social, la burguesía.

Este nuevo panorama social y económico trae como consecuencia lógica una nueva consideración del concepto de propiedad; el modo de adquirirla ya no fue el homenaje, sino el contrato. En consecuencia, ésta se ve desde una perspectiva individual, resultante de la acumulación de riquezas. Bajo estas circunstancias de gran cambio político, social, cultural y económico, nace el pensamiento de John Locke, quien vio en el origen del Estado la necesidad de legitimar, mediante leyes positivas, la propiedad individual. En efecto, reconoce la existencia de la propiedad desde el Estado de Naturaleza, sin embargo, esta propiedad primitiva desaparece con la creación del dinero, lo que genera la necesidad de elaborar leyes civiles. En la misma línea, Hugo Grocio señala que en el Estado de Naturaleza no existe el derecho de propiedad en su acepción moderna. Éste se entiende indivisible del uso dado a la cosa. También distingue entre los bienes que no son de nadie, pero pueden ser objeto de apropiación (*res nullius*) de los bienes de uso común. “Como se desprende de la cita anterior de Grocio, la propiedad común (o en terminología moderna propiedad comunal) posee las mismas

características de la propiedad privada con la simple diferencia que es un derecho compartido por varios individuos.²⁰

Con la Revolución Francesa muta totalmente el sistema económico existente, estableciéndose un sistema de propiedad individual que acaba con el requisito de posesiones materiales para tener derecho a voto (voto censitario) y termina con la inequidad en la repartición de las propiedades.

Por primera vez, se reconoce a la propiedad dentro de los derechos fundamentales.

Es así que los artículos 1, 2 y 17 de la Declaración de Derechos del Hombre de 1789 reconocen la existencia de una propiedad pública y otra privada. Al señalar la Declaración que “los hombres nacen y permanecen libres e iguales en derechos” y al consagrar a la propiedad como un derecho natural del hombre, se abren los caminos para la propiedad comunitaria y la igual repartición de los bienes; “si la interpreta como igualdad del mero derecho de poseer no se impide la desigualdad resultante de la diferente apropiación de bienes por los diversos individuos.

En este contexto de individualismo, nace el Código Civil Francés de 1804, o Código Napoleónico, el que señala en su artículo 544 “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos”. Así nuestro Código Civil tiene una clara inspiración de este texto legal, lo que se desprende de las normas contenidas en el Libro II “De los bienes, de su dominio, posesión, uso, y goce”. Es así como se ha venido

²⁰ NIEVES SAN EMETRIO MARTÍN: Ob. Cit., página 123.

dando reconocimiento y garantía al derecho de propiedad, siempre persiguiendo que el individuo sea propietario legal de las propiedades que trabaja o posee.

Pues sin Estado que la asegure, no puede haber propiedad privada, para lo cual creará una Administración institucional dirigida a lograr la seguridad jurídica del tráfico jurídico inmobiliario que disminuya los costes de transacción en los intercambios, para mejorar la eficiencia de los mismos; en El Salvador, durante la década de los 90, una de las mayores preocupaciones era la seguridad jurídica sobre la propiedad. Debido a esto y con el apoyo del Órgano Legislativo, El Estado decidió crear la instancia adecuada que pudiera garantizar este servicio a la población salvadoreña. Nace entonces la idea de una institución con un nivel técnico jurídico de calidad, que brindara un servicio ágil y eficiente al país. Es entonces que se crea El Centro Nacional de Registros (CNR), entidad con autonomía en lo administrativo y financiero, como una unidad descentralizada adscrita al Ministerio de Justicia en el año de 1994, por Decreto Ejecutivo No. 62, de fecha 5 de diciembre, publicado en el Diario Oficial No. 227, Tomo No. 325 del 7 de diciembre de dicho año, cuyo objeto principal es organizar y administrar el Sistema Registral y Catastral del país.

2.2- EVOLUCIÓN DEL ACOTAMIENTO DEL DERECHO PROINDIVISO EN EL SALVADOR

Después de tantos años, bajo dominio español, vino la independencia, que trajo algunos cambios en la distribución de la tierra, tales como:

derogación de todas aquellas leyes relativas a la propiedad de tierras de la Corona Española; desaparecimiento poco a poco de la propiedad eclesiástica, aumentando la extensión de los latifundios formados por propietarios criollos y españoles; pero manteniendo en gran parte, la forma de distribución de la tierra implantada por los españoles. Para romper con la indivisión de la propiedad poseída por comunidades, la Cámara de Senadores de la República de El Salvador, el 23 de febrero de 1881, dictó la Ley de Extinción de Comunidades, luego su Reglamento llamado “Reglamento para la división de Terrenos Comunales” el día 1 de mayo del mismo año. Posteriormente el 2 de marzo de 1882, se dictó la Ley de Extinción de Terrenos Ejidos.

Desde ese entonces, la regulación sobre la propiedad inmobiliaria se ha mantenido sobre las bases del Código Civil de 1860 y sus sucesivas ediciones; Decretos y Acuerdos dictados en torno a la adquisición de predios comunales, ejidales o baldíos; Ley de Titulación de Predios Urbanos del 17 de mayo de 1900, publicada en el Diario Oficial del 20 de junio del mismo año, que ha tenido varias reformas; Leyes Agrarias de 1907 y de 1941; Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamientos de fecha 21 de febrero de 1961; Ley de Catastro del 21 de mayo de 1974; Ley de Arrendamiento de Tierras dictada el 1 de noviembre de 1974; Ley del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria del 26 de junio de 1975.

El Estado Salvadoreño siempre en busca de proteger y garantizar el bienestar de la población y más aun cumpliendo el asegurar derechos reconocidos en la misma Constitución como en otros cuerpos legales, puntualizando en esta idea el Derecho de Propiedad, ha seguido implementado diferentes normativas, que llevan siempre las directrices de

delimitar el Derecho Proindiviso, ya que es obligación constitucional del Estado garantizar y proteger la propiedad²¹, dicho lo anterior El Estado en el ramo Legislativo a seguido creando diferentes normativas, las cuales buscan el aseguramiento legal de las propiedades que muchas se encuentran pro indivisa.

En 1997 se crea la Ley Transitoria para la Agilización del Programa de Transferencia de Tierras, ya que una forma de adjudicar tierras, fue bajo la figura de Pro-indiviso, en el Artículo dos trata del acotamiento de Derechos Proindiviso, en el que se establecen una serie de condiciones, que deben de ser cumplidas para tener demarcado como cuerpo cierto dicho inmueble, Ley que entro en vigencia el día veintisiete de octubre de mil novecientos noventa y siete y su vigencia fue hasta el día treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y ocho, muchas personas beneficiarias del Programa de Transferencia de Tierras, esta Ley les permitió tener la parcela delimitada como cuerpo cierto.

De igual forma en un momento coyuntural de desastres naturales en el dos mil dos se crea el Decreto N° 800 mediante el cual se crea la “ley transitoria para agilizar diligencias de legalización del derecho de propiedad o posesión a favor de personas afectadas por los terremotos de enero y febrero de 2001, la tormenta tropical Stan, la erupción del volcán de Santa Ana o Ilamatepec, el enjambre sísmico del departamento de Ahuachapán y la tormenta tropical Ida”. En esta Ley no se deja por desapercibido la situación de pro-indivisión, el Artículo cuatro, establece el procedimiento y requisitos a

²¹ Vid. Art. 105 El Estado reconoce, fomenta y garantiza el Derecho de Propiedad privada sobre la tierra rustica, ya sea individual o cooperativa...

seguir para delimitar los Derechos Pro-indiviso siendo estos a) Que se haya citado a los colindantes y copropietarios por medio de esquila, con cinco días hábiles de anticipación, contados a partir de la fecha de la respectiva citación, para que asistan a tal diligencia; y b) Si los citados que comparezcan no se opusieren a la partición y manifestaren su conformidad con los linderos señalados por el titular del derecho proindiviso, se tendrá por verificada la partición extrajudicial por ministerio de ley, respecto al derecho acotado.

El Secretario de Actuaciones levantará un acta en la que consignará todo lo actuado, la cual será firmada por el Ingeniero responsable y su Secretario y los asistentes si quisieren, el acta deberá incluir la descripción técnica, su área y ubicación geográfica del inmueble acotado y será inscribible en la Unidad del Registro Social de Inmuebles, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Esta Ley su ámbito de aplicación lo establecía el Artículo dos “La presente ley se aplicará a los beneficiarios de los programas de reconstrucción de viviendas, que el Gobierno de la República y otras instituciones públicas y privadas de carácter nacional e internacional, inicien y promuevan y que sean calificados jurídicamente por el INSTITUTO LIBERTAD Y PROGRESO, que en esta ley se denomina el Instituto, institución descentralizada adscrita a la Presidencia de la República”. De lo anterior se puede entender que este procedimiento solo se aplicaba en casos determinados o específicos, la cual entro en vigencia el veintitrés de abril del año dos mil dos y su plazo de vigencia fue al treinta y uno de diciembre de dos mil tres.

En el año de dos mil dos se le dio prioridad a la situación de la indivisión, tomando en cuenta, que dentro del territorio nacional, existen numerosos inmuebles en estado de proindivisión, inscritos o no en las oficinas registrales competente, que permanecen en esa situación jurídica por distintas causas ajenas a la voluntad de los coparticipes, o que aun cuando han reconocido de hecho las separaciones, desmembraciones o particiones a que se han sujetado los fundos, estas no han podido ser definidas físicamente e inscritas de conformidad a la legislación vigente. Partiendo de lo anterior se crea la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad o de Posesión en Inmuebles en estado de Proindivisión. Ley que tuvo su vigencia por tres años, plazo que fue prorrogado por seis meses más, el procedimiento que establecía dicha Ley, no tuvo mucha aplicabilidad, ya que se consideró un procedimiento engorroso y complicado, en este procedimiento se daba un protagonismo al Síndico de la Alcaldía del lugar donde se encontraba ubicado el inmueble que se iba a delimitar, en coordinación con el Centro Nacional de Registro. Siendo el Notario el funcionario competente, ante quien tramitar dicho procedimiento, quien, en caso de oposición a las diligencias de delimitación, las remitirá al Juez de Primera Instancia, en caso de que la decisión judicial sea favorable al interesado, el Notario seguirá conociendo de la tramitación del procedimiento.

El Decreto N° 849, Ley Especial Transitoria de Inscripción de Acotamiento de Inmuebles que forman parte de la carretera Longitudinal del Norte" esta es una Ley que se impulsó por intereses del Estado, ya que era un proyecto financiado por los Estados Unidos de América, en el que el Estado

Salvadoreño debía tener todo legal para poder invertir en la adquisición de inmuebles comprendidos en los tramos del PROYECTO DE CONECTIVIDAD DEL CONVENIO DEL RETO DEL MILENIO.

En el año dos once por medio del Decreto N° 79 se crea la “Ley Especial para Diligencias de Legalización de Derechos de Propiedad y Regularización de la Posesión a Personas de escasos recursos económicos y personas afectadas por fenómenos naturales”. Ley que a la fecha está vigente, ya que su contenido ha sido retomado de la Ley Transitoria para Agilizar Diligencias de Legalización del Derecho de Propiedad o Posesión a favor de personas afectadas por los Terremotos de enero y febrero de 2001, la Tormenta Tropical Stan, la erupción del volcán de Santa Ana o Ilamatepec, el enjambre sísmico del departamento de Ahuachapán y la Tormenta Tropical Ida, que se creó en el dos mil dos, y que tuvo sus prorrogas con el fin de dar la seguridad jurídica respecto a los derechos de propiedad o posesión para personas afectadas por fenómenos naturales que a la fecha aún no han sido beneficiadas con vivienda. En esa línea de ideas se crea esta Ley, que en cuanto al acotamiento de Derechos Proindiviso no dejó de regularlos, y en el Artículo cuatro, establece el procedimiento a seguir para delimitarlo y poderlo inscribir en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, procedimiento similar al que establecía la Ley anterior, y que debe seguirse por medio de notario. De una forma ágil.

Que la Constitución de la República reconoce que el derecho a la educación y a la cultura es inherente a la persona humana, por lo cual es obligación y finalidad primordial del Estado su conservación, fomento y difusión. Asimismo, establece la obligación del Estado de organizar el sistema

educativo y crear las instituciones y servicios que sean necesarios. Es así como se crea en el año de dos mil quince la “Ley especial Transitoria para la Legalización del Dominio de Inmuebles a favor del Estado en el ramo de educación” y la situación de la proindivisión no pasa por desapercibida y en el Artículo veintitrés se establece como se va a proceder en caso de que haya sido denegada la inscripción por la exigencia de rectificaciones de fondo en el título de dominio y exista una imposibilidad manifiesta de proceder a la rectificación por causas ajenas al Ministerio de Educación, en los siguientes casos: la imposibilidad de localizar a un donante o copropietario, ante esta situación, será suficiente un plano de levantamiento topográfico que indique el inmueble en relación a la situación, ubicación, naturaleza y colindancias, agregando una declaración jurada del titular del Ministerio de Educación o de quien éste delegue, explicando tales circunstancias para tener por superada la objeción registral, con lo cual se procederá a su inscripción con una resolución razonada por el registrador responsable.

De acuerdo a datos presentados por el Centro Nacional de Registros aún existe un número elevado de personas con la problemática de indivisión, por lo que , en razón de ello se vuelve necesario crear un procedimiento especial, ágil y sencillo, que permita al titular de derechos de propiedad sobre un inmueble en estado de proindivisión cuyos cotitulares son extremadamente numerosos o indeterminables, sustraerse de la indivisión, delimitar ciertamente y declarar la exclusividad del dominio sobre sus parcelas. Es así como en el año de dos mil dieciséis se crea la “Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de Proindivisión” ley que viene a favorecer exclusivamente a personas

que son propietarias de derechos proindiviso y que se les hace imposible por vía de la partición tener un cuerpo cierto de la parcela que ellos poseen.

3.0- FUNDAMENTO TEÓRICO-DOCTRINARIO

3.1- El Derecho de Propiedad o Dominio

Es necesario incursionar en el tiempo para catalogar la forma como en los diferentes estadios de la humanidad y las diferentes culturas, manifestaciones sociales, desde sus orígenes hasta la actualidad, los pueblos civilizados han buscado soluciones satisfactorias frente al desarrollo, la súper población y la implantación de la tecnología, demandando del Estado una mejor protección tanto jurídica como material del derecho de propiedad y en el caso que se estudia del Derecho proindiviso, por ello interesa ahora la trascendencia histórica que tuvo y sigue teniendo el concepto romano de la propiedad a fin de dar una base sobre la existencia de los Derechos Proindiviso. Para ello estudiaremos los siguientes períodos o etapas: 1- La Propiedad en el derecho romano; desde lo primitivo hasta Justiniano; 2- A partir de Justiniano hasta el Código Civil francés o Código Napoleón (1804); 3- La evolución sufrida por el derecho de propiedad en los códigos de 1860, relacionados con el Código Napoleón y con los preceptos contenidos en la Declaración de los Derechos del Hombre y del ciudadano de 1789; 4- El derecho de propiedad en la actualidad.

Primera etapa: El derecho de propiedad a través de la evolución sufrida en el derecho romano. Este estudio sólo tiene por objeto precisar qué modificaciones substanciales sufre la propiedad en el derecho romano. Este la

consideró como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa.²²

Segunda etapa: Desde Justiniano hasta el Código Napoleón. No obstante que en el derecho de Justiniano se logra suprimir las diferencias de carácter político en la propiedad, y que se llegó a un concepto único del dominio, comienzan, a partir de la época feudal. Por la organización especialísima del Estado, a marcarse nuevas diferencias, pero en sentido inverso y con una trascendencia de mayor alcance.²³

Se reconoce en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789²⁴, que la propiedad es un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer, derecho que el Estado sólo puede reconocer, pero no crear, porque es anterior al Estado y al derecho objetivo; que toda sociedad tiene por objeto amparar y reconocer los derechos naturales del hombre, que son principalmente la libertad y la propiedad; que el derecho de propiedad es absoluto e inviolable y con estos fundamentos de carácter filosófico que se expresan en la Declaración de los Derechos del Hombre, el Código Napoleón elabora un nuevo concepto de propiedad muy semejante al romano en cuanto a su aspecto jurídico, en cuanto a su organización legal; pero con un fundamento filosófico que no le dio aquél.

²² Rojina Villegas Rafael, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL II: Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, 2008, página 81, En el derecho romano, además de estas tres características de derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, se fijaron los tres elementos clásicos jus utendi, jus fruendi y jus abutendi.

²³ Rojina Villegas, op cit, pag. 81, En este concepto de propiedad de la época feudal llegó hasta la revolución francesa, con todo un conjunto de privilegios. A partir de entonces se dio al derecho de propiedad el significado y el aspecto civil que le corresponden, desvinculándolo de toda influencia política.

²⁴ Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano adoptada por la Asamblea Nacional durante las sesiones del 20, 21, 25 y 26 de agosto de 1789, y aprobada por el Rey.

En el Código Napoleón, tomando en cuenta este fundamento filosófico, se declara que el derecho de propiedad es absoluto para usar y disponer de una cosa.

Tercera etapa: Nuestro código de 1860, en relación con el Código Napoleón y la Declaración de los Derechos del Hombre y el Ciudadano de 1789: En nuestro derecho siempre se nota una característica especial digna de llamar la atención: no obstante la influencia enorme del Código Napoleón y su fama mundial; y de que se vino reconociendo en éste como verdad casi axiomática, el carácter absoluto del derecho de propiedad, nuestro Código de 1860 consagra una definición por la cual se dice que "la propiedad es el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario" (Art. 568).²⁵

Se considera que es en el año de 1860 cuando se limita el concepto legal que dio carácter absoluto al dominio.

Cuarta etapa: El derecho de propiedad en la actualidad. El derecho moderno tiene su antecedente doctrinal en las ideas de Duguit, y su expresión legislativa, entre nosotros, en el art. 103 de la Constitución y en el Código Civil de 1860. Uno de los autores que en nuestro concepto ha expuesto mejor la crítica a la doctrina individualista, y al propio tiempo ha formulado un concepto de propiedad que está de acuerdo con las nuevas orientaciones del derecho, es León Duguit, quien estudió las

²⁵ Código Civil de la República de El Salvador en Centro América de 1860, agosto 2006, Art. 568, Libro Segundo, de los Bienes, de su Dominio, Posesión uso y goce; Título segundo, del Dominio.

transformaciones sufridas por diferentes instituciones jurídicas del derecho privado a partir del Código Napoleón, y sustentó unas conferencias en 1911 en la Universidad de Buenos Aires, tratando de tales transformaciones y relacionándolas con el Código Napoleón.

Duguit considera que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad. El hombre jamás ha vivido fuera de la sociedad y, por tanto, es inadmisibles imaginario como ocurre sólo en hipótesis en el contrato social de Rousseau, en estado de naturaleza, aislado, con sus derechos absolutos, innatos, y posteriormente celebrando un pacto social para unirse a los demás hombres y limitar, en la medida necesaria la convivencia social, y derechos absolutos.²⁶

Habiéndose hecho un resumen de la legalización de la propiedad, se puede resumir que el término propiedad tiene un sentido más amplio o por lo menos puede ser usado en ese sentido. Al vocablo dominio que en cambio no es posible emplearlo con igual latitud, y de allí la conveniencia de reservarlo para designar técnicamente al derecho real en sentido estricto; una vez concluido este análisis se ve necesario dar un enfoque en base a las teorías en las cuales se basa el Derecho de Propiedad aunado al Derecho Proindiviso.

²⁶ Cabanellas de Torres Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental, Edición 2006. **ABSOLUTO**: El dominio propiamente dicho o propiedad; el dominio directo y a la vez el útil sobre una cosa; Esto da a reflejar que puede ser opuesto a toda persona, el perteneciente al individuo y que ha de ser respetado por todos los demás.

3.2- Teorías del derecho de propiedad o dominio

Los seres humanos han intentado desde hace siglos explicar diferentes fenómenos, sucesos y hechos que se producen en el entorno social. Para poder explicar esto se hace necesario las teorías ya que juegan un rol fundamental, porque se trata de nuevos conocimientos que se desprenden de un estudio o investigación realizada de manera sistemática, que permite otorgarle una validación científica, aun cuando tiempo después, nuevos estudios o investigaciones, logren refutar dichas teorías, presentando nuevos resultados que permitan dicha refutación.

Para lo cual se analizará las llamadas "teorías afirmativas" a las que sostienen la necesidad de la existencia de la propiedad y las "negativas" a las que, de una u otra manera, propugnan su desaparición, no reconociéndole fundamento válido.

3.2.1- Teorías afirmativas

El individualismo; Que puede subdividirse en varias posiciones: las Contractualista; las Históricas y las Legalista.

A) Contractualista: Esta corriente tiene sus raíces en la reforma protestante y se desarrolla a partir de los siglos XVII y XVIII, institucionalizándose después de acaecida la Revolución Francesa de 1789, a través del Código Civil francés y de los que recibieron su influencia. En esta se reconoce como sus más expositores a Locke y a Rousseau, cuyas obras alcanzaron inusitada repercusión en su época. El liberalismo presenta a los derechos subjetivos como una especie de entes metafísicos, que corresponden

a un orden superior y anterior a todo ordenamiento jurídico positivo. Las leyes humanas, ateniéndose a ello, no pueden hacer otra cosa que reconocerlos y brindarles protección, regulando sólo los aspectos formales que legitiman su adquisición, conservación o pérdida. En este orden de ideas, es fácil advertir que el derecho de propiedad tiene, en la posición individualista, una connotación superior que lo hace intangible y sacralizado con carácter absoluto y como un fin en sí mismo. El mayor y principal fin que se proponen los hombres dice Locke cuando se juntan en comunidad y se someten a un gobierno, consiste en mantener sus propiedades.

Para fundamentar la propiedad, Rousseau recurre a la doctrina del contrato social. En su tesis no siempre bien leída y comprendida, no sostiene la existencia de un contrato social, real y cronológicamente celebrado, sino que ella consiste en una vuelta espiritual y permanente a la esencia de la ley fundamental de la comunidad societaria.

B) Histórico. Esta teoría es manejada por Planiol, en cambio, que sostiene que la propiedad individual es un hecho histórico, cuya lenta evolución le ha dado una fuerza social equiparable a la de la familia y el matrimonio. Este hecho histórico se impone, en virtud de tal fuerza social, al legislador, que no tiene otra alternativa que reconocerlo y regularlo.

C) Legal: También con criterio liberal se ha buscado en la ley el fundamento de la propiedad. La ley y la propiedad nacen juntas como único modo de hacer desaparecer la situación de beligerancia o conflicto perpetuo que se suscita constantemente entre los hombres cuando no existe la ley. Modernamente Kelsen sostiene que la posibilidad jurídica de gozar de la cosa

propia, no consiste sino en la norma que sanciona los actos de disposición y goce de la cosa ajena y en la posibilidad del propietario de provocar la consecuencia jurídica contra el infractor.

3.2.2- Teorías negativas

Dentro de esta se encuentran Marxismo-comunismo, Utopías y Socialismo.

A) Marxismo: Desde luego que la naturaleza de esta obra no brinda la posibilidad de exponer una teoría tan amplia y tan debatida. Ello recargaría inusitadamente el tema y nos desviaría de nuestro cometido. Para Marx, la propiedad primitiva, basada en el trabajo personal desaparece, junto con el artesanado, al advenir la era industrial. Al alcanzar la producción de mercaderías un determinado grado se convierte en capital. El dinero lanzado a la circulación capitalista "crece" y precisamente ese crecimiento lo convierte en capital. Lo que Marx llama plusvalía no puede generarse en la mera circulación de mercaderías pues es un intercambio de equivalentes, por ello dice: para obtener la plusvalía el dueño del dinero necesita una mercadería cuyo valor de uso posea la propiedad peculiar de ser -además- fuente de valor, una mercancía cuyo proceso de uso sea, a la vez, proceso de creación de valor. Esa mercancía es la fuerza del trabajo del hombre que crea valor.

Marx afirma que la propiedad privada conduce, ella misma, por su simple movimiento económico, a su propia supresión, generando al proletariado. El poder del proletariado, poder al que conduce la lucha de clases que la teoría propugna, lo llevará a adueñarse de los medios de producción cuya propiedad pasará, en una primera etapa, al Estado, y al

extinguirse éste como lo promete el marxismo, se llegará a la verdadera sociedad comunista, con la extinción, no sólo de la propiedad privada, sino de toda forma jurídica.

B) Utopías. Sin tener la trascendencia de las anteriores, que brindan a través de su método y de su construcción científica, una verdadera cosmovisión que disputa en pie de igualdad, al menos en potencialidad económica y bélica, con el capitalismo, las utopías han sido sostenidas en todas las épocas. A su turno Thomas Moro, Esteban Cabet, Tomás Campanella, para no citar sino a los más difundidos, propugnaron sistemas de comunidad imaginando una suerte de paraísos terrenales donde el ser humano se sentiría en un estado de felicidad pleno y logro de su desarrollo espiritual y material. Sin embargo, la importancia de los utópicos reside en que inspiraron directa o indirectamente a otros ideólogos, entre ellos a los precursores del marxismo. El renacimiento de las "utopías", que pretenden resolver el problema político de las sociedades modernas mejor que las ideologías, ha sido puesto de relieve por Pablo VI en su documento Octogésima adveniens al expresar: "La apelación a la utopía es con frecuencia un cómodo pretexto para quien desea rehuir las tareas concretas refugiándose en un mundo imaginario. Vivir en un futuro hipotético es una coartada fácil para deponer responsabilidades inmediatas.

C) Socialismo: Sobre la base de la tesis marxista se perfilaron tendencias que intentaron moderar sus conclusiones, como algunas formas de socialismo que propugnan la desaparición de la propiedad, pero sólo en ciertas formas, a diferencia de los regímenes comunistas que, en un principio, propendieron a la abolición total del régimen de la propiedad.

3.2.3- Doctrina de Duguit

León Duguit concibe a la propiedad como una función social.²⁷

Tratamos de explicar qué significa esto partiendo de la base de la crítica que formula a la concepción clásica de la propiedad como un derecho subjetivo, expresando que en realidad es una institución jurídica que responde a una necesidad económica de las sociedades modernas. El propietario, por el hecho de serlo, tiene una misión que cumplir ante la sociedad, determinada por la interdependencia cada vez más estrecha de los elementos sociales. Está pues obligado a cumplir con esa función y sólo es protegido en la medida que la cumple.

En este sentido, y no en el sentido en que lo emplean las doctrinas colectivistas, se podría decir que la propiedad se socializa, es una función social cuya delimitación comprende el primer deber del propietario de cumplirla y, sólo en tal medida, el derecho de reclamar su protección. Se destaca que no propugna esta tesis la desaparición de la propiedad individual, sino que por el contrario persiste en su protección incluso contra los atentados del poder público, pero siempre subordinada al cumplimiento de su función.

Es así como Duguit, concretiza que el derecho objetivo es anterior al subjetivo, y especialmente al de propiedad: Si el hombre, al formar parte de un grupo tiene principalmente un conjunto de deberes impuestos por la

²⁷ El concepto de la función social es el reconocimiento de que todos los bienes del mundo han sido creados para servir al hombre en su aspecto individual, más también en su aspecto social y ha de respetarse el derecho de aquel, sin fomentar su egoísmo.

norma jurídica, para lograr la solidaridad social, es la ley la que vendrá en cada caso a reconocer y otorgar ciertos poderes, para que el hombre pueda cumplir con el deber social fundamental de realizar la interdependencia humana. La tesis de Duguit se funda en el concepto de solidaridad social. Para él, el derecho objetivo tiene como finalidad realizar esa solidaridad, y todas las normas jurídicas, directa o indirectamente, tienden a ese fin. Duguit elabora tanto su doctrina del derecho público como del derecho privado. En una forma lógica siempre deduce de esta finalidad del derecho, y de esta doble naturaleza de las normas jurídicas, las consecuencias que estima pertinentes a propósito de cada institución.

El jurista Francés León Duguit, niega la existencia de los derechos subjetivos y les da cabida en mayor jerarquía a los Derechos Objetivos, por los motivos siguientes:

a) El detentador tiene el deber de emplear los bienes que detenta en la satisfacción de necesidades individuales y particulares propias; de emplear las cosas en el desarrollo de su actividad física, intelectual, y moral.

b) El detentador tiene la obligación de emplear estos bienes en la satisfacción de las necesidades comunes; necesidades de una colectividad toda entera, o de colectividades secundarias.²⁸

Es por ello que se nota que la propiedad hace una distinción lógica: considera que, si el hombre tiene el deber de realizar la solidaridad social al ser poseedor de una riqueza, su deber aumenta en la forma en que aquella

²⁸ Alessandri Rodríguez, Arturo y Somarriva Undurraga, Manuel, CURSO DE DERECHO CIVIL, LOS BIENES Y LOS DERECHOS REALES, 3ª Edición 1974 Pag. 141.

riqueza tenga influencia en la economía de una colectividad: a medida que tiene mayor riqueza, tiene mayor responsabilidad social. A mayor posesión de bienes se impone una tarea social más directa, más trascendente, que el hombre no puede eludir manteniendo improductiva esa riqueza.

3.2.4- En la investigación se tomará como base, la teoría de la función social

Queda, pues, explicado cómo el derecho de propiedad, en la tesis de Duguit, es una función social y no un derecho subjetivo, absoluto, inviolable, anterior a la sociedad y al Estado y que la norma jurídica no pueda tocar. Es, por el contrario, consecuencia de un deber social que todo hombre tiene para intensificar la interdependencia humana. En El Salvador se reconoce claramente ese carácter pues el Art. 103 de la constitución establece: *“Se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social”*.

Si la propiedad es una función social, el derecho sí podrá intervenir imponiendo obligaciones al propietario, no sólo de carácter negativo, como ya lo esbozaba el derecho romano, sino positivo también. No sólo el derecho podrá decir que el propietario no debe abusar de la propiedad causando perjuicios a tercero sin utilidad para él, sino que también podrá, según las necesidades de la interdependencia social, indicar la forma como el propietario deba usar de la cosa, y no mantenerla improductiva. Siendo uno de los casos comunes. El ejemplo más claro en nuestra legislación es el que establece el Art. 106²⁹ de la constitución que establece: *“La expropiación*

²⁹ La expropiación es un instituto jurídico de gran trascendencia, ya que permite al Estado intervenir a fin de procurar el bienestar general, mediante la ejecución de planes de obras, inversiones y servicios públicos, la preservación del patrimonio cultural de la Nación, el

*procederá por causa de utilidad pública o de interés social, legalmente comprobados, y previa una justa indemnización”.*³⁰

La limitación a la garantía de la inviolabilidad de la propiedad privada puede hacerse efectiva siempre que medie un interés colectivo, cualquiera que sea la naturaleza de este. La calificación de ese interés es de competencia del Poder Legislativo como lo establece la ley, cuyo poder para declararlo no reconoce otro límite que la impertinencia de ejercerla con propósito o con la consecuencia del exclusivo interés individual.

3.3- Conceptualización y características del derecho de propiedad

Para definir la propiedad es necesario tomar en cuenta, que la propiedad ha sido vértice del sistema de vida de todos los pueblos, por lo que en gran medida es el reflejo de la evolución histórica de la sociedad, es por ello que se considera, el derecho de propiedad como un derecho natural de la persona humana, sin desconocer el hecho de que las personas jurídicas pueden ser titulares de este derecho y en la realidad lo son en mayor proporción que las personas de existencia visible.

desarrollo de la economía, la creación de trabajo, la prestación de servicios o la necesidad de enfrentar una emergencia o catástrofe.

³⁰ La figura de la expropiación también se encuentra regulada en las siguientes leyes: ley de Expropiación y Ocupación de Bienes por el Estado, en relación a otras leyes de carácter especial que también contemplan la figura de la expropiación como las leyes de ANDA, la Ley Básica de la Reforma Agraria, la Ley del ISTA, la Ley de la Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa, el Código Municipal y por último la Ley de Inversiones que son ordenamientos jurídicos que en nuestro país existen y que regulan la figura de la expropiación forzosa.

3.3.1- La propiedad

Es aquella que se manifiesta en el poder jurídico, que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto; para establecer una mejor definición se tomara en cuenta lo que establece el Código Civil, texto normativo que data de 1860 y que se encuentra vigente en la República de El Salvador, en su artículo 568 dispone que: “se llama dominio o propiedad al derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”.

Partiendo de la anterior definición se puede decir que el derecho de dominio o propiedad antes de ser un derecho adscrito a la naturalidad individual, es un reconocimiento del señorío que realizan los demás sobre ciertas cosas que se poseen. El derecho de propiedad no existe sólo porque la ley lo protege, ni porque el individuo simplemente se lo auto atribuye, sino también porque el orden social los reconoce y se someten a las consecuencias que la ley dispone. Todo este juego de significaciones interactivas lo que hace es concentrar poder, porque en el reconocimiento de que un objeto le pertenece a un individuo en particular existe una forma de disciplina, un poder para congelar la conducta desviada que atenta contra la integridad de la posesión. Entonces, lo que el Derecho debe hacer, más que proteger el orgullo individual de poseer, es proteger que aquel sistema ordenado que reconoce las posesiones no sea alterado por un individuo en contra de la

colectividad que lo reconoce, porque la propiedad, en este sentido, tiene un alcance social, siendo así porque una persona dice esto es mío porque me pertenece y porque lo demás lo reconocen.

Una vez hecho el análisis por lo que debe de entenderse el Derecho de Propiedad, se hará una identificación de sus características.

3.3.2- Características

a) CARÁCTER ABSOLUTO (EXCLUSIÓN). - La palabra "absoluto" se usa frecuentemente en dos sentidos: en el sentido de oponibilidad erga omnes: refiriéndose que es predicable a todos los derechos reales³¹ y como carente de otro límite que los derechos de terceros, se lo ha atribuido tradicionalmente al dominio, expresado como un derecho ilimitado. Esto significó que el dueño de la cosa podía ejercitar sobre la misma todas las facultades posibles, es decir, tenía un poder soberano para usar, gozar y disponer de la cosa, pero limitadas estas facultades por la legislación especial aplicables. El concepto de dueño y señor de la cosa, dotado de un poder ilimitado, para hacer con lo suyo, cuando le placiera, es algo totalmente inexistente por inoperante en el Derecho Contemporáneo. Actualmente el ámbito de éste Derecho, se le ha calificado como "Derecho General", en sustitución precisamente de "Derecho Absoluto", con lo que se quiere significar que el dueño de la cosa, está autorizado; tiene la facultad que la misma ley determina. También se le califica como "Derecho Independiente"

³¹ Erga omnes significa que en Derechos Reales se ejerce contra todos los demás no titulares, y que están obligados a respetar el derecho de propiedad. Este es válido o puede hacerse valer frente o contra todos.

en el sentido de que es un Derecho Principal, esto es que existe por sí mismo, sin presuponer ningún otro Derecho que le dé vigencia.

Si se pretendiera insistir en la existencia de este carácter, sólo puede entenderse como el que otorga al titular el mayor número posible de facultades, o como dice Lafaille: "El dominio encarna el summum de facultades reconocidas al individuo sobre el objeto". Ya se ha afirmado el carácter relativo del derecho de propiedad, que como todo derecho está sujeto a las leyes que reglamentan su ejercicio. También sobre la base de la concepción cristiana de la propiedad, como derecho natural secundario con función social.

b) CARÁCTER EXCLUSIVO. Consiste en que el dueño de la cosa es el único facultado por la ley, para usar, gozar y disponer de la misma, impidiéndoles estas facultades a los demás. En la legislación salvadoreña esta característica está plenamente concretizada en el artículo 845 del Código Civil, que literalmente dice: "El dueño de un predio tiene derecho para cerrarlo o cercarlos por todas partes, sin perjuicio de las servidumbres constituidas a favor de otros predios. El cerramiento podrá consistir en paredes, fosos, cercas vivas o muertas".

El párrafo anterior da el parámetro que dos personas no pueden tener cada una el dominio sobre el todo de una cosa; mas pueden ser propietarios en común de la misma cosa, por la parte que cada una pueda tener. La razón es, porque es imposible que lo que me pertenece en el todo, pertenezca al mismo tiempo a otro; pero nada impide que la misma cosa que me es debida,

sea también debida a otro. Por tal razón se puede decir que el derecho de propiedad es exclusivo.

El que una vez ha adquirido la propiedad de una cosa por un título, no puede en adelante adquirirla por otro, si no es por lo que le faltase al título por el cual la había adquirido". Es lógico que así sea porque, de lo contrario, se estaría admitiendo que se puede adquirir un derecho exclusivo por más de un título. Tampoco se considera que es una consecuencia de la exclusividad la presunción de libre, absoluto y exclusivo que tiene el dominio, lo que apareja que, en caso de alegarse un gravamen o servidumbre, competa a quien lo alega la carga de la prueba.

El carácter exclusivo del Derecho de Propiedad, no deja de existir por el hecho de que el dueño de la cosa está obligado a respetar otros derechos reales sobre la misma, y ni siquiera en el caso de los Derechos Proindiviso, y por lo tanto, no perjudica la exclusividad del propietario, pues cada uno de los copropietarios, tiene una parte del Derecho y no su totalidad.³²

c) CARÁCTER PERPETUO. El dominio es perpetuo, y subsiste independiente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad, aunque esté en la imposibilidad de hacerlo, y aunque un tercero los ejerza con su voluntad o contra ella, a no ser que deje poseer la cosa por otro, durante el tiempo

³² Cabanellas, Guillermo, **Diccionario de Derecho usual**, Sexta edición, 1968 Tomo I. Normalmente corresponden a una misma persona todas las facultades del dominio; pero ocurre en ocasiones que este dominio esté atribuido en común a varias personas, por lo que no pudiéndose dividir, resulta que **pertenece proindiviso a varios**, sin que ninguno pueda aducir su Derecho a toda la cosa ni siquiera a una parte determinada de ella, sino una participación que puede llamarse ideal.

requerido para que éste pueda adquirir la propiedad por la prescripción. La perpetuidad atañe a la naturaleza de la propiedad, pero no a su esencia. En efecto, este carácter puede faltar sin que el dominio deje de ser tal, en el caso en que esté sujeto a plazo o condición resolutorios o se trate de propiedad fiduciaria. Una persona puede dejar de poseer la cosa por muy largo tiempo, incluso un plazo mayor que el necesario para la prescripción, sea por su voluntad, por imposibilidad, o contra su voluntad, pero mientras otra persona no haya adquirido por prescripción, seguirá siendo propietario. Por ejemplo, un fundo fue poseído sucesivamente por tres personas por un término de ocho años cada una, sin que haya mediado cesión de posesiones. Han pasado veinticuatro años en que el propietario verdadero ha estado desposeído, pero ninguno de los otros tres logró la adquisición por prescripción. El propietario podría entonces reivindicar con éxito el ejercicio de su derecho de dominio. En cambio, si una persona poseyó durante el tiempo necesario para prescribir, la solución de la parte final del artículo se justifica dado que no pueden coexistir dos derechos de dominio según se explicó en el carácter exclusivo, es decir que apenas el poseedor logró usucapir, el anterior propietario perdió ipso iure su dominio. La sentencia que haga lugar a la prescripción tiene efecto declarativo, pues el derecho existe desde el cumplimiento del plazo. De este modo se concilian perfectamente el carácter perpetuo del dominio y el instituto de la prescripción, y lo reclame mediante la figura jurídica de la Prescripción Adquisitiva. Art. 2237 del Código Civil. La perpetuidad del dominio tiene el sentido de que éste, como consecuencia de ella, no se pierde por el no uso, como podría acontecer con las servidumbres y con el usufructo.

Las características anteriormente citadas, ya no tienen cabida en su totalidad como lo era en décadas pasadas pues en el Derecho contemporáneo, en la medida en que se les aceptaba generalmente. El propietario o dueño de la cosa, se le considera entonces como un “Funcionario Social”, tal como ha sido explicado plenamente, en el apartado correspondiente de éste trabajo, y en consecuencia, su calidad de tal, tiene validez únicamente en ese sentido y no en otro.

En resumen, se puede decir, que tradicionalmente se ha considerado que el derecho de propiedad es: absoluto, en cuanto otorga un poder ilimitado o soberano sobre la cosa; exclusivo, en cuanto faculta para impedir el goce de la cosa por los demás; y perpetuo, en cuanto no está sujeto a limitación de tiempo y puede durar tanto cuanto la cosa sobre que recae.

Y es que asiendo un estudio minucioso sobre esas características se puede ver claramente que ya no tienen tanta prioridad, pues es de conocimiento general que la ley limita bastante estos caracteres siendo un ejemplo claro el de Expropiación.

La expropiación según lo define Guillermo Cabanellas, viene a ser el “apoderamiento de la propiedad ajena que el Estado u otra corporación o entidad pública lleva a cabo por motivos de utilidad general y abonando justa y previa indemnización”.

Teniendo como requisitos:

A.- QUE SEA DE UTILIDAD PÚBLICA: podemos decir que está comprendido todo lo que es conveniente al progreso general del país, su

prosperidad, a la mayor justicia en la distribución de las riquezas, porque esta justicia hace la paz social, por consiguiente, no puede negarse su utilidad pública. Para Bernal Ballesteros, la necesidad pública es un concepto que tiene relación con la indispensabilidad para la sociedad en su conjunto de hacer o no hacer determinada cosa. Por ejemplo, es indiscutible necesidad pública la construcción de carreteras de trazo lo más recto que sea posible y para ello, muchas veces hay que expropiar propiedades ajenas, ya que están en el trazo de la nueva vía de comunicación.

B.- Que haya una indemnización previa: para Max Arias, afirma que “el particular que se ve privado de su dominio no sufre con ello despojo pues como elemento existencial de la expropiación existe el pago de su valor justipreciado, esto es, la indemnización. Ella representa el equivalente económico del bien expropiado y no solo cumple funciones de manifiesta justicia, sino que protege a la propiedad privada concediéndole al propietario los medios para subrogar con otro bien el que ha sido objeto de la medida”.

La indemnización está referido al equivalente económico que realiza el Estado (o la entidad que realiza la expropiación) como contraprestación justa del bien expropiado, es decir, que cumple la finalidad de reparar al menos, en un porcentaje el perjuicio causado al propietario del bien.

3.4- Contenido del derecho de dominio

Sea expresado ya que el dominio siendo pleno encierra el mayor número de facultades posibles que una persona pueda tener sobre una cosa. La enumeración de estas facultades pareciera pues un ejercicio ocioso, siendo

más práctico determinar su contenido por la vía negativa. Pudiéndose así determinar qué es lo que el propietario no puede hacer. A pesar de ello, tradicionalmente se dio al dominio un carácter descriptivo señalándolo como comprensivo del *ius utendi*, *ius fruendi* e *ius abutendi*, a los que habría que agregar el *ius possidendi* que posibilita en la práctica el ejercicio de los demás.

a) Actos materiales de uso y goce: El ejercicio de estas facultades no puede serle restringido porque tuviera por resultado privar a un tercero de alguna ventaja, comodidad o placer, o traerle algunos inconvenientes, con tal que no ataque su derecho de propiedad.

b) Derecho a poseer: Nos referimos aquí al *ius possidendi*,³³ no al derecho de posesión, que puede o no tenerlo el propietario. Si la cosa está en poder de un tercero el titular del *ius possidendi* no puede obtenerla de propia autoridad y, en caso de oposición, debe reclamarla por las vías legales.

c) Derecho de usar o servirse: El ejercicio regular comprende la facultad de uso, que es la más limitada, pues si se tuviera aislada impediría recoger los frutos y con mayor razón alterar la sustancia. Para el caso del propietario estas limitaciones carecen de sentido.

d) Derecho de gozar la cosa: Comprende lo que los glosadores llamaban el *ius fruendi*,³⁴ o derecho de extraer los frutos de la cosa. Cabe formular las mismas aclaraciones que en el caso anterior. Usando de las

³³ *ius possidendi*: la titularidad de la propiedad y de algunos derechos reales implican un derecho a la posesión.

³⁴ *Jus fruendi*: expresión latina que significa el derecho del propietario de percibir los frutos de su cosa.

facultades jurídicas, por ejemplo, de percibir las rentas que la cosa produce (frutos civiles).

e) Actos de disposición: El poder de disponer de la cosa, de enajenarla a título oneroso o gratuito, de constituir sobre ella servidumbres o hipotecas, de darla en usufructo, uso o habitación, y aun el de abandonar la cosa, o de consumirla si su naturaleza lo permite, es lo que caracteriza al propietario y corresponde al derecho de dominio en su núcleo mismo.

Al enumerar las facultades que tradicionalmente se le asignaban mencionamos el *ius abutendi*,³⁵ que muchas veces ha sido traducido, siguiendo su raíz latina, como el derecho de abusar de la propiedad. Sin embargo, no es éste el sentido genuino que los romanos daban a estos términos, sino que con ello significaban precisamente el poder de disposición a que hemos hecho referencia.

3.5- Clases de derecho de dominio, respecto al titular

Propiedad individual: La propiedad privada puede ser de un solo sujeto, siendo un solo sujeto que ejerce el derecho real de propiedad sobre un mismo objeto, esta es la forma más común de que la propiedad tenga cabida.³⁶

³⁵ *Jus abutendi*: expresión latina con la cual se designa el derecho del propietario de un bien a disponer plenamente de él.

³⁶ Cabanellas de Torres, Guillermo, *Diccionario Jurídico Elemental*, Edición 2006, define que el individuo es: aquella Persona o individuo determinado, susceptible de derechos u obligaciones, cuando esta persona es única propietaria de un Derecho como el de propiedad, estamos en una propiedad individual pero cuando estamos en una pluralidad de sujetos estamos frente a la Proindivisión de bienes raíces.

Propiedad plural o colectiva: La propiedad de varios se subdivide en propiedad proindiviso, en el que la cosa pertenece a los coparticipes o copropietarios por partes ideales o cuotas, y eso significa que cuando el derecho de propiedad es ejercido por varios sujetos que tienen una parte dentro de la totalidad de un inmueble. Nuestro Código permite pactar indivisiones que no superen los cinco años, aunque se pueda renovar el pacto una vez expirado el término. Nadie puede ser obligado a permanecer en indivisión, permitiéndosele al copropietario solicitar la partición del objeto en cualquier tiempo, salvo el pacto ya expresado.

3.6- El derecho proindiviso

Una vez desarrollado las generalidades sobre el derecho de Propiedad, dentro de la cual se desprende los derechos Proindiviso, Tomando en cuenta el concepto que nos dice Rojina Villegas, la proindivisión existe cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota.

Sin embargo, con el correr de los años, los Derechos Proindiviso se ha transformado en una gran herramienta para el logro de diversas actividades, que no se podrían realizar sin una unión de esfuerzos. Por esta misma razón, las formas indivisas de propiedad lejos de extinguirse, han ido adoptando las más distintas manifestaciones, haciendo disminuir de a poco los prejuicios de los legisladores. Es así como los Códigos que lo han seguido, y han ido

incorporando normas que regulan aspectos anteriormente olvidados, tales como son los Derechos Proindiviso.

En El Salvador se han hecho avances a fin de ir actualizando la legislación sobre la materia, ya no solo subsistiendo las normas del Derecho común siendo las escasas normas originales específicamente las que regulan la participación. De esta manera, el código Civil de El Salvador de 1860 regula solo algunos ámbitos de los Derechos Proindiviso, y así también como la partición, los derechos de los comuneros, su origen y terminación, mas no establece claramente la regularización de los Derechos Proindiviso siendo hasta en el mes de Junio de dos mil dieciséis que se decreta una ley Especial para esos casos.³⁷

Este problema de proindivisión ha sido parcialmente resuelto por la ley que en el párrafo anterior se ha mencionado, pero será la práctica y utilización del procedimiento la que genere mejor avance para poder terminar con tal situación, siendo los delegados del Estado (los notarios) los encargados de darle efectividad y ejecución.

Esta situación o estado en que se encuentra muchas de las propiedades en la zona Oriental no se le ha dado mayor importancia en años pasados sino hasta en el año de dos mil dieciséis, Ya lo advirtió Lira Urquieta en 1956, en la Legislación Chilena: “si el legislador chileno mira con ojos benignos y

³⁷ Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Inmuebles en estado de Proindivisión, San Salvador, 20 de junio de 2016, en la cual tiene como objeto: Art. 1. La presente ley tiene por objeto el establecimiento de un régimen jurídico especial que permita a la persona o personas titulares de derechos proindiviso sobre bienes inmuebles en los cuales no sea posible o de difícil realización la partición judicial o extrajudicial; establecer, acotar e inscribir a cuerpo cierto, la o las porciones de inmueble que les correspondan.

protectores a la propiedad individual, no dispensa iguales favores a la propiedad común. Diríamos que la ve con malos ojos y que tiene prisa en hacerla cesar”³⁸

3.6.1- Definición y naturaleza jurídica

3.6.1.1- La proindivisión

“Es el estado o situación de una masa de bienes o de una cosa que no ha sido partida o dividida entre sus varios copropietarios. Se refiere especialmente a las herencias cuando los coherederos no han efectuado la correspondiente partición”

Derecho Proindiviso según Herbert Mauricio Alfaro Salvador, Capacitador de la Escuela Registral, del CNR de la Ciudad de San Miguel es: Que según el Art. 2055 del Código Civil Establece la comunidad de una cosa universal o singular entre dos o más personas sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad o celebrado otra convención relativa a la misma cosa siendo esta una especie de cuasicontrato. Partiendo de este artículo se define que el Derecho Proindiviso es toda acción de poseer o tener entre dos o más personas derechos análogos o un bien intangible sobre una misma cosa, este derecho puede ser en diferentes o iguales proporciones en relación a las cuotas que les corresponden como los comuneros de una masa de bienes.

Una vez definido lo que se trata los Derechos Proindiviso es necesario dar a conocer su naturaleza jurídica.

³⁸ LIRA URQUIETA, Pedro: El Código Civil Chileno y su época; Editorial Jurídica de Chile; Santiago, 1956.

3.6.1.2- Naturaleza jurídica

Los Derechos proindiviso tienen varias concepciones respecto a la naturaleza jurídica, dando a continuación ciertos parámetros para poder identificar cuál de ellas se asemejan al ordenamiento jurídico de El Salvador.

1.- Se dice que cada uno de los copropietarios es titular de una cuota, parte indivisa, abstracta e ideal, afirmación que es criticada en razón a que el fundamento de la propiedad, es que esta debe recaer sobre una cosa cierta y determinada, por tanto, no puede ser sujeta a una cierta clase de suerte.

2.- Se dice que es una cierta clase de persona jurídica, que nace en forma especial cuando concurren varios propietarios sobre una cosa en común y al efecto estos copropietarios se encuentran subordinados a otros Derechos con los que comparte la propiedad. Tendencia que también es criticada en razón a que el nacimiento de una persona colectiva está limitada al cumplimiento de ciertos requisitos para su formación.

3.- Se dice que los Derechos Proindiviso es una modalidad del derecho de propiedad, que recae sobre un derecho cuyo objeto es una cosa indivisa donde existe una pluralidad de sujetos, tendencia que es la más aceptada por nuestro ordenamiento jurídico, ya que esta goza de protección jurídica, la única diferencia es que no goza de protección material porque cada copropietario conoce su porcentaje, pero no así, la cabida real de ese porcentaje.

Ernesto Gutiérrez y González, nos dice: “La Teoría de la división ideal del Derecho, habla que cada copropietario tiene derecho sobre la totalidad de

la cosa; pero su derecho es una parte del derecho sobre la totalidad de la cosa; pero su derecho es una parte, del derecho entro de propiedad; las facultades que derivan del derecho proindiviso corresponde a los copropietarios pro-parte.”

Dentro de esta teoría, se estipula que la parte material de la cosa, no interesa a la proindivisión, sino que lo que realmente le interesa a este concepto, es la parte del dominio sobre la cosa, ya que los copropietarios tienen un derecho parcial sobre el dominio de la cosa.

En este concepto de Derecho Proindiviso, se pueden reconocer dos derechos diferentes que son el derecho de propiedad individual, que consiste en la parte que cada copropietario detenta o puede usar en forma exclusiva; y el derecho de propiedad en común, que es derecho que se tiene sobre las partes que permiten el acceso a todos los copropietarios.

3.6.2- Clases de derecho proindiviso

Existe un principio fundamental en materia de Derecho Proindiviso: en la que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, y en consecuencia no es válido el pacto por el cual los copropietarios se obligan permanentemente a estar en dicho estado. Se reconoce en cada copropietario el derecho de pedir la división cuando le plazca, a no ser que exista un pacto estableciendo estado de proindivisión temporal; en este caso debe respetarse el término señalado.

3.6.2.1- Derecho Proindiviso en forma Voluntaria

Se presenta en el caso en que los propietarios tienen una cosa sujeta a su dominio, la misma que puede dividirse en cualquier momento a simple solicitud de uno de los copropietarios, división o partición que podrá hacerse de forma voluntaria o por la vía judicial, si fuese necesario.

3.6.2.2- Derecho Proindiviso en forma Forzosa

Esta forma de proindivisión forzosa es aquella que, por la naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta, de manera que la ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza. Por ello se puede decir que esta se presenta cuando la cosa común no pueda ser objeto de división, ni siquiera por voluntad de las partes, ya que la normativa aplicable al caso puede limitar o dividir la cosa y es que haciendo un estudio amplio sobre esto podemos notar que la única forma de terminar con la proindivisión es la partición, pero la partición procede cuando se tenga conocimiento de los otros copropietarios que están dentro de indivisión, siendo en los casos más comunes como herencias, esto lleva a establecer un nuevo procedimiento y ese procedimiento es el creado, por la "Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión". En estos casos, es donde viéndose la imposibilidad de determinar la totalidad de proindivisarios y de ubicarlos a todos para realizar la respectiva partición se creó procedimiento especial donde cada uno de los proindivisarios podrá irse saliendo de la proindivisión individualmente.

3.7- Análisis de la afectación de proindivisión entre copropietarios

Según la entrevista número uno al Licenciado Mauricio Alfaro, Registrador Auxiliar y Capacitador de la Escuela Registral, manifiesta que el tráfico inmobiliario no se afecta porque el propietario puede vender su derecho, pero el problema será para el adquirente de ese derecho que tendrá dificultad para inscribirlo en el Centro Nacional de Registro, el problema no es comercial pero afecta de forma personal, en el sentido que este no podrá adquirir ningún crédito porque las instituciones o los bancos no querrán poner en peligro su dinero, ya que un Derecho Proindiviso no genera una seguridad como garantía, otra dificultad que se puede dar es que la persona adquirente del inmueble no puede alegar una reivindicación de dominio y no puede oponer este derecho frente a terceros.

Se puede decir que otra afectación que produce los Derechos Proindiviso es que no existe libre disposición de los bienes por parte de los titulares de derechos proindiviso, por ello el porcentaje que se tiene solo queda en abstracto, no pudiéndose disponer de algo certero físicamente, es ahí donde muchos autores han sostenido que los derechos proindiviso, no son parte del derecho de propiedad, porque no cumple con uno de los elementos que son esencial de la propiedad, pero si analizamos en años pasados ha sido normal la inscripción de este tipo de derecho, y que al final cuando se da la partición y ahora con el procedimiento especial de acotamiento de Derechos proindiviso, terminan concretándose el Derecho de Propiedad, pero durante se esté en este estado surte una afectación y es que

no goza en su totalidad de la libre disposición ya que no se sabe geográficamente de lo que le corresponde.

4.0- BASE TEORICA JURIDICA

4.1- Legislación primaria

Para establecer un análisis jurídico a los derechos Proindiviso, comenzaremos por la ley Primaria, que al respecto regula el fomento y protección del derecho de propiedad y el fundamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas se encuentra en diferentes disposiciones Constitucionales, ya que la Constitución, es la fuente formal de mayor jerarquía del ordenamiento jurídico positivo y de la organización del Estado para la persecución de sus fines. Dentro del principio general del Estado de Derecho Salvadoreño, se reconoce como el origen y el fin de la actividad del Estado a la persona humana,³⁹ por lo que además le asegura la protección de todos sus derechos entre los cuales se encuentra el derecho a la propiedad privada, ya sea en forma individual o colectiva, estableciendo que El Salvador reconoce que toda persona tiene derecho de usar, gozar y disponer libremente su propiedad, con las limitaciones que establece la misma Constitución y las leyes secundarias;⁴⁰ consagrándose además, la garantía de

³⁹ Vid. Art. 1 Cn. "El Salvador reconoce a la persona humana como el origen y el fin de la actividad del Estado, que está organizado para la consecución de la justicia, de la seguridad jurídica y del bien común. Asimismo, reconoce como persona humana a todo ser humano desde el instante de la concepción. En consecuencia, es obligación del Estado asegurar a los habitantes de la República, el goce de las libertades, la salud, la cultura, el bienestar económico y la justicia social".

⁴⁰ Vid. Art. 2 Cn "Toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, a la propiedad y posesión, y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismo. Se garantiza el derecho al honor, a la intimidad

audiencia, según la cual, nadie puede ser privado de sus derechos incluyendo el de propiedad y posesión, sino después de ser vencido en un juicio.⁴¹ También se reconoce el derecho a la libre disposición de los bienes, entendiéndose por ésta, como la facultad que se tiene de decidir qué hacer con las cosas que son de propiedad privada,⁴² lo cual es reconocido, fomentado y garantizado por el Estado.⁴³

4.2- Declaración Universal de Derechos Humanos

Dentro de la normativa internacional, también es reconocido universalmente el derecho de propiedad, en la Declaración Universal de Derechos Humanos,⁴⁴ en donde se establece lo relativo a los derechos civiles y políticos que poseen todos los seres humanos.

De igual manera, se establece la protección del derecho individual de propiedad y posesión, para aquellos casos en que arbitrariamente se quiera

personal y familiar y a la propia imagen. Se establece la indemnización, conforme a la ley, por daños de carácter moral”.

⁴¹ Vid. Art. 11 Cn. “Ninguna persona puede ser privada 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 la misma causa. La persona tiene derecho al hábeas corpus cuando cualquier individuo u autoridad restrinja ilegal o arbitrariamente su libertad. También procederá el hábeas corpus cuando cualquier autoridad atente contra la dignidad o integridad física, psíquica o moral de las personas detenidas”.

⁴² Vid. Art. 22 Cn. “Toda persona tiene derecho a disponer libremente de sus bienes conforme a la ley. La propiedad es transmisible en la forma en que determinen las leyes. Habrá libre testamentifacción”.

⁴³ Vid. Art. 105 Cn. “El Estado reconoce, fomenta y garantiza el derecho de la propiedad privada sobre la tierra rústica, ya sea individual, cooperativa, comunal o en cualquier otra forma asociativa....”.

⁴⁴ **Vid. Art. 17 Declaración Universal de los Derechos Humanos:** “1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.”

despojar al individuo de la propiedad que le pertenece, lo que no puede ocurrir si no es por orden emanada de autoridad competente.

4.3- Procedimiento de delimitación de derechos proindiviso

Este procedimiento se encuentra establecido en la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión, y para una mejor comprensión del mismo se hará una síntesis de todas sus generalidades y pasos que implica.

Al momento de llevar a cabo este procedimiento, es de tener claro el ámbito de aplicación del mismo, el Artículo dos de la Ley antes mencionada en el párrafo que antecede, nos establece los casos en que procede, siendo El primero, en los cuales no sea posible, de conformidad al Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas, determinar la totalidad de los proindivisarios, y el segundo caso es que en la matricula registral generada, existan más de diez cotitulares.

Los titulares del Derecho a solicitar este procedimiento de Delimitación de Derechos Proindiviso, son aquellas personas que siendo titulares de derechos proindiviso inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas o que al menos cuenten con antecedente inscrito, no deseen seguir en dicho estado de proindivisión y ejerzan posesión sobre una porción acotada dentro del inmueble general.

a) Solicitud

- 1- La persona interesada que se encuentre en alguno de los casos, en que procede el procedimiento, por si, o por otra persona facultada, comparecerá ante Notario, este levantara un acta que contendrá, Nombre del interesado, sus datos de identificación y número de Documento Único de Identidad, si se tratase de un extranjero se identificará conforme a la ley; y si se tratase de persona jurídica: su denominación, nacionalidad, naturaleza y domicilio; y los datos anteriores de identificación de su representante legal o apoderado según corresponda; y en todo caso el Número de Identificación Tributaria; y se relacionará la personería jurídica con que actúen los representantes o apoderados del interesado.

- 2- La identificación del inmueble general en estado de proindivisión dentro del cual se encuentra el acotamiento. Tal identificación comprenderá su ubicación, naturaleza, área original y área de resto si lo tuviere, su antecedente registral y el nombre de los actuales cotitulares que conociere, así como el porcentaje de su derecho proindiviso, si fuere determinable, y el número de inscripción o inscripciones de su título de propiedad o del antecedente registral correspondiente.

- 3- La identificación de la porción acotada objeto de su interés, con expresión de su ubicación, naturaleza, área y descripción, debiendo expresar los nombres de los actuales colindantes, así como la dirección

exacta en donde puedan ser notificados y el rumbo del inmueble general por el cual se hará la delimitación.

- 4- Los gravámenes o servidumbres que afecten a la porción acotada, si los hubiere.
- 5- La petición de que se le declare separado de la proindivisión, se delimite su inmueble conforme el procedimiento establecido en la presente ley; y que se le reconozca como exclusivo titular del mismo.
- 6- La relación de los documentos que se anexan y el ofrecimiento de testigos, deberán ser al menos dos, idóneos, capaces y que sean copropietarios del mismo derecho proindiviso, o propietarios poseedores de inmuebles próximos a la porción acotada, expresando su nombre, datos generales, número de Documento Único de Identidad y su Número de Identificación Tributaria, quienes deberán ser cotitulares proindiviso del mismo inmueble general, o propietarios poseedores de inmuebles cercanos a la porción a delimitar; relacionando las respectivas inscripciones en el Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas: y que puedan dar fe de que la o las personas solicitantes han ejercido su posesión sin otro proindivisario y de una manera quieta, pacífica e ininterrumpida. el notario señalará lugar, fecha y hora para recibir la deposición de los testigos ofrecidos.
- 7- El señalamiento de lugar o forma para recibir notificaciones.

- 8- Firma del peticionario o firma a ruego de conformidad con lo establecido en la Ley de Notariado.

Esta es la estructura y contenido que llevara el acta, y toda diligencia referente al procedimiento de Delimitación, continuarán siempre en Acta Notarial.

b) Documentos que deberán agregarse a la solicitud

- I- Título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, o si no lo tuviere inscrito, deberá siempre anexarlo dando las razones por las cuales su título no se encuentra inscrito, o de no contar con el antecedente inscrito original, puede agregar una certificación literal del cual derive su derecho en original y copia, para que el notario las confronte, las cuales certificará y agregará al expediente que formará a partir de la solicitud, junto con la certificación literal, y devolverá los instrumentos originales al interesado.

Si se tratare de un título de propiedad aun no inscrito, pero con asiento de presentación en trámite en el Registro, el interesado podrá anexar la certificación literal del documento que para ello deberá extenderle el Registro, además del respectivo antecedente inscrito.

- II- La ubicación catastral de la porción acotada de la que se encuentra en posesión.
- III- La certificación extractada del antecedente registral en la que conste el porcentaje total de derechos proindiviso y sus titulares: o, en su caso, la imposibilidad de determinar con exactitud los porcentajes y

titulares de dichos derechos. Esta es la que nos va a establecer que caso procede.

- c) Admitida la solicitud, éste la hará saber al público por edictos publicándolo una vez en el Diario Oficial y una vez en un periódico de circulación diaria y nacional, para que los que se consideren afectados comparezcan, a interponer oposición fundada ante el notario, presentándole la documentación que legitime su alegación. El edicto contendrá de forma extractada: 1- Datos generales de identificación del interesado sea esta persona jurídica o natural; 2- Identificación del inmueble general en estado de proindivisión, ubicación, naturaleza, área original y área de resto si lo tuviere, su antecedente registral y el nombre de los actuales cotitulares que conociere; 3- Identificación de la porción acotada objeto de su interés, su ubicación, naturaleza, área y descripción, debiendo expresar los nombres de los actuales colindantes; 4- gravámenes o servidumbres que afecten a la porción acotada, si los hubiere; y 5- petición de que se le declare separado de la proindivisión y que se le reconozca como exclusivo titular del mismo.
- d) Llegado al lugar, fecha y hora para recibir la deposición de los testigos ofrecidos, el notario revisará los documentos, identificará en legal forma a los testigos y hará el interrogatorio respectivo, consignando sus deposiciones de forma separada, quienes deberán manifestar su conocimiento y dar fe de la posesión de la persona o personas interesadas, y en su caso, también de sus antecesores, de forma quieta,

pacífica, ininterrumpida y sin que hayan poseído en nombre de otro proindivisario, por más de diez años sobre el inmueble acotado.

- e) El notario nombrará perito a un ingeniero civil, y señalará lugar, día y hora para identificación, reconocimiento de linderos y levantamiento topográfico del inmueble a delimitar, citando por esquila a los actuales colindantes, por lo menos con ocho días de anticipación a la diligencia.
- f) El día y hora señalados y cumplida la cita a los colindantes, el notario en compañía del perito nombrado y del interesado, previo a la diligencia de mensura, identificará el inmueble que se trata de delimitar, el perito, con la participación de los colindantes que asistieren, procederá a realizar el reconocimiento de linderos y levantamiento topográfico.
- g) Recibido el informe rendido por el perito y la resolución de aprobación de los planos por la Oficina de Mantenimiento Catastral correspondiente y transcurridos diez días hábiles después de la última publicación, sin que se haya presentado oposición alguna, se pronunciará resolución final en la cual se tendrá por terminada la proindivisión respecto al derecho del solicitante, informe que deberá transcribirse íntegramente y debidamente protocolizada, de la cual el notario extenderá testimonio, el cual le servirá de Título de dominio al interesado y le anexará la constancia de aprobación del plano extendido por la Oficina de Mantenimiento Catastral en original.

- h) El testimonio que extenderá el notario, deberá ser presentado al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, para su inscripción.⁴⁵

4.4- La concordancia del registro con la realidad Extra registral

Para analizar este punto es necesario hacer uso del procedimiento que realiza CATASTRO Nacional, en la cual realiza la inscripción de planos registrales que se produce cuando la calificación registral sea positiva, a través de la cual el Registrador decide que la representación gráfica o cartográfica, como representación jurídica de la realidad extra registral sea coherente con la realidad jurídica registral del folio, siendo la mensura del inmueble lo que determinará si hay una concordancia con el porcentaje inscrito de cada copropietario.

Entre la concordancia del Registro con la realidad jurídica extra registral, es de suma importancia en este tema de Derechos Proindiviso, en el sentido que extra registralmente los derechos que se están analizando, no gozan de una seguridad material, no siendo concordante con la realidad registral ya que en esta si gozan de seguridad jurídica, y es así como se trata de resolver una discordancia entre una realidad jurídica extra registral, de un inmueble sobre la que recae un dominio, y la registral, donde no se ha inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, por no haberse acotado físicamente el porcentaje del que goza cada proindivisario, con los que tratan de resolver una inexactitud, que afecta a la titularidad, porque los

⁴⁵ Vid. Anexo 4.

proindivisarios no tienen una escritura donde registralmente este acotado su parte.

La concordancia entre el registro de la propiedad y la realidad física y jurídica extra registral, se puede hacer referencia a la representación gráfica georreferenciada del inmueble, su coordinación con catastro, el deslinde registral del inmueble, la rectificación de su descripción material de la parcela.

Lo que se pretende es lograr la concordancia de la realidad Jurídica Registral y tabular con la realidad extra registral, sin que el procedimiento de concordancia quepa una relación más precisa con la realidad física y la jurídica, pues operan en planos distintos, objeto de la identificación gráfica del inmueble, distinguiendo según que el inmueble ya esté inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e hipoteca.

La inscripción de la representación gráfica del inmueble como tal, requiere petición de solicitar una respectiva delimitación del inmueble, y la calificación registral y en su caso, inscripción, que sólo requiere el consentimiento del titular registral, apoyada con una cartografía existente de la parcela a delimitar registralmente, para fundamentar la calificación registral sobre la identificación del inmueble en el territorio,

Lo que sucede el no tener una matrícula del inmueble es una inseguridad jurídica por parte del propietario del inmueble, que en realidad está realizando una previa separación de los demás colindantes, con límites establecidos y su respectivas medidas superficiales, el no contar con dicha delimitación del predio inmobiliario, se le dificulta el acceso, al Registro de la

Propiedad Raíz e Hipoteca, como el momento en el que ha de identificarse el inmueble sobre la que recae el derecho, por lo que, o bien se debería haberse regulado. Procedimientos de identificación gráfica del derecho, es decir, proyección geográfica de la parcela registral, suficiente para que el derecho pueda circular en el tráfico.

El procedimiento registral correspondiente, producirá los efectos de la legitimación registral. Es decir, se presumirá que el objeto del derecho existe y pertenece al propietario, con la representación gráfica que resulta del asiento respectivo, como presunción *iuris tantum* susceptible de prueba en contrario en juicio. Por tanto, la identificación de un inmueble es aquella operación jurídica, en virtud de la cual el Registrador territorialmente competente, de oficio, en virtud de declaración del titular registral, decide si la descripción del folio es coherente con la representación gráfica, o esa coherencia es provisional cuando la descripción literaria presenta inconsistencias con la representación geográfica, o simplemente no existe coherencia, mediante su calificación registral gráfica. Puede realizarse de oficio por el Registrador, o a instancia de parte en el seno de un procedimiento registral, integrado en la petición de inscripción del derecho.

Procedimientos de descripción gráfica del derecho inscrito, es decir, proyección gráfica de la parcela registral a delimitar sin conflicto que se pueden surgir en la vida jurídica, pues es consentida por los colindantes, que fijan de común acuerdo el trazado del lindero y que al estar dotado de mayores garantías jurídicas, los efectos que producen son mayores, pues consta el consentimiento del titular registral, el de los colindantes, la

calificación registral favorable y la cartografía utilizada goza de sanción oficial, por lo que se le puede extender los efectos de la fe pública registral.

4.5- Conflictos en el transcurso del procedimiento de delimitación de derechos proindiviso

En el salvador actualmente existe un considerable número de personas naturales y jurídicas que son poseedoras de derechos de propiedad inmobiliaria en estado de proindivisión, quienes a pesar de no desear continuar con dicho estado, no cuentan con las condiciones para iniciar diligencias judiciales o extrajudiciales de partición, para delimitar físicamente sus derechos, ya que debido a múltiples fraccionamientos del derecho de propiedad por medio de la proindivisión, no es posible establecer con certeza la titularidad de todos los coparticipes del mismo, así como los porcentajes reales de sus derechos, o que por encontrarse un exagerado número de coparticipes o comuneros afectados, resulta excesivamente oneroso ubicar a todos ellos. ⁴⁶

Generalmente son propiedades que no se ponen en el mercado con el fin de alquilarlos o venderlos debido a desavenencias y discrepancias entre los copropietarios.

Hay que tener en cuenta que todos los propietarios que forman el proindiviso deben de estar de acuerdo en el uso que se le va dar al bien, solo con que uno de ellos, por muy pequeño que sea su porcentaje, no esté de acuerdo, el problema está creado.

⁴⁶ Ante Proyecto de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Inmuebles en Estado de Proindivisión.

Las causas de conflictos pueden ser diversas, una de las desavenencias que generalmente se da en el derecho proindiviso, es la inconformidad del reconocimiento de linderos, caso que es muy difícil para el juzgador dirimir ese conflicto, en cuanto que no existe una delimitación técnica catastral, no poder contar en ese sentido con una prueba pericial verídica o fehaciente, es la única forma posible, acudir a la justicia para resolver un conflicto, surgido del desacuerdo de los colindantes, a causa de delimitar un derecho proindiviso.

4.6- Los procedimientos para resolver conflictos entre copropietarios

4.6.1- Proceso de solución alterna de conflictos

Hasta antes de dictada la resolución final, cualquier persona que considere tener mejor derecho en la porción acotada, puede presentarse ante el notario que las tramita, para manifestar su oposición a la misma.

Si se presentare desacuerdo entre los colindantes al momento de la mensura, el perito, ante todo procurará llegar a arreglos equitativos; pero si esto no fuere posible, hará constar los términos de la desavenencia con los colindantes en la forma más concisa y clara en su informe.

Si persiste el desacuerdo y el interesado manifiesta su oposición ante el notario que las tramita, este suspenderá las diligencias y en su caso, tendrá por agregada a las mismas la documentación que le haya sido presentada por el opositor.

Notificará al interesado y al opositor, para que, en el término de ocho días, si quisieren, manifiesten su conformidad al sometimiento al

procedimiento establecido en la Ley de Mediación, Conciliación y Arbitraje, e indiquen el Centro de Mediación al cual desean someter el asunto en todo caso, el notario remitirá una copia certificada de las diligencias al Centro seleccionado, a más tardar en el plazo de ocho días a partir del acuerdo.

Concluida la mediación, el Centro en el término de ocho días, remitirá al notario, el acta de solución de la disputa o de la falta de acuerdo.

Si se hubiere llegado a una solución, el notario continuará con las diligencias tomando en cuenta el acuerdo alcanzado.

De no existir acuerdo o concluido el plazo sin que el interesado y el opositor manifiesten su conformidad de sometimiento al proceso de la Ley de Mediación, Conciliación y Arbitraje

El notario dentro del plazo de ocho días, con notificación al interesado y al opositor, remitirá las diligencias al juez competente del lugar donde esté ubicado el inmueble.

4.6.2- Procedimiento judicial de la oposición

a) Recibidas las diligencias, el juez mandará a oír al opositor para que, en el término de ocho días hábiles siguientes a la notificación, presente su oposición con las formalidades de la demanda que establece el Código Procesal Civil y Mercantil.

b) Transcurridos los ocho días y el opositor no haya presentado la demanda respectiva, el juez, previo informe de la secretaría, declarará caducada la pretensión del opositor.

c) Declarada la caducidad o no ha lugar la oposición, será el juez quien continuará conociendo de las diligencias de conformidad a la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión, hasta su resolución final.

D) La resolución final deberá certificarse, para que le sirva al interesado de título de dominio sobre la porción de inmueble delimitada, la cual deberá ser presentada al Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca para su inscripción, anexando la constancia original de aprobación del plano extendido por la Oficina de Mantenimiento Catastral.

4.7- La delimitación del derecho proindiviso en el derecho comparado

4.7.1- La inscripción de los derechos indivisos en Costa Rica

Como ha quedado definido es la situación Jurídica cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenece pro-indiviso, a dos o más personas.

Este tema de la Inscripción de Derechos Indivisos nace del Artículo 272 del Código Civil de Costa Rica que establece: “Ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad con su condueño, y puede en todo tiempo exigir la división, salvo:

1. En los casos de las sociedades mercantiles o de compañías comunes, en todos los cuales se observará lo que la ley especial y respectivamente disponga.

2. Si la cosa o el derecho fuere por su naturaleza absolutamente indivisible.

3. Derogado por Ley 7933 Reguladora de la Propiedad en Condominio de 28 de octubre de 1999.

4. Cuando tratándose de inmueble su fraccionamiento contraviene las normas del urbanismo". (Adicionado por artículo 72 de la Ley de Planificación Urbana 4240 de 15 de noviembre de 1968)"

Producto de lo anterior se desprende que nadie está obligado a permanecer en copropiedad por lo que se puede exigir la división de la cosa común, en caso de ser indivisible, solicitar que se adjudique a una parte con su debida indemnización a los demás copropietarios, o en su defecto que se venda la cosa y se reparta proporcionalmente su derecho de acuerdo al valor de la venta.

4.7.2- Ley de inscripción de derechos indivisos en Costa Rica

Finalidad de La Ley:

Es la posibilidad que se le da al propietario de un derecho indiviso sobre fincas inscritas en el Registro Público, que haya poseído por un tiempo no menor al año de manera quieta, pública y pacífica y como dueño de una de las partes del terreno de inscribirla independientemente mediante el otorgamiento de una escritura pública.

4.7.2.1- Trámites prescritos en la ley

Es por medio de un proceso judicial no contencioso, en donde se debe cumplir una serie de requisitos para finalizar por medio de una resolución final, en la cual el juez autoriza para que se acuda ante un notario para que

protocolice por medio de escritura pública la localización del derecho correspondiente.

4.7.2.2- Procedimiento en vía judicial

Se regula dentro de lo establecido en el Código Procesal Civil correspondiente a la Actividad Judicial NO Contenciosa.

Características:

No debe existir contención alguna.

Se da audiencia por 15 días a los colindantes, acreedores, embargantes, anotantes e interesados.

Pruebas:

- Testigos (vecinos)
- Plano Catastrado
- Certificación notarial o registral

Una vez la demanda en forma procede:

- Dar traslado a los co-propietarios e interesados para que se allanen o bien se opongan.
- De allanarse: Evacuan prueba y se procede a dictar sentencia.
- De oponerse: se ordenaría la vía.

La sentencia final no tiene carácter de cosa juzgada material. Adquiere tal característica hasta transcurridos 3 años en relación con los colindantes notificados en el proceso y 10 años respecto a los interesados no notificados.

Una vez la misma se procede a ir donde un notario para otorgar la escritura de localización correspondiente mediante la protocolización de piezas.

4.7.2.3- Procedimiento ante notario público

Es un medio que otorga el Código Notarial por medio del artículo 129 de dicho cuerpo normativo.

Particularidad: Para ser uso de este medio no deben figurar como interesados menores de edad ni incapaces.

- Actuaciones del Notario son extraprotocolares salvo la escritura en la cual se plasma la localización.
- Actuaciones serán las mismas que se den en vía judicial.
- El procedimiento se deberá hacer confeccionando un expediente tal cual cómo se lleva en los juzgados civiles y una vez terminado será entregado al archivo judicial.

Gran responsabilidad del Notario en el sentido que las actuaciones son igual a las realizadas por los funcionarios judiciales.

Se debe tomar en cuenta como características esenciales:

- La no existencia de controversia sino perdería el notario la competencia respectiva.

- Notificar satisfactoriamente a todos los interesados que la ley determina.
- Salvaguardar el debido proceso.

CAPITULO III

SISTEMA DE HIPÓTESIS

CAPITULO III

3.1- HIPÓTESIS GENERALES Y ESPECIFICAS

3.1.1- Hipótesis generales

1: la situación jurídica de la proindivisión genera discrepancia entre copropietarios, pero, el nuevo procedimiento de delimitación de derechos proindiviso es eficaz y menos engorroso para terminar con la proindivisión, sin embargo, surgen dificultades al momento de seguir las diligencias de delimitación y deben ser resueltas para parcelar un inmueble (tierra) en estado de proindivisión.

2: La nueva ley especial transitoria para la delimitación de derechos de propiedad en inmuebles en estado de proindivisión es buen avance, no obstante, deja casos sin resolver y no lograr tener un perímetro exacto de la tierra para sus copropietarios.

3.1.2- Hipótesis específicas

1: La libre disposición de los bienes es reconocido constitucionalmente, sin embargo, en la situación de la proindivisión de inmuebles, se limita el trafico jurídico de los mismos.

2: El nuevo procedimiento de delimitación de Derechos Proindiviso es efectivo, pero, es necesario implementar un programa de Gobierno, que dé cobertura a todos los casos de proindivisión.

3: La Ley Especial para la Delimitación de Derechos Proindiviso, resolverá la mayoría de casos, no así, aquellos que no cumplen los requisitos para que procedan las diligencias de delimitación.

3.2- OPERACIONALIZACIÓN DE LAS HIPÓTESIS (ver Pág. 16 y sig.)

CAPITULO IV

PRESENTACION DE RESULTADOS

El presente capítulo tiene como objetivo presentar los resultados obtenidos a partir de la aplicación de entrevistas no estructuradas a los diversos actores, que se involucraron en el Proyecto de Investigación, y que accedieron a participar.

El análisis e interpretación de los resultados obtenidos se realizó en base a la teoría del análisis cualitativo esto implica recoger, organizar, transcribir y analizar datos, buscando obtener información con la finalidad de responder a las preguntas de la investigación, con ello se busca obtener datos que se convertirán en información y conocimiento; Esto ocurre en los ambientes naturales y cotidianos de los participantes o unidades de análisis.

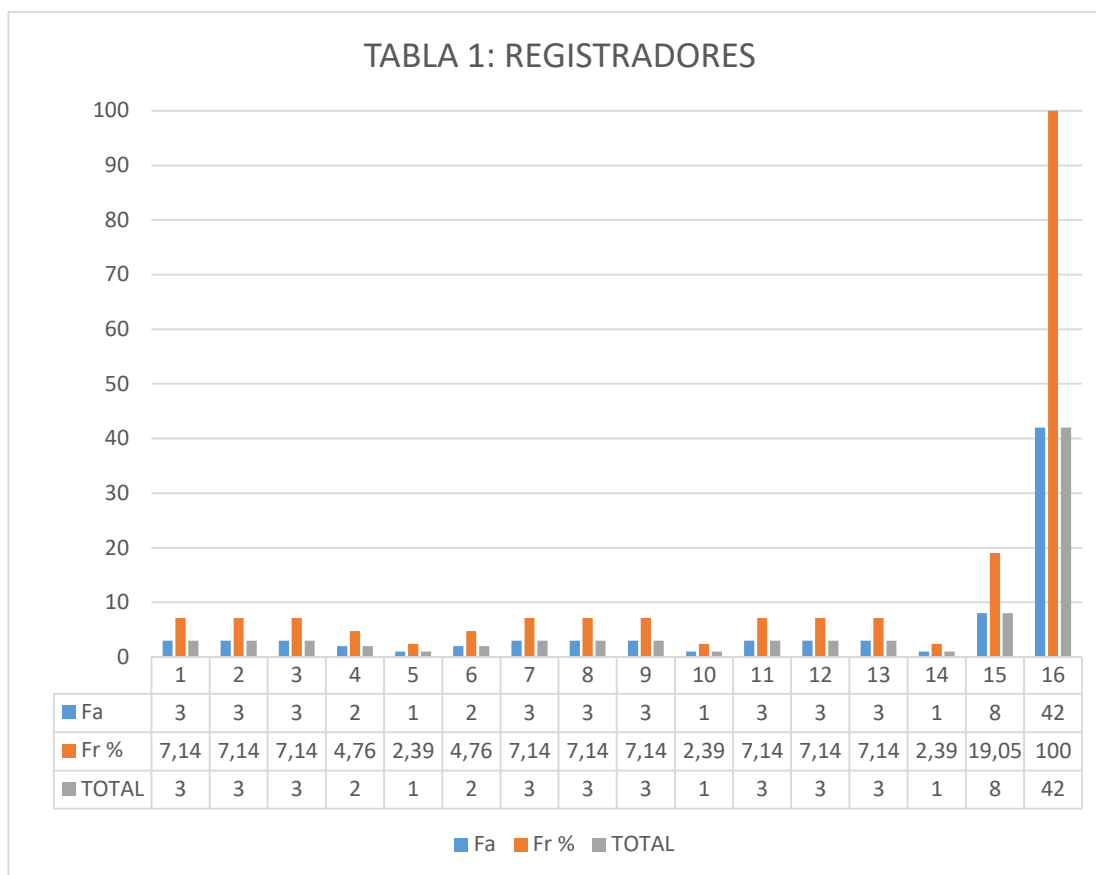
La Recolección y el análisis es un proceso que ocurren prácticamente en paralelo, no siendo estándar ya que cada estudio requiere de un esquema y la recolección de datos, consistiendo en recibir datos no estructurados a los cuales se les dará estructura en el momento.

El instrumento utilizado para llegar a los resultados fue la entrevista y las unidades de investigación fueron los Notarios y Registradores del Centro Nacional de Registros de la Zona Oriental, la muestra estaba comprendida por 3 Registradores y 2 Notarios, una de cada sector detallado a continuación; Registrador Jefe de San Miguel, Registrador Jefe de La Unión, Registrador Jefe de Usulután y dos Notarios con Mayor Número de Diligencias en la Zona Oriental.

3.1- Cierre de las entrevistas no estructuradas para registradores de la zona oriental

Dirigida a los registradores Jefes de la Zona Oriental (San Miguel, La Unión y Usulután).

CÓDIGO	TEMAS FUNDAMENTALES	Fa	Fr%	TOTAL
1	Que significa Acotar Derecho Proindiviso	3	7.14	3
2	Cantidad de Derechos Proindiviso Inscritos	3	7.14	3
3	Frecuencia de Inscripción de Derechos Proindiviso	3	7.14	3
4	Es forma normal de tener una propiedad	2	4.76	2
5	Desventajas al no tener las medidas exactas	1	2.39	1
6	Afectan el trafico Inmobiliario	2	4.76	2
7	Es necesario inscribir derechos con medidas delimitadas.	3	7.14	3
8	Beneficios sobre tener un perímetro exacto	3	7.14	3
9	Evolución del procedimiento de acotamiento	3	7.14	3
10	El nuevo procedimiento de delimitación está siendo utilizado	1	2.39	1
11	Idoneidad de la nueva ley	3	7.14	3
12	Desafíos del Estado con la nueva ley	3	7.14	3
13	Limitante por establecer un numero de propietario	3	7.14	3
14	Uso de la ley por los Notarios.	1	2.39	1
OTROS		8	19.05	8
TOTAL		42	100%	42



La grafica anterior refleja los resultados de la entrevista realizada a: Registradores Jefes del Centro Nacional de Registros de la Zona Oriental (San Miguel, La Unión y Usulután), dicha entrevista tenía como objetivo principal saber cuál es su postura o pensamiento sobre la implementación de las normativas para delimitar derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de Proindivisión y especialmente la Ley Especial Transitoria para la delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión, así como los nuevos desafíos que se tienen sobre la delimitación de Derechos Proindiviso.

3.2- Entrevista no estructurada: descripción y análisis de resultados

Dirigida a los Licenciados **Herbert Mauricio Alfaro Salvador (Registrador Auxiliar y Capacitador de la Escuela Registral)** y **Mauricio Stanley Robles** (Jefe de Instituto Geográfico y del Catastro Nacional de la ciudad de San Miguel); Licenciado **RUBEN ERNESTO MARTINEZ HERNANDEZ** (Registrador Auxiliar y Asistente de Calificación del Registro de la Propiedad de Usulután); Licenciado **CESAR EMILIO GUZMÁN MAGARIN** (Registrador Auxiliar del Registro de la Propiedad de La Unión).

1.- ¿Registralmente acotar Derechos Proindiviso que significa?

Los entrevistados coincidieron que Según el Art. 2055 CC. Establece la comunidad de una cosa universal o singular entre dos o más personas sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad o celebrado otra convención relativa a la misma cosa es especie de cuasi contrato. Partiendo de este artículo se define que el Derecho Proindiviso, es toda acción de poseer o tener entre dos o más personas derechos análogos o un bien intangible sobre una misma cosa, estos derechos pueden ser en diferentes o iguales proporciones, en relación a las cuotas que les corresponden como comuneros de una masa de bienes.

Así también acotar derechos significa dotarlo de determinación de singularidad de y es de esa forma como se logra obtener su clara determinación, su colindancia es decir ese derecho equivale a tantos metros cuadrados es su capacidad superficial del inmueble.

2.- ¿Existe una buena cantidad de derechos proindiviso inscritos en esta oficina?

Los entrevistados coincidieron que efectivamente en las diferentes oficinas de la zona Oriental, si existen muchos derechos pro indiviso inscritos, porque estos derechos se siguen dando ya sea por títulos traslaticios de dominio o por aquellos casos en que los bienes son heredados.

3- ¿Es frecuente entonces la inscripción de derechos proindiviso?

Los entrevistados coincidieron en que era bastante frecuente la inscripción de estos derechos hasta la fecha del año 2006 que se emitió un decreto que tuvo vigencia por tres años en aquel entonces si exista una flexibilidad para inscribir derechos proindiviso esto tiene duración hasta el año 2009, después se comenzó a informar de las alternativas que se tenían para que no se siguieran con la proindivisión de derechos, entre las alternativas era que se llevara los trámites para la partición de los bienes y la otra vía era la consolidación de todo los derechos a una sola persona.

4.- ¿Para usted considera que es una forma normal de tener una propiedad?

El Lic. Guzmán Magarin registrador de La Unión, considera que si es normal; no coincidiendo con los otros dos entrevistados, que consideran que desde el punto de vista jurídico es normal pero no es práctico el tener un derecho es seguir lo que establece el Art. 656 CC. A los títulos traslaticios de dominio como el caso más

común es la transferencia de bienes, el tener un derecho proindiviso puede ser normal pero no es práctico, porque si voy determinando el derecho que voy vendiendo, pero no es práctico para el que adquiere dicho derecho, porque tendrá dificultad y el caso más práctico es el de la herencia, este inmueble pasa a quince herederos esa normalidad debe de verse desde sus orígenes de cómo se nace el derecho y como se trasfiere.

5.- ¿Cuáles son las desventajas que tiene el no contar con una descripción técnica exacta de las propiedades de las cuales son dueños?

Para el Lic. Alfaro registrador de San Miguel sostiene que las desventajas más comunes que se pueden dar, es la probabilidad de una estafa, porque se vende aquel inmueble pero no tiene la determinación del porcentaje específico del inmueble, es por ello que actualmente se le pide un plano realizado por catastro, para tener una mejor apreciación de la cabida real del inmueble a transferir; no coincidiendo con los otros dos entrevistados que sostienen que una desventaja es que afecta el proyecto de vida, porque en esa porción no podrán construir.

6.- ¿Cree usted que el derecho proindiviso afecta el tráfico inmobiliario?

Para el Lic. Guzmán Magarín registrador de La Unión si afecta el tráfico, porque si quisiera vender esa porción sería difícil porque no está delimitado; para los otros dos entrevistados sostienen que no se afecta el tráfico inmobiliario porque el propietario puede vender su derecho, pero el problema será para el adquirente de

ese derecho que tendrá dificultad para inscribirlo el en Centro Nacional de Registro, el problema no es comercial, pero si afecta de forma personal, otra dificultad que se puede dar es que la persona adquirente del inmueble no puede alegar una reivindicación de dominio y no puede oponer este derecho frente a terceros.

7.- ¿Usted como registrador considera necesario que se inscriban derechos de propiedad con medidas delimitadas sobre el inmueble?

Para los entrevistados el tener un derecho proindiviso con determinación es importante, porque ya se tiene una certeza de la seguridad material de ese bien inmueble, así como también queda determinado la capacidad superficial las colindancias y una cabida real exacta.

8.- ¿Que beneficio genera para el Estado tener un perímetro exacto de las propiedades?

Los entrevistados coincidieron que los beneficios son el de cumplir el propósito de la Constitución, de brindar una seguridad jurídica y material, estableciendo una delimitación del área al usuario para que pueda ser inscrito y validado su bien inmueble y que dicha propiedad está delimitada su capacidad superficial, los beneficios son tanto para el Estado como para el propietario, partiendo del Art. 2 de la Cn. La obligación del estado para con los ciudadanos de brindar la seguridad jurídica, a través de leyes y decretos para que puedan tener un inmueble delimitado.

9.- ¿Cómo ha sido el proceso del acotamiento de derechos proindiviso tanto históricamente, como en la actualidad y si ha tenido evolución en el contexto que nos encontramos?

Entre los entrevistados se coincidió que las garantías que ha tenido el Estado es a través del Centro Nacional de Registro de la Propiedad Raíz e hipoteca según antecedentes se ha tenido una flexibilidad de inscripción de documentos, frente a ellos se tenía dificultad y se hace un estudio Registral y el Estado observo que se tenían deficiencias, frente a estas, en el año 2006 se crea un decreto que fue un tanto complicado, posteriormente el Registro siguió haciendo estudios para sacar a las personas de la proindivisión y con iniciativa de la Asamblea Legislativa se crea la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión, que es creada con la finalidad de dar salida, a dicho estado que sean mantenidas dificultades por mucho tiempo.

10.- ¿Cuál es el porcentaje de procesos promovidos con la nueva ley transitoria?

Haciendo énfasis en la aplicación del nuevo procedimiento de la ley transitoria, existe en San Miguel un número de 35 casos aproximadamente llevados en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; En el Registro de La Unión, se ha seguido solo un caso; y en el Registro de Usulután, no se ha seguido ningún caso hasta el mes de agosto de dos mil diecisiete, por tanto, se está utilizando

eficazmente la nueva Ley, no solo en la zona oriental sino más bien en todo el territorio salvadoreño.

11.- ¿Considera que la nueva ley es idónea para resolver los casos de proindivisión?

Los entrevistados coincidieron que la ley es idónea, porque desde el proceso de formación de ley, esta es de carácter especial prevalece sobre cualquier ley, es de orden público, idónea a pesar de que tiene vacíos, pero es importante porque permite establecer, acotar e inscribir un derecho proindiviso, delimita con un levantamiento topográfico que se inscribirá, el problema que tiene esta ley es su vigencia que solo es de cinco años lo cual es de muy poco tiempo, la que no debería tener derogatoria.

12.- ¿Que desafíos tiene el Estado frente a la aplicación del nuevo procedimiento?

Los entrevistados sostienen que los desafíos o vacíos que se pueden encontrar, surgirán en la práctica, porque la ley se crea en escritorio, así también se da la dificultad de no capacitar a los abogados para realizar los documentos requeridos por el nuevo procedimiento y así resolver los derechos proindiviso, frente a esa dificultad los registradores vienen y orientan a los abogados pero no les dicen que llevara el contenido del documento y esto crea dificultad a la hora de inscribir, el Estado debe de capacitar para que hagan un buen uso de la nueva ley.

El Jefe de Catastro se pronunció diciendo que el rol de Catastro y el Centro Nacional de Registro y sobre los desafíos del Estado para proteger la propiedad puede decirse:

Que al momento de crear esta nueva ley lo que se busca es que se rompa con la proindivisión, que se ha tendido problema por décadas pero lo que no se puede hacer es que no se sigan dando los derechos proindiviso, así también no se puede evitar que el causante le deje un inmueble a veinte hijos pero se pueden seguir mitologías para que no se sigan dando los derechos proindiviso y la vía sería que se deje en el testamento que se seguirá la partición de los bienes para que ahí se termine con la indivisión, un desafío del Estado es que se haya solventado el problema de la proindivisión en un 55% a finales de los cinco años de vigencia de la ley transitoria.

13.- ¿Considera usted que la nueva ley debería ser aplicable sin importar el número de copropietarios?

Para los entrevistados la nueva ley va enfocada al problema de los derechos proindiviso y no al número de copropietarios, porque esta ley no viene a romper con las formas normales para salir de la indivisión que a través de la historia ha sido la partición de los bienes o por la consolidación de derechos de todos los copropietarios a un solo propietario, esta ley viene a facilitar con su agilidad para aquellos casos que son difícil de llevar la partición.

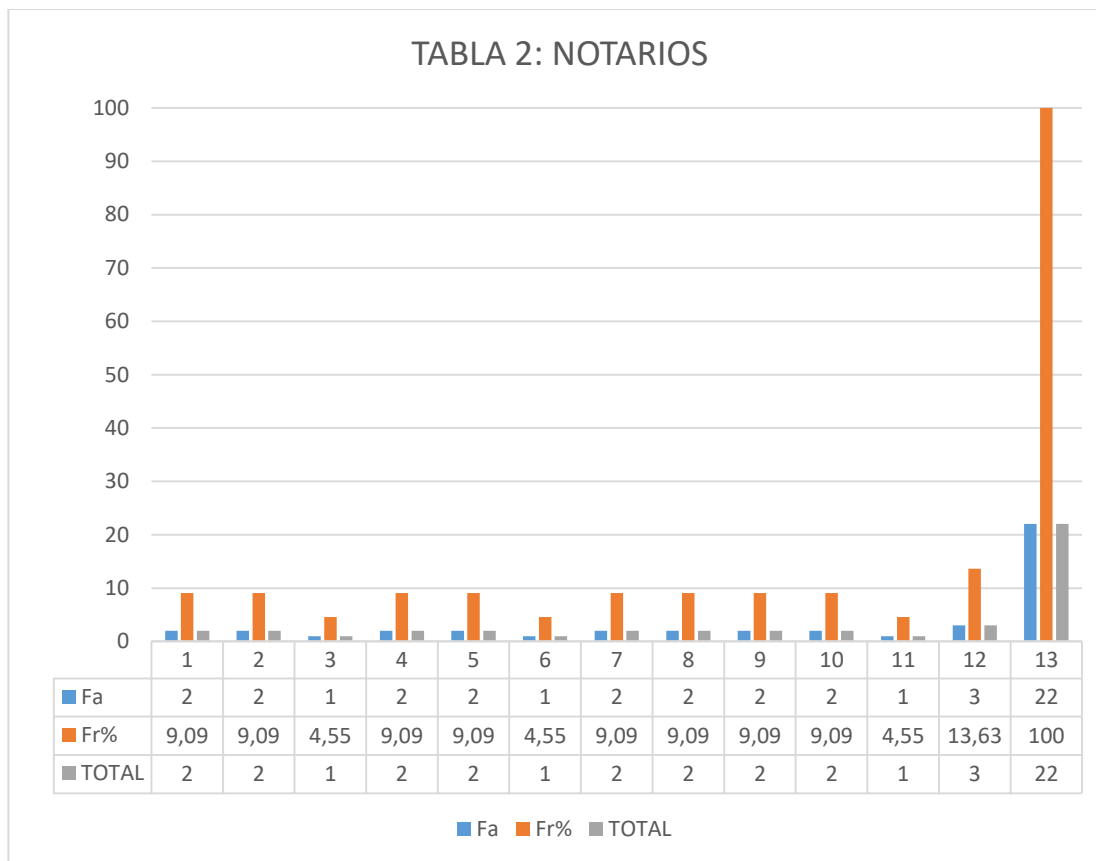
14.- ¿Con la implementación de la nueva ley, los Notarios están haciendo uso adecuado de dicha ley?

Según el Registrados de San Miguel al hacer conocimiento antes de la vigencia de la nueva ley, diversos casos ingresaron lo cual fueron denegados porque tenían vicios insubsanables y no eran viables porque seguían la vía de la remediación y a la hora de protocolizar lo hacían de la forma incorrecta en relación a las fechas, hoy en día los Notarios están haciendo uso adecuado del procedimiento porque a pesar que se les previenen en el Registro, son cuestiones de forma subsanables, por lo que se le está haciendo el uso adecuado de la nueva ley, hay que hacer ver que en el Departamento de la Unión y Usulután, no se le está dando uso al nuevo procedimiento.

3.2- Cierre de las entrevistas no estructuradas para notarios

Dirigida a Notarios de la Zona Oriental (Lic. Arturo Mata Guzmán y Lic. Verónica Eilyn Arriaza Galeano).

CÓDIGO	TEMAS FUNDAMENTALES	F a	Fr%	TOTAL
1	Tramitar diligencias	2	9.09	2
2	Calificación del nuevo procedimiento	2	9.09	2
3	Procedimiento sencillo	1	4.55	1
4	Mejoras al procedimiento de delimitación	2	9.09	2
5	Diferencia entre la ley y la practica	2	9.09	2
6	Dificultades del procedimiento	1	4.55	1
7	Desavenencias al realizar la mensura	2	9.09	2
8	Existencia de problemas al momento de acotar Derechos proindiviso	2	9.09	2
9	Concordancia entre la realidad escrita y material	2	9.09	2
10	Desafíos del Estado	2	9.09	2
11	Accesibilidad de los honorarios	1	4.55	1
OTROS		3	13.6 3	3
TOTAL		2 2	100 %	22



La grafica anterior refleja los resultados de la entrevista realizada a: Notario Arturo Mata Guzmán y Notaria Verónica Eilyn Arriaza Galeano. Dicha entrevista tenía como objetivo principal saber cuál es su postura o pensamiento sobre la implementación de las normativas para delimitar derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de Proindivisión y especialmente la Ley Especial Transitoria para la delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión, su aplicabilidad, así como los nuevos desafíos que se tienen sobre la delimitación de Derechos Proindiviso.

3.4- Entrevista no estructurada: descripción y análisis de resultados

1.- ¿Ha tramitado diligencias de delimitación de derecho proindiviso, con el nuevo procedimiento?

Los entrevistados coincidieron en que efectivamente si han tramitado diligencias con la nueva ley especial, las cuales han sido inscritas en el Centro Nacional de Registro.

2.- ¿Cómo califica el nuevo procedimiento de delimitación de derechos proindiviso, establecido en la nueva Ley Especial Transitoria Para la Delimitación de Derechos De Propiedad en Inmuebles en Estado de proindivisión?

Para el Lic. Mata Guzmán, la nueva Ley Especial se califica viable, porque se viene mejorando dificultades que antes existían en ciertos decretos emitidos; para la Lic. Arriaza hay diferencias entre el procedimiento que se tuvo hace unos años, en aquel se involucraba al síndico Municipal del lugar donde estaba ubicado el inmueble, ahora no, al menos que colinde el inmueble con una institución pública, con una calle, con un río o playa, pero antes no, podía ser en un cantón pero siempre se involucraba al síndico Municipal. Este procedimiento es más breve que el anterior, aquel se demoraba más.

3.- ¿Considera usted que es un procedimiento sencillo y claro o es un procedimiento confuso?

Para el Lic. Mata Guzmán, el procedimiento de la nueva Ley Especial es delicado, se debe seguir los pasos tal como la ley lo establece porque si no tendrá dificultad al momento de inscribir en Centro Nacional de Registro; la Lic. Arriaza dice que es sencillo y rápido, ahora se hace la solicitud y se señala fecha para recibir testigos, ahora mismo se hace el edicto y se manda a publicar, la tardanza es el diario.

4.- ¿Que le gustaría que mejorara en dicho procedimiento?

Los entrevistados coincidieron que debería mejorarse en la nueva Ley, es en relación a la oposición de los copropietarios, que para llevar una mediación no es necesario que el notario haga de conocimiento a la Procuraduría, sería mejor que del notario hiciera conocimiento al respectivo Juez y también que se mejore el criterio de los registradores, en cuanto a unificar criterios, por lo demás está bien.

5.- ¿Según sus conocimientos en la materia existe diferencia entre el procedimiento establecido por la ley y la práctica de los notarios?

Los entrevistados coincidieron que se tienen que seguir todos los requisitos que establece la ley, porque al momento de protocolizar si el Notario no lo hace bien, la Corte Suprema de Justicia lo sancionara, por lo tanto, no debe de haber diferencias.

6.- ¿Cuáles fueron las dificultades que se encontró al momento de seguir las diligencias de delimitación de derechos proindiviso?

Para el Lic. Mata Guzmán, en relación al caso que se me ha sido inscrito en el Registro no se han encontrado dificultades al momento de implementar la nueva ley especial; para la Lic. Arriaza Si, al momento de seguir y solicitar la ubicación catastral, no me la podían dar si no presentaba el plano; se presentó el plano para que extendieran la ubicación catastral, el plano salió aprobado días después de la inspección, al momento de protocolizar la resolución final, ella hizo constar esa situación, que el plano había sido presentado con posterioridad, y le denegaron el primer instrumento, primer tropiezo por la mala información de catastro.

7.- ¿Se presentan desavenencias a la hora de realizar la mensura y reconocimiento de linderos en el inmueble a delimitar?

Los entrevistados coincidieron que no, porque los copropietarios han estado de acuerdo con el acotamiento realizado, lo único que la fiscalía cuando se ha citado no ha llegado, talvez sea por a distancia, porque los fiscales vienen desde san salvador, no del lugar donde se encuentra el inmueble.

8.- ¿Considera usted que con el procedimiento establecido pueden surgir problemas, en cuanto a acotar los derechos proindiviso?

No, al contrario, todo es beneficioso, cuando una persona tiene un inmueble en proindivisión, ese inmueble no le vale para vender, porque si se presenta eso al registro no se le inscribe, o para quererlo hipotecar los bancos no se lo reciben, por que la persona

es dueño de un porcentaje de derecho, no sabe dónde empieza y donde termina, lo tiene cercado delimitado materialmente, pero registralmente aquello no se sabe dónde empieza y donde termina.

9.- ¿Existe concordancia entre el porcentaje inscrito y la realidad material?

No, no existe casi nunca; La concordancia la determina el ingeniero la cual será la realidad del inmueble y es lo que se va protocolizar, mientras lo que está registrado sirve como antecedente para respaldar el informe del agrimensor.

10.- ¿Qué desafíos considera que tiene el Estado, frente al acotamiento de Derechos Proindiviso?

Los desafíos que tiene el Estado es que el tiempo de vigencia de la ley es poco, los registradores se tardan en calificar, que la ley sea sin límites de tiempo, así como una remediación y que tengan competencia los jueces.

11.- ¿Considera que este procedimiento es accesible financieramente en cuanto a los honorarios que se cancelan?

Para el Lic. Mata Guzmán es viable para el profesional porque lleva un poco de dedicación y esfuerzo, pero para el interesado lo siente un poco caro, pero tampoco es demasiado pues los costos no son altamente elevados puede perfectamente una persona cubrirlos sin ningún problema; para la Lic. Arriaza es caro, pues

solo las publicaciones son caras, pago del ingeniero, los impuestos aparte de los honorarios del Notario, al final esta caro.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1- CONCLUSIONES GENERALES

5.1.1- Conclusiones doctrinarias

- El derecho de propiedad es reconocido constitucionalmente y que además en la misma constitución se impone la obligación al Estado de garantizarlo y fomentarlo, como brindar seguridad jurídica. Así el Artículo 103, expresa que se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada, en esta idea, es como se han implementado diferentes normativas a fin de brindar seguridad jurídica a los derechos de propiedad en inmuebles en estado de indivisión, esto es estableciendo procedimientos para acotar físicamente el derecho, que se tiene de forma abstracta jurídicamente.
- Para que un derecho proindiviso se concretice, como un derecho de propiedad pleno es necesario que se delimite materialmente, para poder reunir así, los tres elementos del derecho de propiedad, los cuales son Uso Goce y la Libre disposición, y con la Ley Especial Transitoria para la delimitación de derechos de propiedad en inmuebles en estado de proindivisión, se concretizara este Derecho de propiedad como tal.
- Dentro del estudio de los nuevos desafíos del acotamiento de derechos proindiviso, se han implementado diferentes normativas que regulan las diligencias de acotar derechos de propiedad, en inmuebles en estado de proindivisión, algunas leyes o decretos se han creado en momentos coyunturales.

5.1.2- Conclusiones jurídicas

- El acotar un derecho proindiviso, por regla general es a través de la figura de la partición, la cual se regula en el Código Civil, en el Artículo 1196, se establece el derecho de pedir la partición, y es que ninguno de los cosignatarios de una cosa universal o singular, será obligado a permanecer en la indivisión, es así como de forma excepcional se puede terminar con la indivisión, por el procedimiento que establece la ley especial transitoria para la delimitación derechos de propiedad en inmuebles en estado de proindivisión, ya que la indivisión resulta en muchos casos de no terminar las diligencias de aceptación de herencia o por no utilizar la figura correcta para vender, que es la segregación por venta.
- ¿Están facultados los jueces de Primera instancia para conocer del procedimiento de delimitación de derechos proindiviso, que establece la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de derechos de Propiedad en inmuebles en estado de Proindivisión? A simple percepción se podría decir que no, debido a que en el Capítulo II de dicha ley, establece el procedimiento de delimitación, y se expresa que la Solicitud, se hará por el interesado, por si o por medio de su Apoderado Especial o general con cláusula especial, o su representante legal, ante Notario, pero de manera excepcional, los jueces conocerán en aquellos casos en que se están siguiendo las diligencias de delimitación, se presenten desavenencias, en estos casos dejara de

conocer el Notario y pasa a competencia del juez competente del lugar donde está ubicado el inmueble.

5.1.3- Conclusiones socio-culturales

- A nivel socio cultural se encuentra un desconocimiento de la población referente a las leyes que buscan cumplir con la seguridad jurídica al derecho de propiedad, a pesar de que es requisito indispensable dar publicidad a la Ley que entrara a formar parte del ordenamiento jurídico salvadoreño y que en la Constitución se establece que nadie puede alegar ignorancia de la Ley, la mayoría de personas desconocen la existencia de la legislación y procedimientos ahí establecidos , para la protección y fortalecimiento de sus derechos como es la propiedad y que regulan la realización de trámites más ágiles y sencillos.
- Se concluye que los profesionales del derecho no tienen el conocimiento técnico para seguir sin tanta dificultad las diligencias, y evitar que se le hagan tantas observaciones al instrumento por parte del Centro Nacional de Registros.
- La postura del CNR es tener una base de datos reales en cuanto a colindancias coma a superficies de las tierras en El Salvador, en el que se apliquen procedimientos de concretizar la cabida real de los de las propiedades, y poder tener un sistema dinámico de Registro Catastral y un Sistema de Información Geográfico más exacto y verídico.

5.2- CONCLUSIONES ESPECÍFICAS

- En cuanto a la obligación del Estado de brindar seguridad jurídica a la propiedad, en cuanto a la proindivisión, podemos concluir que se han implementado dos tipos de Decretos; unos por intereses meramente públicos o de Estado, como el Decreto para implementar el Reto Milenio y otros para intereses de particulares, como lo es la Ley Especial Transitoria Para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión.
- En cuanto a la aplicabilidad de la nueva ley para la delimitación de derechos proindiviso, hasta el mes de julio, en San Miguel se han seguido treinta casos, en La Unión solo se ha presentado un caso y en Usulután, no se ha diligenciado ningún caso.
- En cuanto a la concordancia entre la realidad jurídica Registral y la extra registral, muy difícilmente puede existir concordancia, ya que, al momento de declarar la cabida real del inmueble, que será la superficie que el perito designado, brinde en su informe, como puede ser más puede ser menos.
- Respecto a la vigencia de la nueva Ley, siendo una normativa viable, idónea debería de ser una Ley permanente, partiendo de que, en cinco años que es su vigencia, no es tiempo suficiente para que se haga uso del procedimiento establecido, para delimitar derechos proindiviso, tomando en cuenta que el tiempo promedio para terminar una diligencia de delimitación es de cinco a seis meses.

- Estas diligencias de delimitación, tienen un alto costo económico, por lo tanto, no accesible para cualquier persona que se encuentre en estado de proindivisión, partiendo de que el único facultado ante el cual seguir estas diligencias es el notario.
- Se concluye que los profesionales del derecho no tienen el conocimiento técnico para seguir sin tanta dificultad las diligencias, y evitar que se le hagan tantas observaciones al instrumento por parte del Centro Nacional de Registros.

5.3- RECOMENDACIONES

Recomendamos al Estado en las dependencias correspondiente, para que cumpla lo establecido por la Constitución, en cuanto a garantizar, fomentar y dar seguridad jurídica al derecho de propiedad, lo siguiente:

- Debe brindarse a los funcionarios y empleados del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca más capacitación y conocimientos registrales; con esto se obtendría prontitud y eficacia en la calificación e inscripción de las diligencias de delimitación de derechos de propiedad en inmuebles en estado de proindivisión y se ejecutaría un excelente trabajo.
- Respecto a la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de Proindivisión, se recomienda que se reforme en cuanto a los requisitos que expresa, para que prospere el procedimiento de delimitación de derechos de propiedad en inmuebles en estado de proindivisión, ya que se requiere que sean más de diez copropietarios, consideramos que para que haya mayor cobertura en los casos existentes, es necesario que este requisito se reduzca a cinco copropietarios.
- En cuanto a la vigencia de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de Proindivisión, consideramos que los cinco años, que tendrá vigencia no es suficiente para que se resuelva la mayoría de casos, por lo que recomendamos se reforme en ese aspecto de prorrogar su vigencia o convertirla en una ley permanente.

- En cuanto al facultado ante quien seguir el procedimiento de delimitación de derechos de propiedad en inmuebles en estado de proindivisión, está dada solo al Notario, se recomienda conceder competencia a los Jueces de Primera Instancia y a los de lo Civil y Mercantil, con esto se tendría más accesibilidad para las personas de escasos recursos económicos, y no poder cubrir los gastos que causa el tramitarlo ante Notario.

BIBLIOGRAFÍAS

1.- Rojina Villegas Rafael, **COMPENDIO DE DERECHO CIVIL II: Bienes, Derechos Reales y Sucesiones**, edición número 40, 2008.

2.- Musto Néstor Jorge, **Derechos Reales: Tomo I**, Editorial ASTREA, Ciudad de Buenos Aires, marzo de 2000.

3.- Musto Néstor Jorge, **Derechos Reales: Tomo II**, Editorial ASTREA, Depalma Ciudad de Buenos Aires, 2 0 0 0.

4.- Alessandri Rodríguez, Arturo, Somarriva, Manuel y otro. **TRATADO DE LOS DERECHOS REALES. Tomo I**. Editorial Temis y Editorial Jurídica de Chile, 6° edición. Santiago de Chile, 2001.

5.- BORDA, Guillermo A. **TRATADO DE DERECHO CIVIL. Derechos reales**. Editorial Perrot, Buenos aires, 1992.

6.- Magaña, Rigoberto, **ADMINISTRACION DEL CATASTRO EN EL SALVADOR**, Centro Nacional de Registros Gobierno de El Salvador, SEPTIEMBRE DE 2011.

7.- Alessandri Rodríguez Arturo y Somarriva Undurraga Manuel, Curso de Derecho Civil, **LOS BIENES Y LOS DERECHOS REALES**. Tercera edición, editorial nacimiento, Santiago chile, 1974.

8.- Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales Palacio Legislativo, **Anteproyecto ley Especial Transitoria para la Delimitación de Inmuebles en estado de Proindivisión**, San Salvador, 20 de junio de 2016.

9.- Musto Néstor Jorge, Derechos Reales: Tomo I, Ciudad de Buenos Aires, marzo de 2000.

10.- HERNÁNDEZ GIL, F.: Introducción al Derecho Hipotecario, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid 1970.

11.- Somarriva U, Manuel, Versión de René Abeliuk M, "Derecho Sucesorio", tomo II.

12.- CÓDIGO CIVIL, publicado en la Gaceta Oficial N° 85, Tomo 8, 14/04/ 1860, Reformado 2004, Publicado en el Diario Oficial de 17/12/2004.

13.- CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR, 1983 Comentada, DL 234, Tomo 281, del 16/12/1983.

14.- LEY TRANSITORIA PARA LA AGILIZACIÓN DEL PROGRAMA DE TRANSFERENCIA DE TIERRAS, Asamblea Legislativa 1997, San Salvador.

15.- LEY TRANSITORIA PARA AGILIZAR DILIGENCIAS DE LEGALIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD O POSESIÓN A FAVOR DE PERSONAS AFECTADAS POR LOS TERREMOTOS DE ENERO Y FEBRERO DE 2001, LA TORMENTA TROPICAL STAN, LA ERUPCIÓN DEL VOLCÁN DE SANTA ANA O ILAMATEPEC, EL ENJAMBRE SÍSMICO DEL DEPARTAMENTO DE AHUACHAPÁN Y LA TORMENTA TROPICAL IDA, Decreto N-800, Tomo N-355, 23/04/2002.

16.- LEY ESPECIAL TRANSITORIA DE INSCRIPCIÓN DE ACOTAMIENTO DE INMUEBLES QUE FORMAN PARTE DE LA

CARRETERA LONGITUDINAL DEL NORTE, Decreto N-849, Tomo N-393, 17/10/2001.

17.- LEY ESPECIAL PARA DILIGENCIAS DE LEGALIZACIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD Y REGULARIZACIÓN DE LA POSESIÓN A PERSONAS DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS Y PERSONAS AFECTADAS POR FENÓMENOS NATURALES, Decreto N-79, Tomo N-396, 11/09/2012.

18.- LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA LEGALIZACIÓN DEL DOMINIO DE INMUEBLES A FAVOR DEL ESTADO EN EL RAMO DE EDUCACIÓN, Decreto N-960, Tomo N-407, 12/05/2015.

19.- LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA DELIMITACIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD O DE POSESIÓN EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISIÓN, Decreto 1076, Tomo 369, 11/12/2002.

20.- LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA DELIMITACIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISIÓN, Decreto 413, Tomo 412, 15/07/2016.

ANEXOS

ANEXO 2



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

ENTREVISTA NO ESTRUCTURADA.

DIRIGIDA A: *Registrador Jefe del Centro Nacional de Registros. San Miguel*

Registrador Jefe del Centro Nacional de Registros. La Unión

Registrador Jefe del Centro Nacional de Registros. Usulután

TEMA: Nuevos Desafíos en el Acotamiento del Derecho Proindiviso: Hacia Cabida Real de los Bienes Inmuebles.

OBJETIVO: La presente entrevista tiene como objetivo principal saber cuál es su postura o pensamiento sobre la implementación de las normativas para delimitar derechos de propiedad en inmuebles en estado de proindivisión y especialmente de la Ley especial transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en inmuebles en estado de Proindivisión, así como los nuevos desafíos que se tienen sobre la delimitación de derechos proindiviso.

Indicaciones: A continuación, se le presenta una serie de preguntas referidas al tema en estudio. Responda de forma clara y precisa.

- 1- ¿Registralmente acotar Derechos Proindiviso que significa?

- 2- ¿Existe una buena cantidad de derechos proindiviso inscritos en esta oficina?
- 3- ¿Es frecuente entonces la inscripción de derechos proindiviso?
- 4- ¿Para usted considera que es una forma normal de tener una propiedad?
- 5- ¿Cuáles son las desventajas que tiene el no contar con una descripción técnica exacta de las propiedades de las cuales son dueños?
- 6- ¿Cree usted que el derecho proindiviso afecta el tráfico inmobiliario?
- 7- ¿Usted como registrador considera necesario que se inscriban derechos de propiedad con medidas delimitadas sobre el inmueble?
- 8- ¿Qué beneficio genera para el Estado tener un perímetro Exacto de las propiedades?
- 9- ¿Cómo ha sido el proceso del acotamiento de Derechos Proindiviso tanto históricamente, como en la actualidad y si ha tenido evolución en el contexto en que nos encontramos?
- 10- ¿Cuál es el porcentaje de procesos promovidos con la nueva ley transitoria?
- 11- ¿Considera que la nueva ley es idónea para resolver los casos de proindivisión?
- 12- ¿Qué desafíos tiene el Estado frente a la aplicación del nuevo procedimiento?
- 13- ¿Considera usted que la nueva ley debería ser aplicable sin importar el número de copropietarios?
- 14- ¿con la implementación de la nueva ley, los notarios están haciendo uso adecuado de dicha ley?

ANEXO 3



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

ENTREVISTA NO ESTRUCTURADA.

DIRIGIDA A: *Notario Arturo Mata Guzmán.*

Notario verónica Eilyn Arriaza Galeano.

TEMA: Nuevos Desafíos en el Acotamiento del Derecho Proindiviso: Hacia Cabida Real de los Bienes Inmuebles.

OBJETIVO: La presente entrevista tiene como objetivo principal saber cuál es su postura o pensamiento sobre la implementación de las normativas para delimitar derechos de propiedad en inmuebles en estado de proindivisión y especialmente de la Ley especial transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en inmuebles en estado de Proindivisión, su aplicabilidad, así como los nuevos desafíos que se tienen sobre la delimitación de derechos proindiviso.

Indicaciones: A continuación, se le presenta una serie de preguntas referidas al tema en estudio. Responda de forma clara y precisa.

- 1- ¿Ha tramitado diligencias de delimitación de derecho proindiviso, con el nuevo procedimiento?

- 2- ¿Cómo califica el nuevo procedimiento de delimitación de derechos proindiviso, establecido en la nueva Ley Especial Transitoria Para la Delimitación de Derechos De Propiedad en Estado de proindivisión?
- 3- ¿Considera usted que es un procedimiento sencillo y claro o es un procedimiento confuso?
- 4- ¿Que le gustaría que mejorara en dicho procedimiento?
- 5- ¿Según su conocimiento en la materia existe diferencia entre el procedimiento establecido por la ley y la práctica de los notarios?
- 6- ¿Cuáles fueron las dificultades que se encontró al momento de seguir las diligencias de delimitación de derechos proindiviso?
- 7- ¿Se presentan desavenencias a la hora de realizar la mensura y reconocimiento de linderos en el inmueble a delimitar?
- 8- ¿Considera usted que con el procedimiento establecido pueden surgir problemas, en cuanto a acotar los derechos proindiviso?
- 9- ¿Existe concordancia entre el porcentaje inscrito y la realidad material?
- 10- ¿Qué desafíos considera que tiene el estado, frente al acotamiento de Derechos Proindiviso?
- 11- ¿Considera que este procedimiento es accesible financieramente en cuanto a los honorarios que se cancelan?

ANEXO 4, CASO PRÁCTICO

**DILIGENCIAS PARA LA
DELIMITACION DE
DERECHOS DE PROPIEDAD
EN INMUEBLES EN ESTADO
DE PROINDIVISION**

OTORGADO POR:

Sr. _____

En la ciudad de San Miguel, a las nueve horas del día dieciséis del mes de noviembre del año dos mil dieciséis. Ante mí, _____, Notario, de este domicilio y departamento de San Miguel, comparece el señor _____, conocido por _____, de setenta y seis años de edad, pensionado o jubilado, de este domicilio y departamento de San Miguel, persona a quien conozco e identifiqué en legal forma por medio de su Documento Único de Identidad número cero dos millones _____ guion _____; portador de su Tarjeta de Identificación número: _____ guion _____ guion _____ y **ME DECLARA BAJO JURAMENTO: I) IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:** Que es dueño y actual poseedor de forma quieta, pacífica, ininterrumpida y exclusiva por más de treinta años de un porcentaje de derecho proindiviso que equivale a cuatro punto cuarenta y ocho por ciento de derecho de propiedad de un inmueble de naturaleza urbana, situado en el barrio La Merced, de esta ciudad, distrito y departamento de San Miguel, con un área de TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO PUNTO OCHENTA Y SEIS CERO CERO METROS CUADRADOS, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente bajo el número _____ del Tomo doscientos cincuenta y seis de propiedad del departamento de San Miguel, cuyos cotitulares conocidos son: AL NORTE: _____; AL ORIENTE: con el Ministerio de Educación, _____; AL PONIENTE: Ministerio de Educación, _____; y AL SUR: Instituto Salvadoreño del Seguro Social. **II) IDENTIFICACIÓN DE LA PARTE ACOTADA:** El derecho objeto de interés del compareciente, se encuentra ubicado en el barrio La Merced, de esta ciudad, distrito y departamento de San Miguel, de un inmueble de naturaleza urbana, que le corresponde en un cuatro punto cuarenta y ocho por ciento de derecho de propiedad, el cual se

delimita por el rumbo norte, de la capacidad superficial de SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CINCUENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS, los cuales miden y lindan: AL NORTE: compuesto de un tramo del tramo uno al tramo dos Sur ochenta y dos grados treinta y nueve minutos cero tres segundos Este, con una distancia de cuarenta y cinco punto cincuenta y cinco metros, colinda con la señora _____, quien puede ser notificada en la séptima avenida sur, casa numero _____, barrio La Merced, de la ciudad de San Miguel, con los señores, Sucesión de _____, a quien por desconocer su paradero se le notificara por medio de aviso legible y visible clavado en un árbol propiedad del referido señor, para que cualquier persona que pase y lea dicho aviso le haga saber a cualquiera de los herederos del referido señor; y el solicitante; AL ORIENTE: compuesto de un tramo, del tramo dos al tramo tres Sur cero siete grados veinticuatro minutos veinte segundos Oeste, con una distancia de dieciséis punto treinta y cuatro metros colinda acera, Ministerio de Educación, _____, que por ser institución pública se le notificara a la Unidad de la Defensa de los Intereses del Estado de la Fiscalía General de la República de la ciudad de San Miguel; AL PONIENTE: compuesto de un tramo del tramo tres al tramo cuatro ochenta y dos grados cuarenta y dos minutos veintisiete segundos Oeste, con una distancia de cuarenta y cinco punto cincuenta y siete metros, colinda con el Ministerio de Educación, que por ser institución pública se le notificara a la Unidad de la Defensa de los Intereses del Estado de la Fiscalía General de la República de la ciudad de San Miguel; y AL SUR: Norte cero siete grados veintiocho minutos cuarenta y nueve segundos Este, con una distancia de dieciséis punto treinta y ocho metros colinda con el señor _____, quien puede ser notificado en el barrio San

Nicolás, casa numero _____, costado poniente del Instituto Nacional Isidro Menéndez, de la ciudad de San Miguel y con Instituto Salvadoreño del Seguro Social, que por ser institución pública será notificada por medio de la Unidad de Defensa de los Intereses del Estado de la Fiscalía General de la República de la ciudad de San Miguel. Inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente bajo la Matricula número _____ - _____.

III) GRAVAMENES O SERVIDUMBRES: a) Constitución de hipoteca a favor de _____, por un monto de quinientos setenta y un dólares con cuarenta y tres centavos de dólar de los Estados Unidos de América, para un plazo de seis meses, fecha de inicio de la referida hipoteca veintiséis de noviembre de mil novecientos cincuenta y siete, sobre el porcentaje de derecho de propiedad, equivalente a siete punto veintidós a favor del señor _____, b) Embargo, a favor de _____, sobre el derecho de propiedad, equivalente a siete punto veintidós por ciento a favor del señor _____.

IV) PETICIONES: Que solicita el compareciente: a) Ser declarado separado de la proindivisión antes mencionada, b) Se delimite su inmueble anteriormente descrito conforme al procedimiento establecido en la LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA DELIMITACION DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISION; y c) Que sea reconocido como exclusivo titular del mismo inmueble. V) MEDIOS DE PRUEBA: Para efecto de probar dichos extremos contenidos en esta acta notarial el solicitante ofrece los siguientes medios de prueba: Medio de prueba documental: a) Certificación extractada del inmueble antes mencionado, b) Certificación literal del inmueble antes descrito y c) Ubicación catastral, extendida por la Oficina de Mantenimiento Catastral, sobre la parcela de la que se encuentra en posesión objeto de esta solicitud, d) Copia certificada

notarialmente de la escritura pública de compraventa del inmueble objeto de esta diligencia. Medios de prueba testimonial: Silvia del Carmen, de cincuenta y dos años de edad, secretaria comercial, quien puede ser notificada en la séptima avenida sur numero _____, barrio La Merced, de la ciudad de San Miguel, quien es propietaria de un inmueble cercano a la porción a delimitar, con inmueble inscrito bajo la inscripción numero _____ Libro mil doscientos sesenta y cuatro propiedad del departamento de San Miguel, portadora de su Documento Único de Identidad número _____ guion ___ y Numero de Identificación Tributaria: _____ guion _____ guion ___ guion ___ y la Licenciada _____, de cincuenta y tres años de edad, Licenciada en Enfermería, quien puede ser notificada en la séptima avenida sur numero ___, barrio La Merced, de la ciudad de San Miguel, quien es propietaria de un inmueble cercano a la porción a delimitar, con inmueble inscrito bajo la inscripción numero _____ Libro novecientos noventa y siete de Propiedad del departamento de San Miguel, portadora de su Documento Único de Identidad número _____ guion ___ y Numero de Identificación Tributaria: _____ guion _____ guion ___ guion ___. Con dichos testigos se demostrara que conocen al solicitante, señor _____, que dan fe que ha ejercido la posesión de forma quieta, pacífica, ininterrumpida, exclusiva y sin que hayan poseído en nombre de otro proindivisario por más de diez años sobre el inmueble a acotar. **VI) NOTIFICACIONES:** El solicitante señala para oír cualquier acto de comunicación el barrio San Nicolás, prolongación novena avenida sur, casa numero ___, de esta ciudad de San Miguel. Así se expresó el compareciente, a quien explique los efectos legales de la presente acta notarial que consta de dos hojas útiles y leídas que le hube lo escrito en un solo acto sin interrupción

alguna, manifestó que está redactado conforme a su voluntad, por lo que ratifica su contenido y firmamos. **DOY FE.-**

ACTA ADMITIENDO LA SOLICITUD

En la ciudad de San Miguel, a las ____ del año dos mil _____. Ante mí y por mí, _____, Notario, previo a realizar el correspondiente pronunciamiento sobre la solicitud presentada, la suscrita Notario considera que es plenamente competente para conocer, sustanciar y resolver sobre la solicitud presentada, debido a que dicha competencia le viene determinada esencialmente por lo previsto en el artículo cuatro inciso primero de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de proindivisión y el instrumento jurídico procesal para tramitar la pretensión contenida en la solicitud, tal como lo prevé el artículo uno de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de proindivisión y en lo que fuere pertinente la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias. Sobre la solicitud presentada por parte del solicitante, señor _____, conocido por _____, en virtud de estar legitimado conforme al artículos dos y tres de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de proindivisión **RESUELVO: ADMÍTASE** la anterior solicitud contenida en el acta notarial de folio uno, del día veintiuno de este mismo mes y año, que contiene la solicitud de **DILIGENCIAS DE DELIMITACION DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISION**, en razón de reunir la misma los requisitos formales esenciales exigidos en los artículos cuatro y cinco de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de proindivisión. Cúmplase con lo previsto en el artículo seis inciso primero de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de

proindivisión, se señalan las diecisiete horas del día veinticuatro de julio del año dos mil diecisiete, a efecto de recibir deposición de las testigos ofrecidas; por lo que cítese a la señora _____, de cincuenta y dos años de edad, secretaria comercial, quien puede ser citada en la séptima avenida sur numero _____, barrio La Merced, de la ciudad de San Miguel, quien es propietaria de un inmueble cercano a la porción a delimitar, con inmueble inscrito bajo la inscripción numero _____ Libro mil doscientos sesenta y cuatro propiedad del departamento de San Miguel, portadora de su Documento Único de Identidad número cero ____ guion __ y Numero de Identificación Tributaria: ____ guion ____ guion _____ guion __ y la Licenciada _____, de cincuenta y tres años de edad, Licenciada en Enfermería, quien puede ser citada en la séptima avenida sur numero _____, barrio La Merced, de la ciudad de San Miguel, quien es propietaria de un inmueble cercano a la porción a delimitar, con inmueble inscrito bajo la inscripción numero _____ Libro novecientos noventa y siete de Propiedad del departamento de San Miguel, portadora de su Documento Único de Identidad número _____guion__ y Numero de Identificación Tributaria: ____guion __ guion __ guion dos, a fin de que se presente a mi oficina ubicada en la novena avenida sur, local número __ de esta ciudad de San Miguel. Désele a la misma el trámite de ley. Publíquense por una vez el edicto de Ley en el Diario Oficial y en un diario de mayor circulación.

EDICTO PARA PUBLICAR

L_____, Notario, del domicilio de La Unión, con oficina en _____, con el siguiente medio de comunicación: _____; **HACE SABER:** Que se ha presentado el señor _____, conocido por _____, de setenta y seis años de edad, pensionado o jubilado, de este domicilio y departamento de San Miguel, persona a quien conozco e identifiqué en legal forma por medio de su Documento Único de Identidad número cero _____guion_____, solicitando **DILIGENCIAS DE DELIMITACION DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISION**, de un inmueble de naturaleza urbana, ubicado en el barrio La Merced, de esta ciudad, distrito y departamento de San Miguel, de la capacidad superficial de treinta y dos mil novecientos sesenta y cinco punto ochenta y seis cero cero metros cuadrados, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente bajo la inscripción número del Tomo doscientos cincuenta y seis de propiedad del departamento de San Miguel, cuyos cotitulares conocidos son: AL NORTE: con _____; AL ORIENTE: con el señor _____; AL PONIENTE: con la señora _____; y AL SUR: con el señor _____ y con _____ Siendo el compareciente propietario de un derecho proindiviso equivalente a cuatro punto cuarenta y ocho por ciento de derecho de propiedad, el cual es de naturaleza urbana, ubicado en el barrio La Merced, de esta ciudad, distrito y departamento de San Miguel, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, bajo la Matricula número _____, con un área de setecientos cuarenta y cinco metros cincuenta y un centímetros cuadrados que mide y linda: **AL NORTE:** compuesto de un tramo del tramo uno al tramo dos Sur ochenta y dos grados treinta y nueve minutos cero tres segundos Este, con una distancia de cuarenta y cinco punto

cincuenta y cinco metros, colinda con los señores _____, quien puede ser notificada en la séptima avenida sur número __, barrio La Merced, de la ciudad de San Miguel y el solicitante; **AL ORIENTE:** compuesto de un tramo, del tramo dos al tramo tres Sur cero siete grados veinticuatro minutos veinte segundos Oeste, con una distancia de dieciséis punto treinta y cuatro metros colinda acera, colinda con el Ministerio de Educación, que por ser institución pública se notificara a la Unidad de la Defensa de los Intereses del Estado de la Fiscalía General de la República de la ciudad de San Miguel; **AL PONIENTE:** compuesto de un tramo del tramo tres al tramo cuatro ochenta y dos grados cuarenta y dos minutos veintisiete segundos Oeste, con una distancia de cuarenta y cinco punto cincuenta y siete metros, colinda con el Ministerio de Educación, que por ser institución pública se le notificara a la Unidad de la Defensa de los Intereses del Estado de la Fiscalía General de la República de la ciudad de San Miguel y **AL SUR:** Norte cero siete grados veintiocho minutos cuarenta y nueve segundos Este, con una distancia de dieciséis punto treinta y ocho metros colinda con el señor _____, quien puede ser notificado en barrio San Nicolás, casa número, al poniente del Instituto Nacional "Isidro Menéndez" de la ciudad de San Miguel. Dicha delimitación se hace por el rumbo oriente. El inmueble tiene los siguientes gravámenes: a) Constitución de hipoteca a favor del señor _____, por un monto de quinientos setenta y un dólares con cuarenta y tres centavos de dólar de los Estados Unidos de América, para un plazo de seis meses, fecha de inicio de la referida hipoteca veintiséis de noviembre de mil novecientos cincuenta y siete, por el porcentaje de derecho de propiedad, equivalente a siete punto veintidós a favor del señor _____, b) Embargo, a favor del señor _____, por el derecho de propiedad, equivalente a siete punto veintidós por ciento a favor del señor

_____. Que el solicitante pide: a) Ser declarado separado de la proindivisión antes mencionada, b) Se delimite su inmueble anteriormente descrito conforme al procedimiento establecido en la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión; y c) Que sea reconocido como exclusivo titular del mismo inmueble. Que dicha porción a acotar la ha poseído de forma quieta, pacífica, ininterrumpida, exclusiva y sin que hayan poseído en nombre de otro proindivisario por más de diez años.

Librado en la ciudad de San Miguel, a las ocho horas del veinticuatro de julio del dos mil diecisiete.

Lic. _____

Notario

DECLARACION DE TESTIGOS

En la ciudad de San Miguel, a las _____. Ante mí, _____, Notario, de este domicilio y departamento de San Miguel, comparece _____, de cincuenta y dos años de edad, secretaria comercial, quien puede ser citada en la séptima avenida sur número _____, barrio La Merced, de la ciudad de San Miguel, quien es propietaria de un inmueble cercano a la porción a delimitar, con inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente bajo la inscripción número _____ Libro mil doscientos sesenta y cuatro propiedad del departamento de San Miguel, portadora de su Documento Único de Identidad número _____ guion dos y Numero de Identificación Tributaria: un mil doscientos diecisiete guion _____ guion _____ guion cero y la Licenciada _____, de cincuenta y tres años de edad, Licenciada en Enfermería, quien puede ser citada en la séptima avenida sur número _____, barrio La Merced, de la ciudad de San Miguel, quien es propietaria de un inmueble cercano a la porción a delimitar, con inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente bajo la inscripción numero _____ Libro novecientos noventa y siete de Propiedad del departamento de San Miguel, portadora de su Documento Único de Identidad número _____ guion cero y Numero de Identificación Tributaria: un mil doscientos diecisiete guion _____ guion _____ guion dos y juramentadas que fueron prometieron decir la verdad en todo lo que les fuere preguntado, manifestaron ser de las generales antes expresadas, no tener interés, ni incapacidad legal para declarar en este asunto, e interrogadas que fueron por la suscrita Notario, las testigos con la debida separación del otro sobre los hechos expresados por la parte interesada en el acta notarial, de fecha dieciséis del presente mes y año y ante mis oficios notariales, **manifiesta**

la primera de los testigos: Que conoce al señor _____, **conocido por** _____, desde hace más de treinta años, que conoce el inmueble que el referido señor pretende delimitar, el cual es de naturaleza urbana, ubicado en el barrio La Merced, de esta ciudad, distrito y departamento de San Miguel, que mide y linda: AL NORTE: mide cuarenta y cinco punto cincuenta y cinco metros, colinda con ____ y con el solicitante; AL ORIENTE: dieciséis punto treinta y cuatro metros colinda acera, Ministerio de Educación; AL PONIENTE: cuarenta y cinco punto cincuenta y siete metros, colinda con el Ministerio de Educación; y AL SUR: dieciséis punto treinta y ocho metros colinda con el señor _____, que sabe que ha poseído el inmueble por más de treinta años de forma quieta, pacífica, ininterrumpida y exclusiva sin que lo haya poseído en nombre de otro proindivisario, sobre un porcentaje de derecho proindiviso que equivale a cuatro punto cuarenta y ocho por ciento de derecho de propiedad, que sabe que el área del referido inmueble es de SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CINCUENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS. Que todo lo declarado le consta de vistas y oídas. Acto seguido se hizo pasar al segundo de los testigos, quien manifestó: Que conoce al señor _____, **conocido por** ____ desde hace más de treinta años, que conoce el inmueble que el referido señor pretende delimitar, el cual es de naturaleza urbana, ubicado en el barrio La Merced, de esta ciudad, distrito y departamento de San Miguel, que mide y linda: AL NORTE: mide cuarenta y cinco punto cincuenta y cinco metros, colinda con ____ y con el solicitante; AL ORIENTE: dieciséis punto treinta y cuatro metros colinda acera, Ministerio de Educación; AL PONIENTE: cuarenta y cinco punto cincuenta y siete metros, colinda con el Ministerio de Educación; y AL SUR: dieciséis punto treinta y ocho metros colinda con el señor _____, que sabe que ha poseído el

inmueble por más de treinta años de forma quieta, pacífica, ininterrumpida y exclusiva sin que lo haya poseído en nombre de otro proindivisario, sobre un porcentaje de derecho proindiviso que equivale a cuatro punto cuarenta y ocho por ciento de derecho de propiedad, que sabe que el área del referido inmueble es de SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CINCUENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS. Que todo lo declarado le consta de vistas y oídas. Testigos a quienes les leí íntegramente, en un solo acto sin interrupción la presente acta notarial, que consta de una hoja, cuyos efectos les explique, la cual ratifican y firmamos. **DOY FE.-**

ACTA DE SEÑALAMIENTO DE MENSURA

En la ciudad de San Miguel, a las siete horas del día uno del mes de diciembre del año dos mil dieciséis. Ante mí y por mí, _____, Notario, de este domicilio; **RESUELVO:** De conformidad a lo regulado en el artículo ocho de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de proindivisión; practíquese la inspección para identificación, reconocimiento de linderos y levantamiento topográfico del inmueble que pretende delimitar el señor _____ y para tal efecto señálense las siete horas del día nueve del presente mes y año, previa cita del interesado y de los colindantes, señora _____, quien reside en séptima avenida sur numero _____, barrio La Merced, de la ciudad de San Miguel, señor _____, quien reside en barrio San Nicolás, costado poniente del Instituto Nacional "Isidro Menéndez", de la ciudad de San Miguel y la Fiscalía General de la República, por en representar los intereses del Estado y la Sociedad, por colindar con el Ministerio de Educación, por los rumbos oriente y poniente.

NOTIFICACIONES A LOS COLINDANTES

Sr. _____.

Por medio de la presente, hago de su conocimiento que a partir de las _____ horas del día _____ del presente mes y año, la suscrita Notaria practicara la inspección de Ley, en el inmueble que pretende delimitar el señor _____, setenta y seis años de edad, pensionado o jubilado, de este domicilio y departamento de San Miguel, portador de su Documento Único de Identidad número ___ guion cinco, el cual es de naturaleza urbana y se encuentra ubicado en el BARRIO LA MERCED, SOBRE _____ AVENIDA SUR NUMERO ____, DE ESTA CIUDAD DE SAN MIGUEL, de la capacidad superficial de SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CINCUENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS, razón por la cual se le cita a efecto de que asista a la práctica de tal inspección en el inmueble antes mencionado, el día y hora antes indicado, en su calidad de cotitular por el rumbo sur. San Miguel, a los un días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis.

Lic. _____

NOTARIO

Sra. _____.

Por medio de la presente, hago de su conocimiento que a partir de las _____ horas del día _____ del presente mes y año, la suscrita Notario practicara la inspección de Ley, en el inmueble que pretende delimitar el señor *****, setenta y seis años de edad, pensionado o jubilado, de este domicilio y departamento de San Miguel, portador de su Documento Único de Identidad número _____ guion cinco, el cual es de naturaleza urbana y se encuentra ubicado en el BARRIO LA MERCED, SOBRE _____ AVENIDA SUR NUMERO _____, DE ESTA CIUDAD DE SAN MIGUEL, de la capacidad superficial de SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CINCUENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS, razón por la cual se le cita a efecto de que asista a la práctica de tal inspección en el inmueble antes mencionado, el día y hora antes indicado, en su calidad de cotitular por el rumbo norte. San Miguel, a los un días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis.

Lic. _____.

NOTARIO

Sres. y Sras. _____.

Por medio de la presente, hago de su conocimiento que a partir de las _____ horas del día _____ del presente mes y año, la suscrita Notario practicara la inspección de Ley, en el inmueble que pretende delimitar el señor _____ setenta y seis años de edad, pensionado o jubilado, de este domicilio y departamento de San Miguel, portador de su Documento Único de Identidad número cero dos millones guion cinco, el cual es de naturaleza urbana y se encuentra ubicado en el BARRIO LA MERCED, SOBRE _____ DE LA NOVENA AVENIDA SUR NUMERO _____, DE ESTA CIUDAD DE SAN MIGUEL, de la capacidad superficial de SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CINCUENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS, razón por la cual se le cita a efecto de que asista a la práctica de tal inspección en el inmueble antes mencionado, el día y hora antes indicado, en sus calidades de colindantes por el rumbo norte.

Lic. _____.

NOTARIO

FISCALÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA,
SAN MIGUEL.

Por medio de la presente, hago de su conocimiento que a partir de las _____ horas del día _____ del presente mes y año, la suscrita Notario practicara la inspección de Ley, en el inmueble que pretende delimitar el señor _____, setenta y seis años de edad, pensionado o jubilado, de este domicilio y departamento de San Miguel, portador de su Documento Único de Identidad número _____ guion cinco, el cual es de naturaleza urbana y se encuentra ubicado en el BARRIO LA MERCED, SOBRE _____ DE LA NOVENA AVENIDA SUR NUMERO _____, DE ESTA CIUDAD DE SAN MIGUEL, de la capacidad superficial de SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CINCUENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS, razón por la cual se le cita a efecto de que asista a la práctica de tal inspección en el inmueble antes mencionado, el día y hora antes indicado, en su calidad de _____, por colindar el Ministerio de Educación por los rumbos oriente y poniente.

Lic. _____.

NOTARIO

RESOLUCION FINAL

NUMERO OCHENTA Y NUEVE. LIBRO TRES. PROTOCOLIZACIÓN DE DILIGENCIAS PARA LA DELIMITACIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISIÓN. En la ciudad de San Miguel, a las nueve horas del día cuatro de enero del año dos mil dieciséis. Ante mí y por mí, _____, Notario, de este domicilio, con el objeto de darle cumplimiento a la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en inmuebles en estado de proindivisión, procedo a la Protocolización de la resolución final de las Diligencias de Delimitación de Derechos de Propiedad en inmuebles en estado de proindivisión, contenida en el acta que literalmente dice: """"En la ciudad de San Miguel, las ocho horas del día cuatro de enero del año dos mil dieciséis. Ante mí, _____, Notario, de este domicilio, **OTORGO: I)** Que ante mis oficios notariales, a las nueve horas del día dieciséis del mes de noviembre del año dos mil dieciséis. Ante mí y por mí, _____, Notario, de este domicilio, compareció el señor _____, de setenta y seis años de edad, pensionado o jubilado, de este domicilio y departamento de San Miguel, persona a quien conozco e identifico en legal forma por medio de su Documento Único de Identidad número _____ guion cinco; portador de su Tarjeta de Identificación numero: un mil doscientos diecisiete guion _____ guion uno a iniciar **DILIGENCIAS PARA LA DELIMITACIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISIÓN**, de un porcentaje de derecho proindiviso que equivale a cuatro punto cuarenta y ocho por ciento de derecho de propiedad sobre un inmueble de naturaleza urbana, situado en la prolongación de la novena avenida sur, casa número _____ del barrio La Merced, de esta ciudad,

distrito y departamento de San Miguel. II) El señor _____ ha demostrado la titularidad del inmueble que pretende delimitar por medio de Certificación literal, certificación extractada, ubicación catastral y copia certificada del testimonio de compra venta a su favor del inmueble que se pretende delimitar, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente bajo la inscripción número _____ del Libro novecientos cuarenta y dos de propiedad del departamento de San Miguel, trasladada dicha inscripción a la Matricula número _____ de Propiedad del departamento de San Miguel, con lo que se demuestra que dicha propiedad se trata de un derecho proindiviso, dándole cumplimiento a lo que exige el artículo _____ de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de proindivisión. Posterior a la admisión de la solicitud de las referidas diligencias, la suscrita Notario mando a publicar un edicto que se publicaría una vez en el Diario Oficial y una vez en un diario de mayor circulación, el cual corre agregado a folios diecisiete de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil dieciséis, Tomo cuatrocientos trece, numero doscientos _____ a folios _____ y la publicación del Diario MAS, de fecha veintidós de _____ del año dos mil dieciséis a folios dieciséis, que corre agregado a folios diecinueve y veinte de las presentes diligencias. La suscrita Notario ha tenido a la vista y admitido los medios de prueba documental y testimonial ofrecidos en el acta notarial que corre agregada a folios uno y dos de fecha dieciséis de noviembre del año dos mil dieciséis, han sido juramentadas en legal forma y declarado por separado las testigos ofrecidas, siendo estas las señoras _____ y la Licenciada _____, de generales relacionadas en el acta notarial de las nueve horas del día diecinueve de noviembre del año dos mil dieciséis, que corre agregada a folios veintiuno

y veintidós de las diligencias, en la que ambas testigos uniformemente contestaron que conocen al señor _____ desde hace más de treinta años, que conocen el inmueble que el referido señor pretende delimitar, que saben que el señor ____ ha poseído dicho inmueble por más de treinta años de forma quieta, pacífica ininterrumpida y exclusiva sin que lo haya poseído en nombre de otro proindivisario, sobre un porcentaje de derecho proindiviso que equivale a cuatro punto cuarenta y ocho por ciento de derecho de propiedad, que además saben quiénes son los colindantes del inmueble, así como las medidas y área, que todo lo que declararon les consta de vista y oídas. Testigos que con base a las reglas de la sana crítica merecen fe a la suscrita Notario, asimismo reúnen los requisitos exigidos en el artículo 6 de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de proindivisión, puesto, que, son propietarias de bienes inmuebles cercanos a la propiedad a delimitar. Además se procedió a señalar fecha para inspección del inmueble que se pretende delimitar, por medio de citas a los colindantes que además tienen la calidad de cotitulares a los señores _____, quien colinda por el rumbo sur, _____, quien colinda por el rumbo norte, a la Fiscalía General de la Republica por representar los intereses del Estado y la Sociedad, por colindar al rumbo oriente y poniente con el Ministerio de Educación y se redactó un aviso citando a los herederos del señor _____, colindante y cotitular por el rumbo norte, a quienes por desconocerse sus paraderos se fijó un cartel visible y legible en un árbol propiedad de dicha sucesión para que cualquiera que pasando lo lea y le haga saber a los herederos de dicha sucesión sobre la fecha y hora de dicha diligencia. Llegado el día y hora de la inspección señalada, con la presencia del solicitante, señor _____ y no así de la presencia de las personas citadas, no

obstante haber recibido dicha cita con más de ocho días de anticipación a la diligencia, se procedió por parte de la suscrita al nombramiento y juramentación del perito, siendo este el señor _____ de generales ya relacionadas en el acta de inspección de las siete horas del día nueve de diciembre del año dos mil dieciséis a folios veintisiete al treinta de las presentes diligencias, en el que dicho informe fue el siguiente: el inmueble ubicado sobre _____avenida sur, casa número _____ del barrio La Merced, de esta ciudad y departamento de San Miguel, se encuentra amurallado por los rumbos norte, propiedad del vecino en parte y en otra parte alambre de púas y postes y por los rumbos sur, oriente y poniente muro de tres metros aproximadamente de alto, tiene construida una casa de ladrillo y tejas, tiene sembrado árboles frutales. Constatándose que por el **RUMBO NORTE:** está compuesto por un tramo, del tramo uno al tramo dos Sur ochenta y dos grados treinta y nueve minutos cero tres segundos Este, con una distancia de cuarenta y cinco metros, colindando con la señora _____, la sucesión de _____ y el solicitante de estas diligencias, **RUMBO ORIENTE,** compuesto de un tramo, del tramo dos al tramo tres: Sur siete grados veinticuatro minutos veinte segundos Oeste, con una distancia de dieciséis punto treinta y cuatro metros, colinda con el Ministerio de Educación, novena avenida sur de por medio, **RUMBO SUR:** compuesto de un tramo, del tramo tres al tramo cuatro: Norte ochenta y dos grados cuarenta y dos minutos veintisiete segundos Oeste, con una distancia de cuarenta y cinco punto cincuenta y siete metros, colinda con el señor _____, con pared de ladrillo propiedad del solicitante; **RUMBO PONIENTE:** compuesto de un tramo, del tramo cuatro al tramo uno: Norte siete grados veintiocho minutos cuarenta y nueve segundos Este, con una distancia de dieciséis punto treinta y ocho metros, colinda con el

Ministerio de Educación, pared de ladrillo propiedad del colindante. Así se llega al vértice Nor poniente donde se inició la descripción. Dicho inmueble es de la capacidad superficial de **SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS**. Que dicho inmueble fue valuado por el perito antes mencionado en la cantidad de TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO DOLARES CON CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Se hace constar que en el inmueble antes descrito no se presentó persona alguna presentando oposición al momento de la inspección. Se presentó dicho informe y plano a la Oficina de Mantenimiento Catastral de esta ciudad y departamento de San Miguel, el cual fue revisado y se determinó que dichos datos son congruentes, firmado y sellado por la técnico de mapeo, Ingeniera _____, técnico de campo, Ingeniero _____ y el Jefe de Oficina de Mantenimiento Catastral, Arquitecto Mauricio Stanley Robles Ramos, el cual corre agregado a folios treinta y uno y treinta y dos de las presentes diligencias. Por lo que, habiendo acreditado ante la suscrita las circunstancias que el artículo nueve señala, es procedente aprobar la información. **VI)** Que los medios de prueba documental y testimonial, presentados por el solicitante, publicaciones en el Diario Oficial y diario MAS antes mencionadas y la inspección practicada en el inmueble que se pretende delimitar a favor del señor _____, ha probado plenamente los extremos de su solicitud de folios uno, justificando la propiedad y posesión ejercida hasta la fecha de forma quieta pacífica, no interrumpida y exclusiva en la porción de terreno descrita hasta la fecha y consecuentemente ha justificado lo prescrito y lo que exige la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión y Ley del Ejercicio Notarial de la

Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias en su artículo cinco, dieciséis y artículo seiscientos noventa y nueve del código Civil y treinta y cinco de la Ley de Catastro y demás disposiciones legales. Y estando debidamente concluidas las presentes diligencias, la Suscrita Notario considera procedente resolver conforme a lo pedido por el solicitante. **POR TANTO:** Fundada en las razones antes expresadas y disposiciones legales, la suscrita Notario **RESUELVE: HA LUGAR LA SOLICITUD DE DILIGENCIAS PARA LA DELIMITACIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISIÓN,** en consecuencia **APRUEBASE LA INFORMACION RELACIONADA, DECLÁRESE AL SEÑOR _____,** de generales antes expresadas: a) Ser declarado separado de la proindivisión antes mencionada, b) Se delimite su inmueble anteriormente descrito conforme al procedimiento establecido en la LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA DELIMITACION DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISION; y c) Que sea reconocido como exclusivo titular del mismo inmueble antes descrito y deberá tenerse como descripción inscribible la consignada en la inspección, transcrita en esta resolución por haber llenado los requisitos de Ley. Extiéndase al señor _____, el testimonio solicitado. Protocolícese esta resolución en el protocolo de la suscrita Notario y entréguese los originales al interesado de estas diligencias y expídase el testimonio correspondiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz de la Primera Sección de Oriente. No habiendo nada más que hacer constar, se termina la presente acta notarial que consta de tres hojas útiles y léida que la hube y para constancia firmo. **DOY FE.- "****" RUBRICADAS.** Hay un sello circular que se lee: " _____Notario Republica de El Salvador". Hago constar: Que la transcripción hecha es conforme con su original con la

cual se confronto. Así me expreso y leído que fue por mi este instrumento en un solo acto sin interrupción, ratifico su contenido y firmo. **DOY FE.-**

ANEXO # 5

DECRETO No. 413

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

I. Que en El Salvador existe un considerable número de personas naturales y jurídicas que son poseedoras de derechos de propiedad inmobiliaria en estado de proindivisión, quienes a pesar de no desear continuar con dicho estado, no cuentan con las condiciones efectivas para iniciar diligencias judiciales o extrajudiciales de partición para delimitar físicamente sus derechos, ya que debido al múltiple fraccionamiento del derecho de propiedad por medio de la proindivisión, no es posible establecer con certeza la titularidad de todos los copartícipes del mismo, así como los porcentajes reales de sus derechos, o que por encontrarse un exagerado número de copartícipes o comuneros afectados, resulta excesivamente oneroso ubicar a todos ellos.

II. Que desde su creación en 1881, hasta 1986, el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas aplicó el sistema registral de Folio Personal por medio de libros, en el cual las inscripciones se realizaban en atención a la persona y no al inmueble, generando a la fecha complejidad fraccionaria de los derechos proindivisos y en muchos casos, la imposibilidad de realizar el traslado al actual sistema de folio real automatizado; o que habiéndose trasladado a dicho sistema, el estudio del derecho proindiviso ha evidenciado una gran cantidad de cotitulares, lo que vuelve imposible o en el mejor de los casos, considerablemente oneroso, realizar un proceso de

partición, inhibiendo que el legítimo titular de un derecho de propiedad pueda efectivamente disponer de él.

III. Que muchos de los cotitulares de un derecho proindiviso inmobiliario, ejercen posesión quieta, pacífica e ininterrumpida sobre porciones determinadas de terreno, dentro del inmueble general en estado de proindivisión, siendo esta posesión notoria y reconocida por sus colindantes. No obstante lo anterior, estos cotitulares no han podido inscribir dichas porciones como cuerpo cierto, ni excluirse de la proindivisión, dificultando con ello en la práctica el acceso al crédito y tráfico inmobiliario.

IV. Que de conformidad a lo establecido en los artículos uno y dos de la Constitución de la República, el Estado está obligado a garantizar la seguridad jurídica en la protección de la propiedad y posesión de los bienes, por lo que debe brindar las herramientas legales para lograr la certeza jurídica en la propiedad inmobiliaria, su libre disposición y el fomento del acceso al comercio, tráfico inmobiliario y financiero.

V. Que en razón de lo anterior, es necesario crear un procedimiento especial, ágil y sencillo, que permita al titular de derechos de propiedad sobre un inmueble en estado de proindivisión cuyos cotitulares son extremadamente numerosos o indeterminables, sustraerse de la indivisión, delimitar ciertamente y declarar la exclusividad del dominio sobre su parcela.

POR TANTO,

En uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa de la diputada y los diputados Lucía del Carmen Ayala de León, José Edgar Escolán Batarse, Miguel Elías Ahues Karrá (del periodo legislativo 2009-2012) y con el apoyo de las diputadas y los diputados Guillermo Antonio Gallegos Navarrete, Reynaldo Antonio López Cardoza, Guillermo Francisco Mata Bennett, José Francisco Merino López, José Serafín Orantes Rodríguez, Lorena Guadalupe Peña Mendoza, Jackeline Noemí Rivera Ávalos, Mario Alberto Tenorio Guerrero, Hilda Jessenia Alfaro Molina, Ana Marina Alvarenga Barahona, Ana Lucía Baires de Martínez, Roger Alberto Blandino Nerio, Yohalmo Edmundo Cabrera Chacón, Norma Cristina Cornejo Amaya, Rosa Alma Cruz Marinero, Raúl Omar Cuéllar, Pablo César De León Herrera, María Elizabeth Gómez Perla, Norma Fidelia Guevara de Ramirios, Jesús Grande, Estela Yanet Hernández Rodríguez, Juan Pablo Herrera Rivas, Cristina Esmeralda López, Audelia Guadalupe López de Kleutgens, Hortensia Margarita López Quintana, Samuel de Jesús López Hernández, Mártir Arnoldo Marín Villanueva, Rodolfo Antonio Martínez, Rolando Mata Fuentes, Misael Mejía Mejía, José Santos Melara Yanes, José Alfredo Mirón Ruiz, Carlos Alberto Palma Zaldaña, Mario Antonio Ponce López, Zoila Beatriz Quijada Solís, Nelson de Jesús Quintanilla Gómez, Sonia Margarita Rodríguez Sigüenza, Numan Pompilio Salgado García, Jaime Orlando Sandoval, Manuel Rigoberto Soto Lazo, Jaime Gilberto Valdés Hernández, Guadalupe Antonio Vásquez Martínez, Francisco José Zablah Safie.

DECRETA, la siguiente:

LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA DELIMITACIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISIÓN

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Objeto de la ley

Art. 1. La presente ley tiene por objeto el establecimiento de un régimen jurídico especial que permita a la persona o personas titulares de derechos proindivisos sobre bienes inmuebles en los cuales no sea posible o de difícil realización la partición judicial o extrajudicial; establecer, acotar e inscribir a cuerpo cierto, la o las porciones de inmueble que les correspondan.

Ámbito de Aplicación

Art. 2. Esta ley se aplicará a todos aquellos derechos de propiedad sobre inmuebles que se encuentren en estado de proindivisión, en los cuales no sea posible, de conformidad al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, determinar la totalidad de los proindivisarios, o que, en la matrícula registral generada, existan más de diez cotitulares y se justifique por medio de una declaración jurada por la o las personas solicitantes, la imposibilidad de ubicarlos a todos a efecto de realizar la respectiva partición del inmueble.

Podrán solicitar el procedimiento establecido en la presente ley únicamente aquellas personas que siendo titulares de derechos proindivisos inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas o que al menos cuenten con antecedente inscrito, no deseen seguir en dicho estado de proindivisión y ejerzan posesión sobre una porción acotada dentro del inmueble general.

Los beneficiarios de la reforma agraria están excluidos del régimen especial establecido en la presente ley.

Posesión de la porción a delimitar

Art. 3. La posesión deberá haberse ejercido sobre la porción acotada, por quien solicite la delimitación y sin que haya ejercido posesión a nombre de otro proindivisario conjuntamente con la o las personas solicitantes, de forma quieta, pacífica, ininterrumpida, por un plazo no menor de diez años. Lo cual deberá probarse con los respectivos títulos de propiedad y por medio de, al menos, dos testigos hábiles que sean coparticipes proindivisarios, o propietarios poseedores de inmuebles de la zona.

Quien tenga menos de diez años de poseer la porción acotada, deberá probar que su posesión, unida a la de su antecesor o antecesores suma diez años o más, pudiendo anexar una o varias posesiones consecutivas a la suya, siempre y cuando identifique plenamente a sus antecesores y el inicio y fin de sus posesiones sea comprobado con sus respectivos títulos de propiedad o las respectivas certificaciones literales que expida el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

CAPITULO II

PROCEDIMIENTO DE DELIMITACIÓN

Solicitud

Art. 4. La persona interesada, por sí o por medio de su apoderado especial o general con cláusula especial, o su representante legal, comparecerá ante Notario, declarando bajo juramento, que se encuentra dentro de los supuestos establecidos en los artículos anteriores, de lo cual el notario levantará un acta que contendrá la siguiente información:

a) Nombre del interesado, sus datos de identificación y número de Documento Único de Identidad, si se tratare de un extranjero se identificará conforme a la ley; y si se tratase de persona jurídica: su denominación, nacionalidad, naturaleza y domicilio; y los datos anteriores de identificación de su representante legal o apoderado según corresponda; y en todo caso el Número de Identificación Tributaria; y se relacionará la personería jurídica con que actúen los representantes o apoderados del interesado.

b) La identificación del inmueble general en estado de proindivisión dentro del cual se encuentra el acotamiento. Tal identificación comprenderá su ubicación, naturaleza, área original y área de resto si lo tuviere, su antecedente registral y el nombre de los actuales cotitulares que conociere, así como el porcentaje de su derecho proindiviso, si fuere determinable, y el número de inscripción o inscripciones de su título de propiedad o del antecedente registral correspondiente.

c) La identificación de la porción acotada objeto de su interés, con expresión de su ubicación, naturaleza, área y descripción, debiendo expresar los nombres de los actuales colindantes, así como la dirección exacta en donde puedan ser notificados, y el rumbo del inmueble general por el cual se hará la delimitación.

d) Los gravámenes o servidumbres que afecten a la porción acotada, si los hubiere.

e) La petición de que se le declare separado de la proindivisión, se delimite su inmueble conforme el procedimiento establecido en la presente ley; y que se le reconozca como exclusivo titular del mismo.

f) La relación de los documentos que se anexan y el ofrecimiento de testigos, expresando su nombre, datos generales, número de Documento Único de Identidad y su Número de Identificación Tributaria, quienes deberán ser cotitulares proindivisos del mismo inmueble general, o propietarios poseedores de inmuebles cercanos a la porción a delimitar; relacionando las respectivas inscripciones en el Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas: y que puedan dar fe de que la o las personas solicitantes han ejercido su posesión sin otro proindivisario y de una manera quieta, pacífica e ininterrumpida.

g) El señalamiento de lugar o forma para recibir notificaciones.

h) Firma del peticionario o firma a ruego de conformidad con lo establecido en la Ley de Notariado.

En adelante las diligencias continuarán siempre en Acta Notarial.

Documentación anexa

Art. 5. A la solicitud relacionada en el artículo anterior, el interesado deberá agregar:

a) Su título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en original y copia.

Si el interesado poseyere título de propiedad y sin embargo, éste no se encontrare inscrito y tampoco presentado al Registro, deberá siempre agregar dicho instrumento en original y copia. Si fueren varios los títulos que sirven de antecedente y no se encontraren inscritos, deberá presentarlos todos en original y copia para establecer su tracto sucesivo. Y en todo caso deberá agregar el respectivo antecedente inscrito del cual derive su derecho, también en original y copia. De no contar con el antecedente inscrito original, puede agregar una certificación literal del mismo expedida por el Registro.

El notario confrontará los documentos originales con las copias, las cuales certificará y agregará al expediente que formará a partir de la solicitud, junto con la certificación literal, y devolverá los instrumentos originales al interesado.

Si se tratare de un título de propiedad aun no inscrito pero con asiento de presentación en trámite en el Registro, el interesado podrá anexar la certificación literal del documento que para ello deberá extenderle el Registro, además del respectivo antecedente inscrito, los cuales agregará el notario de conformidad al inciso anterior.

En todo caso, el interesado deberá mencionar en el acta de solicitud, las razones por las cuales su título no se encuentra inscrito.

b) La ubicación catastral de la porción acotada de la que se encuentra en posesión.

c) La certificación extractada del antecedente registral en la que conste el porcentaje total de derechos proindivisos y sus titulares: o, en su caso, la imposibilidad de determinar con exactitud los porcentajes y titulares de dichos derechos.

Examen de testigos

Art. 6. En la misma acta de admisión de la solicitud, el notario señalará lugar, fecha y hora para recibir la deposición de los testigos ofrecidos.

Los testigos deberán ser al menos dos, idóneos, capaces y que sean copropietarios del mismo derecho proindiviso, o propietarios poseedores de inmuebles próximos a la porción acotada, situación que demostrarán presentando al notario sus respectivos títulos de propiedad inscritos en el Registro respectivo, o la respectiva certificación literal de su inscripción. Quienes de forma separada deberán manifestar su conocimiento y dar fe de la posesión de la persona o personas interesadas, y en su caso, también de sus antecesores, de forma quieta, pacífica, ininterrumpida y sin que hayan poseído en nombre de otro proindivisario, por más de diez años sobre el inmueble acotado.

El notario revisará los documentos, identificará en legal forma a los testigos y hará el interrogatorio respectivo, consignando sus deposiciones de forma separada, relacionará los antecedentes inscritos y devolverá los documentos a los testigos al concluir la diligencia.

Edictos

Art. 7. Admitida que fuere por el Notario la solicitud, éste la hará saber al público por edictos que se publicarán por una vez en el Diario Oficial y una vez en un periódico de circulación diaria y nacional, para que los que se consideren afectados comparezcan hasta antes de pronunciada la resolución final, a interponer oposición fundada, presentándole la documentación que legitime su alegación.

El edicto comprenderá de forma extractada los datos mencionados en los literales a), b), c), d), y e) del artículo cuatro de esta ley y el nombre del notario y dirección exacta de su oficina, señalando un medio electrónico de comunicación.

Nombramiento de perito y citación de colindantes

Art. 8. El notario nombrará perito a un ingeniero civil, legalmente inscrito en el registro de profesionales que establece la Ley de Urbanismo y Construcción, a quien juramentará en legal forma, pudiendo requerir los servicios del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional para realizar la diligencia; y señalará lugar, día y hora para identificación, reconocimiento de linderos y levantamiento topográfico del inmueble a delimitar, previa cita por esquila de los actuales colindantes, por lo menos con ocho días de anticipación a la diligencia, para que asistan si quisieren, so pena de nulidad si se omitiere la citación, aunque fuese de uno solo de los colindantes. En caso de una sucesión bastará con citar a un solo heredero.

Si hubiere imposibilidad justificada para citar personalmente a los colindantes, el notario expresará claramente en acta las razones por las cuales fue imposible realizar dichas citas, justificando y fundamentando tales hechos, en cuyo caso bastará con fijar un cartel que contenga un extracto del contenido de la solicitud, en el inmueble objeto de las diligencias y en los inmuebles colindantes y dejará un edicto con una persona que pueda entregarlo al colindante quien firmará de recibido.

Identificación y mensura del inmueble

Art. 9. El día y hora señalados y cumplida la cita a los colindantes, el notario en compañía del perito nombrado y del interesado, previo a la diligencia de mensura, identificará el inmueble que se trata de delimitar.

Luego de identificado el inmueble objeto del acto, el perito, con la participación de los colindantes que asistieren, procederá a realizar el reconocimiento de linderos y levantamiento topográfico, observando las disposiciones pertinentes de la Ley de Ingenieros Topógrafos, a excepción de nombramiento del secretario.

Si se presentare desacuerdo entre los colindantes al momento de la mensura, el perito, ante todo procurará llegar a arreglos equitativos; pero si esto no fuere posible, hará constar los términos de la desavenencia con los colindantes en la forma más concisa y clara en su informe, en tal situación el notario procederá de conformidad a lo establecido en el artículo siguiente.

Terminada la delimitación del inmueble, el perito rendirá un informe el cual además de la mensura contendrá el valor comercial estimado de la

porción acotada, el notario podrá hacerle observaciones y devolverlo a aquél, para que lo modifique o amplíe.

El plano resultante de la mensura será sometido de conformidad a la ley respectiva, al proceso técnico de revisión y verificación en campo por la oficina catastral, con cuya aprobación, el notario emitirá resolución final.

En aquellos casos en los cuales la mensura haya sido realizada por un técnico del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, no será necesaria la revisión y verificación en campo por la oficina catastral.

Desavenencia de los colindantes y oposición de terceros

Art. 10. En caso de que un copropietario, o uno o más de los colindantes hayan manifestado su desavenencia a la mensura, el notario la tramitará como una oposición, de conformidad al artículo siguiente.

Hasta antes de dictada la resolución final, cualquier persona que considere tener mejor derecho en la porción acotada, puede presentarse ante el notario que las tramita, para manifestar su oposición a las mismas, éste la admitirá y seguirá el trámite establecido en el artículo siguiente.

Proceso de solución alterna de conflictos

Art. 11. Admitida la oposición, el notario suspenderá las diligencias y en su caso, tendrá por agregada a las mismas la documentación que le haya sido presentada por el opositor, y notificará al interesado y al opositor, para que en el término de ocho días, si quisieren, manifiesten su conformidad al sometimiento al procedimiento establecido en la Ley de Mediación,

Conciliación y Arbitraje, e indiquen el Centro de Mediación al cual desean someter el asunto; pudiendo utilizar los Centros de Mediación de la Procuraduría General de la República, y en todo caso, el notario remitirá una copia certificada de las diligencias al Centro seleccionado, a más tardar en el plazo de ocho días a partir del acuerdo.

Concluida la mediación, el Centro en el término de ocho días, remitirá al notario, el acta de solución de la disputa o de la falta de acuerdo.

Si se hubiere llegado a una solución, el notario continuará con las diligencias tomando en cuenta el acuerdo alcanzado.

De no existir acuerdo en el proceso de mediación, o concluido el plazo al que se refiere el inciso primero del presente artículo sin que el interesado y el opositor manifiesten su conformidad de sometimiento al proceso de la Ley de Mediación, Conciliación y Arbitraje, o no estando de acuerdo alguno de ellos en someterse a dicho proceso, el notario dentro del plazo de ocho días, con notificación al interesado y al opositor, remitirá las diligencias al juez competente del lugar donde esté ubicado el inmueble.

Procedimiento judicial de la oposición

Art. 12. En el caso del inciso final del artículo anterior y recibidas las diligencias, el juez mandará a oír al opositor para que en el término de ocho días hábiles siguientes a la notificación, presente su oposición con las formalidades de la demanda que establece el Código Procesal Civil y Mercantil.

Transcurridos los ocho días a que se refiere el inciso anterior y el opositor no haya presentado la demanda respectiva, el juez, previo informe de la secretaría, declarará caducada la pretensión del opositor.

Declarada la caducidad o no ha lugar la oposición, el juez continuará conociendo de las diligencias de conformidad a la presente ley, hasta su resolución final, la cual certificará para que le sirva al interesado de título de dominio sobre la porción de inmueble delimitada y pueda ser inscrito en el Registro correspondiente anexando la constancia original de aprobación del plano extendido por la Oficina de Mantenimiento Catastral.

Resolución Final

Art. 13. Recibido el informe rendido por el perito y la resolución de aprobación de los planos por la Oficina de Mantenimiento Catastral correspondiente y transcurridos diez días hábiles después de la última publicación a las que se refiere el artículo siete de la presente ley, sin que se haya presentado oposición alguna, se pronunciará resolución final en la cual se tendrá por terminada la proindivisión respecto al derecho del solicitante, declarando la exclusiva titularidad de éste sobre la porción objeto de las diligencias; y estableciendo la delimitación, dirección, extensión superficial y haciendo constar el estimado del valor comercial del inmueble acotado, de conformidad con el informe topográfico, el cual deberá transcribir íntegramente.

De su resolución protocolizada, el notario extenderá testimonio, el cual le servirá de Título de dominio al interesado y le anexará la constancia de

aprobación del plano extendido por la Oficina de Mantenimiento Catastral en original, dejando copia certificada de ella en el expediente de las diligencias, debiendo anexar las diligencias originales al legajo de anexos de su protocolo.

La inscripción del testimonio en el Registro causará los derechos registrales de conformidad al valúo establecido del inmueble delimitado como si se tratase de un título de dominio, de conformidad al arancel establecido en la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Protección al derecho del resto de copropietarios

Art. 14. En todo caso y a pesar de haber concluido las diligencias a las que se refiere la presente ley, el copropietario proindivisario que no haya ejercido la oposición a la que se refiere el artículo diez, y que estimare violentado su derecho de propiedad proindivisa en razón de un acotamiento de inmueble que exceda a lo que proporcionalmente corresponda de conformidad al porcentaje de derecho del interesado en las diligencias, y por consiguiente, considere afectado su derecho de propiedad; podrá ejercer la acción de dominio correspondiente ante el juez competente del lugar donde esté ubicado el inmueble acotado, demostrando tal situación a efecto de que se le restituya lo que le corresponda de conformidad a su derecho proindiviso de propiedad.

Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio de la Porción Delimitada

Art. 15. En todo caso, y por la naturaleza especial de la presente ley, el titular de un derecho acotado que haya inscrito el respectivo instrumento de delimitación de su inmueble de conformidad a la presente ley, podrá oponer la acción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de la porción delimitada ante cualquier legítimo cotitular proindivisario del inmueble del cual segregó su porción acotada, si concurrieren los presupuestos necesarios para dicha acción de conformidad al Código Civil.

La fecha establecida en las diligencias de delimitación como inicio de la posesión de la porción acotada, se tendrá en cuenta para el cálculo del término de la posesión requerida para interponer la acción de prescripción extraordinaria de dominio.

CAPITULO III

PROCEDIMIENTO REGISTRAL

Proceso de inscripción de instrumentos con antecedente de folio personal

Art. 16. Si el antecedente registral del testimonio de la protocolización de las Diligencias de Acotamiento que se presente al Registro, se encontrase en el sistema de folio personal, al inscribir el instrumento, el registrador marginará el acotamiento de la porción y su correspondiente matrícula en la inscripción o inscripciones que sirvieron de antecedente del derecho proindiviso y dicha marginación además indicará la exclusión del interesado de la proindivisión.

Proceso de inscripción de instrumentos con antecedente de folio real

Art. 17. Si el antecedente registral del instrumento de delimitación de inmueble que se presente al registro se encontrare inscrito en el sistema de folio real manual éste será migrado al sistema de folio real automatizado.

En el sistema automatizado, se inscribirá el testimonio de las diligencias de delimitación, generando un asiento de inscripción en la matrícula origen, en donde conste el derecho de propiedad del titular acotado, se excluirá de la matrícula correspondiente al inmueble general al copropietario respectivo redistribuyendo el porcentaje de derecho proindiviso correspondiente al copropietario que se ha excluido de la proindivisión a prorrata entre el resto de copropietarios que aun permanecieren en proindivisión.

En el caso de que el área superficial de la parcela delimitada no corresponda al porcentaje de derecho proindiviso que ya se tiene identificado en la matrícula del inmueble general, se descontará de la matrícula del inmueble general el área superficial que corresponda al porcentaje de derecho proindiviso del titular que se excluye de la proindivisión, de lo cual se dejará constancia en la inscripción.

En todo caso, se generará una nueva matrícula a la parcela delimitada, estableciendo el área superficial y demás datos que resulten del instrumento de delimitación presentado.

Tracto sucesivo

Art. 18. En el caso contemplado en el artículo cinco, literal a) de la presente ley, el interesado presentará el testimonio que de las diligencias de

delimitación le extendiere el notario, o la respectiva resolución judicial, en su caso, agregando el o los respectivos títulos de dominio que amparan su derecho y que no se encuentran inscritos, por los cuales deberá pagar el derecho de registro que corresponda, a fin de garantizar el tracto sucesivo de la titularidad.

El registrador, para garantizar el tracto sucesivo, inscribirá en un solo asiento los títulos anteriores que fueren presentados o que se encontraren en trámite en el Registro y el instrumento de delimitación del inmueble.

Gravámenes

Art. 19. En todo caso, si existieren cargas o gravámenes inscritos que afecten al inmueble general sobre el cual recae el derecho proindiviso y afectaren el derecho del proindivisario que ha delimitado su porción de inmueble, el registrador hará constar en el auto de inscripción las cargas o gravámenes en la porción de inmueble acotado y dichas cargas o gravámenes serán trasladados a la matrícula generada.

Si se tratare de hipotecas inscritas a favor de instituciones de crédito, bancos o cualquier otra empresa mercantil, debe atenderse a las leyes de dichas instituciones para proceder a inscribir el respectivo instrumento de delimitación.

CAPITULO IV

DISPOSICIONES FINALES

Art. 20. Serán nulas las diligencias en las cuales se hayan omitido o no cumplido requisitos y actuaciones requeridas por la presente ley.

Art. 21. En los casos en que el régimen especial de esta ley sea solicitado por comunidades de escasos recursos, el Instituto de Legalización de la Propiedad y la Procuraduría General de la República quedan facultados para actuar a solicitud y en nombre de los interesados, para diligenciar y obtener los beneficios que la presente ley establece.

Art. 22. En todo lo que no esté regulado en la presente Ley se aplicará supletoriamente las disposiciones del Derecho Notarial, Civil, Procesal Civil y Mercantil, y Registral, siempre que no la contraríen.

Art. 23. Esta ley es de carácter especial y de interés público, sus disposiciones prevalecerán sobre cualesquiera otras que la contraríen.

Art. 24. La presente ley entrará en vigencia desde el día de su publicación en el Diario Oficial y sus efectos caducarán dentro de cinco años contados a partir de dicha publicación.

DADO EN EL SALÓN AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los veintidós días del mes de junio de dos mil dieciséis.

Lorena Guadalupe Peña Mendoza Presidenta

Guillermo Antonio Gallegos Navarrete Primer Vicepresidente

Ana Vilma Albanez De Escobar Segunda Vicepresidenta

José Serafín Orantes Rodríguez, Tercer Vicepresidente

Norman Noel Quijano González Cuarto Vicepresidente

Santiago Flores Alfaro Quinto Vicepresidente

Guillermo Francisco Mata Bennett Primer Secretario

David Ernesto Reyes Molina Segundo Secretario

Mario Alberto Tenorio Guerrero Tercer Secretario

Reynaldo Antonio López Cardoza Cuarto Secretario

Jackeline Noemí Rivera Ávalos Quinta Secretaria

Jorge Alberto Escobar Bernal Sexto Secretario

Abilio Orestes Rodríguez Menjívar Séptimo Secretario

José Francisco Merino López Octavo Secretario

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los trece días del mes de julio del año dos mil dieciséis.

PUBLÍQUESE, SALVADOR SÁNCHEZ CERÉN, Presidente de la República.

GERSON MARTÍNEZ, Ministro de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano.