

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE CIENCIAS JURIDICAS**



**“LINEAMIENTOS PARA ESTABLECER LA REGULARIZACIÓN DE LAS
LOTIFICACIONES CATALOGADAS COMO ANTIGUAS EN EL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS”**

**TRABAJO DE GRADO PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO(A) EN CIENCIAS JURÍDICAS.**

PRESENTADO POR:

**HERNÁNDEZ GUILLÉN, MARIELOS ESTER
MÓNICO HERNÁNDEZ, XAVIER AMIR
VALENCIA MACHADO, TONY DARWIN**

DOCENTE ASESOR:

LICDA. CLAUDIA JEANNETTE VIDES LANDAVERDE.

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, JULIO DE 2019.

TRIBUNAL CALIFICADOR

DR. JOSÉ NICOLÁS ASCENCIO HERNÁNDEZ.
(PRESIDENTE)

LIC. JOSÉ MAURICIO COLINDRES.
(SECRETARIO)

LICDA. CLAUDIA JEANNETTE VIDES LANDAVERDE.
(VOCAL)

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

**Msc. Roger Armando Arias Alvarado.
RECTOR**

**Dr. Manuel De Jesús Joya Abrego.
VICERRECTOR ACADEMICO**

**Ing. Agr. Nelson Bernabé Granados Alvarado.
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO**

**Lic. Cristóbal Hernán Ríos Benítez.
SECRETARIO GENERAL**

**Lic. Rafael Humberto Peña Marín.
FISCAL GENERAL**

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

**Dra. Evelyn Beatriz Farfán Mata.
DECANA**

**Dr. José Nicolás Ascencio Hernández.
VICEDECANO**

**Msc. Juan José Castro Galdámez.
SECRETARIO**

**Lic. René Mauricio Mejía Méndez.
DIRECTOR DE LA ESCUELA DE CIENCIAS JURIDICAS**

**Licda. Digna Reina Contreras de Cornejo.
DIRECTORA DEL PROCESO DE GRADUACION**

**Lic. María Magdalena Morales.
COORDINADORA DE PROCESOS DE GRADUACION DE LA ESCUELA
DE CIENCIAS JURIDICAS**

AGRADECIMIENTOS

Estos párrafos que parecen pocos, pero que llevan inmersos no solo mi esfuerzo, sino el de mi núcleo familiar, a los cual les debo mi éxito y formación académica a ellos con todo el amor les digo:

A mis padres, en especial a mi madre por ser el pilar más fuerte e importante, por apoyarme en cada decisión sin importar que descabellada pareciera, por las noches de desvelo y por los días de madrugadas, por cuidar de mí y por enseñarme con ahínco todo lo que forma parte de su conocimiento, por crear a una mujer de bien para la sociedad, Te Amo mamá.

A mis hermanos: Miguel, que como adulto asumió roles que no le correspondían que con su ejemplo de amor y bondad ha estado presente en las situaciones más difíciles; y Adonys, nuestro pequeño gigante, a ambos que con sus palabras me hacían sentir orgullosa de lo que soy y de lo que les puedo enseñar, espero me convierta en la fuerza que ellos necesitan para seguir avanzando en su camino.

A Geovanni Melgar por permanecer con empeño, apoyarme, por no dejar de creer en mí, por sus tantas palabras, su dedicación y cariño, y por todo lo que está por venir.

Marielos Ester Hernández Guillén

INDICE

RESUMEN.....	i
SIGLAS Y ABREVIATURAS	ii
INTRODUCCION.....	ii
CAPITULO I	
ASPECTO HISTÒRICO Y TEÒRICO DE LAS LOTIFICACIONES EN EL SALVADOR	1
1. Aspectos Históricos de las Lotificaciones en El Salvador	1
1.1 La Propiedad y su evolución histórica.....	1
1.1.1 Elementos de la propiedad.....	5
1.1.2 Caracteres del dominio.....	5
1.1.3 Modos de adquisición originaria de la propiedad.....	6
1.2 Antecedentes mediáticos	9
1.2.1 El derecho de propiedad en El Salvador.....	12
1.2.2 Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas	13
1.2.3 De las inscripciones en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.....	15
1.3 Lotificaciones en El Salvador	16
1.4 Reseña histórica del origen de las lotificaciones o parcelaciones.....	18
1.5 Concepto de lotificación	22
1.6 Concepto de lotificaciones antiguas.....	23
CAPÍTULO II	
MARCO JURÍDICO NACIONAL E INSTITUCIONAL DE REGULARIZACIÓN DE LAS LOTIFICACIONES.....	24
2. Marco Jurídico	24
2.1. Fundamento Constitucional.....	24
2.2 Lotificaciones y Parcelaciones Antiguas O Ilegales.....	30
2.3 Imposibilidad de inscripción a favor del comprador	34

2.3.1 Las manifestaciones actuales del problema	34
2.4. Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional	36
2.4.1 Características	36
2.4.1 Orden público	37
2.4.2 Interés social.....	46
2.4.3 Vigencia y reformas	49
2.5 Ámbito de aplicación	58
2.5.1 Excepciones y limitaciones.....	59
2.5.1.1 Urbanizaciones de tipo 1 y 2.....	59
2.5.1.2 Parcelaciones financiadas, desarrolladas o propiedad del Estado	59
2.5.1.3 Las regidas por leyes de Reforma Agraria	60
2.5.1.4 Las ubicadas en reservas forestales y áreas naturales protegidas.....	63
2.5.1.5 Las ubicadas en zonas arqueológicas o identificadas como patrimonio cultural.....	65
2.5.1.6 Las ubicadas en derechos de vía de conformidad con la ley respectiva	66
2.5.1.7 Las ubicadas en zonas de protección, en ríos, quebradas y zonas de riesgo.....	67
2.5.1.8 Las identificadas con riesgo muy alto de tsunami	68
2.5.1.9 Los tugurios y zonas marginales	71
2.5.1.10 Las invasiones, usurpaciones y otras que puedan constituir una violación al derecho de propiedad incluyendo la posesión de buena fè.....	74
2.5.1.11 Las que no tengan uso habitacional	76
2.6 Desarrollo notarial y registral de las lotificaciones	77
2.7 Requisitos Notariales.....	77
2.8 Requisitos Registrales.....	78

2.9 Tipos de lotificaciones y su proceso para inscripción	80
2.9.1 Lotificaciones nuevas	81
2.9.1.1 Procedimiento para su inscripción.....	82
2.9.2 Lotificaciones con permisos vigentes (DCD).....	84
2.9.2.1 Procedimiento para su inscripción.....	85
2.9.3 Lotificaciones con permisos vigentes (segregaciones simples).....	87
2.9.3.1 Procedimiento para su inscripción.....	88
2.10 Similitudes entre desmembración en cabeza de su dueño y segregación simple:.....	91
2.11 Diferencias entre desmembración en cabeza de su dueño y segregación simple:.....	92
2.12. Lotificaciones con permisos no vigentes.....	92
2.12.1 Proceso para su regularización	92
2.13 Recurso de revisión y apelación	97
2.14 Cifras de lotificaciones que han sido regularizadas.....	98
2.15 Derecho comparado	99
2.15.1 Requisitos y procedimientos en el Ministerio de Vivienda de Panamá.....	99
2.16 Condiciones básicas y necesarias para la regularización parcelaria en República Dominicana.....	102
2.17 Situación de las lotificaciones en Colombia	103

CAPITULO III

EFFECTO RETROACTIVO DE LA IMPLEMENTACION DE LA LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL	105
3. Problemáticas de la Ley especial de lotificaciones y parcelaciones.....	105
3.1 Problemas que surgen desde la vigencia de la ley.....	105
3.2 Lineamientos para regularizar a las lotificaciones	106
3.3 Efectos positivos y negativos	108

3.3.1 Efectos positivos	108
3.3.2 Efectos negativos	108
CAPITULO IV.....	110
ANALISIS PROPOSITIVO DE LA INVESTIGACION.....	110
4. Análisis Propositivo	110
4.1 Interpretación de los resultados	110
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	115
Conclusiones	115
Recomendaciones.....	116
BIBLIOGRAFIA.....	118

RESUMEN

En el informe final se incorpora una serie de temas que se relacionan con la problemática de estudio, es decir, con los lineamientos para establecer la regularización de las lotificaciones catalogadas como antiguas en el registro de la propiedad raíz e hipotecas, de igual manera se explicara el papel de las garantías constitucionales tales como principal derecho el de la Seguridad Jurídica y el derecho a la propiedad privada, dentro de la adquisición de un lote o parcela.

Además se explica el ámbito de aplicación de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, abordando los tipos de lotificaciones existentes, tales como: las lotificaciones nuevas, lotificaciones con permisos vigentes y las lotificaciones que son catalogadas como antiguas en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas a las cuales se les ha denominado lotificaciones ilegales por esta institución.

Asimismo se explicara el proceso de regularización en las diferentes instituciones encargadas, tales como: el proceso de regularización en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el proceso de regularización aplicable en el Viceministerio de Vivienda y desarrollo urbano.

SIGLAS

ANDA	Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados
CNR	Centro Nacional de Registros
DCD	Desmembración en Cabeza de su dueño
DIGCN	Director del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional
DL	Decreto Legislativo
ES	Equipamiento Social
ICR	Instituto de Colonización Rural
ILP	Instituto de Legalización de la Propiedad
INC	Inciso
IVU	Instituto de Vivienda Urbana
LELPUH	Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional
OVIR	Oficina de Vivienda Rural
OMC	Oficina de Mantenimiento Catastral Raíz e Hipotecas
OPAMSS	Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador
RPRH	Registro de la Propiedad
VMVDU	Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano
MARN	Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales
ZV	Zonas Verdes

ABREVIATURAS

Art	Artículo
Cn	Constitución
CC	Código Civil
Pág	Página

INTRODUCCION

Establecer los lineamientos para la regularización de las lotificaciones catalogadas como antiguas, con el propósito de ayudar a las personas a resolver sus situaciones jurídicas, por las irregularidades que se han dado en la práctica para obtener los títulos de dominio a favor de los lote-habiente, es la problemática más relevante en esta investigación.

Desde los años 1,990 a la actualidad, el auge de los asentamientos humanos ha ido en crecimiento en las diversas zonas de El Salvador, convirtiéndose en un problema de desarrollo urbano, así como también, la demanda de viviendas en sectores de escasos recursos que no pueden suscribir un crédito para obtener una vivienda formal, obligándolos de esta manera a acceder a las condiciones otorgadas por la institución jurídica nombrada Lotificaciones, ya que estas representan una oportunidad para acceder al derecho de propiedad, y así tener la autoridad de usar, gozar y disponer de una vivienda.

En el entorno jurídico, para crear un ambiente de bienestar a los adquirentes de parcelaciones, el legislador tomo a bien crear la ley de Lotificaciones y Parcelaciones para uso habitacional, ya que con ella se pretendía conceder Seguridad Jurídica a los lote-habientes, por medio de la regularización de las lotificaciones, que no han podido cumplir con los requisitos de Ley establecidos para su inscripción en el Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas, que es necesario y de suma importancia, para otorgar los títulos de dominio de las parcelas en la situación antes mencionada.

Las inscripciones que sobre este tipo de contrataciones se hacen en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, son un área poco explorada por

los concedores del derecho en el área Registral de El Salvador, dado que existe un limitado o poco interés, por parte de las personas naturales, instituciones y de la comunidad jurídica en general, para conocer de procedimientos que en dicho registro se realizan.

La investigación sobre la que recae el objeto de análisis es la falta de lineamientos registrales concretos, para establecer la regularización de las lotificaciones catalogadas como Antiguas en el registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

La principal razón que justifica esta investigación, es dotar al lector, de la información necesaria respecto a los lineamientos que esta investigación producirá, para que las lotificaciones que son catalogadas como Antiguas obtengan su regularización y así doten de seguridad jurídica a los lote-habientes, beneficiando también al lotificador, propietario y a toda la comunidad jurídica en general, que se encuentra en profunda discordia, dilema, vacío e incertidumbre, respecto de la garantía de seguridad jurídica y de derecho de propiedad.

De esta manera, la importancia de realizar esta investigación radica en la necesidad de conocer los lineamientos para la regularización de las lotificaciones catalogadas como Antiguas, y que se garanticen los derechos constitucionalmente protegidos como lo son el derecho de propiedad privada regulado en el Art. 103 Cn, cuyo contenido prescribe, “Se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social”; y el Art. 2 Cn. El cual reconoce y establece, el Derecho a la Propiedad y seguridad jurídica establecida en este artículo, el cual nos reza, “Todas 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 mismos”, que en la investigación jurídica a realizar, se evidencia que son los derechos vulnerados a los lote-habientes, y por tanto sin protección alguna de instituciones de estado, centralizadas o descentralizadas, que están en la obligación de solucionar dicho inconveniente.

La investigación radica en el conflicto generado por la falta de conocimiento y aplicación de los lineamientos por los cuales se obtenga la regularización de las Lotificaciones catalogadas como antiguas en el Régimen Jurídico Salvadoreño; el estudio de la mencionada investigación brindara al investigador los elementos importantes para establecer y conocer sobre el procedimiento a seguir para regularizar las lotificaciones catalogadas como antiguas.

La importancia versa, además, en lo novedoso que caracteriza este tema, ya que en la actualidad la proliferación de las subdivisiones de tierras y la inseguridad jurídica producida por la falta de lineamientos para la regularización de las Lotificaciones catalogadas como Antiguas se vuelven en un fenómeno cada vez más preocupante para el Gobierno, es por eso que en el mes de septiembre del año 2012 entra en vigencia la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, mediante la cual se pretendía establecer el procedimiento de regularización de las Lotificaciones y de esta manera dotar de seguridad Jurídica tanto al lote-habiente, al lotificador y a toda la comunidad jurídica en general.

Al mismo tiempo, el estudio sobre el cual recae la investigación generara un enriquecimiento en las herramientas necesarias para determinar y conocer más ampliamente los lineamientos para establecer la regularización de las Lotificaciones catalogadas como Antiguas.

La investigación tiene como propósito facilitar los mecanismos a seguir para conocer el modo de proceder por parte de las lotificadoras para su regularización, contribuyendo de esta manera a establecer un conocimiento propio hacia los lote-habientes, lotificadores y demás comunidad jurídica para la consecución de la seguridad y certeza jurídica.

El tipo de investigación que funciono como cimiento para la realización de esta investigación, fue de tipo bibliográfico – documental por las fuentes de los datos que se retomaron, en las cuales se utilizaron investigaciones ya realizadas con anterioridad, contenidas y expresadas en: libros, revistas, sitios web, libros virtuales, tesis y resoluciones jurisprudenciales que permitieron sustentar el presente estudio.

Cabe mencionar que la investigación, se compone de cuatro capítulos íntimamente relacionados el uno con los otros, por medio de los cuales se expresa una estructura ordenada y con contenido sustancioso sobre el problema de investigación.

El primer capítulo se denomina: “Aspecto histórico y teórico de las lotificaciones en El Salvador”. Abordando la evolución histórica de la propiedad, el trato que le dieron los romanos, así como aspectos históricos sobre el derecho de propiedad en El Salvador, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, de las inscripciones, y las reseñas históricas del origen de las lotificaciones o parcelaciones.

El segundo capítulo contiene los aspectos más trascendentales en materia jurídica sobre las lotificaciones y su regularización, se denominó: “Marco jurídico e institucional de regularización de las lotificaciones”. En este capítulo se desarrolló el fundamento constitucional, las lotificaciones ilegales,

la imposibilidad de inscripción a favor del comprador, las características de la LELPUH, la vigencia y reforma de la misma, su ámbito de aplicación así como también sus excepciones y limitaciones, el desarrollo notarial y registral de las lotificaciones, los tipos de lotificaciones y su proceso para inscribirse, y el derecho comparado.

El tercer capítulo denominado: “efecto retroactivo de la implementación de la ley de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional” está compuesto básicamente por los problemas que surgen desde la entrada en vigencia de la LELPUH, lineamientos para regularizar lotificaciones, y los efectos positivos y negativos.

Finalmente, el cuarto capítulo contiene el análisis propositivo de la investigación, donde encontramos la interpretación de resultados, así como las sugerencias a los lotificadores y lote-habiente sobre esta forma de adquirir el dominio de una propiedad.

Además, esta investigación, servirá como un insumo académico de primera mano para los estudiantes de Derecho y demás comunidad interesada; en tal sentido resulta interesante, y con un valor significativo como instrumento de consulta para los estudiantes de Derecho como también a la comunidad Jurídica en general.

CAPITULO I

ASPECTO HISTÒRICO Y TEÒRICO DE LAS LOTIFICACIONES EN EL SALVADOR

En el presente capitulo se desarrollan las nociones y conceptos generales sobre la historia que ha tenido el tema de las lotificaciones en El Salvador, con el objeto de revelar todo lo relativo a la historia de las lotificaciones, órganos intervinientes y circunstancias acontecidas, para poder tener una concepción clara sobre esta figura jurídica de la cual se versa el presente trabajo de grado.

1. Aspectos Históricos de las Lotificaciones en El Salvador

1.1 La Propiedad y su evolución histórica

Etimológicamente el vocablo “propiedad” deriva de proprietas, término que entre los romanos surgió para hacer referencia a la nuda propiedad respecto del derecho de usufructo y que, posteriormente, fue utilizado junto con dominium para hacer referencia a este derecho. En el presente tema utilizaremos los términos dominio y propiedad como sinónimos pues así los emplea actualmente la ley, la doctrina y la jurisprudencia¹.

La propiedad o el dominio, tal y como hoy lo entendemos, es producto de una larga evolución histórica².

¹ María del Pilar Pérez Álvarez, La función social de la propiedad privada. su protección jurídica, <https://web.a.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=3&sid=98f25b25-1247-b6f-8676-bb642986a49d%40sessionmgr4010>

² Ibíd.

Para el Derecho romano la propiedad civil implica un poder pleno sobre la cosa, lo que no quiere decir que fuera un poder ilimitado. Por el contrario, vino restringido por el Derecho público, en interés de la comunidad, y por el Derecho privado, en beneficio de los propietarios de los fundos vecinos.

Asimismo, la propiedad romana tiene carácter absoluto, no en el sentido de que otorgue todas las facultades que se pueden tener sobre la cosa, sino en el de estar adscrito a un sujeto frente a todo el mundo con una protección absoluta erga omnes³.

Igualmente, el derecho de propiedad es, para los romanos, elástico pues permite reducirlo a su más mínima expresión; así, por ejemplo, ocurre en el usufructo donde el usufructuario tiene el uso y disfrute de la cosa perteneciente a un tercero, que ostenta la nuda propiedad o propiedad desnuda. Más, cuando desaparecen las limitaciones, las facultades se reabsorben y la propiedad recupera su carácter pleno⁴.

Posteriormente, cuando desapareció la propiedad colectiva del grupo, se produjo otra realidad política y social (la época feudal) que hizo que la propiedad territorial quedara unida a la soberanía territorial. La doctrina elabora los conceptos de dominio directo del señor dominante y de dominio útil del tenedor material de la tierra.

El dominio útil del tenedor de la tierra comenzó siendo temporal para pasar, después, a ser perpetuo a cambio del pago de un canon o merced al señor de la tierra⁵; En este período, y como manifestación de la antigua propiedad

³ Ibíd.

⁴ Ibíd.

⁵Ibíd.

colectiva, surgen los derechos de adquisición preferente (tanteos y retractos) al servicio de la nueva función⁶. La revolución política de los siglos XVIII y XIX reaccionó contra todo residuo feudal, reconociéndose como titular del derecho de propiedad al sujeto individual frente a todos los demás (carácter absoluto). Llegando algunos juristas, a considerar al tenedor de la tierra como verdadero y único propietario. Por influencia del iusnaturalismo racionalista, el Decreto de 4 de agosto de 1789 libera la tierra de todas las cargas feudales que la gravaban⁷.

La propiedad, enlazando con la concepción romana y su sentido liberal, que tanto influyó en el Derecho europeo, aparece como un derecho absoluto, unitario y libre de los antiguos gravámenes; limitándose las restricciones a lo estrictamente necesario⁸.

En este contexto, el Código de Napoleón define la propiedad en su art. 544 como el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y los reglamentos. Mientras, en España se declaran abolidas todas las prestaciones de los tenedores de las fincas a través del Decreto de 6 de agosto de 1811 y se reconoce el derecho de los tenedores de las fincas a cerrar y a acotar sus propiedades (Decreto de 11 de junio de 1983)⁹; Además, en este periodo se produce el proceso desamortizador, reintegrándose al tráfico jurídico las propiedades pertenecientes a las Iglesia y otros entes públicos (las llamadas “manos muertas”)¹⁰.

⁶Ibíd.

⁷Ibíd.

⁸Ibíd.

⁹Ibíd.

¹⁰Ibíd.

La concepción liberal clásica presenta la propiedad como un derecho individual que está limitado únicamente por los derechos de los demás y el interés público. En consecuencia, la propiedad impone deberes negativos tanto al Estado como a los demás individuos para que no molesten o entorpezcan al titular del derecho real en el ejercicio del mismo. Es la llamada que contempla el derecho real desde el punto de vista de la obligación pasiva universal de abstención o no injerencia¹¹.

Sin embargo, la obligación general respecto a la propiedad y a la persona de los demás es una obligación de derecho público que, por otra parte, también será exigible en relación con los derechos de crédito, y no de una obligación de derecho civil en sentido técnico. Este punto de vista fue duramente criticado desde diversas perspectivas teóricas como el liberalismo igualitario, el socialismo o el comunismo indicando que no tiene en cuenta las obligaciones que el sujeto tiene con la comunidad y por las consecuencias negativas que tiene esta concepción sobre la redistribución de la riqueza¹².

Actualmente, esta concepción de poder absoluto viene atemperada por el concepto de función social. Es decir, que entiende la propiedad no como un derecho sino como una función social. Desde esta perspectiva el propietario tiene obligaciones con respecto a sus cosas. Tiene el deber de realizar un uso adecuado en beneficio de la comunidad y serán las leyes las que delimitarán el contenido de la propiedad en virtud de la función social de este derecho¹³.

El propietario (*dominuspropietarius*) puede libremente usar la cosa, disfrutarla y disponer de ella como mejor le plazca. Si bien la propiedad es ilimitada en

¹¹Ibíd.

¹²Ibíd.

¹³Ibíd.

principio, las limitaciones surgen por el ius o por la propia decisión del propietario, quien puede constituir ciertas ventajas sobre su dominio a favor de un tercero (durain re aliena). Así cederle el uti frui (usufructo) o constituir una servidumbre (ej., de paso, por la cual debe permitir que otro pase por su fundo). Ello, no obstante, continúa siendo el propietario¹⁴.

"La propiedad romana y aquellas que se han configurado a su imagen y semejanza implican un poder complejo omnicompreensivo, de alcance genérico e indeterminado, es el máximo poder jurídico patrimonial, considerado desde el punto de vista cualitativo"¹⁵.

1.1.1 Elementos de la propiedad

1. usutendi o usus: era el derecho que tenía el propietario de servirse de la cosa y obtener todas las ventajas que la misma pudiera reportarle, sin incluir los frutos.
2. usfruendiofructus: facultad de gozar del bien obteniendo los frutos civiles o naturales que el mismo pudiera producir.
3. usabutendi o abusus: implicaba el poder de consumir la cosa y de disponer de ella en forma definitiva y absoluta.
4. lusvindicandi: era el derecho que tenía el propietario de reclamar el objeto de terceros poseedores o detentadores¹⁶.

1.1.2 Caracteres del dominio

- a. Es absoluto: es la posibilidad más amplia de aprovechamiento de las cosas (plena in re potestas).

¹⁴ Mónica María Barrile, Comentarios respecto a la propiedad perspectiva desde el derecho romano y la doctrina social de la iglesia <https://web.a.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=7&sid=cec0a0f1-f980-4c72-9edd-8ca40f0a1751%40sessionmgr4006>

¹⁵Ibíd.

¹⁶Ibíd.

b. Es exclusivo: en un dominium solo puede haber un propietario, y éste excluye a cualquier otro en tal situación jurídica. El caso del "condominio", donde deben existir dos o más personas respecto de una misma cosa, no es una excepción a este carácter sino un derecho distinto con particularidades propias.

c. Es perpetuo: no se puede constituir un dominio ad tempus. Es decir, que alguien sea propietario por un cierto tiempo, y que pasado un plazo determinado, retorne ipso iure al enajenante. En el derecho posclásico, Justiniano aceptó una propiedad limitada en el tiempo. Así, una donación con la condición de que muerto el donatario regresara la propiedad al donante¹⁷.

Estos caracteres son propios del Derecho Romano. Es notable que el Derecho Romano admitió que el ejercicio del derecho de propiedad no puede perjudicar a terceros, existiendo limitaciones impuestas por el ius o derecho y las que voluntariamente se impone el propietario. Así también la Iglesia a lo largo de los años ha atenuado estos caracteres subordinando el derecho de propiedad privada al destino universal de los bienes¹⁸.

1.1.3 Modos de adquisición originaria de la propiedad

1. Ocupación (occupatio): es la apropiación de una cosa que no tiene dueño (res nullius), con ánimo de adquirirla para tenerla para sí; ej., si cazamos una bestia feroz, o un ave o pescamos un pez. Corresponde a un principio de derecho natural, que la cosa que no es de nadie es del primero que se la apropie. Los animales pueden ser cazados en cualquier lugar, propio o ajeno, puesto que no se los considera un accesorio del dominio. No se puede cazar en terreno ajeno si el propietario se opone. Si se ocasionan daños en

¹⁷Ibíd.

¹⁸Ibíd.

el fundo ajeno se deberá indemnizar al dueño por los daños y perjuicios. Las cosas encontradas en el litoral del mar, ej., perlas, piedras preciosas, etc., son de quien las tome, siempre que sea con ánimo de apropiación.

2. **Accesión (accessio):** se da respecto de una cosa accesoria ajena que se agrega a una cosa principal propia formando un solo cuerpo. La regla principal es que la cosa accesoria accede a la principal. Se considera que la tierra es siempre considerada una cosa principal y todas las cosas acceden a ella, todo aquello que se edifique accede al suelo. El dueño de la cosa principal adquiere la propiedad de toda la cosa.

3. **Especificación:** cuando alguien utilizando una materia prima ajena hace con ella una especie nueva (ej., si con el oro de A, B realiza un anillo; si con las uvas de A, B realiza vino). Es necesario que no exista permiso o acuerdo del dueño. Los sabinianos y los proculeyanos intentaron resolver el problema de quién es la cosa especificada. Justiniano adoptará la siguiente posición: si la especie nueva permite que se pueda volver a la materia prima anterior (caso del anillo, se puede fundir y recobrar el oro), la cosa pertenece al dueño de la materia prima; si la especie nueva no permite la vuelta al estado anterior (caso del vino), entonces la cosa es de quien hubiera hecho la especie nueva.

4. **Confusión y conmixtión:** tiene lugar la confusión cuando en forma casual o voluntaria se mezclan líquidos (vino o aceite) que pertenecen a distintos dueños. La conmixtión ocurre cuando se mezclan en forma casual o voluntaria sólidos (así el cobre de A y la plata de B). Estos en realidad no son modos propios de adquisición del dominio, sino que provocan situaciones especiales entre los propietarios, quienes estarán a veces como condóminos y otras como propietarios que podrán reclamar sus cosas¹⁹.

¹⁹Ibíd.

En lo referente a la adquisición de la propiedad privada el Magisterio de la iglesia nos muestra que al comienzo Dios confió la tierra y sus recursos a la administración común de la humanidad para que tuviera cuidado de ellos, los dominaran mediante su trabajo y se beneficiara de sus frutos. Los bienes de la creación están destinados a todo el género humano... La apropiación de los bienes es legítima para garantizar la libertad y la dignidad de las personas, para ayudar a cada uno a atender sus necesidades fundamentales y las necesidades de los que están a su cargo²⁰.

"El derecho a la propiedad privada, adquirida por el trabajo, o recibida de otro por herencia o por regalo, no anula la donación original de la tierra al conjunto de la humanidad. El destino universal de los bienes continúa siendo primordial, aunque la promoción del bien común exija el respeto de la propiedad privada, de su derecho y de su ejercicio"²¹.

Pío XI, en Cuadragésimo Anno, 1931, dijo: "[...] No es la ley humana, sino la naturaleza la que ha dado a los particulares el derecho de propiedad, y por lo tanto, no puede la autoridad pública abolirlo sino solamente moderar su ejercicio y combinarlo con el bien común"²².

La Doctrina Social de la Iglesia nos enseña que el derecho a la propiedad privada está subordinado al principio del destino universal de los bienes y no debe constituir motivo de impedimento al trabajo y al desarrollo de otros. Es por el trabajo la principal forma de adquisición de la propiedad privada. Esto vale para la propiedad de los medios de producción, pero el principio concierne también a los bienes propios del mundo financiero, técnico, intelectual y personal²³.

²⁰Ibíd.

²¹Ibíd.

²²Ibíd.

²³Ibíd.

1.2 Antecedentes mediáticos

El Salvador cuenta con una extensión territorial de 21,041 kilómetros cuadrados, y con 6,176,759²⁴ millones de habitantes, debido a la exigencia de derechos fundamentales establecidos en la Constitución de la República, la cual consagra como un derecho primordial, el derecho a la propiedad.

Los ciudadanos que residen en El Salvador, solventan este derecho al obtener compraventas a plazos de terrenos, debido a la incapacidad de adquirir terrenos o viviendas del mercado formal, y generalmente la mayoría de los ingresos de los salvadoreños provienen del sector informal. Problema que las lotificaciones resuelven, ya que se encargan de vender propiedades, con plazos de pago de hasta 15 años.

La problemática radica, no en adquirir una deuda a largo plazo, sino al momento de solventar dicha deuda, y para que el lote-habiente se dote de seguridad jurídica, ya que existen un sin número de lotificaciones que no solucionan el problema de legalización, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, no pudiendo así inscribir las lotificaciones y retrasando los títulos de propiedad a los lote-habientes que pagaron el precio del terreno, impidiéndoles de esta manera utilizar los terrenos como garantía para financiamientos hipotecarios o incluso para mejorar sus viviendas instaladas con el paso de los años.

Desde los años 1,990 a la actualidad, el auge de los asentamientos humanos ha ido en crecimiento en las diversas zonas de El Salvador, convirtiéndose en un problema de desarrollo urbano, así como también, la demanda de

²⁴ Fuente: Departamento de Asuntos Económicos y sociales de las Naciones Unidas// 07-05-08 20:49:29

viviendas en sectores de escasos recursos que no pueden suscribir un crédito para obtener una vivienda formal, obligándolos de esta manera a acceder a las condiciones otorgadas por la institución jurídica nombrada como Lotificaciones, ya que estas representan una oportunidad para acceder al derecho de propiedad, y así tener la autoridad de usar, gozar y disponer de una vivienda.

En el entorno jurídico, para fundar y otorgar bienestar a los adquirentes de parcelaciones, el legislador tomó a bien crear la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso habitacional, ya que con ella se pretendía conceder Seguridad Jurídica a los lote-habientes, por medio de la regularización de las lotificaciones, que no han podido cumplir con los requisitos de Ley establecidos para su inscripción en el Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas, que es necesario y de suma importancia, para otorgar los títulos de dominio de las parcelas en la situación antes mencionada.

Las inscripciones que sobre este tipo de contrataciones se hacen en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, son un área poco explorada por los concedores del derecho en el área Registral de El Salvador, dado que existe un limitado o poco interés, por parte de las personas naturales, instituciones y de la comunidad jurídica en general, para conocer de procedimientos que en dicho registro se realizan.

Las lotificaciones son consideradas según la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, en su Artículo 3, como una división simultanea o sucesiva con fines comerciales, de un inmueble cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo familiar.

La investigación sobre la que recae el objeto de análisis es la falta de lineamientos registrales concretos, para establecer la regularización de las lotificaciones catalogadas como Antiguas en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Se debe aclarar que las lotificaciones catalogadas como antiguas o ilegales desde el punto de vista Registral, tienen esta categorización ya que el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas asigna dicha clasificación, por cuanto estas fueron creadas antes de la entrada en vigencia de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional en el año 2012, que por ese motivo y antes de la entrada en vigencia de dicha ley mencionada, en las lotificaciones Antiguas o Ilegales, se transferían parcelas con menos de doscientos metros cuadrados, causal de que muchos lote-habientes no pudieran legalizar su situación jurídica.

La principal razón que justifica esta investigación, es dotar al lector, de la información necesaria respecto a los lineamientos que esta investigación producirá, para que las lotificaciones que son catalogadas como Antiguas o Ilegales, obtengan su regularización y así confieran de seguridad jurídica a los lote-habientes, beneficiando también al lotificador, propietario y a toda la comunidad jurídica en general, que se encuentra en profunda discordia, dilema, vacío e incertidumbre, respecto de la garantía de seguridad jurídica y de derecho de propiedad.

De esta manera, la importancia de realizar esta investigación radica en la necesidad de conocer los lineamientos para la regularización de las lotificaciones catalogadas como Antiguas, y que se garanticen los derechos constitucionalmente protegidos como lo son el derecho de propiedad privada

regulado en el Art. 103 Cn, cuyo contenido prescribe, “Se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social”.

Y el Art. 2 Cn, El cual reconoce y establece, el Derecho a la Propiedad y seguridad jurídica establecida en este artículo, el cual expresa que: “Todas 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 mismos”, que en la investigación jurídica a realizar, se evidencia que son los derechos vulnerados a los lote-habientes, y por tanto sin protección alguna de instituciones de estado, centralizadas o descentralizadas, que están en la obligación de solucionar el mencionado inconveniente.

1.2.1 El derecho de propiedad en El Salvador

Mediante el estudio del derecho registral, ha quedado demostrado que es el Estado el encargado de dar certeza, seguridad y protección jurídica, iniciando por el fundamento constitucional establecido en el artículo 1 de la Carta Magna. De igual manera se reconoce el derecho de propiedad que cada habitante de la republica posee, establecido en el artículo 11 inc. 1 Cn, “Ninguna persona puede ser privada del derecho a la vida, a la libertad, a la propiedad y posesión”; con relación al art. 103 inc. 2 menciona: “Se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social”.

El Estado da prioridad a los hechos y actos que están vinculados precisamente a bienes inmuebles que son presentados en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Además de esto, el Artículo 568 CC, Conceptualiza el término de “Propiedad”,

estableciendo que “se llama dominio o propiedad el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones establecidas por la ley o por la voluntad del propietario”, de tal manera que la propiedad es el título que se alega para conservar, defender, recobrar y hacer valer la posesión, por lo cual se entiende que la propiedad únicamente tiene lugar solo en la medida que existe un reconocimiento de la posesión adscrita al titular de ese derecho, con respecto y frente a terceros que interactúan juntamente con el dentro del conglomerado social, puesto que en términos jurídicos existe la propiedad cuando la posesión de un objeto se reconoce que le pertenece a un sujeto en particular y cuya defensa legal es necesaria para que ese reconocimiento no se altere.

En El Salvador, se reconoce que la propiedad es el título que legitima la posesión, en otras palabras, la propiedad es el título que avala la posesión indiscutida de las cosas, la abstracción que da razón de ella, porque la propiedad no existe como una adscripción natural a la que cada individuo se adhiere, a pesar que puede ser transferida y transmitida.

1.2.2 Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

Registro de la Propiedad: Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre él y como garantía para las partes contratantes, no solo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también en las circunstancias personales del propietario²⁵.

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas se creó debido a que el sistema

²⁵Manuel Ossorio, “Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales, 33ª Ed (Editorial Heliasta, Buenos Aires, 2006) Pág. 98.

registral, había dejado de cumplir con los objetivos para los cuales se proponía, el sistema en ese entonces había dejado de satisfacer las necesidades del público, es por esa razón que se crea un sistema acorde a las necesidades actuales.

Debido a la importancia que Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas juega en El Salvador. Por lo tanto, se dice que, en la época de los noventa, comienza la preocupación por el resguardo de la seguridad jurídica sobre la propiedad, es por ello que con apoyo del Órgano Legislativo, el Estado procede a crear un organismo administrador de la protección y resguardo de este derecho, con ello surge una Institución técnica jurídica, encargada de brindar un servicio ágil y eficiente como lo es El Centro Nacional de Registros (CNR), nace como una entidad descentralizada adscrita al ministerio de Justicia en el año 1994 cuyo principal objeto es organizar y administrar el Sistema Registral y Catastral²⁶.

El CNR absorbe en ese entonces las atribuciones y facultades que eran conferidas a la Dirección General de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro Social de Inmuebles, Instituto Geográfico Nacional y el Registro de Comercio, incorporando todas las funciones de carácter registral en una sola Institución; ese conjunto de atribuciones y facultades le permite al CNR, ser una institución auto sostenible y con prestación de servicios eficientes con el uso mecanismos tecnológicos, procurando la seguridad jurídica de la propiedad del pueblo salvadoreño.

El CNR se conforma por cinco direcciones principales: Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro de Comercio, Registro de la Propiedad

²⁶www.cnr.gob.sv/historia-de-la-creacion-del-cnr/ 19:39 pm 10/06/2018

Intelectual, el Instituto Geográfico y del Catastro Nacional y el Registro de Garantías Mobiliarias.

De lo anterior, adquiere relevancia el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que surge un 26 de mayo de 1881, con la Ley Hipotecaria. En el cual se inscriben documentos de la propiedad y de obligaciones hipotecarias, haciendo uso de los principios registrales tales como: legalidad, publicidad y seguridad jurídica, entre otros.

Para el 5 de abril de 1991 se crea el Registro Social de Inmuebles, cuya competencia son las inscripciones de actos referentes a inmuebles en los que se desarrollan proyectos de interés social, los cuales sean ejecutados tanto por el sector público o privado.

En la actualidad existen 14 oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en los departamentos de Santa Ana, Ahuachapán, San Salvador, Cabañas, Sonsonate, Chalatenango, Cuscatlán, La Libertad, La Paz, San Vicente, Usulután, San Miguel, Morazán y La Unión,²⁷ para facilitar el acceso a los ciudadanos en cada departamento del territorio Nacional, y así facilitar información con respecto a las lotificaciones en las cuales adquirieron o desean adquirir lotes.

1.2.3 De las inscripciones en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

Inscripción: Acción y efecto de inscribir o inscribirse; tomar razón, en algún registro, de los documentos o las declaraciones que han de asentarse en el

²⁷www.cnr.gob.sv/contacto-departamentos/pagina actualizada en fecha 24 de septiembre de 2018; consultada en fecha 21 de noviembre de dos mil dieciocho a las 12:30 pm.

según las leyes. Con relación a algunos actos, la inscripción es obligatoria, ya que sin ella carecen de efecto, por lo menos frente a terceros²⁸.

El fin primordial del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, es proceder a la inscripción de inmuebles, en los cuales existe transferencia de dominio, derechos reales y otros actos inscribibles para garantizar el nacimiento, modificación, adquisición, transmisión y extinción de los derechos de propiedad inmobiliaria y gravámenes de negocios jurídicos que se puedan presentar entre los particulares.

Hoy en día, el Registro de la Propiedad comprende al extinto Registro Social de Inmuebles y es conocido como el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, y cuenta con catorce oficinas en el territorio de El Salvador²⁹.

Con el objetivo de darle cumplimiento a lo señalado por el derecho a la seguridad jurídica y dado que las Lotificaciones se inscriben en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se crea la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional por decreto legislativo N° 993, en relación al cumplimiento del mandato constitucional establecido en los Art 103 y 119 de la Cn, del cual se extrae de este último que el Estado procurara que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda; fundamento importante para la creación de dicha ley.

1.3 Lotificaciones en El Salvador

En El Salvador existe un gran número de lotificaciones, de las cuales gran

²⁸Ibíd. 14

²⁹www.cnr.gob.sv/historia-de-la-creacion-del-cnr/10:20am 08/06/2018; Fecha de actualización de sitio web: 11 febrero 2016.

parte son catalogadas como ilegales, una de las empresas lotificadoras más conocidas y con más problemas registrales es conocida como Corporación Argoz.

Corporación Argoz³⁰ fue creada hace más de cuatro décadas, de las cuales su objetivo primordial era proporcionarles a las familias salvadoreñas un lugar para vivir, cumpliendo con estándares de calidad, cuentan con sucursales en San Salvador, Santa Tecla, Usulután, San Miguel, Zacatecoluca, Sonsonate y Santa Ana³¹. Debido a su popularidad es factible que los habitantes Salvadoreños, descansen su confianza en dicha lotificadora.

El mayor problema con esta lotificadora es cumplir con el derecho Constitucional de Seguridad Jurídica, debido a que no se entregan con diligencia los títulos de propiedad; recalcando dicha entidad, que el problema radica en los tramites hechos al CNR, Alcaldías Municipales, Problemas enfocados a las disposiciones que contempla la LELPUH; la solución contemplada aunque sea dilatoria es efectuar un Proceso de Regularización contemplado Art 1, Art 39 y sig. De dicha ley, pero eso no resuelve de manera rápida los problemas tanto de los Lote-habientes como de los Lotificadores. Para la tranquilidad de los salvadoreños, el Vice ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, proporciona una lista de Lotificadores que han seguido el trámite correspondiente de regularización en el marco de la ley especial de lotificaciones y parcelaciones³².

³⁰Corporación Argoz S.A; Inversiones y Lotificaciones; Causas, Problemas, Consecuencias y Soluciones de la vivienda informal en El Salvador, 1999

³¹ Corporación Argoz S.A; Inversiones y Lotificaciones (24 Agosto 2018 4:43 pm) www.corporacionargoz.com/quienes_somos.html

³²Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano; Tramite de regularización en el marco de la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, (15 Agosto 10:30pm) http://www.vivienda.gob.sv/index.php?option=com_content&view=article&catid=1:noticiasciudadano&id=813:se-abre-tramite-de-regularizacion-en-el-marco-de-la-ley-especial-delotificaciones- &Itemid =60

1.4 Reseña histórica del origen de las lotificaciones o parcelaciones

Las lotificaciones surgieron en El Salvador como un proyecto con el cual se pretendió dar solución en todo el territorio nacional, en alguna medida al problema habitacional mediante la fundación de la Junta Nacional de Defensa Social, instaurada el 24 de Octubre de 1932, por el entonces Presidente de la República, General Maximiliano Hernández Martínez, dicha junta el 22 de Diciembre de 1943 se transformó en la denominada Mejoramiento Social S.A.

Con el surgimiento a nivel histórico de la Junta Nacional de Defensa Social, y la transformación a la denominada Mejoramiento Social S.A, se tuvo por objeto contribuir a la elevación económica del pueblo³³, brindando la posibilidad a los habitantes del territorio nacional de optar por la obtención de casas y lotes de terreno situados en centros urbanos o lotes de terreno de naturaleza rustica.

A lo largo del proceso histórico y el mejoramiento social, por Decreto Legislativo Numero 70, publicado en el Diario Oficial Numero 99, Tomo 138 del 10 de Mayo de 1945, dio paso a dos instituciones, la primera de ellas es el Instituto de Colonización Rural (ICR), y la segunda, el Instituto de Vivienda Urbana (IVU).

El Instituto de Colonización Rural (ICR) se caracterizó por contar con una sección de Vivienda mediante la cual el mencionado instituto adquiría haciendas vía compra directas, luego las fraccionaba y entregaba a familias su parcela agrícola, tuvo por objeto fomentar el desarrollo y utilización

³³<http://www.ista.gob.sv/inicio/institucion/historia/> 07-05-2018 8:36 pm

eficiente de la pequeña propiedad rural y promover en cooperación con las autoridades del Estado y de los municipios, el mejoramiento de las condiciones de vida en los núcleos de población y de esta manera contribuir al mejoramiento social, moral y material de los trabajadores del campo, contando con su propio instrumento Jurídico como lo era la “Ley Orgánica del Instituto de Colonización Rural”, pero, los aspectos relativos a la vivienda rural fueron perdieron importancia dentro de las actividades de la misma, de igual manera su patrimonio paso a ser parte del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria³⁴.

El 20 de Marzo de 1975 como producto de la reforma agraria, a la cual entre otras funciones se le asignó la facultad de lotificar el uso del suelo para el desarrollo de proyectos urbanísticos cuando estos estaban en áreas rurales o suburbanas en terrenos de uso agrícola mientras el Instituto de Vivienda Urbana, quedo a cargo del problema habitacional de las ciudades, habiendo sido creada para que encuentre adecuadas soluciones al grave problema de la falta de viviendas.

Con el objeto de dar solución al problema de vivienda, urbana como rural, fueron creadas otras instituciones por parte del Gobierno, entre las cuales se encontraba el Fondo Social para la Vivienda la cual es una Institución de crédito creada por Decreto legislativo N° 238 del 17 de Mayo de 1973³⁵, orientada directamente a atender a aquellos núcleos familiares de escasos recursos económicos, a través de los préstamos que conceden para la adquisición de viviendas, siendo el trabajador quien elige libremente la

³⁴ En la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA) en sus Artículos 37 y 38 regulaban que el interesado tenía la obligación de someter a la aprobación del ISTA el proyecto de parcelación, (parcelaciones comerciales de tierras de vocación agrícola, ganadera o forestal) en el caso de que los contratos fueran nulos, y no se inscribían en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

³⁵ <http://www.fsv.gob.sv/historia/> 07-05-2018 9:42 pm

solución habitacional que requiere de acuerdo a sus expectativas y capacidad de pago.

A fines del año 1979 se crea el Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) el cual es adscrito al Ministerio de Obras Publicas y se renuevan los esfuerzos por controlar el parcelamiento de terrenos rurales que se convierten en uso habitacional, creando al interior del ISTA en los inicios de 1980 una Oficina de Vivienda Rural (OVIR), la cual no tuvo la fuerza y el poder para incidir y aplicar el Reglamento Especial de Parcelaciones Comerciales del 16 de enero de 1978, entre los lotificadores.

Dado el gran interés de algunos terratenientes de lotificar parcial o totalmente sus explotaciones, debido a la demanda de lotes, surgieron algunas empresas privadas que fungían como intermediarias y que realizaban, por contratos con aquellos, los tramites de aprobación de los proyectos y la comercialización de los lotes.

La proliferación de las parcelaciones se debió principalmente a la Reforma Agraria Decretada en el año de 1980 por la Junta Revolucionaria de Gobierno que se encargó de repartir a los campesinos aquellas propiedades declaradas como grandes latifundios, asignándoles a sus propietarios únicamente excedente de estas propiedades, el cual, muchos propietarios lo destinaron para parcelaciones, basados en el Art. 5 de la Constitución; contribuido por la movilización de la población debido al marco del conflicto armado que vivió el país desde 1980 a 1991 en la cual, se produjo un fuerte desplazamiento de la población hacia zonas que se consideraban más seguras, y esto conllevó a una fuerte demanda de viviendas y sitios donde residir.

Se puede afirmar que estos dos factores unidos al factor económico, fueron factores coyunturales que contribuyeron al surgimiento y a la proliferación de las lotificaciones.

Las lotificaciones constituyeron una alternativa de solución al problema habitacional, especialmente, por que ponía al alcance de los habitantes del territorio salvadoreño, la posibilidad de adquisición y contratación de los lotes con condiciones factibles de pago, ya que debido a las condiciones de pobreza de la población salvadoreña se había excluido del acceso a vivienda mediante el mercado formal y por lo tanto no se ha tenido más alternativa que mirar hacia el mercado informal de la vivienda.

Las lotificaciones en ese entonces eran la solución más viable para las familias con bajos ingresos económicos, pero las lotificaciones debían sujetarse a disposiciones legales que generaron incertidumbre a la hora de transmitir título de propiedad a favor del lote-habiente, de manera que hubo que crear una nueva ley la cual fue la Ley de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional mediante la cual se pretendía regularizar la situación jurídica de las lotificadores, para garantizar el derecho de propiedad del lote-habiente.

Es así que en la actualidad entre las áreas prioritarias de la Política Nacional de vivienda se encuentra el acceso a vivienda y entre sus principales retos se encuentra la Regulación o Legalización de las parcelas habitacionales mediante la implementación de la Ley Especial de Lotificaciones para Uso Habitacional.

En el territorio salvadoreño se estima que aproximadamente un 60% de la población se encuentra en inseguridad jurídica debido al problema de no

tener regularizada o legalizada su parcela representándole primordialmente el problema de oponibilidad de su derecho de propiedad frente a terceros,³⁶ quedando desprotegidos para hacer valer su respectivo derecho adquirido.

Este problema ha tendido a incrementar en los últimos años debido a la proliferación de lotificaciones irregulares y a la falta de lineamientos para establecer la regularización de las lotificaciones.

1.5 Concepto de lotificación

Algunos autores consideran que las lotificaciones o parcelaciones son las divisiones sistemáticas en que se parte un terreno, sea este de propiedad privada o pública, con fines de albergar familias que puedan construir su vivienda en las mismas, y que tengan proyecciones y factibilidad de que a corto plazo contarán con los servicios básicos necesarios que permitan vivir dignamente en ellas³⁷.

Al respecto la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso habitacional, determina conceptos que son de vital importancia. En el caso del concepto Lotificación la cual se define como: “División simultánea o sucesiva con fines comerciales, de un inmueble cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo poblacional”. Encontrando en este concepto un fin puramente mercantilista sin tener como principal objeto a las personas que habitarán dichas parcelas o lotificaciones.

³⁶Entrevista con el Registrador Francisco Ernesto Cazun Moran, Asistente Técnico de la DIGCN, 27 de Junio 2018, 9:00 am.

³⁷Héctor Manuel Calderón Estrada, Francisco Vides, Julián de Jesús Guzmán Martínez - Diseño de un sistema legal e institucional público para normar y aprobar los proyectos de lotificaciones para viviendas en la zona occidental de El Salvador. 5-6

1.6 Concepto de lotificaciones antiguas

Lotificación antigua: El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, otorga esta calificación a las lotificaciones ilegales antes de la entrada en vigencia el día siete de septiembre de año dos mil doce, pues después de la entrada en vigencia de dicha de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional las llamo lotificaciones ilegales, llamándolas de diferente manera después de la entrada en vigencia de la referida ley³⁸.

Concepto de lotificaciones ilegales: Las lotificaciones ilegales, son conocidas como aquellas que no han iniciado su proceso para adecuarse al reglamento vigente en su parte técnica, ni mucho menos han legalizado la situación de tenencia.

De manera breve se puede identificar que dichas Lotificaciones Ilegales son aquellas que no se encuentran registradas, por no cumplir con los parámetros requeridos por la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, sin facultades de escriturar.³⁹

A causa de lo descrito en el párrafo anterior la mayoría de lotificadores afirman que no legalizan sus lotificaciones, debido a que las normas son demasiado rigurosas para cumplir, y debido a los elevados costos que conlleva efectuar una regularización, no se podría llegar a las familias de más bajos ingresos económicos, principalmente de las áreas rurales⁴⁰

³⁸Entrevista con el Registrador Francisco Ernesto Cazun Morán, asistente técnico de la DIGCN, 27 de Junio 2018, 9:00 am.

³⁹ Cámara de lo Civil de la Primera Sección de Occidente, Sentencia Definitiva, Referencia: INC-APEL-60-01-06-17 (El Salvador, Juzgado Tercero de lo Civil y Mercantil de Santa Ana, 2017).

⁴⁰Juan Francisco, Serarols. El submercado de lotificaciones suburbanas en el municipio de Apopa, Ciudad Delgado, El Salvador, C. A, 1999.

CAPÍTULO II

MARCO JURÍDICO NACIONAL E INSTITUCIONAL DE REGULARIZACIÓN DE LAS LOTIFICACIONES

El presente capítulo versa sobre todo lo relacionado a las lotificaciones de carácter ilegal, desde su fundamento constitucional hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, como también de los requisitos que se han de tomar en cuenta para poder regularizar su situación jurídica en las instituciones correspondientes y de cómo se trata este tipo de tópico en legislaciones extranjeras.

2. Marco Jurídico

2.1. Fundamento Constitucional

La constitución como norma suprema y madre de todas las fuentes del derecho, es aquella que se encuentra en primer plano como se ha establecido a lo largo del tiempo y en las enseñanzas dadas por estudiosos del derecho, pues de ella se derivan las leyes secundarias, reglamentos, la jurisprudencia, la doctrina, entre otros.

Al entrar las fuentes derivadas en pugna con la primera, prevalecerán los preceptos contenidos en la constitución, de igual forma sucede cuando los tratados internacionales entran en conflicto con la ley secundaria, ya que según el artículo 144 Constitución de la Republica de El Salvador, en donde prevalecerán los tratados internacionales sobre esta fuente, estructura que se ve jerarquizada dependiendo de la supremacía por medio de la cual este dotada la fuente de derecho⁴¹.

⁴¹ Henry Alexander Mejía, Manual de Derecho Administrativo (El Salvador: San Salvador, Editorial Cuscatlán San Salvador, El Salvador, 2014), 79-81.

Las bases sobre la cual se establecen las lotificaciones y las parcelaciones para uso habitacional, se encuentran en tres artículos de la Constitución de la República de El Salvador, en primer lugar, se desarrolla el artículo dos de nuestra carta magna, el cual establece:

“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 mismos”⁴², es acá el primer fundamento constitucional que encontramos respecto de la propiedad y en consecuencia de las lotificaciones y parcelaciones o lotes.

Sobre el concepto del derecho a la propiedad la sala de lo constitucional se pronuncia al respecto: el derecho de propiedad, "cuya génesis se encuentra en el artículo 2 de la Constitución de la Republica de El Salvador, debe entenderse como la plena potestad sobre un bien, que a la vez contiene la potestad de ocuparlo, servirse de él, de cuantas maneras sea posible, y la de aprovechar sus productos y acrecimientos, así como la de modificarlo y dividirlo.

El derecho de propiedad, se concibe como un derecho real de naturaleza jurídica y absoluto en cuanto a su oponibilidad frente a terceros, limitado únicamente por el objeto natural al cual se debe: la función social.

En relación a este punto, se señala claramente que el derecho a la propiedad "presenta el carácter de derecho subjetivo, cuando pertenece al gobernado como tal, y es oponible frente al Estado y sus autoridades" para exigir su observancia y respeto”⁴³.

⁴² Constitución de la República de El Salvador; Artículo 2.

⁴³Sala de lo Constitucional, Sentencia de Amparo, Referencia: 317-1997 (El Salvador, Corte Suprema de Justicia, 1998).

En segundo lugar, se encuentra consagrado el artículo 103 de la Constitución de la República de El Salvador el cual está citado de la siguiente manera, “se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social”.

La real academia española define el verbo “reconocer” de la siguiente manera: “Examinar algo o a alguien para conocer todo lo referente a su identidad, naturaleza y circunstancias” y “Establecer la identidad de algo o de alguien”, de la simple lectura se deduce que, el artículo de inmediato narrado, equilibrando con la constitución de El Salvador por ser la norma de mayor rango jurídico, según Kelsen y los doctrinarios contemporáneos de esa época, se establece como un lineamiento fundamental; se resalta la identidad de derecho a la propiedad privada en función social, reconocido evidentemente en la carta magna y en consecuencia por el Estado Constitucional de Derecho dotándolo de fuerza jurídica; el apartado de la función social se abordará en las características de la LELPUH.

De conformidad con la garantía que establece el ya citado artículo, la real academia española define el verbo garantía de la siguiente forma: “Seguridad o certeza que se tiene sobre algo”, en otras palabras, y como análisis, es la seguridad o certeza que el estado ofrece sobre el derecho de propiedad privada a los ciudadanos o sociedad en general de ser protegido conforme a las leyes y a la conservación pacífica de la propiedad.

En Tercer lugar, se encuentra el Artículo 119, el cual reza: “Se declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda. Fomentará que todo propietario de fincas rústicas proporcione a los trabajadores residentes habitación higiénica y cómoda, e instalaciones

adecuadas a los trabajadores temporales; y al efecto, facilitará al pequeño propietario los medios necesarios.

Con base en la norma jurídica de mayor supremacía como lo es la Constitución, y es que específicamente, ésta en su Título V, referente al Orden Económico, consagra una serie de disposiciones a saber, mediante las cuales pone de manifiesto los principios de “justicia social”, “desarrollo económico”, “interés social”, entre otros; se abordará tomando como punto de partida y llegada, la declaratoria de interés social en la construcción de viviendas, y para ello la Constitución de la República, en su artículo 119 Cn⁴⁴.

La Constitución no reconoce de una forma expresa el derecho que tienen las familias salvadoreñas a una vivienda digna, pero lo hace de una forma secundaria o implícita.

Este artículo, reconoce el compromiso que tiene el Estado para con sus habitantes que consiste en procurar que el mayor número de familias salvadoreñas sean dueñas de su vivienda, y además que ésta debe de ser digna, no solo se limita a definir casa como cuatro paredes y un techo, sino que este mandato va aún más allá, es decir que estas casas deben ser dignas, figura que se cumple al hacer una integración del artículo antes mencionado y el artículo 101 que establece que:

“El orden económico debe responder esencialmente a principios de justicia social, que tienda a asegurar a todos los habitantes del país una existencia digna del ser humano⁴⁵”.

⁴⁴Ibíd.

⁴⁵Ibíd.

En lo referente a los Tratados, Acuerdos y Declaraciones Internacionales, los cuales son una manifestación de la voluntad soberana del Estado al suscribirlos y ratificarlos, y de darse la última situación, el Estado que lo ratifica se compromete a hacer valer las disposiciones que ahí se consagran⁴⁶.

En El Salvador, existe una serie de tratados y declaraciones internacionales que han sido suscritas y ratificadas por éste, pero solo mencionan el problema objeto de la investigación los siguientes: a) La Declaración Universal de los Derechos Humanos, que fue aprobada el 10 de diciembre de 1948 la cual manifiesta en su artículo 25 numero 1: “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene así mismo derecho a los seguros en casos de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad⁴⁷”.

Esta declaración consagra universalmente que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, es decir que todos los habitantes de la tierra tienen derecho a que se les proporcione un lugar donde defenderse de las inclemencias del tiempo, además un lugar para poder convivir con su familia, y que esta se sienta segura tanto material como jurídicamente; implicando esto, que todo país que ratifica cualquier tratado o declaración se encuentra obligado para con sus habitantes y para con la comunidad internacional a hacer cumplir lo que en el tratado, acuerdo o declaración se exprese; y de no hacerlo de esta manera, éste se vería expuesto a alguna sanción por parte

⁴⁶Ibíd. 34

⁴⁷Ibíd. 34-35

de la comunidad antes mencionada⁴⁸.

En el considerando I de la LELPUH, establece que los artículos 103 y 119 de la Constitución de la República establece que el Estado debe procurar que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda, garantizando la propiedad privada en función social, de igual manera lo establece el considerando I de la primera y segunda reforma, y el considerando II de la tercera reforma que más adelante se detallan en el apartado vigencia y reforma.

En el considerando II de la LELPUH, actualmente existen parcelaciones, particiones, segregaciones de inmuebles sean de hecho o de derecho, conocidas como lotificaciones, que representa una oportunidad real de acceso al derecho de propiedad sobre inmuebles a favor de las familias salvadoreñas; lo cual es un mecanismo de oportunidad a las mismas para llegar a ser propietarias de una vivienda.

En el párrafo anterior y siendo los considerandos los motivos por los cuales se dicta una ley, es claro y congruente que el fin primordial es la familia salvadoreña, y que esta pueda obtener su vivienda para habitar y residir en ella.

Se establece en el considerando IV de la LELPUH, que decreta: que es necesario superar la irregularidades en las referidas lotificaciones, que al no estar debidamente legalizadas o autorizadas, impiden que las familias o personas adquirentes de los inmuebles, obtengan con prontitud y certeza los títulos de propiedad correspondientes, esto denota que se es consciente del

⁴⁸Ibíd. 35

problema, que existe entre lotificaciones y adquirentes de propiedades y la ribera de la obtención del título de dominio, por ello es importante el revestir de índole constitucional el problema estudiado.

2.2 Lotificaciones y Parcelaciones Antiguas O Ilegales

Las lotificaciones para viviendas, son las divisiones sistemáticas en que se parte un terreno, sea ésta de propiedad privada o pública, con fines de albergar familias que puedan construir su vivienda en las mismas, y que tengan proyecciones y factibilidad de que a corto plazo contarán con los servicios básicos necesarios que permitan vivir dignamente en ellas⁴⁹.

En el contexto jurídico la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional⁵⁰, en su artículo 3 literalmente establece que “Lotificación es la división simultánea o sucesiva con fines comerciales de un inmueble cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo poblacional”.

Dentro del territorio nacional las lotificaciones para viviendas surgen como un proyecto tendiente a solucionar la problemática habitacional. Debido a la exigente demanda, el comercio de la tierra en forma de lotificación se convirtió en un negocio seguro y lucrativo para los terratenientes, es así como surgen empresas intermediarias que realizan, por contratos con aquellos, la comercialización de los lotes, surgiendo de esta manera muchas lotificaciones informales o ilegales.

⁴⁹ Calderón Estrada, Héctor Manuel; Vides, Francisco Guzmán Martínez, Julián de Jesús, “Diseño de un sistema legal e institucional público para normar y aprobar los proyectos de lotificaciones para viviendas en la zona Occidental de El Salvador”, (Tesis para optar al grado de Licenciado en Administración de Empresas, Universidad Nacional de El Salvador, 1989). Pág. 5 - 6

⁵⁰ Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, art. 3.

En el tema de las lotificaciones informales o ilegales, basándose en el sentido que la informalidad es un término que trae consigo las situaciones de ilegalidad y de irregularidad los cuales se convierten en calificativos para el sitio de habitación, lotes y servicios públicos. En el concepto de ilegalidad hace referencia a situaciones de invasión o de toma de un predio contra la voluntad del legítimo propietario o de ocupación de vivienda de otros o robos de servicios⁵¹.

Consecuentemente, se vuelve viable entonces, establecer una definición sobre lotificaciones ilegales: “son un grupo de viviendas localizadas en terrenos periféricos, de gran extensión, sub divididos en lotes de trazo regular, de baja densidad poblacional, adquiridos en contratos de compra venta sin amparo legal. Las familias no tienen vínculos previos, la calidad de las edificaciones es “buena”, pero el acceso a servicios muy deficiente⁵²”

Durante la década de los cincuenta, comenzó a percibirse el fraccionamiento de terrenos principalmente en la periferia urbana en forma de colonias ilegales, con el inicio del crecimiento significativo urbano y después de la creación de los organismos y leyes estatales sobre subdivisiones de tierras. El primer censo de vivienda de 1951 sirvió de base para conocer la situación habitacional urbana, y aunque este no identifico específicamente a los fraccionamientos sin servicios, fue una justificación más para la aprobación de la Ley de Urbanismo y Construcción.

Las primeras lotificaciones periféricas se iniciaron antes de 1950 por propietarios de pequeñas propiedades aledañas a la periferia de las ciudades

⁵¹ El autor Iraheta Cenecorta en su libro titulado “Escenarios de Vida desde la Exclusión Urbana.

⁵² FUNDASAL, PNUD, Escenarios de Vida desde la exclusión urbana, pág., 54.

fue, por el crecimiento de las mismas, vieron lo fácil y rentable lo que era el fraccionamiento de sus fincas en parcelas sin servicios, es decir la factibilidad que tenían de fraccionar y vender causo el rápido crecimiento de ellas.

Durante el año de 1975, principalmente en las zonas urbanas con mayor facilidad y disponibilidad de tierras para el fraccionamiento ilegal, la colonia ilegal ya se había convertido en el mercado de mayor crecimiento.

En El Salvador con el paso del tiempo, se ha proliferado la tenencia ilegal de tierras en el mercado de vivienda salvadoreña, todo esto debido principalmente al excesivo crecimiento poblacional y a la falta de una política urbana explícita, esto ligado al alto grado de necesidad de los salvadoreños por adquirir un inmueble dentro de sus facultades económicas, provechando esta necesidad las lotificadoras de terrenos que con ánimo de lucrarse, crearon desordenadamente un gran número de lotificaciones ilegales las cuales facilitan las condiciones de adquirir los inmuebles a bajo costo, atrayendo así a muchas personas.

Las lotificaciones ilegales son parte de la tipología de asentamientos populares urbanos, dentro de los cuales también están los mesones y las Comunidades Marginales; esto según estudios realizados por el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) y la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL).

La distribución de la población difiere de la lógica planteada en la anterior tipología, pues dentro del mismo estudio se establece que los mesones albergan a menos de la décima parte de la población que reside en los asentamientos populares urbanos; las comunidades marginales las dos terceras partes, mientras las lotificaciones ilegales se quedan con

únicamente la cuarta parte, siendo así consideradas estas últimas aun cuando los lote habientes ya hayan pagado la totalidad del precio pactado, y es por ello que sea frecuente que estos no posean títulos de dominio inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

La Constitución de la República⁵³ establece en el art. 2 y el art. 11 el derecho a la propiedad como un derecho fundamental, de igual manera establece el derecho a tener una vivienda digna como derecho fundamental, esto dentro de un asentamiento seguro y sostenible con los servicios inherentes al alcance. Para la consecución de estos derechos establecidos dentro de la Constitución se requiere de un estado de derecho más fortalecido desde la perspectiva del derecho a la ciudad considerando una reforma urbana integral que considere las distintas problemáticas surgidas a través de la inseguridad jurídica que produce la falta de un título de dominio a favor del lote habiente.

La tenencia jurídica no es reportada como problema para la mayoría de asentamientos populares urbanos, la invasión o urbanización de terrenos sin autorización es una problemática que sigue en uso.

El suelo habitado por años y la infraestructura levantada representa una base patrimonial, fuente de ahorro y de riquezas para los pobladores; por lo que adquieren un carácter permanente y difícil de revertir, ya que el habitante construye mientras vive. El desalojo no implica solo la pérdida de las relaciones socio-económicas que permiten la supervivencia de la urbe.

Para muchos pobladores de asentamientos populares urbanos es difícil abandonar los lugares donde han residido por largos periodos, por lo que es

⁵³ Constitución de la República de El Salvador. Arts. 2 y 11.

necesario el desarrollo de una alternativa habitacional, viable de ejecutar en los sectores actuales de acuerdo a la condición económica.

Los derechos humanos reconocidos a nivel global, Constitucionalmente establecido, es el de tener una vivienda digna, dentro de un asentamiento seguro y sostenible que posea servicios inherentes. Las lotificaciones representan la opción más viable y que teóricamente permite cierto grado de seguridad de tenencia a favor del lote habiente, no obstante, representan un alto problema para el crecimiento y articulación de las ciudades por la forma desordenada e ineficiente con que se llevan a cabo. Se requiere un estado de derecho fortalecido desde la perspectiva del derecho a la ciudad y una reforma urbana integral que considere las distintas problemáticas que se suscitan.

2.3 Imposibilidad de inscripción a favor del comprador

En El Salvador, las Lotificaciones catalogas como ilegales han causado una serie de inconvenientes debido a que las personas que desean adquirir un lote, se enfrentan a la situación que, al concluir el pago pactado en el contrato de promesa de venta, no pueden tener acceso al título que les acredite la propiedad del inmueble aun cuando medien contratos de promesa de venta o compraventa a favor de la adquisición del lote.

2.3.1 Las manifestaciones actuales del problema

Según estudio realizado por FUNDASAL y PNUD⁵⁴; reportan que en un alto porcentaje de lotificaciones, existen condiciones óptimas de tenencias de la propiedad, aun cuando estas se encuentran dentro de la categoría de

⁵⁴ FUNDASAL, PNUD, “Escenarios de Vida desde la Exclusión Urbana”, pág. 46.

llegales, constituidas principalmente por personas de escasos recursos económicos, que, al habitar los inmuebles adquiridos muchas veces poseen entre otras, las siguientes características:

1- Conflictos entre legitimidad versus legalidad los cuales producen incertidumbre en la tenencia de los terrenos habitados.

2- Legitimación en cobertura o calidad de los servicios básicos (agua potable, energía eléctrica, servicios de aguas lluvias, etc.).

Según datos publicados el día dos de junio del año dos mil trece por el Diario El Mundo, en esa fecha existían un aproximado de 350,000 parcelas sin ser legalizadas ya que, según esta misma noticia, no habían seguido el proceso de legalización y actualización de las misma debido principalmente al desconocimiento de la Ley o al poco interés por parte de las lotificadoras en entregar títulos de propiedad a favor del lote habiente.

Existen otras Lotificaciones que iniciaron el proceso antes mencionado y descrito, inscribiéndose como desarrolladores parcelarios y no contemplaron el proceso para obtención de los permisos de lotificación o parcelación, teniendo como principal objetivo obtener lucro sin importarles la situación legal del lote habiente sorprendiendo la buena fe de los mismos, creando así un desorden en materia urbanística y como consecuencia obstaculizando la inscripción a favor del comprador.

En vista de todos estos factores, resulto indispensable la creación de mecanismos, que facultaran la consecución de la Seguridad Jurídica a favor tanto del lotificador como del lote habiente que se veían envueltos en la problemática; iniciando principalmente con la creación de la Ley de

Urbanismo y Construcción⁵⁵ creada en el año de 1951, la cual se volvió ineficaz a pesar de haber sido reformada en los años de 1956, 1972 y 1991, pues aún seguían existiendo vacíos legales; en consecuencia fue necesario la creación de una nueva ley, por lo cual en el año de 2006 fue creada la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional⁵⁶ y su reglamento con la cual se ha buscado establecer normas básicas para establecer condiciones favorables para la consecución de la seguridad jurídica a favor de las personas.

Con la creación de la LELPUH y su reglamento, se crea un mecanismo de oportunidades para la consecución de un título de propiedad ya que la mencionada Ley Especial, en sus atributos establece el Artículo 4 inciso 1 que “Se prohíbe el desarrollo de lotificaciones sin las aprobaciones legales correspondientes” como medida de garantía de dotar de seguridad jurídica a las personas que no han podido acceder a una escritura que los acredite como propietarios, y de igual forma darle garantías jurídicas a todas aquellas familias que en el futuro quieran adquirir un lote.

2.4. Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional

La Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, está dotada de características que son fundamentales para la implementación de la misma, las cuales se desarrollan de la siguiente manera:

2.4.1 Características

Las características de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para

⁵⁵<https://www.asamblea.gob.sv/decretos/details/49120-10-2018> 19:20:37

⁵⁶Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, Considerando el Decreto 993, D. O. N° 46. Tomo N° 394. Fecha 7 de marzo de 2012.

Uso Habitacional, son distinciones que otorga la Asamblea Legislativa de El Salvador, con el fin de identificar el tipo de ley, las cualidades de esta, con la visión de cumplir uno o varios objetivos para su creación contemplado en su contenido, que puede ser económico, político, social, religioso, entre otros; En consecuencia la relevancia del contenido per se, busca regular una materia en específico e “intentar” tipificar la realidad y establecerlo en una norma.

Como consecuencia, los tópicos de las leyes en ocasiones se apegan a la realidad y también solucionan los problemas, pero en desafortunadas ocasiones o por imprecisiones legislativas, no hacen ni lo primero, ni lo segundo, es más, amplía la resaltada burocracia de nuestro sistema Estatal.

Es importante recalcar, la trascendencia que tiene dotar a una ley con sus características, independientemente de la materia de la cual se trate, esto ayuda a mejorar la interpretación Histórica de la misma, “que consiste en traer a cuenta para entender una ley, las motivaciones de su formación, de tal manera que de su análisis se establezca la razón de ser de sus preceptos”⁵⁷tomando en consideración las distinciones de la ley, y la aplicación certera en los ámbitos de la vida actual en sociedad.

2.4.1 Orden público

La definición de orden público no está delimitado, y por su gran variedad de contenidos que abarca, podría entrar en la calificación de conceptos jurídicos indeterminados, “En efecto, los conceptos jurídicos indeterminados sólo resultan legítimos cuando éstos sean determinables conforme a pautas

⁵⁷ Reglamento del Código Tributario (El Salvador, Casa Presidencial, 2001). Artículo 2.

objetivas, es decir, contengan niveles de razonabilidad y no en virtud de valoraciones subjetivas de la autoridad administrativa competente”⁵⁸.

Queda claro entonces que lo prohibido es la utilización de conceptos jurídicos absolutamente indeterminados, es decir, aquellos que no tengan aspectos objetivos dentro del contenido de la infracción para su aplicación, a modo de ejemplo podemos mencionar algunos conceptos: orden público, moral, buenas costumbres, urbanidad, entre otros⁵⁹”, en el mismo orden de ideas la sentencia de la sala de lo constitucional, establece “se declara inconstitucional las disposiciones sancionatorias donde se podrían disolver una asociación y fundaciones sin fines de lucro por conductas contrarias al orden público, seguridad y la moral. Por constituir conceptos jurídicos indeterminados, y efecto contrario al derecho constitucional a la seguridad jurídica”⁶⁰.

Por tanto, lo anterior expuesto por la sala de lo constitucional, se debe que es el juzgador o la autoridad administrativa competente, es la que establecerá con precisión el momento y situación en el cual se determinara el respectivo concepto jurídico indeterminado, es este caso sería orden público e interés social, este último se desarrollara en el apartado siguiente denominado interés social.

El orden público desde la perspectiva de las leyes secundarias lo encontramos regulado en el artículo 39 de la LELPUH, el cual nos reza: “Se declara de orden público el régimen transitorio, así como la regularización sobre la tenencia, posesión y propiedad de las parcelas derivadas de las

⁵⁸Mejía, “Manual de Derecho Administrativo”, 290-291.

⁵⁹ *Ibíd.*

⁶⁰ Sala de lo Constitucional, Sentencia de Inconstitucional, Referencia 8-97 (El Salvador, Corte Suprema de Justicia, 2001)

lotificaciones en beneficio del Lote-habiente y sus disposiciones prevalecerán sobre cualquiera otras que la contraríen”.

El artículo 66 de la LELPUH nos cita: “Los derechos establecidos en esta ley a favor del lote-habientes son irrenunciable”, esta última disposición se menciona en este apartado por ser una de las principales características del orden público-institución como se detallará más adelante.

Para establecer esta característica de la LELPUH, y para efectos explicativos, se tiene que mencionar que hay teorías clásicas y teorías actuales, se abordara estas últimas como referencia del tópico a expandir y aclarar.

Para efectos se abordará las teorías actuales, siendo dos autores franceses han sido los exponentes principales de esta teoría de la organización social: consideran que el orden público “es el conjunto de ideas sociales, políticas, morales, económicas, religiosas a veces, a cuya observancia cree una sociedad ligada su existencia”. Por su parte, otros autores estiman que las leyes de orden público son aquellas “que tienen por objeto el mantenimiento de la ordenación y organización social”⁶¹.

En la doctrina argentina, se ha adherido a esta posición: según él, “la noción de orden público resulta de un conjunto de principios de orden superior, políticos, económicos, morales y algunas veces religiosos a los cuales una sociedad considera estrechamente vinculada la existencia y conservación de la organización establecida: por ejemplo, la separación de los distintos poderes que ejercer el gobierno, la libertad individual, la propiedad, etcétera”.

⁶¹Horacio H. De La Fuente, *Orden público*, 2ª ed. (Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo De palma, Ciudad de Buenos Aires, 2003), 12.

Con posterioridad otros autores se alinearon en el mismo sentido: “se denomina orden público al conjunto de principios eminentes religiosos, morales, políticos y económicos a los cuales se vincula la digna subsistencia de la organización social establecida⁶².”

Esta propuesta ha tenido una notable aceptación en la doctrina, pudiéndose afirmar que casi todos los autores la han adoptado, a veces con pequeñas variantes. Algunos destacan especialmente el valor que tienen las normas constitucionales en el contenido de la institución, definiendo el orden público como “los principios generales de carácter constitucional que sirven de fundamento al orden social, industrial y político”⁶³.

Otros autores ponen de relieve el principio de justicia, y definen el orden público como “el conjunto de valoraciones políticas, económicas, técnicas, morales y religiosa que se consideran justas por una comunidad estatal, y estrechamente ligadas a la existencia y subsistencia de esa comunidad tal cual lo reclama la cosmovisión en ella vigente”⁶⁴.

Otra importante corriente es la doctrina del interés general el cual considera que, en general, las leyes de orden público son “las dictadas en interés de la sociedad, por oposición a las dictadas teniendo preferentemente en mira al interés individual”. En el mismo orden de ideas otros autores se refieren “al conjunto de reglas que, dadas la ideas particulares admitidas, afectan los intereses esenciales de ese país”; mientras que una pequeña parte considera que una ley es de orden público cuando “ella está inspirada por una consideración de interés general que se encontraría comprometida si los

⁶² *Ibíd.*

⁶³ *Ibíd.* 13

⁶⁴ *Ibíd.*

particulares fueran libres de impedir su aplicación”⁶⁵.

Los sostenedores de esta posición consideran la expresión orden público como sinónimo de interés general, interés colectivo, interés público, interés social, interés de la sociedad, bien público, bien común, bienestar general, bienestar social y términos similares⁶⁶.

Aunque esta teoría parece minoritaria, es compartida por prestigiosos autores en el extranjero, sobre todo en Francia, mientras que el país de Argentina ha tenido poca repercusión en la doctrina y en la jurisprudencia. Otros autores que se han añadido entusiastamente a ella, destacando que “una cuestión es de orden público cuando responde a un interés general, colectivo, por oposición a las cuestiones es de orden privado, en las cuales solo juega un interés particular⁶⁷.

Es de aclarar, estas dos últimas teorías, la de la organización social y la del interés general, incurren en una evidente confusión al identificar el orden público con los “principios fundamentales” o con el “interés general”, ya que no distinguen el bien jurídico protegido, principios o intereses, del medio o técnica que emplea el derecho para preservarlos⁶⁸.

En efecto, el orden público es una institución jurídica que de ningún modo equivale a esos “principios fundamentales” o a ese “interés general”, como afirman las citadas teorías, sino que es un medio o técnica de que se vale el ordenamiento jurídico para garantizar, limitando la autonomía de la voluntad,

⁶⁵Ibíd. 14

⁶⁶ Ibíd.

⁶⁷Ibíd.

⁶⁸ Ibíd.

la vigencia irrestricta de aquellos “principios” o “intereses”, por encima de todo interés particular⁶⁹.

En otros términos, los “principios fundamentales” o “interés generales” son el bien jurídico protegido o se identifican con él, mientras que la institución “orden público” es el instrumento que los defiende y asegura su inexcusable vigencia, frente al peligro que representa una ilimitada autonomía de la voluntad que no respete los intereses de la sociedad⁷⁰.

Esta distinción que efectuamos entre orden público como institución y orden público como objeto de ésta, parece fundamental para aclarar la mayoría de las dudas y confusiones que se generan en la doctrina y jurisprudencia, ya que se emplea, como se dijo, la misma expresión para denominar dos conceptos que son sustancialmente diferentes⁷¹.

Efectuada esta aclaración, resulta fácil constatar que cuando la doctrina identifica el orden público con los “principios fundamentales” o “interés general”, no se está refiriendo a la institución en sí, sino al bien jurídico que ésta tiene como objeto de protección⁷².

La existencia de esos “principios” o “intereses” es en realidad lo que determina que el orden público-institución se ponga en funcionamiento para protegerlos y garantizar su vigencia irrestricta, limitando la autonomía de la voluntad mediante los efectos jurídicos que le son propios (imperatividad de la norma, irrenunciabilidad de los derechos, nulidad de los actos respectivos,

⁶⁹ Ibíd.

⁷⁰ Ibíd.

⁷¹ Ibíd.

⁷² Ibíd. 16

etc.)⁷³.

Como puede apreciarse, este orden público (al que se distingue llamándolo orden público-objeto) tiene una gran importancia dentro del sistema instrumentado ya que, según lo expresado, la protección se genera a partir del momento en que los órganos autorizados (legisladores y jueces) determinan que en una situación concreta están comprometidos esos “principios fundamentales” o “intereses generales” (orden público-objeto).

Debe destacarse también el hecho de que cuando la Ley emplea la expresión orden público normalmente se está refiriendo a la aludida conceptualización (orden público-objeto), queriendo significar que se encuentran comprometidos esos principios o intereses, los que deben ser preservados frente a la autonomía de la voluntad ilimitada (ejemplo de ellos es cuando la ley dictada reza “esta ley es de orden público” o similares).

También debe decirse que las teorías no son opuestas entre sí, sino en realidad se encuentran muy cercanas, ya que definitiva sólo difieren en precisar cuál es el bien jurídico que debe ser objeto de protección: los “principios fundamentales del orden social” o los “intereses generales de la sociedad”. Sin embargo, a pesar de no ser sustanciales, esas diferencias existen, y la importancia del tema obliga a tratar de precisar cuál de las dos posiciones es la correcta⁷⁴.

De acuerdo con las ideas antes desarrolladas, para efectos explicativos, en una noción aproximada, el orden público es la institución de que se vale el ordenamiento jurídico para defender garantizar, mediante la limitación de la

⁷³ Ibíd.

⁷⁴ Ibíd. 17

autonomía de la voluntad, la vigencia inexcusable de los intereses generales de la sociedad, de modo que siempre prevalezca sobre los intereses particulares⁷⁵.

Para cumplir con la finalidad de proteger y hacer prevalecer el interés general de la sociedad, ante el peligro de que los particulares puedan afectarlo o impedir su efectiva vigencia, el orden público produce efectos jurídicos predeterminados por el sistema, que actúan como limitativo a la autonomía de la voluntad, como, por ejemplo, la imperatividad de la normas, irrenunciabilidad de los derechos o nulidad de los actos infractores⁷⁶.

De lo expuesto surge con claridad que el orden público-institución tiene por objeto los intereses generales de la sociedad, a los cuales trata de defender y preservar asegurar su vigencia inexcusable frente a los intereses particulares que los pueden violar o postergar. Es decir que los intereses generales no se identifican con el orden público-institución, sino que constituyen su objeto: son el bien jurídico protegido⁷⁷.

Se destaca también la gran importancia que tienen los intereses generales dentro del sistema ya que una vez se ha constatado su existencia por decisión del legislador o del juez, recién entonces se pondrá en funcionamiento el orden público-institución a efectos de garantizar su defensa y preservación, lo cual determinará que las normas sean inderogables los derechos, irrenunciables los actos violatorios, inválidos, entre otros.

⁷⁵ *Ibíd.* 23

⁷⁶ *Ibíd.*

⁷⁷ *Ibíd.*

Asimismo, para evitar confusiones surgen por emplear la misma expresión “orden público” para individualizar dos conceptos sustancialmente diferentes, entre sí tal como se pueden apreciar unos son los intereses generales y la institución que los tiene por objeto, proponemos que se mantenga la misma denominación, por la tradición que existe al respecto, con la aclaración de que en un caso se trata de la institución propiamente dicha (orden público-institución) y, en el otro, del bien jurídico que es de interés general el cual es objeto de protección como lo pueden llegar a ser el agua, la luz, el tránsito vial, la vivienda (orden público-objeto)⁷⁸.

El orden público objeto (que equivale al interés general de la sociedad) sería entonces un concepto jurídico indeterminado que, una vez precisado su contenido y decidido por los órganos autorizados que dicho interés general se halla comprometido, se convierte en objeto de protección del orden público-institución mediante la limitación de la autonomía de la voluntad, garantizándose así su prevalencia sobre los intereses particulares⁷⁹.

A manera de ejemplo el capítulo V, denominado “faltas relativas al orden y tranquilidad pública inobservancia de las providencias de la autoridad”, artículo 398 del Código Penal, numeral dos dicta de la siguiente forma: “2) El que en lugar público lanzare objetos o derramare sustancias que pudieren ensuciar, molestar o lesionar a las personas, será sancionado con diez a cuarenta días multas”, donde se observa un ejemplo de infracción al orden público, castigado o reprimido por el ius puniendi del Estado de Derecho de El Salvador, identificándolo como orden público-objeto, pues cae en el supuesto de protección al interés general y preservación de la tranquilidad ciudadana por medio de la regulación en el código antes citado, precisando su contenido en la ley, y dotándolo de medios para garantizar la protección

⁷⁸Ibíd.

⁷⁹Ibíd. 24-25.

de la situación en concreto.

De igual manera sucede con la LELPUH, pues en ella se encuentra regulado el orden público como se mencionó anteriormente, en la ley aludida se declara de orden público el régimen transitorio, y la regularización de la propiedad en sus formas, no así la obtención de los títulos de dominio a favor del lote-habiente, que sería lo principal que la ley debería de mantener en sus preceptos normativos.

2.4.2 Interés social

El planteamiento sobre la diversidad de intereses puede ser concebido entre lo público y lo privado: se refieren, en consecuencia, a los intereses privados o individuales por oposición al interés o intereses públicos.

El interés individual o particular, será aquél que afecta al individuo aislado sin comprender, por tanto, situaciones colectivas o grupales en las que el sujeto puede verse inserto y frente a él.

En éste tipo de interés únicamente importa que sean satisfechos intereses individuales de las personas, sin importar como quedan los intereses de las demás personas dado que éste el interés particular se antepone ante el interés colectivo o general.

El interés público, expresaría, en un primer momento, una forma de interés uniforme del conjunto de los individuos que se identifica con el máximo bien general de la colectividad entendida monolíticamente, es decir, como un todo homogéneo sin contradicciones internas ni divisiones⁸⁰.

⁸⁰Claudia Guadalupe Lizett Amaya, Silvia Oneyda Cárcamo Ramírez, Roberto Ernesto Flores López. "Factores que obstaculizan el cumplimiento constitucional que declara de interés social la construcción de viviendas" (tesis para obtener el grado de licenciado en ciencias jurídicas, Universidad Nacional de El Salvador, 2004), 57-59

Entre este interés público, expresión inequívoca que sirve para la consecución de intereses indisponibles del individuo o de la colectividad, y los intereses privados, como categoría subjetiva perteneciente a un sujeto individualizado, existe una nueva categoría de intereses, intermedia entre estas (de grupos o individuos), que no constituye un típico interés público, ni tampoco un interés privado. De ahí que esta contraposición, típica del pensamiento liberal y ejemplo del excluyente binomio público privado, puede entenderse superada⁸¹.

El interés público se convierte en un instrumento, en un recurso lógico, que permite a determinados operadores jurídicos unificar los distintos intereses o finalidades seguidas por las normas y calificar, en suma, como de interés público el sentido de la actuación jurídica llevada a cabo.

En este punto parece posible conectar las nociones de interés público e interés general, de donde resulta que la relación entre el interés general y su plasmación jurídica, a la que se ha denominado interés público, es del todo similar a la existente entre valores y realidades o prácticas normativas. El interés general es un referente ideal expresivo del interés global de la comunidad social y política y el interés público es la concreción y realización específica por parte de los órganos competentes para la programación y dirección política⁸².

Entre este interés público y el interés privado existe entonces una categoría de intereses intermedios, llamados meta. Las causas de aparición de estos nuevos intereses se localizan, sobre todo, en la superación de las imágenes homogéneas y simplificadoras de la sociedad preindustrial, sucediéndose en

⁸¹ *Ibíd.*

⁸² *Ibíd.*

la desintegración de la sociedad como todo unitario de la voluntad social y la multiplicación de las sedes y procedimientos a través de los que se manifiesta⁸³. La Constitución de la República, reconoce tres tipos de interés, es decir que reconoce uno más a los dos antes indicados y es que, específicamente consagra como de interés social lo que es la educación, la salud y por supuesto la vivienda; de ahí que nos vemos en la necesidad de establecer el concepto, en que consiste y cuál es el alcance del interés en comento⁸⁴.

El interés social es la declaratoria por medio de la cual el Estado asume el compromiso o la obligación de destinar recursos y “esfuerzos” necesarios para asegurar a sus habitantes los derechos fundamentales que les otorga la Constitución. En el caso concreto sería brindar vivienda o la posibilidad real de su adquisición, a las familias salvadoreñas que no la poseen⁸⁵.

Es evidente que si los entes o instituciones delegadas por el Estado y encargadas de hacer valer y ejecutar las políticas de vivienda en nuestro país no tienen o no comprenden el significado y alcances de lo que es la declaratoria de interés social, es ilusorio que cualquier persona que no tiene relación con la materia de vivienda sepa el compromiso que adquiere el mismo Estado al declarar de interés social la construcción de viviendas, como se establece en el artículo 119 de la Constitución de El Salvador.

El interés social en relación a la vivienda conlleva la necesidad de que intervenga el Estado con mira a la consecución de fines más trascendentales de naturaleza común y de utilidad general como lo son el fortalecimiento y pleno desarrollo de la economía nacional, la realización de la producción, etc.

⁸³ *Ibíd.*

⁸⁴ *Ibíd.*

⁸⁵ *Ibíd.*

todo encaminado a satisfacer los intereses de la colectividad⁸⁶.

De lo escrito anteriormente se infiere que el Interés Social, es aquel que atiende a razones de carácter social, es decir, razones colectivas, y que debido a ellas el Estado debe efectuar políticas y darle cumplimiento para garantizar que dicho ente se compromete al mandato, en consecución del bienestar de la población, en cualquiera de sus ámbitos como el medio ambiente, la salud, educación y con igual importancia la construcción de viviendas⁸⁷.

La construcción de viviendas aparece en relevancia en esta investigación, pues sobre ella recae la declaratoria de interés social de la LELPUH, puesto que es una verdadera oportunidad que tienen las personas para adquirir su vivienda, casa, o propiedad, y esta ley si bien es de interés social, no cumple con su objetivo por demasiada burocracia en el procedimiento o por lo engorroso que resulta para las lotificadoras regularizar su situación, en contraposición para los lote-habientes, que son los afectados fundamentalmente, resultándoles poco viable o difícil la obtención de su respectivo título de dominio una vez cancelado la totalidad del lote y de sus respectivas viviendas para aquellas personas que llevan años en su lote o parcela, y que evidentemente han construido su casa en la respectiva parcela.

2.4.3 Vigencia y reformas

La Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, se promulgo por medio del decreto legislativo No. 993 del 25/01/2012, publicada a su vez en el diario oficial No. 46 Tomo 394 del 07/03/2012, la cual según el

⁸⁶Ibíd.

⁸⁷ Ibíd.

artículo 70 de la LELPUH, entraría en vigencia la citada ley, ciento veinte días después de su publicación en el diario oficial, exactamente el día siete de septiembre de dos mil doce, pero con el transcurso del tiempo y la problemática en la aplicación de la ley, y para mejorar la práctica de la misma, se efectuaron por medio de la Asamblea Legislativa Reformas, Sustituciones y Derogaciones de ídem.

La primera reforma a la LELPUH se da por medio del decreto No.48 del 16/07/2015, publicada a su vez en el diario oficial No. 160 Tomo 408 del 03/09/2015, acá se sustituye el ámbito de aplicación, donde la ley dicta: “se regirán por la presente ley, incluyendo el régimen Transitorio establecido en el Título Segundo, todas las lotificaciones para uso habitacional, excepto las enunciadas en los literales subsiguientes del artículo 2”.

Se enlistara las reformas, modificaciones y sustituciones, que para el tema de investigación son más importantes, Luego se reforma el artículo 28 inciso 4 de la aludida ley, que literalmente nos dice: “corresponderá al VMVDU por medio de su titular, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones y omisiones previstas en los literales e), f) y g) del artículo 26 de la presente ley, por medio del procedimiento establecido en los artículos siguientes” otorgándole competencia para imponer sanciones, respecto de los lotificadores que, no se han inscrito, ni han actualizado el Registro de Desarrolladores Parcelarios, no proporcionar la información requerida por el VMVDU, obstaculizar las funciones de vigilancia e inspección, simular bajo diferentes figuras contractuales o registrales, la conformación de lotificaciones o parcelaciones para evitar cumplir los requisitos establecidos en la versada ley y la ley de urbanismos y construcción, y sus reglamentos.

Se modifica El artículo 41 de la ley, contiene lo relativo a la prueba del inicio de la comercialización de la lotificación, y que este se puede realizar por dos medios, el primero es por la presentación de los contratos adquisición de lotes a plazo y registros contables de la empresa lotificadora debidamente legalizados, y el segundo, es por constancia de cancelación o recibos fehaciente y con respaldo contable que comprueben pagos periódicos de parte de los lote-habientes.

En subsiguiente a lo expresado, también se reforma el inciso segundo y quinto del art. 44 y se incorporó un inciso octavo, que en resumen dice: “Que la autoridad competente tendrá la facultad de convocar a los desarrolladores parcelarios que hayan desarrollado o comercializado lotificaciones para fines de presentar el formulario único de regularización, y los documentos anexos”, el inciso quinto regula, “las lotificaciones que se encuentran en zonas de riesgo, interponiendo sus solicitudes de regularización, y sobre las que no proceda la compensación, se presentará un plan de mitigación de obras respaldado por los estudios técnicos correspondiente” y por último el agregado inciso octavo que alude a, “cuando una autoridad competente obtenga conocimiento de una lotificación desarrollada sin autorización, la institución notificara al propietario o desarrollador parcelario, para que este se someta al proceso de regularización”.

El artículo 45 de la citada ley se reforma de la siguiente manera: “la autoridad competente verificará la información y realizará las inspecciones que considere necesarias, a fin de determinar los riesgos existentes a la salubridad y seguridad física de las personas que genere asentamiento y todos los estudios a que hubiere lugar”, también se abordan el contenido de las excepciones referente a los sitios arqueológicos.

Se reforma el artículo 46 que contiene los criterios para la emisión de la resolución de la regularización, tienen que estar calificados con el grado de urbanización U4 de conformidad a lo señalado en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

Las reformas al artículo 47 de la LELPUH, es de mencionar que en el aludido artículo se encuentran, el contenido de una resolución de regularización y además el ente concededor de la apelación será el Ministerio de Obras Públicas, Transporte, y de Vivienda y Desarrollo Urbano o ante el Consejo Municipal en su caso, de toda resolución en la cual se imponga compensación.

La importancia de la reforma del artículo 49 de la ley antes citada, deviene al momento que se emite una resolución de regularización, se libra un oficio al registro de la propiedad raíz e hipotecas, para que haga una anotación preventiva de existencia de lotificación, facultando la ley, para inscribir los gravámenes que la misma permita, la transferencia de dominio dado el caso que el lote-habiente cumpla con los requisitos contractuales, también se inscribirá el traspaso por causa de muerte del propietario, siendo dicha anotación preventiva de existencia de lotificación no una limitante sino un medio de protección para que no se coloque en peligro el dominio del o los inmuebles marginados.

Se hace una primera y última reforma al artículo 59 de la LELPUH, el cual establece; “en caso que recaiga un gravamen sobre los inmueble generales, sea de hipoteca, embargos, entre otros; estos tendrán que acordarse con el propietario del inmueble general y los acreedores para que el pago de los créditos y obligaciones y cancelación de los gravámenes se realice en un

tiempo máximo de 3 años, contados a partir de la desmembración en cabeza de su dueño; Dicho acuerdo deberá contener donde una vez el lote-habiente haya pagado la totalidad del mismo, el acreedor desgravara parcialmente el inmueble general y se procederá a la inscripción de el o los lotes.

La segunda reforma de la mencionada ley se efectúa por el decreto legislativo No. 219 del 10/12/2015, publicada a su vez en el diario oficial No. 4 Tomo 410 del 07/01/2016, en la cual se deroga el artículo 2 literal h) de la referida ley, que expresaba las excepciones reguladas en dicho artículo, que contenía las ubicadas en la zona costera marina, y se reforma por segunda ocasión el artículo 40, que contiene lo referente a la creación y objeto del régimen transitorio.

La tercera modificación a la ley se produce a través del decreto No. 692 del 01/06/2017 publicada a su vez en el diario oficial No. 136 Tomo 416 del 21/07/2017, hace las últimas modificaciones, sustituciones, reformas y adhesiones hasta la fecha entre las más importantes tenemos:

Se sustituye el artículo 6 de la detallada ley, exponiendo en sus enunciados que para funcione la ley, todas las instituciones gubernamentales, las instituciones oficiales autónomas, el ministerio público y municipalidades están obligadas a colaborar gratuitamente con el viceministerio de vivienda y desarrollo urbano, otorgándole a los mencionados entes la facultad de delegación para lograr el cumplimiento y facilitar el ejercicio de las atribuciones conferidas a los mismos.

Se crea el artículo 39-A de la ya varias veces citada ley, el cual plantea para las lotificaciones con permisos obtenidos, antes de la entrada en vigencia de esta ley, pueden solicitar la inscripción de desmembración en cabeza de su

dueño o por proceso de segregación simple, en este último caso, el titular deberá, presentar el plano original de la parcelación y transferir el dominio de las zonas verdes y áreas de equipamiento social a título de donación a favor del municipio y las áreas de circulación por ser bienes de uso público se transferirán por ministerio de ley, a favor del Estado, cuando se haya inscrito el último de los lotes de la parcelación.

Se reforma el inciso primero del 47, se pronuncia de la siguiente manera: “se le otorga al desarrollador parcelario, un plazo de 40 días hábiles para pronunciarse sobre la resolución de factibilidad de regularización y de los requerimientos, para que la autoridad competente pueda declarar regularizada la lotificación, en dado caso transcurra el plazo anterior, esta autoridad emitirá una resolución, determinando las condiciones en que la lotificación deberá regularizarse en legal forma y las compensaciones que tendrán que cumplir los desarrolladores parcelarios, establecidos en la mencionada resolución.

El artículo 48 manifiesta las compensaciones, y es objeto de agregar un inciso, el cual establece lo siguiente: “las compensaciones a favor del lote-habiente, necesitaran que el mismos ratifique el contenido a través de una declaración jurada suscrita ante notario, teniendo la obligación y para efectos de proseguir con el proceso de regularización, de ser presentada ante la autoridad competente.

El artículo 49 adquiere una segunda modificación en este caso una adherencia, intercalándose un inciso entre los incisos 3° y 4, que expone lo siguiente, “tratándose de modificaciones a las extensiones superficiales sobre la que recaiga la anotación preventiva, la institución con la competencia para hacer esto deberá emitir una nueva orden que modifique la

anterior anotación preventiva y deberá ordenar la cancelación parcial de la anotación preventiva respecto de la porción no afectada. En caso de remediación de inmueble sin importar, que se reduzca o expanda la extensión superficial, se entenderá que la anotación preventiva de existencia de lotificación recae sobre todo el inmueble remedido”.

El artículo 51-A contiene lo relativo a las lotificaciones que quedan excluidas del proceso de regularización, siempre que el desarrollador parcelario, el propietario o sus herederos en caso de muerte del propietario, tienen que probar las circunstancias que establecen en el artículo 40, presentando los documentos de comercialización que prueben la existencia de la lotificación y estudio catastral-registral de la lotificación, emitido por el CNR, en el que se identifiquen los lotes inscritos, así como aquellos documentos que fueron otorgados antes del 7 de septiembre del año 2012, así como también los presentados ante la autoridad, que es Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente, antes de la fecha de la solicitud de dicho estudio, y que la suma de ambas situaciones, no sea inferior al cincuenta por ciento de los lotes que conforman la lotificación desde su inicio.

En el artículo 51-B de la LELPUH, que detalla lo relativo a la inscripción de la lotificaciones excluidas del proceso de regularización, cumplidos los requisitos del artículo anterior, que expresan el 50% de los lotes se hayan comercializado y que en el estudio catastral-registral se identifiquen los lotes inscritos y documentos otorgados antes del 7 de septiembre de 2012, seguirán el proceso de catastral y registral de segregaciones simples o desmembración en cabeza de su dueño.

Como requisito a lo mencionado en el párrafo anterior, antes debe haber una resolución emitida por el CNR, y que ésta sea favorable al interesado, en

caso de no ser favorable, se faculta al propietario o desarrollador parcelario para recurrir, en revisión ante el jefe de la oficina que la emitió, si la resolución no fuese favorable el interesado tendrá 10 días para poder recurrir en apelación después de la notificación, ante el Director del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional o en la Oficina de Mantenimiento Catastral que haya conocido del recurso de revisión; claro está que con la nueva ley de procedimientos administrativos, que entrara en vigencia a partir del año 2019, los plazos anteriores quedaran derogados.

El artículo 51 literal C, adquiere relevancia o importancia desde el momento de delegar responsabilidades en este caso para el desarrollador parcelario, a causa de no involucrar un lote por cualquier razón, sea por negligencia, imprudencia, impericia o dolo, en su actuar, que afecten al lote vendido, este será sancionado civil y penalmente sin socavar las sanciones que ya impone la LELPUH.

La reforma al inciso tercero del artículo 52, gira en base a la inscripción de las transferencias posteriores, que el propietario realice sobre el inmueble que se está parcelando y sobre la inscripción de la escritura, de declaración jurada, que los planos presentados con dicha escritura corresponden a la cabida y linderos reales del inmuebles y que no existen disputas sobre los linderos de la misma, inscripción que se realizará siempre y cuando, no se hubiese realizado previamente actos registrales para el saneamiento del inmueble.

Se sustituye el artículo 53 de la mencionada ley, el cual expone que una vez se haya declarado la regularización, el propietario deber transferir los lotes, ya sea por el proceso de segregación simple o por desmembración en cabeza de su dueño, situación que será controlada por el CNR, en base a los planos aprobados.

El artículo 55-A adherido en la presente reforma, nos dice que el desarrollador parcelario tendrá un plazo de 180 días, después de que se haya inscrito la escritura de desmembración en cabeza de su dueño, para hacer las transferencias efectivas a nombre de los lote-habientes que hayan pagado el total de los precios de las parcelas o lotes. En todo caso al finalizar el trámite de regularización, se notificará al lote-habiente, para que comparezca al otorgamiento de la escritura pública de compra venta, si este no asiste, el desarrollador parcelario tendrá que comunicar por escrito a la autoridad competente presentando las pruebas pertinentes, para no ser objeto de las sanciones, que la defensoría del consumidor esta facultad para imponer.

El artículo 59-A agregado en esta última reforma, relata la excepción al principio de prioridad en las lotificaciones, y hace mención al proceso de saneamiento y que cuando la autoridad competente requiera que la realidad física del inmueble corresponda con la realidad registral, dicho principio no aplicara en las segregaciones presentadas con anterioridad.

Se modifica el artículo 61 de la LELPUH, en lo concerniente a los montos de las multas que se impondrán a los propietarios o desarrolladores parcelarios, las cuales en los primeros de los casos es de cincuenta salarios mínimos para el sector de la industria, y en el literal b), de dicho artículo, el saldo máximo a pagar es de doscientos salarios mínimos mensuales del sector de la industria, ambos sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que corresponda, y tomando en cuenta que hay una reducción sustancial en la suma de la multa que la administración competente impondrá.

Se reforma el artículo 64 de la aludida ley en su inciso segundo y tercero, en lo referente al pago único por metro cuadrado de la extensión total del

proyecto, el contenido en el artículo 47-A, y los obtenidos por multas, estos deben realizarse por medio de mandamiento de ingreso y estarán exclusivamente destinados para la sostenibilidad de la tramitación de los procesos de regularización de las lotificaciones, estableciendo que citados cobros, no podrán ser modificados en su cuantía bajo ningún concepto ni ordenamiento legal, por parte de las autoridades competentes para conocer del proceso de regularización de lotificaciones conforme al artículo 43 de la misma.

2.5 Ámbito de aplicación

a) Lotificaciones nuevas, son aquellas que nacen después de la entrada en vigencia de la LELPUH, y por consiguiente tienen que seguir un proceso de regularización de su estado para poder comercializar los lotes.

b) Lotificaciones con permisos vigentes, son aquellas que habiendo cruzado el proceso de regularización han obtenido los permisos correspondientes para poder comercializar los lotes o parcelas.

c) Lotificaciones con permisos no vigentes o que se modificaron, este tipo de lotificaciones son aquellas que obtuvieron en su época o tiempo el permiso correspondiente, pero con el transcurso del tiempo estos permisos caducaron, por ende, la comercialización de los lotes se vuelve ilegítima o ilegal.

d) Lotificaciones irregulares, son aquellas que operan de hecho y no han seguido un proceso de regularización alguno y están comercializando de hecho los lotes y parcelas, por lo tanto, se le consideran con la denominación de lotificaciones ilegales o irregulares.

2.5.1 Excepciones y limitaciones

2.5.1.1 Urbanizaciones de tipo 1 y 2

Según el artículo 47 del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, las parcelaciones según el grado de urbanización inicial serán de 5 tipos, excluyendo la ley las U1 Urbanización Completa Tipo 1, y las U2 Urbanización Completa de Tipo 2.

La LELPUH en su artículo 46 que trata sobre los criterios para la emisión de la resolución de regularización, los cuales deberá tomar en cuenta la autoridad competente para emitir la resolución, refiriéndose a los requisitos de urbanización de parcelaciones calificadas con grado de urbanización U4 de conformidad a lo señalado en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, respecto de cordones cunetas, aguas lluvias y aguas negras, equipamiento social y zona verde.

2.5.1.2 Parcelaciones financiadas, desarrolladas o propiedad del Estado

Estas no necesitan seguir el proceso regulado en esta ley, porque los fondos obtenidos tendrían que ser destinados al beneficio de la comunidad o colectividad en su caso, en otras palabras con una parcelación de este tipo el Estado busca obtener ingresos para lo sostenibilidad de los servicios públicos, proyectos, entre otros; que en la actualidad no se encuentre una lotificación en manos del estado, es otro asunto, pues esto contribuiría a obtener por parte del estado una entrada extra de dinero para financiar más proyectos, a este tipo de maniobra se le conocen como empresas públicas.

En este caso las lotificaciones financiadas por el Estado serán las únicas lotificaciones excluidas que se exceptúan del régimen sancionatorio, el carácter es evidente puesto que el mismo estado sería deudor de sí; lo cual en materia tributaria opera una figura llamada confusión, para extinguir la obligación tributaria, porque el estado se debe así mismo en distintas dependencias del órgano ejecutivo, es decir, se ocasiona un deber de pagar de una institución pública a otra institución pública, en este caso no es así, puesto que la misma ley prevé y excluye la posibilidad de sancionarse por parte del estado a sí mismo.

2.5.1.3 Las regidas por leyes de Reforma Agraria

Las tomas de tierras podrían tener su explicación en la distribución desigual de la tierra entre la población de El Salvador donde agravan el hecho; la reducida extensión territorial de la república, históricamente produciéndose así un problema de estructura; generando descontento en los sectores no propietarios, llevando a cabo en ocasiones acciones que atentan contra la seguridad jurídica de los derechos reales de los pocos propietarios de las grandes extensiones inmobiliarias⁸⁸.

La tierra como fuente de producción agraria y alimentación del campesino salvadoreño; se vuelve problemático cuando el campesino no posee terreno en propiedad, suficiente como para hacer efectivo la sobrevivencia digna del trabajador, lo cual depende estrictamente de la producción y productividad de las cosechas, y estas dependen a la vez de la capacidad superficial disponible para la agricultura. Es decir que la extensión superficial de la tierra

⁸⁸Yonis Alexander Reyes Portillo, Luis Enrique Aragón Guzmán, Oscar Rafael Pérez Arteaga, "Tomas de Tierras Usurpación o Libre Ocupación" (tesis para obtener el grado de licenciado en ciencias jurídicas, Universidad Nacional de El Salvador, 1994) 45.

disponible para el cultivo es determinante para definir la probabilidad y factibilidad de sobrevivir, producir y reproducir; así como la financiación de los cultivos y políticas crediticias⁸⁹.

Es un problema grave que se define por la gran extensión de tierras agrícolas en unas pocas manos y las pequeñas superficies territoriales que en propiedad la tienen pequeños productores y que constituyen el latifundio y minifundio respectivamente, y estos a la vez conforman la excesiva concentración de la tierra como tema central. Pero el otro problema que existe y agrave el problema agrario es la excesiva subdivisión de la explotación de la tierra⁹⁰.

El considerando IV de la ley Básica de la Reforma Agraria, el cual expresa las bases necesarias para la promoción de una política de cambios en el sistema de tenencia de la tierra, prohibiendo las transferencias y la parcelación desordenada de inmuebles rústicos, por ello es necesario promulgar los instrumentos legales que implementen esta política a nivel nacional.

El artículo 2 de la referida ley, que dice:“ se entenderá por reforma agraria la transformación de la estructura agraria del país y la incorporación de su población rural al desarrollo económico, social y político de la nación, mediante la sustitución del sistema latifundista por un sistema justo de propiedad, tenencia y explotación de la tierra, basada en la equitativa distribución de la misma, la adecuada organización del crédito y la asistencia integral para los productores del campo a fin de que la tierra constituya para el hombre que trabaja, base de su estabilidad económica fundamento de su

⁸⁹Ibíd. 46

⁹⁰Ibíd. 47

progresivo bienestar social y garantía de su libertad y dignidad”.

En este orden de ideas es claro que la tierra que trabajan los agricultores y ganaderos es de suma importancia para el Estado, puesto que ésta es la fuente económica de las familias llamadas peyorativamente “campesinas”, pero desde el 2009 hasta diciembre de 2017, se han entregado alrededor de 70,163 títulos de propiedad, que según el mandatario salvadoreño Salvador Sánchez Ceren se cumple con “una deuda histórica y un acto de justicia social”⁹¹, que se tenía con el sector agropecuario.

El artículo 3 de la ley de la reforma agraria nos explica que será de aplicación nacional sin distinción de cultivos, localización, productividad, sistema de tenencia, calidad de suelos u otros variable; en consecuencia, quedan afectados todos los inmuebles por naturaleza, por adherencia y por destinación de uso agrícola, ganadero y forestal, con las excepciones y limitaciones que esta misma ley establece.

He aquí las razones por las cuales se excluyen del ámbito de aplicación de la LELPUH, porque en El Salvador se encuentran muchos minifundios que son trabajados por el sector agropecuario, y la generación de las cosechas y ganado son de vital importancia para el sostenimiento alimentario del país, en consecuencia tienen que ser regulado por leyes especiales para la materia excluyendo de la negociación de lotes o parcelas donde se pueda pactar un precio a cambio de esta, dejando en manos de la coyuntura política en el momento de la aplicación de las respectivas leyes.

⁹¹<http://www.presidencia.gob.sv/presidente-sanchez-ceren-entrega-2455-escrituras-a-familias-campesinas/>, San Salvador, 20 de diciembre de 2017

2.5.1.4 Las ubicadas en reservas forestales y áreas naturales protegidas

Artículo 2 inciso 3 expresa que, para este caso de excepciones encontradas en la ley, podrán ser sujetos de aplicación del régimen transitorio, establecido en la presente ley, previa opinión del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, respecto las medidas ambientales y técnicas a implementarse, que permitan contrarrestar los riesgos o impactos ambientales causados, el que deberá ser remitido a más tardar dentro de los veinte días hábiles siguientes al recibo de la solicitud. La falta de esta opinión, se entenderá en el sentido que el proceso de regularización puede continuar.

En ese sentido las leyes ambientales y forestales se pronuncian al respecto y regulan todo lo necesario para que estas puedan operar sin infringir las disposiciones, dejando en claro las pautas a seguir para proseguir la regularización contenida en la LELPUH.

Al analizar el contenido de la presente normativa, se encuentra que el capítulo II, incorpora la dimensión ambiental en los planes de desarrollo y ordenamiento del territorio, de conformidad al Art. 12 será el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN) el encargado de asegurar la incorporación en todas las políticas, planes y programas Nacionales, Regionales y Locales de Desarrollo y Ordenamiento del Territorio, en los cuales debe de incorporarse el medio ambiente (Art. 13 LMA). El Art. 11 menciona cuales son los instrumentos de la política del medio ambiente, y dentro de estas está, el ordenamiento ambiental dentro de los planes nacionales o regionales de desarrollo y ordenamiento territorial.

La referida Ley tiene por objeto regular la conservación, mejoramiento, restauración y acrecentamiento de los recursos forestales del país, así como de los demás recursos naturales renovables y el desarrollo e integración adecuada de la industria forestal (Art. 1), es por ello que el Art. 45 establece las primeras zonas de Protección en el Volcán de San Salvador y sus alrededores, en el Cerro de San Jacinto y en la sub-cuenca del Lago de Ilopango, que están incluidas actualmente en el área Metropolitana de San Salvador.

La mayoría del contenido de la presente Ley está dirigido a la conservación del recurso bosque como elemento imprescindible para la conservación e incremento de los recursos naturales renovables. Asimismo, el Art. 4 de esta ley declara lo siguiente: “utilidad pública la conservación e incremento de los recursos forestales y su utilización con el máximo beneficio social.”

El organismo encargado de adoptar y poner en práctica las medidas y resoluciones necesarias para cumplir la ley Forestal, es el ministerio de agricultura, quien a través de su dependencia “el servicio forestal y de fauna”, tendrá que velar porque la explotación, protección y mejoramiento de los bosques se realice de manera que se obtenga un rendimiento sostenido y creciente que asegure la existencia para el futuro.

El Servicio forestal y de fauna, estará a cargo de la administración y cuidado de los terrenos forestales nacionales, “quien autorizará la corta de productos forestales en la medida necesaria a los fines domésticos del medio rural, para obras de construcción, de servicios públicos o de beneficio colectivo, y procurará que los productos forestales se utilicen en tales fines” (Art. 18). Por lo tanto, queda prohibido cortar, destruir, dañar o arrancar árboles o arbustos de los bosques, tierras forestales y de las zonas protectoras del suelo

cualquiera que sea el régimen de propiedad a que están sujetas. El incumplimiento de las disposiciones contempladas en la Ley Forestal, se conocerán como “infracciones forestales”, las cuales serán sancionadas; dependiendo de la capacidad económica del infractor. (Art.59).

Según el artículo 48 inciso primero literal e) De la LELPUH, nos expresa sobre la compensación ambiental en el siguiente sentido: “Las derivadas de temas ambientales encaminadas a retribuir por los impactos ambientales o efectos negativos generados por el desarrollo parcelario y que no puedan ser evitados, corregidos, mitigados o sustituidos”, en cuanto al supuesto anterior, conforme a esta normativa tiene la obligación el desarrollador parcelario y el propietario, de compensar por el daño causado a la flora y fauna, en general al medio ambiente, ya sea en efectivo o en especie más las sanciones correspondientes establecidas en legislaciones previamente mencionadas.

2.5.1.5 Las ubicadas en zonas arqueológicas o identificadas como patrimonio cultural

El Artículo 45 inciso 3 de la LELPUH, la autoridad competente podrá consultar con otras instituciones para determinar la aplicación de las exclusiones del artículo 2 literal d) de la presente ley. Para lo anterior, y si además la lotificación se encuentra dentro del radio de dos kilómetros de distancia de algún sitio arqueológico o sitio de interés cultural, y de la inspección realizada por la secretaría de cultura de la presidencia, resuelva que fuere necesario realizar estudios arqueológicos, el interesado deberá contratar la realización de dichos estudios si así lo indicare la autoridad competente, con base a los criterios e informes que puedan aplicarse al caso.

El artículo 46 inciso 3 nos reza: “la secretaría de cultura de la presidencia, será la encargada de determinar la existencia de zonas arqueológicas o de patrimonio cultural, por medio de los criterios establecidos en la normativa especial de patrimonio cultural, respetando los procedimientos contenidos en la presente ley y su reglamento. El área a considerarse, será a la que se refiere el inciso tercero del artículo cuarenta y cinco de la presenté ley”.

En los presentes artículos se encuentra establecida una excepción del artículo 2 literal d), donde establece que para aplicar las excepciones contenidas la autoridad competente podrá consulta con otras instituciones; y si la lotificación se encuentra dentro del perímetro de 2 kilómetros y sí de la inspección realizada la secretaría de la cultura resuelva, que el propietario o desarrollador parcelario debe realizar los estudios arqueológicos estará en la obligación de realizar dicho estudio.

2.5.1.6 Las ubicadas en derechos de vía de conformidad con la ley respectiva

El Derecho de Vía, es el terreno propiedad del Estado ubicado entre líneas de propiedad para el uso exclusivo de las vías públicas y sus servicios, Según el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales en su artículo 3.

Según el artículo 48 inciso segundo de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, cuando dentro de una lotificación se encuentren comprometidos, lotes en zonas de riesgo, zonas de protección, derechos de vía, zonas de retiro y en general en zonas determinadas como no regularizarles, los desarrolladores parcelarios deberán construir las obras de protección que se requieran, y reintegrar el 100% del precio del lote a

valor de mercado, o preparar un plan de reubicación de común acuerdo con él, o los lote habientes según fuere el caso.

Por ser propiedad del Estado el lotificador o desarrollador parcelario, está imposibilitado en la comercialización de parcelas y lotes, y en dado caso esto llegare a suceder, la ley es clara en manifestar, que el responsable de las parcelas debe restituir el 100% del dinero cancelado por el lote-habiente o reubicarlos siempre y cuando se haya obtenido el consentimiento expreso del lote-habiente.

2.5.1.7 Las ubicadas en zonas de protección, en ríos, quebradas y zonas de riesgo

El artículo 44 inciso tercero literal d y también el inciso 4, aborda esta problemática de los riesgos, de la siguiente forma, “cuando el desarrollador parcelario o el propietario, presente su formulario a la autoridad competente, esta deberá llevar la identificación de los riesgos, donde se encuentra asentada la lotificación y los habitantes, el cual les produce inseguridad por su estancia en el lugar geográfico de la lotificación y sus respectivas parcelas, facultando al desarrollador parcelario o propietario para que realice las mitigaciones necesarias, conforme a las ya estipuladas en la LELPUH para su posterior autorización”.

El Artículo 44 en su inciso segundo, “Las solicitudes de regularización de aquellas lotificaciones que se encuentren ubicadas en zonas de riesgo, técnicamente establecidas por el Ministerio de Obras Públicas, y sobre las cuales no proceda compensación alguna, se presentará un plan de mitigación de obras respaldado por los estudios técnicos correspondientes, en donde se establezca los responsables de ejecutar las obras y el

respectivo cronograma de ejecución, el cual será evaluado por el VMVDU, quien podrá o no dar su aprobación, en caso de no contar con dicha aprobación del VMVDU, serán denegadas sin más trámite. Podrá regularizarse parcialmente las lotificaciones en caso que las condiciones de riesgo, impidan que sea de forma total”.

Estas lotificaciones excluidas del ámbito de aplicación, tienen apartados que se deben considerar para regularizar, el primero punto a tocar sería el de las compensaciones, dado que el legislador establece que “cuando no proceda compensación alguna se presentará un plan de mitigación”, estando en presencia de una excepción que no es absoluta como se plantea en el artículo 2 literal f), sino todo lo contrario caben salvedades, como las siguientes: a) presentar un plan de mitigación, y; b) regularizarse parcialmente dejando a un lado aquellas que no puedan cumplir con lo requerido por el VMVDU por ende, muchos lotes quedarían sin ser incluidos en la regularización y tendría que restablecer el precio o reubicar al o los lote-habientes.

2.5.1.8 Las identificadas con riesgo muy alto de tsunami

La Dirección General de Protección Civil, prevención y mitigación de desastres, ha realizado un plan nacional de contingencias ante tsunami, según su conceptualización son una ola o serie de olas que se producen en una masa de agua al ser empujada violentamente por una fuerza que la desplaza verticalmente, etimológicamente tsunami (del japonés Tsu: puerto o bahía, nami: ola)⁹².

⁹² Plan Nacional de Contingencia Ante Tsunami (Dirección General de Protección Civil, 2017), <http://proteccioncivil.gob.sv/plan-nacional-de-contingencias-ante-tsunami/>

Los tsunamis más devastadores son ocasionados por terremotos que dependiendo de la localización de su epicentro serán más o menos dañinos. Cuanto más cerca esté el epicentro de la costa el tsunami tardará menos en alcanzar la costa, dando lugar a un mayor daño ya que se dispone de menos tiempo para evacuar la zona. Además, el caos generado por el terremoto dificultaría dicha evacuación⁹³.

La generación de Tsunamis en Centroamérica y por ende las costas de El Salvador no es tan común como la ocurrencia de eventos sísmicos, lluvias, huracanes, erupciones volcánicas, eclipses lunares entre otros eventos que la naturaleza pueda brindar, es por ello que la población no está familiarizada con este tipo de fenómenos, pero eso no significa que no se hayan acontecido ese tipo de fenómenos naturales en este país⁹⁴.

Los tsunamis son una realidad en la costa salvadoreña y su potencial destructivo no debe priorizarse por su baja frecuencia de ocurrencia sino por su grado de amenaza y de vulnerabilidad para una gestión adecuada del riesgo. Evacuar la peligrosidad y el riesgo de tsunamis, implementar medidas de mitigación y preparación de la población en materia de prevención y la operación de un Sistema de Alerta de Tsunamis, son los elementos básicos para reducir la pérdida de vidas humanas y daños en bienes materiales⁹⁵.

El Salvador posee 29 Municipios costeros expuestos a la amenaza por tsunamis, el Ministerio de Medio Ambiente y Recurso a través de la DOA es el responsable de emitir la alarma de tsunamis en El Salvador, emitidas por el Sistema de Alerta de Tsunamis del Pacífico (PTWC). El Centro de Alerta de

⁹³ *Ibíd.* 2-3.

⁹⁴ *Ibíd.* 11.

⁹⁵ *Ibíd.*

Tsunamis del Pacífico, operado por la administración nacional oceánica y atmosférica (NOAA) en Ewa Beach (Hawái), es uno de los dos centros de alerta de tsunamis de Estados Unidos. Forma parte de un sistema de alerta de tsunamis internacional y sirve como centro de operaciones del sistema de alerta de tsunamis del pacifico, para la supervisión y predicción de tsunamis y la emisión de advertencias a los países de la zona del océano pacifico, incluyendo el estado de Hawái⁹⁶.

El Salvador ha sido impactado según el MARN por 15 tsunamis entre 1859 y 2012, dos de ellos ocasionaron pérdidas de vidas humanas y destrucción de infraestructuras y cultivos, uno en 1859 que afecto la zona Oriental del país, otro en 1902, con gran impacto en la zona de Acajutla y más reciente que, aunque no dejó saldo de pérdida de vidas humanas, pero si afectó a las zonas agrícolas. En el proceso de INETER, se encuentran registros en lo cual se detalla 20 afectaciones por tsunamis⁹⁷.

Actualmente según estos datos, en la dimensión socio económica puede haber afectaciones principalmente por las zonas agrícolas que representa el 78% del área expuesta, también las zonas dedicadas a turismo que representa el 6% del área expuesta y otros servicios, construcción, comercio y acuicultura que representa el 4% del área expuesta. En todo caso los municipios con sensibilidad muy alta en afectación socio económica serian Acajutla, La Libertad, San Luis la Herradura y Jiquilisco, seguido por San Francisco Menéndez, Sonsonate, Zacatecoluca, Puerto El Triunfo y Conchagua con sensibilidad alta⁹⁸.

⁹⁶ Ibíd.

⁹⁷ Ibíd.

⁹⁸Ibíd 19.

En el área de lotificaciones se toman como excepciones pues se da el caso por el motivo de este fenómeno natural se da en nuestras zonas costeras, aunque las frecuencias con las que se produce un tsunami no son altas, existen precedentes que estas catástrofes puedan suceder, es decir, no es factible lotificar o parcelar en estas zonas, pues existen casos históricos en donde han fallecido personas en las costas del pacifico a causa de estos fenómenos naturales, y por evitar inconvenientes, la LELPUH excluye a las zonas identificadas con riesgo muy alto a tsunami, conforme el criterio técnico determinado en el catálogo de vulnerabilidad y riesgo debido a la inundación por tsunami en la costa de El Salvador.

2.5.1.9 Los tugurios y zonas marginales

El origen de los asentamientos informales urbanos como los son tugurios o comunidades marginales en El Salvador se remonta posiblemente a los años cuarenta, a consecuencia de la transformación agraria, aunque se sabe que las primeras familias de lo que iba a ser el tugurio más grande del país, es la Comunidad⁹⁹.

Las Palmas, ya habían llegado a asentarse en este sitio en 1910 como un asentamiento urbano informal. El diagnóstico de vivienda de 1949, aún desconocía la existencia de tugurios o comunidades marginales. Pasaron varias décadas hasta que dichas formas de hábitat popular urbano fueron reconocidas oficialmente en 1968. No obstante en la vida real de la capital, ya se había empezado a convivir con un número cada vez mayor de asentamientos informales a partir de los años cincuenta¹⁰⁰.

⁹⁹ *Ibíd.* 24.

¹⁰⁰ *Ibíd.*

Tal es el caso de la dimensión espacial de los asentamientos urbanos informales aunque varía, representa una problemática jurídica ante la falta de una legalidad de estas tierras apropiadas donde debe el Estado focalizar las intervenciones y centrarse en esfuerzos interinstitucionales en la mejora de la calidad de vida a través de lo principal que es el otorgamiento de la legalización a través de la tradición del dominio de las tierras donde habitan de forma ilegal, especialmente de aquellos grupos más vulnerables, e incidir en aquellos aspectos estructurales que los afectan, la precariedad de sus viviendas, la falta de servicios básicos, la inexistencia de las autoridades municipales y gubernamentales etc., y por ende, las imposibilidades de tener un mejor nivel de vida¹⁰¹.

Durante la década de los sesenta surgió, como experiencia de los años anteriores, un grupo empresarial que se dedicaría a especular con las tierras urbanas periféricas, comprando terrenos en estado rústico para vender los lotes a las personas de escasos recursos, en estos años este sistema llegó a expandirse tanto que se convirtió en el sub mercado de mayor crecimiento en casi todas las ciudades principales del país. Pero, a partir de la década de los ochenta se producen nuevos cambios puesto que antes de la guerra estos asentamientos sólo eran un fenómeno de las grandes ciudades, ya en esta época se encuentra presente en las ciudades menores o departamentales de El Salvador¹⁰².

Un acontecimiento natural que afectó al país fue el huracán Mitch, que incrementó una gran contradicción del habita que existe en Centroamérica, se dice que el desarrollo en el área retrocedió 20 años y siempre se ha

¹⁰¹Ibíd. 25.

¹⁰²Ibíd. 24.

sostenido que las catástrofes naturales que suceden en esta región con cierta regularidad, no golpean por parejo a la sociedad, los grandes afectados siempre son los sectores de más escasos recursos económicos. El déficit de vivienda aumentó considerablemente pues más de 76.000 viviendas fueron afectadas o destruidas. Por lo que quedaron inundadas con lo que se elevó el índice de contaminación de las aguas y en donde los países más golpeados fueron El Salvador, Honduras y Nicaragua¹⁰³.

El efecto de este fenómeno es la profundización y el ensanchamiento de la pobreza que contradictoriamente conlleva a la formación de asentamientos informales a tal precariedad de realizar tugurios con sus comienzos en la zona rural y proliferándose a las urbanas de cada país Centroamericano; otro desastres naturales son los terremotos y las inundaciones ponen en vitrina la pobreza y otras causas relevantes que influyen mucho más a la problemática, de los tugurios; ya que se toman terrenos como calles en desuso, o los predios baldíos que son de propiedad privada o del Estado. La ocupación de tierras y el uso de materiales precarios los ha colocado en aguda vulnerabilidad ante los desastres naturales, la expansión urbana descontrolada crea serios problemas a estos países¹⁰⁴.

Es así que la vivienda urbana y los asentamientos precarios son los que sufren la población prioritaria para ser sujeto de los programas de mejoramiento, los tipos de vivienda popular en Centroamérica son los mesones, los tugurios y las lotizaciones ilegales y zonas marginales. En los últimos tres tipos, la vivienda es originada y utilizada fuera del marco legal establecido; es decir al margen de las normas Estatales de urbanización y construcción que se enmarca en lo que la sociedad considera un hábitat digno. La vivienda se

¹⁰³Ibíd. 21.

¹⁰⁴Ibíd.

caracteriza por ser precaria provocando el deterioro de los sectores urbanos adyacentes, y sectores recreativos, afectando el ambiente de la comunidad urbana¹⁰⁵.

Es por razones antes dichas que se prohíbe lotificar en las zonas marginales o tugurios, pues son zonas que no están hechas para la construcción, ya sea por contar con más altos índices que | donde la ley debería de ser más severa con las personas naturales o jurídicas que realicen dicha práctica, y no dejarlo como una simple sanción.

2.5.1.10 Las invasiones, usurpaciones y otras que puedan constituir una violación al derecho de propiedad incluyendo la posesión de buena fè

Es una forma de adquirir la tierra, su uso y disposición de forma ilegal, contraviniendo a la norma jurídica que regula la vida en sociedad. Es así que la usurpación se vuelve un fenómeno jurídico social que puede presentar diversas modalidades y circunstancias particulares que se da según el tiempo, coyuntura política social. Se ha dado de fenómeno en el país con mayor secuencia desde los años 70, en algunos conflictos; internos del país, por parte de la guerrilla salvadoreña, haciendo que sus propietarios y poseedores legítimos abandonen sus tierras. Así como la apropiación ilegal de masa¹⁰⁶.

En este mismo hecho se ha incluido un fenómeno social, que realmente atenta contra el derecho constitucional a la propiedad, su conservación y seguridad jurídica de sus propietarios, este fenómeno al que se hace mención es el que en la teoría de la reforma agraria se le llama "libre

¹⁰⁵Ibíd. 22.

¹⁰⁶Ibíd. 10.

ocupación de las tierras”, que teniendo la peculiaridad de tomarse las tierras con fines de cultivo o explotación de sus cultivos para provecho de sus ocupantes desplazando de hecho e ilegalmente el derecho de propiedad y demás derechos anexos de ellas¹⁰⁷.

En la usurpación el sujeto activo es aquel que no posee características especiales, pero puede hacerlo con la intención de adquirir el dominio del derecho real, en cambio, el sujeto pasivo, puede ser el que posea la calidad jurídica de poseedor, tenedor, o propietario del inmueble objeto de usurpación, en cualquiera de las tres modalidades mencionadas anteriormente, el sujeto pasivo puede tener la calidad de persona jurídica o natural¹⁰⁸.

Otra forma que constituyen violación podría ser la ocupación, aquella que está regulada por el código civil, pero solo regula para los bienes muebles, no así los inmuebles, pero en el país de El Salvador por la constante coyuntura política opresora de los necesitados, e interesadas en sus beneficios, ha traído consigo una variedad de cambios, como modificar el artículo 105 de la constitución que es un límite a la propiedad, antes siendo de 100 a 150 hectáreas y a ahora 245 hectáreas, para un país “tercermundista” con un espacio territorial de apenas 21,041 kilómetros cuadrados, y cada kilómetro cuadrado equivale a 100 hectáreas, es decir que, el máximo que puede ser propietario una persona jurídica o natural en El Salvador es de 2.45 kilómetros cuadrados en contraposición de los habitantes en El Salvador.

¹⁰⁷Ibíd. 11.

¹⁰⁸Ibíd. 15.

De lo anterior se extrae, que los habitantes en este país sobrepasan los seis millones, tenemos aquí uno de los principales problemas en el territorio salvadoreño, que provoca la comercialización de viviendas a través de las lotificadoras, es decir, la demanda y exigencia de viviendas comienza con la desproporcionalidad entre habitantes que anhelan ser propietarios de una vivienda, lote o parcela, en comparación con su extensión territorial, causando usurpaciones, invasiones, y otras formas de tomar la propiedad que pertenece a terceros legitimados con su título de dominio respectivo.

Según el diccionario de la Real Academia Española el concepto invadir se refiere a “Irrumpir, entrar por la fuerza”, tomando como base las lotificaciones que intenten regularizar su situación, su propietario o desarrollador parcelario que realizasen mencionada conducta, quedaran excluidas por parte de la LELPUH, por considerar según las leyes una forma de violación al derecho de propiedad o también puede ser una vulneración a la posesión de buena fe, que puede tener un tercero sobre el inmueble que se pretende lotificar, pero el legislador no se queda corto al respecto, añade el vocablo usurpar que según el aludido diccionario significa, “Apoderarse de una propiedad o de un derecho que legítimamente pertenece a otro, por lo general con violencia”, quedando evidenciado que lo que pretende el legislador es proteger al tercero propietario o poseedor del inmueble e indirectamente a los lote-habientes que en el futuro intentaren comprar una parcela de la lotificación.

2.5.1.11 Las que no tengan uso habitacional

En este último apartado la ley hace un esfuerzo por abarcar o cubrir las situaciones no previstas por el ordenamiento jurídico con la intención que en un futuro cuando se encuentren con un supuesto o circunstancia nueva las

ya establecidas en la ley, puedan perfectamente encajarlo en este apartado, claro está que este precepto normativo puede ser objeto de una demanda de inconstitucionalidad por su índole inespecífico vulnerando la seguridad jurídica de los gobernados.

El reglamento de la LELPUH establecerá los procedimientos específicos para la determinación de las exclusiones en el régimen especial, siendo las instituciones que integran la ventanilla única, de acuerdo a sus competencias o la autoridad competente para conocer del proceso de regularización, las que determinarán en cada caso, las exclusiones mencionadas en los literales anteriores.

2.6 Desarrollo notarial y registral de las lotificaciones

En la actualidad existen un gran número de lotificaciones que no han logrado ser legalizadas, ya que por desinformación no han seguido el debido proceso para su correcta legalización y otro número de lotificaciones que ya han iniciado sus procesos de legalización y regularización pero que en el camino incumplieron algún requisito los cuales se desarrollaran en este capítulo. Las lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, deben cumplir con los requisitos tanto notariales como registrales.

2.7 Requisitos Notariales

Cumplir con el Art 32 de la Ley del Notariado, así como las estipulaciones exigidas por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas al momento de proceder a realizar el instrumento que le dará vida jurídica a la compra del lote o parcela.

2.8 Requisitos Registrales

A- El interesado debe acercarse al RPRH específicamente a la ventanilla de recepción de documentos (se habla de la existencia de la ventanilla única, creada específicamente para tramites con respecto a lotificaciones y parcelación, en el desarrollo de la investigación se determinó que no existe como tal, ya que los proyectos son recibidos en las ventanillas de recepción de documentos como cualquier trámite normal), para presentar lo siguiente:

1- Se debe presentar la escritura de desmembración en cabeza de su dueño o de segregación simple, según el acto que desea el interesado.

2- Resolución de plano aprobado por el Catastro y demás instituciones OPAMSS, VMVDU, Alcaldías, etc. Lo cual es fundamental para que el proyecto siga su curso y evite trabas en el procedimiento.

Además debe efectuar las cancelaciones¹⁰⁹ de los aranceles correspondientes de la manera siguiente:

Precios de estudio catastral-registral y emisión de exclusión de regularización

Cantidad de lotes que conforman la lotificación o parcelación	Precio (incluye iva)
De 2 a 20 lotes	\$60.00
De 21 a 40 lotes	\$120.00
De 41 a 60 lotes	\$180.00

¹⁰⁹Fuente: Acuerdo Número 106-CNR/2017. 10 noviembre de 2017.

De 61 a 80 lotes	\$240.00
De 81 a 100 lotes	\$300.00
Más de 100 lotes	\$3.00 por cada lote adicional

B- El RPRH debe efectuar el Escaneo Inicial del documento con la finalidad de conservar la literalidad del contenido del documento.

C- El RPRH realiza la distribución del documento en relación a sus resolutores.

D- Codificación.

E- Confrontación en Catastro: Confronta toda la documentación presentada y registrada en su antecedente, revisa áreas, rumbos y distancias, que cuadren con la documentación plasmada en el Instrumento junto con el cotejo del plano catastral.

F- Digitación de matrícula por cada lote: En la cual se envía el informe al área catastral a efecto que la unidad de mapeo realice la debida actualización de datos, con la finalidad de asignar un número de parcela a cada lote para su individualización.

G- Calificación: El registrador asignado al documento revisa los requisitos de forma y fondo del documento presentado, debiendo tomar con cautela de realizar su trabajo con prontitud y agilidad teniendo las facultades de ordenar su inscripción, observar vicios, errores u omisiones o denegar su inscripción.

En el caso que el registrador observe el documento, el notario tendrá 30 días hábiles para subsanar la o las observaciones; la denegatoria procede, cuando el instrumento contiene vicios, errores, inexactitudes u omisiones que hagan imposible su inscripción o en su caso por haber transcurrido el plazo, para subsanar las observaciones y no haya sido interpuesto recurso por el interesado. (30 días hábiles)¹¹⁰.

Los plazos mencionados en los párrafos anteriores debe tomarse en cuenta que el RPRH posee una carga laboral excesiva y aún más tratándose del área de las Lotificaciones y Parcelaciones.

H- Notificación: Se da a conocer al usuario el estado del trámite del documento.

I- Escaneo Final.

J- Despacho: Es el área donde se devuelve el documento al usuario.

2.9 Tipos de lotificaciones y su proceso para inscripción

Debido al crecimiento poblacional, el cual es un factor determinante y escenario de las lotificaciones para uso habitacional, encontramos el derecho constitucionalmente protegido a la propiedad y seguridad jurídica.

En la gama de problemas que se encuentran en el mundo de las lotificaciones, se encuentran las soluciones jurídico-registrales para los

¹¹⁰ Artículo 10 de ley de procedimientos uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en los registros de la propiedad raíz e hipotecas, social de inmuebles, de comercio y de propiedad intelectual.

cuatro tipos de Lotificaciones las cuales son: Las lotificaciones nuevas, las lotificaciones con permisos vigentes (desmembración en cabeza de su dueño), las lotificaciones con permisos vigentes (Segregaciones Simples) y las lotificaciones con permisos no vigentes o bien llamadas lotificaciones ilegales o como antiguamente llamadas Lotificaciones Irregulares, de las cuales estas últimas son el centro de la investigación Jurídica, y se plantea el desarrollo de las mismas a continuación:

2.9.1 Lotificaciones nuevas¹¹¹

Creadas después de la entrada en vigencia de la LELPUH, lotificaciones que se rigen por el ordenamiento jurídico inmerso en dicha ley, tal como lo expresa el Artículo uno, regulando la posesión de buena fe, comercialización conceptos jurídicos determinantes para que exista Seguridad Jurídica y además transferencia de dominio de cualquier título de las parcelas o lotes que son derivadas de las Lotificaciones en todo el territorio Nacional.

Las cuales poseen el trámite más sencillo y ágil en comparación con los demás tipos de lotificaciones; debido a los acuerdos interinstitucionales en los cuales se enmarcan las instituciones como: Ministerio de Salud, Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Secretaria de la Cultura de la presidencia de la Republica, la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y el Instituto de Legalización de la Propiedad; y su practicidad para ser inscritas en el RPRH.

¹¹¹ Fuente: Escuela de formación registral, “Procedimiento de aplicación en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y la oficina de Mantenimiento Catastral de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional”; Centro Nacional de Registros, El Salvador, 2018.

2.9.1.1 Procedimiento para su inscripción

I. Obtener el permiso ante las oficinas municipales o regionales del ordenamiento territorial. En el Art. 8 LELPUH, se debe acotar que el trámite antes mencionado debe ser realizado en “Ventanilla Única”, especificado en el capítulo II, Art. 5 y sig., de dicha ley, en relación al Art 3 del Reglamento de la Ley de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

La ventanilla única de trámites sobre lotificaciones de interés social, se tramitan permisos de parcelación que sean competentes en el VMVDU de acuerdo con la Ley de Urbanismo y Construcción, en relación al Art 6 del Reglamento de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

La solicitud va dirigida al director nacional de la ventanilla única del VMVDU, para que se someta el proyecto a su respectiva revisión sin olvidar que debe ir firmada y sellada por el arquitecto y por el propietario o representante legal. Posterior a ello se presenta el formulario de solicitud del anteproyecto de urbanización.

II. Estar inscrito en VMVDU como desarrollador parcelario. Art 11. Existen personas que han iniciado el procedimiento de inscripción pero que no han completado el proceso para la obtención de los permisos de lotificación o parcelación, lo cual es un requisito fundamental debido a que el Registro de Desarrolladores Parcelarios, el cual expresamente especifica que pueden ser personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, deben inscribirse en el Registro de Desarrolladores Parcelarios para que comercialicen proyectos parcelarios en el territorio Salvadoreño.

Relacionados con el Artículo 42 de la LELPUH, y con el régimen transitorio que se estableció con base en el Art 1 de la misma ley, están las responsabilidades de los Desarrolladores Parcelarios, los cuales deben someterse obligatoriamente al proceso de Regularización.

III. Aprobación del proyecto de lotificación por parte del VMVDU o las instancias descentralizadas Art. 22. Como en todo proceso, se debe regir por requisitos que deben cumplirse, en este caso las lotificaciones deben pasar por una calificación, con ella se trata de verificar si en la inspección de campo la lotificación cumple con los requisitos que exigen las instituciones competentes, guiándose por dos vías al momento de emitir la resolución, puede que sea favorable notificándole al interesado que su proyecto está en regla y aprobarlo o puede que se entregue una resolución con observaciones de las que pueden ser superables o no superables. Las observaciones superables son aquellas en las que el interesado debe subsanarlas y de esa manera continuar con dicho trámite; las observaciones no superadas son aquellas en las cuales se devuelve la documentación (entiéndase que se refiere al proyecto de Lotificación), firmado y sellado por el VMVDU.

Cuando el proyecto de lotificación es aprobado ya sea por el VMVDU y por las demás instituciones tales como el Ministerio de Salud, Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Secretaria de la Cultura de la Presidencia de la Republica, la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y el Instituto de Legalización de la Propiedad; estas deben de extender la certificación de la aprobación¹¹² correspondiente junto con el

¹¹²Artículo 15 del Reglamento de LELPUH. Requisitos de la certificación de aprobación para su anotación preventiva: denominación de la autoridad que los expide, denominación del proyecto de parcelación, denominación o nombre del o los propietarios, matrícula o antecedente registral del inmueble o inmuebles en los que se desarrollara el proyecto observando lo dispuesto en el artículo 55 de la LELPUH, numero de inscripción del contrato de administración de la lotificación en el Registro de Comercio y en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, numero de la autorización de legalización de la lotificación.

permiso; para que el o los interesados acudan al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, y cerciorándose que el inmueble esté libre de gravamen se procede a inscribir la anotación preventiva correspondiente.

IV. Anotación preventiva emitida por el VMVDU para el RPRH Art. 22. De la anotación preventiva mencionada en el párrafo anterior se efectúa a raíz de que el inmueble no está inscrito en legal forma aun, y con ella se garantiza que el inmueble no sufra nuevas afectaciones, gravámenes, embargos, transferencias, enajenaciones o cualquier otro derecho que sobre el mismo se pretenda inscribir, a menos de que se trate de uno de los compradores bajo cualquier título.

La cesación de la anotación preventiva establecida, únicamente se mantendrá sin efecto, al momento que se proceda a la inscripción del documento de transferencia de dominio a los lote-habientes, beneficiarios o destinatarios del equipamiento social o por el requerimiento de la entidad que ordeno la anotación al RPRH para cancelarla.

V. Presentación de plano aprobado por el VMVDU a catastro para revisión. Este debe ser acorde con las medidas físicas del o los lotes.

VI. Presentación de la desmembración en cabeza de su dueño al RPRH para inscripción.

2.9.2 Lotificaciones con permisos vigentes (DCD)

Desmembración en cabeza de su dueño: esta figura jurídica se da cuando un propietario desea subdividir un terreno, en una o varias partes, las cuales se llamarán DESMEMBRACIONES, Estas pueden ser de un propietario conocido, o de uno propietario desconocido, esta figura normalmente se da

cuando el dueño del terreno quiere generar subdivisiones con su respectiva matrícula para ser vendidos en un futuro¹¹³.

Según el Reglamento de La Ley de Creación de Unidad de Registro Social de Inmueble¹¹⁴ el art. 56 de la normativa, para efecto del presente reglamento, se entenderá por desmembración por cabeza de su dueño, a la facultad del titular del derecho de propiedad de un inmueble para desmembrar porciones de con el objeto de construir fincas separadas, en cuyo caso se asignará una matrícula por cada una de ellas.

En relación a los requisitos que deben seguir estas desmembraciones se exigen los requisitos del Artículo 32 de la Ley del Notariado; con la única diferencia que las desmembraciones en cabeza de su dueño se debe relacionar, que ya habiendo obtenido los permisos y habiendo sido aprobado el plano de levantamiento topográfico por las instituciones correspondientes; relacionado los rumbos conforme al número de lote.

2.9.2.1 Procedimiento para su inscripción

I. Usuario define si lo hará por DCD o Segregación Simple: debido a que es opcional y dependiendo de los usos que estime convenientes el lotificador, pero para efectos explicativos se optara en este apartado por un Desmembración en Cabeza de su Dueño.

II. Desmembración en Cabeza de su Dueño (DCD): en este caso, el usuario opta por la desmembración en cabeza de su dueño; debido a que el titular

¹¹³ Fuente: Escuela de Formación Registral, procedimiento de aplicación en el registro de la propiedad raíz e hipotecas y la oficina de mantenimiento catastral de la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional; centro nacional de registros, el salvador, 2018.

¹¹⁴ Reglamento de la ley de creación de unidad de registro social de inmueble.

posee una matrícula general del inmueble y optar por desmembrar; generando a cada lote una nueva matrícula al momento de efectuar la desmembración en cabeza de su dueño, denotando que la característica principal es que no existe transferencia de dominio.

En relación al Artículo 39-A de la LELPUH, las lotificaciones o parcelaciones que hubiesen obtenido los permisos correspondientes antes de la entrada en vigencia de la ley en mención, y se hayan desarrollado acorde al plano aprobado, podrán solicitar la inscripción de los lotes mediante la desmembración en cabeza de su dueño.

III. Saneamiento del inmueble Art. 49 LELPUH: Aplicación en relación a la anotación preventiva, la cual garantiza los Derechos de los Lote-habientes.

IV. Usuario presenta plano con permisos a RP de Catastro y cumple resto de requisitos de RP.

Requisitos que deben cumplir los usuarios en relación a la desmembración en cabeza de su dueño (DCD):1- Presentar copia de resolución y plano, 2- Cuadros de áreas por Polígonos y lotes, junto con el Cuadro resumen de áreas, 3- Indicar perímetro de hipotecas de porción, si las hubiere, 4- Indicar rumbos y distancias de Polígonos y calles para su respectiva digitalización cuando no se adjunte el archivo digital y; 5- Adjuntar escrito en el que se detallen las áreas que conforman el proyecto y su carácter de común o privadas.

V. Plano: Si el, o los planos aprobados por las instituciones correspondientes, carecieran de información técnica solicitada, se deberá anexar un plano original que complemente lo requerido, el cual deberá estar firmado y sellado en original por el profesional responsable.

En caso que se dieran modificaciones al diseño original, se presentará el nuevo plano con la resolución correspondiente y se ingresará como una nueva solicitud (La vigencia de la aprobación del plano dependerá de la Institución que la emita).

VI. Revisión de plano bajo los procedimientos vigentes: es realizada por el departamento de Catastro del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Posterior a la revisión del plano catastro emite su resolución.

VII. Resolución (en caso de que se observe el RPRH, interviene por medio del Registrador Jefe): El registrador Jefe puede observar el plano y mandar a subsanar errores.

VIII. Usuario prepara documento DCD: Si el documento al cotejarlo con el plano es en igual forma a las dimensiones expresadas de la Lotificación, procede a la elaboración del Instrumento Notarial.

XI. Documento: Protocolizada la Desmembración en Cabeza de su Dueño se presenta al RPRH para que proceda la Calificación e Inscripción de la misma.

X. Calificación e Inscripción RPRH: La protocolización debe cumplir con los requisitos expresados en el Artículo 32 de la Ley de Notariado.

2.9.3 Lotificaciones con permisos vigentes (segregaciones simples)

Segregación simple: esta figura jurídica se da cuando un propietario desea subdividir un terreno, en una o varias partes, las cuales se llamarán SEGREGACIONES y al final quedará una parte que se llama EL RESTO. Las segregaciones normalmente tienen un propietario específico, el cual es conocido antes de hacer el acto jurídico, cada segregación generará una única matrícula, Entendiéndose que el resto pertenecerá al propietario o a la

sucesión de este, el cual tendrá su propia matrícula, diferente a la del terreno madre¹¹⁵.

En relación a los requisitos que deben seguir estas desmembraciones se exigen los requisitos del Artículo 32 de la Ley del Notariado; relacionando los rumbos conforme a colindantes y resto del inmueble general.

2.9.3.1 Procedimiento para su inscripción

I. Usuario define si lo hará por DCD o Segregación Simple: debido a que es opcional y dependiendo de los usos que estime convenientes el Lotificador, pero para efectos explicativos se optara en este apartado por una Segregación Simple.

II. Segregación Simple: Las oficinas que cuentan con Catastro Modernizado en el país deben cumplir con todos los Requisitos Generales tales como:

- 1- Presentar ubicación catastral.
- 2- Presentar el o los comprobantes de pago debidamente cancelados.
- 3- Presentar llena la respectiva solicitud de servicio.
- 4- Mostrar Documento Único de Identidad del solicitante (DUI, Licencia de conducir, pasaporte).
- 5- Presentar el plano del levantamiento Topográfico.

Las oficinas que no cuentan con catastro modernizado en el país deben cumplir con todos los Requisitos Generales:

¹¹⁵Fuente: Escuela de Formación Registral, Procedimiento de Aplicación En El Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas; y La Oficina de Mantenimiento Catastral de La Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional; Centro Nacional de Registros, El Salvador, 2018.

Para las segregaciones simples en general, se aplicara la ley especial de lotificaciones y parcelaciones de uso habitacional y su reglamento, ley de urbanismo y construcción y su reglamento en lo relativo a parcelaciones y urbanizaciones habitacionales, ley de catastro y todas aquellas leyes relacionadas al fraccionamiento, ya que todo esto dependerá el resultado del trámite.

Las segregaciones de hecho que el catastro modernizado ya tiene controladas con su respectivo número de parcela y que no forma parte de un proyecto de lotificación o urbanización; el usuario adquirirá la ubicación catastral de la misma, deberá establecer las medidas reales de la porción a segregar, sus colindancias y área. Posteriormente presentara a revisión de proyecto, previa cancelación del pago respectivo, firmado en original del o los propietarios del inmueble.

Cuando las segregaciones simples correspondan a una lotificación declarada regularizada y que cuente con el 75% o más del total de sus lotes inscritos a favor de terceros, el usuario podrá presentar las solicitud a revisión de cada lote o parcela que pretende inscribir a favor de un tercero, proporcionando copia del plano de la lotificación para llevar un control. (Art. 53 Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional).

III. Saneamiento del Inmueble Art. 49: comprende la Anotación Preventiva para garantizar los Derechos de los Lote-habientes.

IV. Usuario presenta plano con permisos a RP de Catastro: en la unidad de atención al cliente de catastro; el Arquitecto que esta de atención al cliente de catastro solicitara al interesado la documentación respectiva y realizara la calificación de los requisitos del trámite a realizar.

Si cumple con los requisitos ingresara los datos respectivos al sistema de folio real automatizado (SIRYC) y generara su respectivo número de presentación del trámite y remitirá los documentos a la unidad de mapeo.

V. Plano: hace el análisis de la información ingresada en el (SIRYC) así como también la sumatoria de las áreas del plano de desmembración en cabeza de su dueño

Realizado el análisis el arquitecto jefe de la unidad de mapeo programa fecha de visita de campo, para verificar las medidas del plan presentado.

Resolución del trámite: (2 clases) aprobación del plan presentado u observación.

VI. Identificar zonas verdes, equipamiento social y verificar si han sido transferidas (a la alcaldía municipal por medio de una donación). Art. 48 literal C LELPUH: Para iniciar o ejecutar las actividades, obras o proyectos definidos en la Ley de Medio Ambiente, toda persona o empresa, requiere un Permiso Ambiental (PA)¹¹⁶. Según la Ley de Medio Ambiente, en su Art. 5. Por parte del MARN, se realiza la inspección al sitio donde se quiere realizar la actividad, obra o proyecto, para conocer las condiciones ambientales y verificar la información presentada en el formulario ambiental.

VII. Procede Segregación Simple (Envía a RPRH al registrador Jefe): En este caso se debe tomar en cuenta que el proyecto de Lotificación es evaluado por el Registrador Jefe a fin, de que sea valorado, si procede la Segregación Simple.

¹¹⁶ Permisos Ambientales: a) PA de ubicación y construcción: que se otorga por el tiempo que dure la construcción de la obra física. b) PA de funcionamiento: se emite una vez terminada la obra física o instalaciones de tratamiento y atenuación de impactos ambientales, por el tiempo de su vida útil.

VIII. Resolución: posterior a dicha evaluación el Registrador Jefe emite una resolución.

IX. Usuario prepara plano de lote a segregar: ubicando las dimensiones exactas del lote al cual se le está aplicando la Segregación Simple

X. Plano: presentación del Plano para su respectiva revisión catastral.

XI. Revisión catastral: catastro revisa el plano, para identificar con exactitud las dimensiones del Lote.

XII. Resolución: Una vez es revisado el Plano Catastral, y si todo cuadra se emite resolución para que se prepare documento para Registro.

XIII. Usuario recibe resolución y prepara documento para registro: con la resolución emitida, el usuario junto al Notario deben de preparar un borrador de la Escritura matriz que se protocolizara, dicho borrador es evaluado por el RPRH.

XIV. Documento: cuando dicho borrador es evaluado, se manda a protocolizar y posteriormente que se inscriba en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

XV. Calificación e Inscripción

2.10 Similitudes entre desmembración en cabeza de su dueño y segregación simple

1- Se segrega parte del inmueble general.

2- En ambas se realiza plano de levantamiento topográfico.

3- Las segregaciones o desmembraciones tienen su propia matricula en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

2.11 Diferencias entre desmembración en cabeza de su dueño y segregación simple:

- 1- Cantidad de segregaciones que se realizan.
- 2- Transferencia de dominio de las porciones a segregar.

2.12. Lotificaciones con permisos no vigentes

Este tipo de Lotificaciones se deben de someter al Proceso de Regularización¹¹⁷, plasmado en la Ley de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional; establecido desde el Artículo 44 y siguientes.

2.12.1 Proceso para su regularización

En este caso procede un estudio catastral-registral y exclusión al proceso de regularización en base al Art 51-A LELPUH (se sigue el proceso de regularización si la lotificación posee menos del cincuenta por ciento de lotes inscritos o presentados) pero en el caso del artículo supra relacionado se excluirán del proceso de Regularización, cuando el Desarrollador Parcelario, el propietario o herederos declarados, prueben ante las OMC:

- 1- Los documentos de comercialización que prueben la existencia de la lotificación, anterior a la entrada en vigencia de la ley, en relación al artículo 41 de LELPUH establece que se podrá probar la existencia por medio de los contratos de adquisición de los lotes, registros contables de la lotificadora debidamente legalizados, constancias de cancelación o recibos pagados por

¹¹⁷Fuente: Escuela de Formación Registral, Procedimiento de Aplicación en el Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas; y La Oficina de Mantenimiento Catastral de La Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional; Centro Nacional De Registros, El Salvador, 2018.

los lote-habientes al desarrollador parcelario como parte del pago de los lotes.

La excepción al párrafo anterior se da cuando se quiere seguir el proceso de exclusión a la regularización, pero la lotificación no está habitada y no ha tenido desarrollo alguno la autoridad competente podrá solicitar cualquiera de las pruebas antes mencionadas y además se podrá presentar una declaración jurada en la cual se expresen los lote-habientes que han pagado lotes en dicha parcelación, por ultimo también podrá pedir una constancia del inicio de la lotificación la cual será emitida por el alcalde municipal de la jurisdicción del inmueble.

Correspondiente al artículo 44 y en relación al procedimiento de regularización de la LELPUH, se debe convocar a los desarrolladores¹¹⁸ parcelarios que hayan comercializado Lotes o Parcelas sin tener permisos correspondientes, las veces que sea necesario el llamamiento vigente según el VMVDU que va desde el 3 de julio 2018 y finaliza el 4 de enero de 2019¹¹⁹; haciéndose por medio de publicaciones generales en periódicos de circulación general o en pautas en medios radiales para que en la medida de lo posible presenten formulario único de regularización en un plazo máximo de seis meses, contados a partir de dicho comunicado, en conjunto con la documentación siguiente: datos generales del solicitante y el inmueble lotificado, situación física, jurídica, social, registral y catastral del inmueble al momento en el que se inicia el proceso de Regularización; además de:

¹¹⁸ Art.42 LELPUH.- Es obligación de los desarrolladores parcelarios de todo inmueble objeto del presente régimen transitorio, someterse al proceso de regularización. La responsabilidad de cumplir con dicho proceso recae en el propietario o propietarios del inmueble o los inmuebles generales y de manera solidaria a los demás que sean considerados como desarrolladores parcelarios de acuerdo con la presente Ley.

¹¹⁹ El Desarrollador Parcelario que no atienda a los llamamientos en el momento oportuno podrá ingresar sus trámites de regularización previo procedimiento y pago de las multas que se impongan por la infracción establecida en la presente Ley Art. 44 LELPUH.

a) Documento que acredite la personería con la que actúa el lotificador y propietario de la lotificación.

b) Plano de levantamiento topográfico que refleje la realidad física del asentamiento y distribución de lotes de la parcelación, el cual deberá concordar con los datos registrales y catastrales del inmueble en el registro correspondiente.

c) Descripción de la lotificación, incluyendo el manejo de los servicios básicos disponibles, en relación al abastecimiento de agua potable, manejo de aguas residuales, aguas lluvias, desechos sólidos si los hubiere, dependiendo de la ubicación de la lotificación.

d) Identificación de los riesgos que presenta el inmueble donde se encuentra asentada la lotificación, los cuales generen riesgo para la población que la habita;

e) Comprobante de cancelación de los derechos al trámite de regularización. Existen casos en los cuales dentro de las lotificaciones se identifican zonas de riesgo, pero para que en un futuro pueda ser mitigadas se debe realizar mediante compensaciones, para que se puedan autorizar; en las lotificaciones en las cuales no procedan las compensaciones se deberá presentar un plan de mitigación, en donde se establezca los responsables en conjunto con el cronograma de ejecución que será evaluado por el VMVDU el cual tiene en su potestad negar dicho plan de mitigación o aceptarlo. Las compensaciones están comprendidas en el artículo 48 de la LELPUH, de las cuales menciona las siguientes:

a) La compensación por incumplimiento a la normativa aplicable, establecida por las autoridades competentes en relación al valor económico o la

retribución en especie que deberán entregar los desarrolladores parcelarios para resarcir a los lote-habientes, la colectividad o a la municipalidad, los incumplimientos a la normativa técnica según se determine;

b) Donar a la Municipalidad uno o varios lotes que se encuentren disponibles, libres de todo gravamen, para que sean destinados a zonas verdes o área de equipamiento social, previa verificación de las condiciones mínimas para los usos que se destinen;

c) Donación de terrenos aledaños, para zona verde o equipamiento social;

d) Realización y donación de obras de infraestructura para provecho de los lote-habientes;

e) Las derivadas de temas ambientales encaminadas a retribuir por los impactos o efectos negativos generados por el desarrollo parcelario y que no puedan ser evitados, corregidos, mitigados o sustituidos; y

f) Compensación económica a favor de los lote-habientes de las cuales la más común existe cuando el Lote está afectado por Derecho de Vía.

Con el análisis anterior se presentan los pasos que el interesado debe seguir para efectuar el proceso de regularización:

I. Usuario presenta solicitud a OMC F-0339, 1 día: la autoridad competente no recibirá ningún formulario de solicitud de regularización en los casos en que la documentación o información requerida se presente incompleta, deben ser presentados en legal forma y con todos los requisitos establecidos en dicha solicitud.

II. Técnico catastral revisa requisitos e ingresa solicitud.

III. OMC solicita informe registral al RPRH F-0348, 1 día: en los cuales existen dos vías; la primera si la Lotificación tiene un número menor al cincuenta por ciento de lotes vendidos, se debe someter a la regularización; y la segunda especifica que si tiene un número mayor al cincuenta por ciento de lotes vendidos, debe excluir del proceso de Regularización.

IV. RPRH verifica documentos inscritos y presentados.

V. RPRH remite a OMC estudio registral F-0348, 10 días.¹²⁰

VI. Técnico Catastral controla inscripciones y presentaciones en el plano.

VII. Técnico Catastral consolida Estudio catastral-registral para establecer porcentaje de lotes inscritos y presentados.

VIII. F-0340, 20 días.

IX. Jefe de OMC califica el porcentaje y resuelve el proceso de exclusión sobre la base de comparar el estudio catastral-registral y prueba de comercialización.

X. Jefe OMC elabora informe de resultado F-0341 o F-0342, 2 días.

XI. Técnico Catastral notifica resultado a usuario, 1 día.

XII. Resultado del estudio Catastral-registral (dos vías: si tiene menos del 50% se somete a regularización y si tiene más del 50% Presenta Recurso en relación al Artículo 51-B LELPUH) F-0342.

¹²⁰ Como nota aclarativa: Los plazos de los cuales se habla pueden variar dependiendo de la carga laboral de los registradores.

XIII. Si posee el 50% F-0341(procede la exclusión ya sea por una desmembración en cabeza de su dueño o una Segregación Simple).

2.13 Recurso de revisión y apelación

El artículo 51-B LELPUH, en relación a los recursos que se interponen una vez el interesado considere que la resolución que emitió la oficina de mantenimiento catastral, cuando se ha tomado la vía del proceso de exclusión al proceso de regularización y esta no ha sido favorable, a pesar de cumplir con los requisitos expresados en el Artículo 51-A de la LELPUH, y dicho interesado se considere agraviado, tiene la posibilidad de optar por el recurso de revisión de la siguiente manera:

I. Usuario presenta recurso de revisión ante el Jefe de la Oficina de Mantenimiento Catastral: se interpone Recurso de Revisión ante el Jefe la oficina que la emitió dentro del plazo de 8 días luego de notificación.

II. Jefe de OMC realiza audiencia, levanta acta y analiza información (10 días luego de notificación): Debiendo resolver la OMC dentro del plazo de ocho días hábiles contados a partir del siguiente día que se realizó la audiencia de Revisión.

III. Jefe de OMC resuelve recurso (8 días luego de la notificación) tiene dos vías: 1- confirma resolución (10 días luego de notificación) o 2-Exonerar de la regularización: Si la resolución fuese confirmada y no se excluye del proceso de Regularización el interesado puede hacer uso del recurso de apelación, interponiéndolo ante la DIGCN dentro de los diez días hábiles a partir de la fecha en que la OMC notifique su resolución.

Posterior a ello la DIGCN revisa el recurso de apelación que a su vez la DIGCN confirma resolución (el recurso puede ser interpuesto ya sea ante la DIGCN o ante la OMC que haya conocido en el recurso de revisión, para que sea remitido a la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional quienes deberán resolver en el plazo de 45 días luego de notificación) o revoca la resolución de la OMC.

IV. Cuando se exonera regularización procede el proceso de exclusión.

V. En el proceso de exclusión se elige entre la desmembración en cabeza de su dueño o la segregación simple y se continúa con el trámite sin hacer uso del proceso de regularización de la lotificación.

2.14 Cifras de lotificaciones que han sido regularizadas

Según el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano las cifras de las Lotificaciones que han alcanzado el proceso de inscripción y regularización son favorables; debido a la saturación en la que se encontraba este rubro antes de la entrada en vigencia de la LELPUH¹²¹.

Desarrolladores inscritos	829
Lotificaciones ingresadas	672
Lotificaciones regularizadas	437
Lotes regularizados	51,864

¹²¹Fuente: foro sobre la ley de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional y sus últimas reformas; 13 de septiembre de 2018.

2.15 Derecho comparado

Suele ser calificado como una disciplina o método de estudio del derecho que se basa en la comparación de las distintas soluciones que ofrecen los diversos ordenamientos jurídicos para los mismos casos planteados (esto dentro de una perspectiva funcionalista). Por este motivo queda claro que no es una rama del derecho sino una metodología de análisis jurídico; a pesar que la expresión “derecho comparado” es poco adecuada pues parece dar a entender que se trata de una rama del derecho, como el derecho civil o el derecho penal.¹²² Dentro de las principales finalidades que persigue se encuentran: investigar el derecho positivo, contrastando entre sí distintos conceptos jurídicos, categorías de conceptos, sistemas jurídicos o grupos de sistemas.

2.15.1 Requisitos y procedimientos en el Ministerio de Vivienda de Panamá

La entidad responsable de coordinar el proceso de revisión, tramitación y aprobación de todos los proyectos de urbanizaciones y parcelaciones públicas y privadas en la República de Panamá es el Ministerio de Vivienda en conjunto con otras entidades gubernamentales.

Se cuenta con una dirección de ventanilla única, la cual trabaja en base a normativas y documentos técnicos que utiliza el Ministerio de Vivienda pero este mismo es complementado con la aplicación del Manual Único de Procedimientos¹²³ dentro de la cual cuentan con todas las bases, normas y

¹²² Ernesto Guzmán. Derecho Comparado: ¿Ciencia o método? Revista Jurídica del Grupo de Estudiantes de Derecho de la Universidad Iberoamericana (GRED - UNIBE). Consultado el Enero - Abril 2010.

¹²³ Ministerio de Vivienda, Diciembre 2006, Panamá, Manual de Procedimientos Únicos para la aprobación de urbanizaciones y parcelaciones en sus cuatro etapas: anteproyecto, construcción, visto bueno e inscripción. 7

requisitos aplicables al proceso de revisión y registro de urbanizaciones y parcelaciones

Requisitos y Procedimientos para la tramitación de Urbanizaciones y Parcelaciones en etapa de anteproyecto:

1- La solicitud es dirigida al Director Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda, sometiendo el proyecto a revisión. Esta solicitud debe ir firmada y sellada por el arquitecto y por el propietario o representante legal.

2. Presentar el formulario de solicitud del anteproyecto de urbanización.

3. Certificado original del Registro Público donde conste la existencia de la propiedad.

4. Presentar plano catastral del polígono a desarrollar.

5. Presentar ocho copias de la lotificación propuesta.

6. Información básica del plano del anteproyecto.

7. Propuesta de lotificación.

Una vez los interesados cuenten con la documentación completa, esta es ingresada a la recepción de la oficina de la ventanilla única del MIVI (Ministerio de Vivienda).

Las copias de la documentación de la lotificación presentada, pasan a ser revisadas por el MIVI, MOP (Ministerio de Obras Públicas), MINSA (Ministerio de Salud), IDAAN (Ministerio de Acueductos y Alcantarillados Nacionales), ANAM (Autoridad Nacional del Ambiente) y ATTT (Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre).

Requisitos solicitados por las Instituciones para ser presentados por los lotificadores:

Ministerio de Obras Públicas:

1. Copia del plano del lote o lotificación propuesta que ha sido aprobada provisionalmente por el Ministerio de Vivienda.
2. Información general de los planos.
3. Para revisión de las terracerías contra inundaciones o proyectos con cauces naturales, solicitan estudio hidráulico o hidrológico del área.
4. El tiempo de la revisión de los planos completo es de 3 a 5 días.
5. Presentar una copia de la resolución de aprobación del estudio del impacto ambiental por parte de ANAM.

Ministerio de Salud:

1. Copia del proyecto aprobado por el MIVI.
2. Copia del sistema de acueductos y alcantarillados y tratamiento de aguas residuales.
3. Copia de la resolución de impacto ambiental otorgada por ANAM.
4. Inspección del área solicitada en la región de salud.

Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales:

1. Hoja de información previa básica para el diseño del sistema de acueductos y alcantarillados sanitarios.
2. Hoja de copias de planos generales y anteproyecto aprobado por el MIVI.
3. Planos aprobados por el IDAAN que tienen vigencia de 3 años.

Autoridad Nacional del Ambiente:

1. Copia del anteproyecto aprobado por el MIVI.
2. Copia del estudio del impacto ambiental.

Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre:

1. Plano de localización Regional.
2. Planta de alineamiento de calles.
3. Plantas de Señalización Vial.

2.16 Condiciones básicas y necesarias para la regularización parcelaria en República Dominicana

De la regularización parcelaria: el Artículo 5 del Reglamento para la regularización parcelaria y el deslinde¹²⁴ establece que “La regularización parcelaria es el acto de levantamiento parcelario por medio del cual la totalidad de los titulares de constancias anotadas de común acuerdo, ubican, determinan e individualizan una o varias de sus porciones de parcelas por la vía administrativa. El trabajo técnico debe ser aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes, siguiendo el procedimiento establecido para las modificaciones parcelarias, para luego ser remitidos al Registro de Títulos correspondientes”.

Requisitos de Autorización¹²⁵

- 1-Solicitud de autorización dirigida a la Dirección Regional de Mensuras Catastral, firmada por el o los propietarios y el agrimensor contratista, debidamente notariada.
- 2- Declaración notarial de no objeción de todos los co-propietarios.
- 3-Copia de las constancias anotadas.
- 4-Poderes de representación o Acta de Asamblea o Sentencia que autoriza la regularización, si aplica.

¹²⁴ <http://ojd.org.do/Normativas/INMOBILIARIA/Reglamentos/Res.%20355-2009%20Reglamento%20para%20la%20Regulacion%20Parcelaria%20y%20Deslinde.pdf>

¹²⁵ <http://ji.gov.do/index.php/atención-al-usuario/actuaciones-y-requisitos/requisitos-mensuras-catastrales/95-regularizacion-parcelaria> 22-10-2018 9:30 pm

Proceso Técnico:

- 1- Autorización.
- 2- Acta de hitos y mensura.
- 3- Carta de conformidad.
- 4- Informe técnico.
- 5- Plano general.
- 6- Planos individuales.
- 7- CD con archivo XML parcelario y datos de la georreferenciación.
- 8- Poderes y carta de conformidad del acreedor, si aplica.
- 9- Original constancias anotadas.
- 10- Aviso de mensuras.
- 11- Certificación de derechos de propiedad vigentes del registro de títulos correspondiente.

Pago de tasas por servicio:

Pagar en el banco de reservas correspondiente a la jurisdicción inmobiliaria por la suma de RD\$1,000.00 por resultante (código 008 del formulario de tasas por servicio).

Impuestos a pagar en la Dirección General de Impuestos Internos:

- 1- Un recibo de ley 196-71 de RD\$5.00.
- 2- Tres sellos ley 91 de RD\$30.00.

2.17 Situación de las lotificaciones en Colombia

El tema de las lotificaciones ha sido un problema que siempre ha sido coyuntural para la sociedad colombiana y en general para la comunidad latinoamericana, pero adquiere especialmente importancia ahora en un periodo de transformaciones económicas, sociales y culturales que repercuten directamente en el tema de las políticas de vivienda que tienen

como objetivo proporcionar vivienda mínima a las personas menos favorecidas y como una solución a la problemática de la vivienda informal “vivienda espontánea”.

Colombia posee gran cantidad de suelos montañosos con zonas de fuertes pendientes, las cuales no poseen condiciones para ser habitables sobre todo en la zona andina que esta densamente poblada, con suelos inestables, una incontrolable tala de bosques y, sobre todo, la acelerada urbanización sin planeación son notorios.

Según lo manifiesta Emilio Cera Sánchez¹²⁶, la falta de regularización en el proceso de legalización de los proyectos de lotificación en Colombia, ocasionan el surgimiento de urbanizaciones sin planeación; dentro de las cuales los emigrantes al no buscar, o encontrar, soluciones por parte de los entes gubernamentales o las instituciones dedicadas a la construcción de viviendas de diferentes estratos, sin ningún tipo de control, deciden su propio destino urbano al trazar y construir sus viviendas pasando por alto factores de riesgo natural, además de aspectos de morfología, espacio público y diseño urbano, deformando la ciudad.

Es necesario entonces implementar y formular instrumentos y políticas conscientes de nuestra realidad, que estratégicamente promueven la integración y equilibrio de la ciudad en términos de desarrollo humano y social, comprometiendo la calidad del espacio público como elemento estructural de la vida cotidiana para la vida social y la vivienda integral como el escenario básico para la construcción de equidad y cohesión social.

¹²⁶ Emilio Cera Sánchez, *Vivienda en laderas*. (Editorial Universidad Pontificia Bolivariana, Medellín, 2000) 115.

CAPITULO III
EFFECTO RETROACTIVO DE LA IMPLEMENTACION DE LA LEY
ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO
HABITACIONAL

En el desarrollo de este capítulo, se establecen los problemas que surgen desde la entrada en vigencia de la LELPUH, lineamientos para regularizar lotificaciones, y los efectos positivos y negativos.

3. Problemáticas de la Ley especial de lotificaciones y parcelaciones

3.1 Problemas que surgen desde la vigencia de la ley

La retroactividad de la LELPUH por considerarse que posee la característica de orden público según el artículo 39 de la referida ley, en relación al artículo 21 de la Constitución de la República de El Salvador, da la pauta de regir en esta materia hacia el pasado, en los casos que una ley sea de orden público o que sea más favorable al delincuente, de ahí, que las lotificaciones que habían nacido, comercializado y lotificado antes de la entrada en vigencia en septiembre del dos mil doce, y las que nacen y desarrollan lo mencionado anteriormente, después de esa fecha, se tiñen e involucran en la retroactividad que tiene la ley con los lotificadores, obligados a seguir el o los procedimientos que en la LELPUH y otras leyes relacionadas a la materia solicitan, siendo este el punto de partida de los principales problemas que con su aprobación y vigencia, que conlleva la aludida ley.

La desinformación es la principal causa del problema de las lotificaciones catalogadas antiguamente como irregulares hoy llamadas lotificaciones ilegales, en conjunto con el desconocimiento de la ley en mención, y el

interés de los lotificadores por obtener beneficios económicos sin tomar en cuenta la situación legal (seguridad jurídica) en la que se enmarcan los lote-habientes.

La onerosidad viene a formar parte de la problemática en cuestión debido a que tanto los lotificadores como los lote-habientes en ocasiones deciden iniciar trámites para obtener la regularización de las lotificaciones ilegales, encontrándose en carencias económicas que no les permiten invertir, optando por mantenerse en la ilegalidad debido a la barrera económica establecida en el proceso.

Como se puede apreciar, los costos que involucra seguir los procedimientos mencionados en el capítulo II de la presente investigación, se transfieren indirectamente como si fuese el impuesto del IVA, en la situación estudiada se transfiere a los futuros compradores de los lotes y parcelas, lo que significa, que el costo de la vivienda, lote o parcela incrementara inevitablemente, debido a que el lotificador no puede experimentar pérdidas, pues el propósito de lotificar es lucrarse, y si en dado caso sufre pérdidas el intentara amortiguar el golpe económico tomando las medidas necesarias para sufrir pocas pérdidas, incrementando las tarifas a los lote-habientes, como una medida para obtener el gasto evidente impuesto por la mencionada ley, al que obligatoriamente el lotificador tiene que ceñirse o acomodarse.

3.2 Lineamientos para regularizar a las lotificaciones

En el capítulo número II apartado 4.4, se ofrecieron los lineamientos para que los diferentes tipos de lotificaciones puedan realizar de manera ágil y practica su inscripción para dotar de seguridad jurídica a los lote-habientes

que son el último elemento de esta cadena de lotificaciones, los cuales eran los más afectados con la ineptitud o desinformación de los lotificadores u propietarios para realizar trámites y beneficiarlos.

La regularización de las lotificaciones se establece desde el año dos mil doce a partir del 7 de septiembre, fecha en la cual entro en vigencia la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, con el primordial objetivo de aprobar las lotificaciones ya desarrolladas y comercializadas que no han cumplido con uno o varios requisitos técnicos y legales, de los establecidos para poder regularizar su situación y así ser inscritas en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

En relación a lo mencionado en el párrafo anterior la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional; es un mecanismo para obtener la seguridad jurídica, dotando de un procedimiento a dicho sector excluido y orientando al interesado a seguir el procedimiento establecido, debido a que la finalidad primordial de guiarse mediante el procedimiento mencionado es beneficiar a los lote-habientes en los proyectos, debido a que permite que si una lotificación es ilegal (lotificación irregular) y ha inscrito el 50% de los lotes (lotes inscritos más los presentados suman el porcentaje del 50%) se les permite que ya no vayan al VMVDU y otras instituciones competentes sino que se dirigen directamente al registro a regularizar su situación jurídica.

Las lotificaciones que desean someterse al proceso de regularización deben cumplir con los requisitos principales, tales como: probar que es una lotificación que data antes de septiembre del 2012, que ya tienen inscrito y presentado un 50% de los lotes que conforman la lotificación, en estos casos el CNR le da una calificación y ellos pueden continuar con el proceso de DCD

o segregación simple.

La regularización de las lotificaciones es un mecanismo de modernización, competitividad y transparencia, que garantiza que los usuarios puedan acceder a lotes o parcelas de manera menos costosa hablando económicamente, garantizando así el mejoramiento de la obtención de inmuebles para uso habitacional.

3.3 Efectos positivos y negativos

3.3.1 Efectos positivos

Efectúa un proceso ágil y expedito debido a que existe un marco legal que regula esta parte tan olvidada en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, tiene aplicación tanto para el registro mismo, explicando su proceso de regularización, a su vez facilita la compra de DCD y segregaciones simples, bajando el porcentaje de lotificaciones que estaban en problemas debido a no poder realizar inscripciones en el RPRH, quitándole ciertos requisitos, abriendo más probabilidades para que se beneficie al mayor número de personas, incluyendo así a las lotificaciones que teniendo permisos por las autoridades competentes no habían hecho las DCD.

3.3.2 Efectos negativos

Los interesados en obtener los permisos correspondientes para legalizar la lotificación o parcelación, no saben a qué institución acudir.

Las personas no poseen los permisos del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

La desinformación como principal causa a los problemas de los interesados ya sean los lotificadores o los lote-habientes de los cuales poseen desconocimiento de los criterios, por no existir por parte de las autoridades competentes, la difusión de los lineamientos existentes, creando inseguridad jurídica debido a que no se muestran con claridad los pasos a seguir para la constitución de la lotificación.

Existen lotificaciones que van más allá de tener problemas de irregularidad; con los cuales únicamente se van quedando en observación en el RPRH y de esta manera se vuelven proyectos costosos, generando gasto al desarrollador parcelario únicamente, debido a que los lote-habientes ya han pagado el precio de sus lotes, en ocasiones este precio de las lotificaciones que datan de años anteriores y el precio fue pactado en colones.

Los efectos negativos mencionados anteriormente, han creado un alto grado de complejidad para que se dé la autorización y el proceso de regularización de las lotificaciones para uso habitacional, impidiendo a las familias salvadoreñas gozar de sus títulos de propiedad.

CAPITULO IV

ANALISIS PROPOSITIVO DE LA INVESTIGACION

En el desarrollo del presente capítulo, se establece el análisis propositivo de la investigación, la interpretación de resultados, obtenidos con la investigación, así como las sugerencias a los lotificadores y lote-habiente sobre la forma de adquirir el dominio de una propiedad.

4. Análisis Propositivo

4.1 Interpretación de los resultados

La historia de las lotificaciones demuestra un largo recorrido a través del tiempo, como se expresó en el capítulo “I”, convirtiéndose de vital importancia estudiar la forma en que el fenómeno de las lotificaciones se ha manifestado en las distintas décadas, hasta llegar a la actualidad, sin perder de vista, al núcleo poblacional y a las familias salvadoreñas, que quieran contratar con una lotificadora para obtener el acceso a la vivienda que la constitución les garantiza, optando por una vía “más factible” para obtener una parcela o lote, sobre la cual construirían los cimientos de su vivienda.

Volviéndose el CNR, el ente garantizador de la propiedad, que las familias salvadoreñas adquirieran, para que a partir de su inscripción sea oponible frente a terceros, y como respaldo de ser legítimos propietarios del bien inmueble adquirido, sea este lote o parcela, o bien una vivienda.

El derecho a la propiedad como una garantía constitucional se debe conservar y proteger conforme a derecho y en lo concerniente a lo establecido en la Cn.

Las lotificaciones ilegales, aparecen en el momento en el que se pretende dar solución al problema habitacional por el cual el territorio nacional estaba atravesando en ese momento, debido a que su adquisición tenía gran demanda y estaba al alcance de las familias de bajos recursos, en base a los motivos mencionados es que crece de manera exponencial esta figura de las lotificaciones.

Junto al alto crecimiento de la figura de las lotificadoras ya no solo se contaba con la problemática habitacional sino que también con la problemática de las lotificaciones ilegales, las cuales no cumplían con los requisitos y comercializaban sin establecer seguridad jurídica a los lote-habientes.

Para resolver la problemática de las lotificaciones se crea la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, en el año dos mil doce, siendo esta, de orden público y de interés social para el beneficio de los salvadoreños.

La LELPUH, se difundió por medio del decreto legislativo No. 993 del 25/01/2012, la cual fue publicada en el diario oficial No. 46 Tomo 394 del 07/03/2012, la cual según el artículo 70 de la LELPUH, entrando en vigencia ciento veinte días después de la publicación en dicho Diario Oficial en fecha siete de septiembre de dos mil doce.

La mencionada ley ha experimentado una serie de reformas, dentro de las más relevantes se encuentra la creación de un régimen transitorio en el cual se da la pauta para que existan cambios en el ámbito de aplicación del régimen transitorio, beneficiando así a todo el sector de lotificaciones a excepción de las consagradas en el artículo 2 de la LELPUH (Urbanizaciones

de tipo 1 y 2, parcelaciones financiadas, desarrolladas o propiedad del Estado, las regidas por leyes de Reforma Agraria, las ubicadas en reservas forestales y áreas naturales protegidas, las ubicadas en zonas arqueológicas o identificadas como patrimonio cultural, las ubicadas en derechos de vía de conformidad con la ley respectiva, las ubicadas en zonas de protección, en ríos, quebradas y zonas de riesgo, las identificadas con riesgo muy alto de tsunami, los tugurios y zonas marginales, las invasiones, usurpaciones y otras que constituyan una violación al derecho de propiedad incluyendo la posesión de buena fe, todas las lotificaciones y parcelaciones que no tengan uso habitacional) y es así que la ley se aplica:

a) Lotificaciones nuevas, las cuales se constituyen después de la entrada en vigencia de la LELPUH.

b) Lotificaciones con permisos vigentes, las cuales han obtenido por medio del procedimiento de regularización los permisos para que comercialicen los lotes.

c) Lotificaciones con permisos no vigentes o modificados, son las que obtuvieron permisos en el momento de la creación de la lotificación, pero que con el paso de los años, tienen los permisos vencidos y esto les impide comercializar lotes, en los cuales se enmarcan las lotificaciones irregulares, objeto de la investigación las cuales deben seguir el proceso de regularización establecido por la ley a estas también se les denomina lotificaciones ilegales.

En el capítulo número II apartado 4.4, se ofrecieron los lineamientos para que los diferentes tipos de lotificaciones puedan realizar de manera ágil y practica su inscripción para dotar de seguridad jurídica a los lote-habientes

que son el último eslabón de esta cadena de lotificaciones, los cuales eran los más afectados con la ineptitud o desinformación de los lotificadores u propietarios para realizar trámites y beneficiarlos.

La regularización de las lotificaciones se establece desde el año dos mil doce a partir del 7 de septiembre fecha en la cual entro en vigencia la LELPUH, con el objetivo de aprobar las lotificaciones ya desarrolladas y comercializadas que no han cumplido con uno o varios requisitos técnicos y legales, de los establecidos para poder regularizar su situación y así ser inscritas en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

En relación a lo mencionado en el párrafo anterior la LELPUH; es un mecanismo para obtener la seguridad jurídica, dotando de un procedimiento a dicho sector excluido y orientando al interesado a seguir el procedimiento establecido, debido a que la finalidad primordial de guiarse mediante el procedimiento mencionado es beneficiar a los lote-habientes en los proyectos, debido a que permite que si una lotificación es ilegal y ha inscrito el 50% de los lotes (lotes inscritos más los presentados suman el porcentaje del 50%) se les permite que ya no acudan al VMVDU y otras instituciones competentes, sino que se dirigen directamente al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas a regularizar su situación jurídica.

Las lotificaciones con permisos no vigentes, deben someterse al proceso de regularización el cual se sigue si la lotificación posee menos del cincuenta por ciento de lotes inscritos o presentados.

Las lotificaciones que desean someterse al proceso de regularización deben cumplir con los requisitos principales, tales como: probar que es una lotificación que data antes de septiembre del 2012, que ya tienen inscrito y

presentado un 50% de los lotes que conforman la lotificación, en estos casos el CNR le da una calificación y ellos pueden continuar con el proceso de DCD o segregación simple.

La regularización de las lotificaciones es un mecanismo de modernización, competitividad y transparencia, que garantiza que los usuarios puedan acceder a lotes o parcelas de manera menos onerosa hablando económicamente, garantizando así el mejoramiento de la obtención de inmuebles para uso habitacional.

Además, las lotificaciones también pueden realizar el proceso de exclusión al proceso de regularización, si se estima que existe más del cincuenta por ciento de lotes inscritos o presentados, el propietario o sus herederos declarados, prueben ante las OMC:

Los documentos de comercialización que prueben la existencia de la lotificación, anterior a la entrada en vigencia de la ley, en relación al artículo 41 de LELPUH establece que se podrá probar la existencia por medio de los contratos de adquisición de los lotes, registros contables de la lotificadora debidamente legalizados, constancias de cancelación o recibos pagados por los lote-habientes al desarrollador parcelario como parte del pago de los lotes.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

La LELPUH, se creó con el objeto de legalizar la propiedad de toda lotificación en reciente formación o lotificaciones en estado de ilegalidad, resultando para ello la creación de dos procedimientos de legalización diferentes; siendo el primero para la legalización de las lotificaciones nuevas llamadas así, porque fueron creadas después de la vigencia de la referida ley, y el segundo; el proceso de regularización de las lotificaciones, que es para aquellas que se encuentran en estado de ilegalidad antes del siete de septiembre de dos mil doce.

En la actualidad estos procesos se encuentran definidos en la ley, pero no de una forma clara y explicativa que ayude a los usuarios a comprender con exactitud cuál procedimiento elegir dependiendo de la situación en que se encuentren.

Debido a que los lotificadores al momento de legalizar su propiedad poseen diferentes condiciones físicas del inmueble como por ejemplo: lotes con pendientes pronunciadas, cerca de ríos, quebradas o que se encuentren en diferentes zonas de riesgo, los estudios que se solicitan por parte de las autoridades son en ocasiones innecesarias debido a que no todos se encuentran en esta situación física.

El proceso de regularización tiene un régimen transitorio de seis años, el cual hasta la fecha se ha prorrogado para darle trámite a las lotificaciones que a su término seguían en estado de ilegalidad, facultando a un mayor número de lotificaciones a lograr establecer la legalidad de las mismas.

Un factor importante para iniciar el proceso de regularización es que los interesados por temor a una sanción administrativa o penal no acuden a las instancias respectivas a legalizar su proyecto habitacional.

Faltan mecanismos de publicidad para hacer del conocimiento del público en general, cuales son las vías para poder regularizar sus lotificaciones sin caer en ningún tipo de sanción.

Otro elemento importante es la posición socio-económica de los interesados, lo cual ha sido favorable para algunos por el nivel económico que poseen y desfavorecen para otros ya que no se dedican al rubro de lotificaciones.

Recomendaciones

Se considera necesario establecer una reforma de ley, al inicio del articulado, ya que no existe ningún artículo que defina la diferencia entre el proceso de regularización y el proceso de ventanilla única, con el propósito que dicha ley sea más clara, lo cual genera confusión en los usuarios al momento de tratar de aplicar la ley, por lo que resulta necesario la incorporación de un artículo nuevo que defina ambos procesos.

Debido a que todos los lotes a legalizar poseen diferentes características físicas, es necesario hacer una reforma de ley, con el objeto de que antes de solicitar estudios especializados, se deba contar con criterios claros al momento de solicitar los mismos y no dejarlo en consideración del técnico que hace esta observación, ya que en ocasiones la misma condición física del inmueble no requiere ese tipo de estudios, por lo que hacen incurrir al lotificador en gastos innecesarios ya que unos son de los costos elevados y otros son imposibles de realizar por la condición en que se encuentra el lote.

Se sugiere que el régimen transitorio de seis años que estipula la ley debe ser prorrogable, hasta concluir con la regularización de las lotificaciones que están consideradas como antiguas o ilegales.

Que las instituciones involucradas en el trámite de legalización publiciten la ley, en sentido de acercarles la información a los usuarios y que no tengan temor a sanciones administrativas por las infracciones cometidas a la LELPUH, así como también hacerle de conocimiento el llamamiento que el VMVDU realiza cada ciertos períodos, otorgándole la posibilidad de seguir el procedimiento de legalización de parcelas o lotes, sin ser acreedor de la imposición de multas que pagaría al someterse a regularización, en un lapso de tiempo distinto al estipulado en el llamamiento por la institución antes mencionada.

BIBLIOGRAFIA

Libros

Calderón Estrada, Héctor Manuel, Francisco Vides, Julián de Jesús Guzmán Martínez. Diseño de un Sistema Legal e Institucional público para normar y aprobar los proyectos de lotificaciones para viviendas en la zona occidental de El Salvador, Sin Año.

Cera Sánchez, Emilio. Vivienda en laderas. Editorial Universidad Pontificia Bolivariana, Medellín. 2000.

De La Fuente, Horacio H. Orden público, Ciudad de Buenos Aires, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo De palma, 2003.

Mejía, Henry Alexander, Manual de Derecho Administrativo, El Salvador: San Salvador, Editorial Cuscatlán San Salvador, El Salvador, 2014.

Serarols, Juan Francisco. El Submercado de Lotificaciones Suburbanas en el municipio de Apopa, Ciudad Delgado, El Salvador, C. A, 1999.

Tesis

Amaya, Claudia Guadalupe Lizett, Cárcamo Ramírez, Silvia Oneyda, Flores López, Roberto Ernesto. “Factores Que Obstaculizan El Cumplimiento Constitucional Que Declara De Interés Social La Construcción De Viviendas” Tesis para obtener el grado de licenciado en ciencias jurídicas, Universidad Nacional de El Salvador, 2004.

Calderón Estrada, Héctor Manuel; Vides, Francisco; Guzmán Martínez, Julián De Jesús, “Diseño de un Sistema legal e Institucional Publico para normar y aprobar los proyectos de Lotificaciones para Viviendas en la zona Occidental de El Salvador”, Tesis para optar al grado de Licenciado en Administración de Empresas, Universidad Nacional de El Salvador, 1989.

Hernández, Sandra Yanira y Cano Franco, Nora Angélica. “La aplicabilidad del procedimiento de legalización para los asentamientos informales para la seguridad jurídica de las familias de escasos recursos económicos, en función del interés social”. Tesis para obtener el grado de licenciado en ciencias jurídicas, Universidad Nacional de El Salvador, 2010.

Yonis Alexander Reyes Portillo, Luis Enrique Aragón Guzmán, Oscar Rafael Pérez Arteaga, “Tomas de Tierras Usurpación o Libre Ocupación”. Tesis para obtener el grado de licenciado en ciencias jurídicas, Universidad Nacional de El Salvador, 1994.

Legislación

Constitución de la Republica de El Salvador (El Salvador, Asamblea Legislativa de El Salvador, 1983).

Ley Especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional. (D. O N° 46, Tomo N° 394 del 7 de marzo de 2012).

Ley de Protección al Consumidor (El Salvador, Asamblea Legislativa de El Salvador 2005).

Reformas a la Ley Especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, (D. O N° 692, Tomo N° 416 del 21 de julio de 2017).

Reglamento de la Ley Especial de Lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional. (D. O N° 188, del 7 de septiembre de 2012).

Jurisprudencia

Cámara de lo Civil de la Primera Sección de Occidente, Sentencia Definitiva, Referencia: INC-APEL-60-01-06-17 (El Salvador, Juzgado Tercero de lo Civil y Mercantil de Santa Ana, 2017).

Sala de lo Contencioso Administrativo, Sentencia Definitiva, Referencia: 213-2010 (El Salvador, Corte Suprema de Justicia, 2017).

Sala de lo Constitucional, Sentencia de Inconstitucional, Referencia 8-97 (El Salvador, Corte Suprema de Justicia, 2001)

Institucional

Acuerdo Número 106-CNR/2017. 10 noviembre de 2017.

Escuela De Formación Registral, Procedimiento de Aplicación En El Registro De La Propiedad Raíz E Hipotecas y La Oficina de Mantenimiento Catastral De La Ley Especial De Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional; Centro Nacional De Registros, El Salvador, 2018.

Foro Sobre La Ley De Lotificaciones Y Parcelaciones Para Uso Habitacional y sus últimas reformas; 13 de septiembre de 2018.

Ministerio de Vivienda. Panamá, Manual de Procedimientos Únicos para la aprobación de urbanizaciones y parcelaciones en sus cuatro etapas: anteproyecto, construcción, visto bueno e inscripción, diciembre 2006.

Revistas

Corporación Argoz S.A; Inversiones y Lotificaciones; Causas, Problemas, Consecuencias y Soluciones de la vivienda informal en El Salvador, 1999.

FUNDASAL, PNUD, Escenarios de Vida desde la exclusión urbana, Sin Año.
Ernesto Guzmán. Derecho Comparado: ¿Ciencia o método?. Revista Jurídica del Grupo de Estudiantes de Derecho de la Universidad Iberoamericana (GRED - UNIBE). Enero - abril 2010.

Diccionarios

Cabanellas de Torres, Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental, Buenos Aires, Editorial Heliasta, Decimonovena Edición, Año 2008.

Ossorio, Manuel. Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales, 33^a Ed, Buenos Aires, Editorial Heliasta, 2006.

Páginas Electrónicas

Corporación Argoz S.A; Inversiones y Lotificaciones (24 Agosto 2018 4:43 pm) www.corporacionargoz.com/quienes_somos.html

Departamento de Asuntos Económicos y sociales de las Naciones Unidas//
07-05-08 20:49:29

Departamento de Asuntos Económicos y sociales de las Naciones Unidas//
07-05-08 20:49:29

<http://mexico.leyderecho.org/lotificacion/> 6-05-2018 6:35 pm

<http://www.ista.gob.sv/inicio/institucion/historia/> 07-05-2018 8:36 pm

<http://www.fsv.gob.sv/historia/> 07-05-2018 9:42 pm

<https://www.asamblea.gob.sv/decretos/details/491> 20-10-2018 19:20:37

<http://www.fsv.gob.sv/historia/> 07-05-2018 9:42 pm

<http://www.cnr.gob.sv/historia-de-la-creacion-del-cnr/> 19:39 pm 10/06/2018

<http://ji.gov.do/index.php/atenci3n-al-usuario/actuaciones-y-requisitos/requisitos-mesuras-catastrales/95-regularizacion-parcelaria> 22-10-2018 9:30 pm

http://www.vivienda.gob.sv/index.php?option=com_content&view=article&catid=1:noticias-ciudadano&id=813:se-abre-tramite-de-regularizacion-en-el-marco-de-la-ley-especial-de-lotificaciones-&Itemid=60

<http://ojd.org.do./Normativas/INMOBILIARIA/Reglamentos/Res.%20355-2009%20Reglamento%20para%20la%20Regulacion%20Parcelaria%20y%20Deslinde.pdf>

María del Pilar Pérez Álvarez, La Función Social de la Propiedad Privada. Su Protección Jurídica, <https://web.a.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=3&sid=98f25b25-1247-4b6f-8676-bb642986a49d%40sessionmgr4010>

Mónica María Barrile, Comentarios respecto a la propiedad perspectiva desde el derecho romano y la doctrina social de la iglesia, <https://web.a.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=7&sid=cec0a0f1-f980-4c72-9edd-8ca40f0a1751%40sessionmgr4006>

Plan Nacional de Contingencia Ante Tsunami (Dirección General de Protección Civil. 2017), <http://proteccioncivil.gob.sv/plan-nacional-de-contingencias-ante-tsunami/>

Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano; Trámite de Regularización en el marco de la Ley Especial de Lotificaciones (15 Agosto 10:30 pm)

www.cnr.gob.sv/contacto-departamentos/pagina actualizada en fecha 24 de septiembre de 2018; consultada en fecha 21 de noviembre de dos mil dieciocho a las 12:30 pm.