

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE**  
**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS**



**TRABAJO DE GRADO:**

**LIMITANTES JURÍDICAS DE LOS TITULARES DE DERECHO PROINDIVISO  
PARA EJERCER SU DERECHO DE DOMINIO SOBRE LOS BIENES  
INMUEBLES DE DIFÍCIL PARTICIÓN.**

**PARA OPTAR AL GRADO DE:**

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS.**

**PRESENTADO POR:**

**VÍCTOR DANIEL BORJA SUÁREZ**  
**DELMY YANIRA CARPIO DE CUESTAS**  
**WALTER EMILIO ESQUIVEL REINA**  
**HÉCTOR OMAR GRIJALVA ZELADA**

**DOCENTE ASESOR:**

**LICENCIADO MARIO HUMBERTO CÁCERES CHINCHILLA**

**SEPTIEMBRE, 2019**

**SANTA ANA, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA.**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
AUTORIDADES**



**M.Sc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO  
RECTOR**

**DR. MANUEL DE JESUS JOYA ABREGO  
VICERRECTOR ACADÉMICO**

**ING. NELSON BERNABÉ GRANADOS ALVARADO  
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO**

**LICDO. CRISTÓBAL HERNÁN RÍOS BENÍTEZ  
SECRETARIO GENERAL**

**M. Sc. CLAUDIA MARIA MELGAR DE ZAMBRANA  
DEFENSORA DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS**

**LICDO. RAFAEL HUMBERTO PEÑA MARÍN  
FISCAL GENERAL**

**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE  
AUTORIDADES**



**Dr. RAÚL ERNESTO AZCÚNAGA LÓPEZ  
DECANO**

**M. Ed. ROBERTO CARLOS SIGÜENZA CAMPOS  
VICEDECANO**

**M. Sc. DAVID ALFONSO MATA ALDANA  
SECRETARIO**

**M. Ed. MIRNA ELIZABETH CHIGÜILA DE MACALL ZOMETA  
JEFA DEL DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS**

## **MIS AGRADECIMIENTOS**

Llegó el momento de aterrizar del largo viaje y considerar a quienes me acompañaron, agradecer a quienes me apoyaron incondicionalmente y me motivaron a absorber y sintetizar el conocimiento adquirido durante los años de universidad y cumplir con éxito esta meta.

### **A DIOS TODO PODEROSO:**

Agradezco a Dios todo poderoso, que me ha permitido llegar a este momento, ya que es quien me ha proporcionado la valentía, paciencia, salud, sabiduría y fortaleza necesaria para afrontar los momentos más difíciles, le agradezco por todas las bendiciones que me ha permitido hasta este momento y por todas aquellas que están por venir en lo que resta de mi existencia.

### **A MI FAMILIA:**

Quiero darle las gracias a mi familia, que es lo mejor que Dios me ha dado, mi Madrecita, mi Padre, mis hijas y mi esposa, por ser las personas que me han acompañado en este abnegado camino y, que hoy son mi principal motivación de mis éxitos; gracias a ellos por todo el apoyo incondicional, consejos y comprensión que me brindaron en mis dificultades, en el transcurso de mis estudios y a quienes dedico mi logro alcanzado.

### **A MIS AMIGOS Y MAESTROS:**

Agradezco a todas aquellas personas que han formado parte importante y fundamental en mi vida; a mis amigo/as, quienes en momentos difíciles me brindaron su apoyo aun con el más mínimo detalle o el mejor consejo, con lo poco y lo mucho que cada uno aportó en su momento hasta llegar al día de hoy; a mis Docentes por compartir de sus conocimientos y experiencias de la vida profesional a lo largo de esta carrera de estudios; agradezco de igual forma a nuestro asesor, por el tiempo dedicado a este proceso; a cada una de las personas han dejado un legado, un estímulo a ser mejores personas y, quienes han sido mi inspiración.

**VICTOR DANIEL BORJA SUAREZ.**

## **MIS AGRADECIMIENTOS**

A Dios todo poderoso por haberme dado fortaleza, sabiduría, protección en toda mi carrera, cuidado de mí cuando salía de noche de la universidad, por su infinita misericordia concluyo mi carrera.

A mis dos hijos porque ellos son el motivo principal para poderme preparar profesionalmente, por haberme soportado mis desvelos, por no estar con ellos en sus tareas, por esperarme mis llegadas tardes. Gracias hijos.

A mis padres, especialmente a mi padre que con sus regaños y consejos me dio ánimos para no debilitarme en el trayecto de mi carrera, a mi madre aun cuando ya no la tengo hasta el cielo hago llegar mis agradecimientos por haberme dado la vida y porque desde niña me enseñó a no darme por vencida en mi vida y proyectos.

A mis hermanas y hermano, por haberme dado palabras de aliento y ayudarme tanto económicamente como moralmente. Gracias hermanas.

A mis catedráticos por haber compartido conmigo sus conocimientos y enseñarme a seguir adelante y no darme por vencido.

A mis jefes e institución porque me dieron la oportunidad de seguir estudiando concediéndome el permiso para retirarme en horas laborales y seguir adelante.

A mi familia y amigos que de una manera u otra me han apoyado moralmente con sus palabras de alientos.

Y a mis compañeros de tesis que con pleitos y riñas pudimos sacar este proyecto adelante.

“GRACIAS MUCHAS GRACIAS A TODOS Y TODAS”.

**DELMY Y. CARPIO**

## **MIS AGRADECIMIENTOS**

Al final de este largo camino recorrido quiero agradecer a quienes estuvieron de una u otra manera y me motivaron a seguir en el conocimiento adquirido durante los años de universidad y culminar con éxito esta etapa de mi vida.

### **PRIMERAMENTE A DIOS:**

Agradezco a Dios ya que es él quien hasta este día y desde el momento en que le conocí, que me ha guiado, cuidado, protegido y quien realmente me trajo hasta acá, preparando todo el camino.

### **A MI FAMILIA:**

Gracias a mi madre quien me dio la vida y me ha apoyado en todos mis proyectos, a mi hija quien llego a ser ese motivo adicional y extra para seguir y por supuesto a mi compañera de equipo, por ser la persona que me ha acompañado en todo este trayecto y con quien esperamos por mas triunfos juntos y a quienes dedico este logro obtenido y además a mi Meta hasta el cielo.

### **A MIS AMIGOS Y MAESTROS:**

Agradezco a esas personas que formaron parte en mi vida y carrera; a mis amigo/as en especial a ese que me impulso a terminar este proyecto por mucho tiempo, quien además de ser mi amigo es mi maestro y por supuesto mi asesor a usted doctor gracias, además a mis Docentes por darme esa enseñanza y conocimiento y formación académica a lo largo de esta carrera; agradezco de igual forma a esa persona que confió en mí y me brindó la oportunidad de aprender a su lado y tuvo la paciencia y la humildad de enseñarme sus conocimientos de manera desinteresada, si hasta el cielo capitán, por el tiempo dedicado a este proceso; a cada una de las personas que han dejado huella, y a quienes han sido mi inspiración.

**WALTER EMILIO ESQUIVEL REINA.**

## **MIS AGRADECIMIENTOS**

Le agradezco a Dios por haberme dado la fuerza necesaria para salir adelante con mi carrera, que por momentos se ha tornado muy complicado pero que a base de esfuerzos y dedicación he podido llevar adelante.

A mis padres y hermanos por todo el apoyo y amor, sin ellos no hubiera podido culminar con mi carrera.

A mis Hijos, mi inspiración y fortaleza, por toda la paciencia que han tenido durante este tiempo.

A mis compañeros de trabajo, por su esfuerzo, apoyo y fortaleza, por haberme ayudado de alguna u otra forma en cumplir mis metas.

**HÉCTOR OMAR GRIJALVA ZELADA**



## INDICE

INTRODUCCIÓN .....	xiii
CAPÍTULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	16
1. SITUACIÓN PROBLEMÁTICA.....	17
2. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN .....	20
3. DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO .....	20
4. OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN .....	21
5. JUSTIFICACIÓN .....	22
6. CONSIDERACIONES ÉTICAS.....	22
CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO.....	26
7. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.....	27
8. MARCO CONCEPTUAL.....	27
9. MARCO HISTÓRICO.....	41
9.1. La Copropiedad en la Antigüedad. ....	41
9.2 La Copropiedad en la Actualidad.....	41
10. MARCO DOCTRINARIO.....	42
10.1 Naturaleza Jurídica de la Copropiedad.....	42
10.2 De los Derechos Reales .....	48
10.3 De la Proindivisión y su Clasificación.....	51
10.4 Mecanismos normales para poner fin a la Proindivisión .....	55
10.5 La Partición de Bienes .....	56
10.6 Características de la Partición .....	58
10.7 Distintas maneras de efectuarse la partición .....	60
11. MARCO JURIDICO .....	62





11.1	Constitución de la República.....	62
11.2	Código Civil Salvadoreño.....	64
11.3	Ley Especial o Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad o de Posesión en Inmuebles en Estado de Proindivisión. ....	67
11.4	Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de Proindivisión. (DECRETO 413).....	70
11.4.1	La Conformación de la Ley Especial Transitoria. (Decreto 413).....	71
11.4.2	La presente Ley Especial se estructura de la siguiente manera:.....	74
CAPITULO III METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION .....		77
12.	DISEÑO METODOLÓGICO.....	78
13.	TIPO Y MÉTODO DE INVESTIGACIÓN.....	79
14.	ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN .....	81
15.	DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.....	81
16.	UNIVERSO, POBLACIÓN Y MUESTRA.....	82
17.	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN .....	84
18.	FASES DE RECOLECCIÓN DE DATOS .....	86
19.	VARIABLES DE ESTUDIO .....	87
19.1	Operacionalización de las variables.....	87
20.	PROCESAMIENTO DE DATOS. ....	90
21.	ANÁLISIS DE DATOS.....	90
22.	RESULTADOS ESPERADOS.....	91
23.	SUPUESTOS Y RIESGOS. ....	92
CAPITULO IV RESULTADOS DE LA INVESTIGACION .....		93
24.	ANALISIS Y RESULTADOS DE LA INVESTIGACION .....	94



25. COMO RESOLVER CASOS DE DERECHOS PROINDIVISO DE DIFICIL PARTICION .....	94
25.1 Procedimiento para la Delimitación de un Derecho Proindiviso establecido en la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión.....	95
26. APLICACIÓN PRACTICA A UN CASO EN ESTADO DE PROINDIVISION 105	
26.1 Descripción del Caso.....	106
26.2 Análisis de Caso .....	106
26.3 Estudio del Caso.....	107
26.4 Documentación Requerida .....	113
26.5 Verificación de Documentos .....	113
26.6 Documentación Generada .....	113
26.7 Observaciones y Términos de tiempo para subsanar.....	114
26.8 Limitantes Identificadas a lo Largo del Proceso.....	114
26.9 Instituciones Inmersas dentro del Proceso de Resolución Del Caso ..	116
26.10 Resultados o Efectos del Caso en Estudio. ....	116
27. OPERACIONALIZACION DE LAS TECNICAS Y VARIABLES DE ESTUDIO.....	120
27.1 Desarrollo de Las Técnicas e Instrumentos de Investigación .....	120
27.2 Investigación Documental.....	120
27.3 Ficha de Contenido.....	120
27.4 Investigación de Campo .....	120
27.5 De Las Entrevistas.....	121
27.6 De las Bitácoras.....	121
28. OPERACIONALIZACION DE LAS VARIABLES .....	121



28.1 Limitantes Jurídicas .....	121
28.2 Derecho Proindiviso.....	122
28.3 Derecho de Dominio .....	123
29. ANÁLISIS FINAL SOBRE LA APLICABILIDAD DE LA LEY TRANSITORIA.....	123
30. ACIERTOS Y VACÍOS DE LEY. ....	124
CAPITULO V CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	125
31. CONCLUSIONES.....	126
32. RECOMENDACIONES.....	127
ANEXOS .....	128
ANEXO N° 1 INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN DOCUMENTAL .....	129
ANEXO N°2 ESTUDIO DEL CASO.....	137
ANEXO N°3 .....	143
ANEXO N°4 CUADROS DE MATRICES DE ENTREVISTAS .....	144
ANEXO N°5 ENTREVISTAS A PROFUNDIDAD.....	146
ANEXO N°6 DECRETO No. 413 .....	160
ANEXO N° 7: DILIGENCIAS NOTARIALES DEL PROCEDIMIENTO .....	177
REFERENCIA DE BIBLIOGRAFICA EN LA INVESTIGACIÓN DEL CASO.....	221
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	223



## INDICE DE CUADROS Y TABLAS

CUADRO 1. CONCEPTOS COMPLEMENTARIOS.....	33
TABLA 1. CONCEPCIONES DE LA COPROPIEDAD.....	47
CUADRO 2. DIVERSAS TEORÍAS SOBRE LOS DERECHOS REALES Y PERSONALES.....	50
CUADRO 3. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LA INDIVISIÓN.....	51
MAPA GEOREFERENCIAL DE LA INVESTIGACION DE CAMPO.....	82



## INTRODUCCIÓN

La presente investigación pretende abordar la temática relacionada con las “Limitantes Jurídicas de los Titulares de Derecho Proindiviso para ejercer su Derecho de Dominio sobre los Bienes Inmuebles de Difícil Partición” y para poder valorar la posibilidad de que exista una resolución a las limitantes que pudiesen existir, se toma como principal base jurídica el actual Decreto 413 de la *Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad de Inmuebles en Estado de Proindivisión*. Básicamente esta investigación aborda en esta primera etapa, todos los aspectos relacionados con la situación problemática: tanto su planteamiento inicial, así como toda la teoría que hasta el momento se ha desarrollado y, por último, la metodología que se aplicará, explicitando el rigor científico con el que se llevará a cabo. Pero no será hasta el Capítulo IV Resultados de Investigación, donde se desarrollará la aplicación de dicha Ley Especial, resolviendo un caso real de estudio y que sólo se puede resolverse en base a los procedimientos establecidos en la misma.

Inicialmente, en este proyecto se encontrará en su Primer Capítulo, todo lo relacionado a la Situación Problemática; ya que si bien, existe una serie de planteamientos iniciales respecto a la problemática en estudio, este estudio pretende profundizar el análisis en base a una serie de preguntas guía o preguntas de investigación que marcarán la ruta a seguir de manera preliminar. Este primer Capítulo, se vuelve sumamente importante para la investigación, debido a que se deja por establecido el objetivo que se pretende seguir, el cual revelará al final del estudio, si efectivamente con la nueva *Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad de Inmuebles en Estado de Proindivisión*, se pueden resolver los casos en donde un bien inmueble se encuentre en estado de proindivisión.



En el Segundo Capítulo titulado Fundamentación Teóricos, se abordará teóricamente la problemática en estudio y para ello ha sido necesario compilar todo lo que hasta el momento se ha escrito respecto al tema, específicamente se ha utilizado como principal referencia la Obra de Manuel Somarriva - Indurraga, quien se constituye como un reconocido Abogado y Jurista chileno y principal exponente en Derecho Civil y de Familia. Este Capítulo contiene un amplio Marco Conceptual donde se definen los conceptos principales y secundarios que se manejan a lo largo del estudio; el Marco Histórico, donde se hace una breve pero concisa reseña de la copropiedad tanto en la antigüedad como en la actualidad; el Marco Doctrinario que es conocido también como el Marco Teórico por otros, ya que en este apartado se trata de establecer puramente Doctrina del Derecho relacionada al tema de estudio; y el Marco Jurídico donde propiamente se aborda el cuerpo jurídico relacionado a la proindivisión. Básicamente este segundo capítulo, trata sobre la primera fase de investigación: la Bibliográfica, ya que como lo establecimos inicialmente en este párrafo, se expone teóricamente el tema de estudio y esto implica un esfuerzo de lectura y síntesis de la bibliografía consultada

El Tercer Capítulo de esta fase de investigación está dedicado al Diseño Metodológico, el cual pretende sentar las bases sobre la cual se llevará a cabo la investigación. Como tal, el Diseño Metodológico es un Plan General de Investigación y no solo marcará la ruta a seguir una investigación que responda a las exigencias de todo rigor científico, sino que también permitirá al Equipo de Investigadores, definir el tipo de investigación que se seguirá, identificar y definir las variables de estudio, definir las técnicas e instrumentos para la acumulación de datos y su posterior procesamiento.

Finalmente, el Capítulo Cuatro, vendría a constituirse como el capítulo de presentación de los Resultados de Investigación, e inicialmente se presenta una propuesta capitular sobre cómo se estima desarrollar todos los resultados del caso de estudio, y será este capítulo, el que logre determinar, en base a nuestro objetivo de investigación si es posible o no resolver los casos donde los titulares de Derecho Proindiviso tienen limitantes jurídicas para ejercer su Derecho de



Dominio sobre los Bienes Inmuebles en estado de proindivisión de difícil partición, en base a lo establecido en la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión.



# **CAPÍTULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**





## 1. SITUACIÓN PROBLEMÁTICA.

En El Salvador, particularmente en zonas rurales, por razones puramente culturales, los derechos sobre los inmuebles se han trasferido por una designación de hecho, es decir, el titular establecía en vida como deseaba distribuir entre su grupo familiar los bienes que poseía\*, por lo que el grupo familiar asumía y respetaba esa decisión sin realizar los procedimientos establecidos en las Leyes de la República.

En la actualidad, la práctica indica que la palabra de una persona merecía un gran respeto y, por lo tanto, se consideraba innecesario que al donar o heredar un determinado bien, se debían ejecutar los procedimientos legales correspondientes para tener todos los bienes en regla. Siendo así, que muchos padres de familia antes de morir reunían a sus hijos y les “heredaban” de palabra las partes de los terrenos que tenía bajo su propiedad, pero en muchas ocasiones dichos terrenos no contaban con una escritura pública con la cual poder llevar a cabo las diligencias de aceptación de herencia y las posteriores inscripciones en el registro. A partir de este hecho, los herederos inmatriculados de un bien heredaban también una serie de problemas que, si no se resuelven de común acuerdo, es necesaria la intervención judicial para lograrlo. Uno de estos problemas se refiere a la proindivisión.

La proindivisión es una figura que se refiere a los bienes que se poseen en comunidad, sin dividir, donde hay más de un titular, pero donde impera la ambigüedad porque todos son dueños de todo y nadie sabe exactamente qué parte de un bien le pertenece; es decir, en los bienes inmuebles, se carece de una división material de las partes que se les adjudica y reconoce a cada persona. muchas veces, aun en la actualidad, por practicidad, por desconocimiento o por carecer de recursos económicos, los co-titulares de un inmueble, se adjudican dicho título en la mayoría de los casos de palabra, donde la persona que les “reparte” sus correspondientes porciones del terreno (por lo general en las familias es el padre), lo hace sin usar las herramientas de medición correspondientes, más bien de manera subjetiva e imaginaria, les indica de dónde a dónde les toca su



porción del terreno. Pero la condición se agudiza cuando los cotitulares de derecho proindiviso son numerosos y sobrepasan a las diez personas y éstas se encuentran en conflicto sobre el inmueble en cuestión.

En el mejor de los casos, cuando los titulares de derechos proindivisos están inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas se pueden seguir las diligencias correspondientes para llevar a cabo la partición del inmueble para poner fin a la indivisión liquidando y distribuyendo entre los partícipes la parte que les corresponde. Pero mientras esto no se lleva a cabo, los cotitulares de Derecho Proindiviso se enfrentan a una serie de limitantes para ejercer su Derecho de Dominio sobre este bien inmueble.

La mayor limitante que tienen los titulares de Derecho Proindiviso es en cuanto a su relación con el terreno en cuestión y los demás titulares; en primer lugar, todos los titulares se saben dueños de una parte del terreno pero al no tener especificada cual es dicha parte, pudiesen suscitarse situaciones de desigualdad debido a que la proporcionalidad de la hijuela<sup>1</sup> pueda que no sea proporcional a la cuota del derecho hereditario de cada titular; en segundo lugar, si se llegase a efectuar una partición simétrica del terreno, se debe tomar en cuenta la calidad del mismo y en este sentido, uno o varios titulares pudiesen recibir su parte del terreno que es proporcionalmente igual que la de todos, pero que colinda con una carretera o que les obliga a ejercer una acción de servidumbre para tener paso, sin mencionar que pudiesen ser porciones donde hay barrancas, aludes, es imposible habitar o realizar actividades del tipo agrícolas.

En cuanto a su relación con los demás titulares, cuando éstos no cuentan con las voluntades de todos para llevar a cabo la partición o se desconoce el paradero de algunos de los herederos también se vuelve necesaria y obligatoria la intervención judicial para resolver dicho problema. Es aquí donde radica la dificultad para efectuar la partición del inmueble.

---

<sup>1</sup> Hijuela se le llama a la cuota determinada, específica y cierta de los bienes que corresponderán a cada heredero de forma exclusiva con respecto al resto.



Prácticamente, cuando los titulares de Derecho Proindiviso no logran superar de común acuerdo, las limitantes para efectuar la partición del inmueble, cada uno de ellos a pesar que se saben poseedores de una parte del inmueble; al no contar con su Título Traslaticio de Dominio aún permanecen en estado de ambigüedad frente al terreno que les ha sido heredado o que ha sido comprado, y esto viene a significar que dichos titulares no pueden ejercer su Derecho de Dominio con total libertad para gozar y disponer de su parte del terreno que les ha sido heredado.

En virtud de que la problemática antes planteada, es atípica a las figuras legales generalmente reconocidas en la legislación ordinaria, que por sus características y condiciones materiales, podría catalogarse como “un problema al margen de la ley” las normas jurídicas desarrolladas en el código Civil se vuelven insuficientes para darle solución legal; es por ello, que hubo necesidad de recurrir a procedimientos legales extraordinarios, que, sin institucionalizar la problemática, le dieran una salida viable; es así como tuvo lugar la aprobación y entrada en vigencia de la Ley Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de Proindivisión; sin embargo, durante la vigencia de esa normativa especial no se obtuvo los resultados esperados; lo que llevó a los legisladores a la emisión de un nuevo decreto transitorio con procedimientos y reglas diferentes a los contenidos en el decreto anterior, pretendiendo con este nuevo decreto dar una solución a la problemática.

En consideración a la trascendencia social y además jurídica del tratamiento legal de la problemática planteada, se convierte en un tema que amerita ser estudiado a la luz de la técnica jurídica y doctrinaria. Es por ello que para la presente investigación se pretende utilizar la *Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión* para darle una salida que garantice la seguridad jurídica a los titulares de Derecho Proindiviso.



## 2. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

La temática que se pretende estudiar podrá desarrollarse a partir de la siguiente pregunta central:

¿Cómo se logran resolver los casos donde los titulares de Derecho Proindiviso tienen limitantes jurídicas para ejercer su Derecho de Dominio sobre los bienes inmuebles de difícil partición?

También nos planteamos las siguientes preguntas complementarias para este estudio:

¿Cuáles son las limitantes que enfrentan los titulares de Derecho Proindiviso para realizar la partición por las vías legales comunes?

¿Por qué es importante que un titular goce de su Derecho de Dominio?

¿Por qué se vuelve difícil efectuar la partición de un bien inmueble?

¿Qué herramientas ofrece el Estado salvadoreño para resolver los problemas de proindivisión en inmuebles de difícil partición?

¿Cuál es el Objeto, el ámbito de aplicación y los procedimientos que establece la *Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado e Proindivisión*?

¿El Estado salvadoreño, garantiza la seguridad jurídica para los titulares de Derecho Proindiviso?

## 3. DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO

### **Espacial**

La presente investigación se llevará a cabo desarrollando un caso práctico identificado en Caserío Santo Domingo, Cantón El Flor Jurisdicción de Santiago de la Frontera, Santa Ana.

### **Temporal.**



El estudio también se lleva a cabo en casos detectados que, en el año 2018 aún no han sido resueltos.

### **Metodológica.**

Para fines metodológicos, se ha delimitado el estudio sobre los titulares de Derecho Proindiviso inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, con más de diez titulares y sobre los bienes inmuebles de difícil partición porque son estos los que pretende resolver la *Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión*. Quedan excluidos los Derecho Proindiviso que aún no han sido inscritos, que cuentan con menos de diez titulares y aquellos bienes inmuebles que son de fácil partición.

## **4. OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN**

### **Objetivo General.**

Comprobar si es posible o no resolver los casos donde los titulares de Derecho Proindiviso tienen limitantes jurídicas para ejercer su Derecho de Dominio sobre los bienes inmuebles de difícil partición, en base a lo establecido en la *Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión*.

### **Objetivos Específicos.**

- Especificar cuáles son las limitantes jurídicas que enfrentan los titulares de Derecho Proindiviso.
- Determinar por qué es importante que un titular goce de su Derecho de Dominio.
- Explicar por qué se vuelve difícil efectuar la partición de un bien inmueble.
- Aplicar los procedimientos indicados en la *Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión*.



## 5. JUSTIFICACIÓN

La presente investigación denominada “Limitantes Jurídicas de los Titulares de Derecho Proindiviso para ejercer su Derecho de Dominio sobre los Bienes Inmuebles de Difícil Partición” es importante llevarla a cabo porque cumple con el requisito de innovación, ya que es considerada una de las primera tesis de investigación que aborda esta temática sobre todo porque en la resolución del caso concreto, se establecerán los procedimientos a seguir para que los titulares de Derecho Proindiviso puedan llevar a cabo la partición del inmueble para poder ejercer su Derecho de Dominio.

Esta investigación también es relevante porque se convierte en una de las investigaciones en la que se aplique la nueva *Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión* y esto permitirá a futuros investigadores, tener nociones más claras sobre cómo resolver casos que dicha ley contempla. A partir de esto, podrá establecerse si los titulares de Derecho Proindiviso, cuentan con la seguridad jurídica para ejercer su Derecho de Dominio sobre los bienes inmuebles que han sido de difícil partición.

Finalmente, es importante realizar esta investigación porque no solo describirá una situación que históricamente ha sido problemática para cierto sector de la sociedad, sino que específicamente se le ayudará a un grupo de copropietarios que están en condiciones de cotitulares de derechos en Estado de Proindivisión para que resuelva dicha situación, esto permitirá que el equipo de investigadores, se ejerciten como Abogados en el ejercicio de sus funciones y a su vez, los resultados de investigación, significarán un importante aporte para futuras investigaciones.

## 6. CONSIDERACIONES ÉTICAS

De acuerdo con los principios establecidos por José Campillo Saínz en su Obra *“Introducción a la Ética Profesional del Abogado”* donde asegura que *“la ética profesional se apoya evidentemente, en las reglas de la moral y de la ética en general; pero su característica es que tiende a regular de manera especial las*



*actividades particulares de una profesión”* (1992) es por ello que en la presente investigación se plantean las consideraciones éticas al equipo de investigadores a lo largo de la investigación, en la cual los datos o información obtenidos de los sujetos que participan en este proceso, sean entrevistados para obtener información sobre la problemática que se plantea investigar, a quienes llamaremos informantes claves y para su seguridad se les otorgara un código para ser identificados y así evitar que el criterio del informante se personalice.

Por lo anterior se evitará de dar nombres y generales de los informantes claves, es decir, no se identificará a las personas que han sido participes de la investigación, dando su apoyo y colaboración, y toda la información será tratada con profesionalismo y confidencialidad, para evitar la divulgación del criterio que tenga cada uno de ellos, tomando como guía las consideraciones éticas generales que a continuación se detallan:

### **Consideraciones Éticas Generales.**

1. **El abogado servidor de la justicia a través del derecho.** Utilizar el derecho al servicio de la justicia y luchar por ella utilizando como medio el derecho. La justicia es, sin duda, el valor dominante entre aquellos que el derecho aspira a realizar, el abogado tiene obligación de oponerse a la ley injusta y el deber de luchar porque se modifique. Además, debe luchar por el bien común.
2. **Probidad.** El abogado debe ser un hombre bueno, íntegro, honrado y recto en su conciencia, es decir, tener probidad. Sin ella, el abogado no tendría autoridad moral para defender y luchar por la justicia ni merecería la confianza de quienes le encargan su defensa o están sujetos a la resolución que dicte como juez.
3. **No emplear nuestros conocimientos sino al servicio de las causas justas.** El abogado tiene libertad para aceptar o rechazar los asuntos en que se solicite su patrocinio; pero tiene el deber de no aceptar aquellos en



los que deba sostener tesis contrarias a sus convicciones, o cuando no esté de acuerdo con el cliente en la forma de plantearlo o llevarlo a cabo.

4. **Lealtad.** El abogado tiene el deber de ser leal con su cliente; leal con los jueces y funcionarios ante los cuáles aboga; leal con sus colegas y con su contrincante.
5. **Desinterés.** Es lícito que el abogado gane su sustento con el ejercicio de su actividad profesional; pero ella no debe tener como fin esencial el lucro o el interés económico.
6. **La veracidad.** El abogado debe buscar la verdad y proceder con veracidad.
7. **Hacer expedita la administración de justicia.** El abogado tiene como obligación, derivada del deber de luchar por la justicia, abstenerse de emplear formalidades o recursos puramente dilatorios que entorpezcan o prolonguen el procedimiento.
8. **El abogado debe ser firme.** La fortaleza debe ser una virtud del abogado, debe ser firme, debe enfrentarse, muchas veces, a los abusos del poder, a las amenazas de daños en su persona, en su patrimonio, o en los miembros de su familia, pero deben resistir con firmeza.
9. **El abogado debe ser estudioso.** El derecho es el instrumento del abogado. Por ello está obligado a estudiarlo y conocerlo; a mantenerse al tanto continuamente de los cambios y modificaciones de las leyes; de la jurisprudencia y de los avances de la doctrina.
10. **Diligencia y tenacidad.** El abogado debe ser tenaz y diligente en la defensa de los asuntos que se le confían.
11. **Secreto profesional.** El abogado está obligado a guardar los secretos que conozca como consecuencia de su actividad profesional.
12. **Honor y dignidad profesional.** El deber de mantener el honor y la dignidad profesionales se liga claramente al de servir a la justicia, función principal del abogado. El abogado debe estar claramente consciente de la dignidad de la función que realiza y de las responsabilidades que ella implica.





13. **El abogado debe tener un profundo sentido humano.** El abogado está obligado a adentrarse en la viva realidad de lo humano; a sopesar situaciones, antecedentes, motivaciones de una conducta y fines que se pretenden alcanzar. Debemos tratar de conocer y comprender.
14. **Trato con autoridades y colegas.** Derivado de la actividad social del abogado, debe tener deberes de respeto, lealtad, confraternidad y decoro en las relaciones con funcionarios, la contraparte y con otros abogados.

### **Consideraciones Éticas Enfocada al Estudio**

1. **Transparencia.** A lo largo de toda la investigación, el equipo de abogados no ocultará, manipulará o tergiversará la información que recoja de su objeto de estudio; de igual forma en la aplicación del caso práctico siempre serán honestos con las personas que confíen su caso para esta investigación.
2. **Responsabilidad.** El equipo de investigadores cumplirá con las obligaciones y compromisos adquiridos respecto a todo el proceso de investigación, ya sea en el trabajo en equipo, así como el aportar al caso práctico.
3. **Respeto.** Todos los miembros del grupo deberán respetarse a sí mismos, darse a respetar con los demás y respetarse mutuamente para favorecer el clima de profesionalismo y calidez humana; también respetando la integridad del sujeto de estudio de quien se obtendrán el caso práctico, para evitar prejuicios o apreciaciones personales sobre el desarrollo del caso.



# CAPÍTULO II

# MARCO TEÓRICO



## **7. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.**

Para el desarrollo de esta investigación es necesario establecer que, por su naturaleza, el cuerpo de doctrina metódicamente formado y ordenado que ha guiado todo el estudio corresponde al de Las Ciencias Jurídicas, ya que constituye un ramo particular del saber humano. Pero debido a la amplitud de esta Ciencia, concretamente será el Derecho Civil, el encargado de aportar todos los fundamentos teóricos y conceptuales para dicha investigación.

Y será únicamente utilizada, la información que sea relevante para esta investigación la que sustentará el estudio, ya que incluir información que no sea relevante, traerá consigo cierta ambigüedad y confusión al momento de describir el objeto de estudio.

En términos generales, el Derecho Civil, regula las siguientes materias: la Persona y sus Derechos, el Patrimonio, las relaciones familiares y la transmisión por de bienes y derechos causa de muerte. Siendo así que el Derecho Civil actúa como regulador general de las personas, de la familia y de la propiedad, de las cosas o bienes; el Derecho Civil, con este nombre y sin nombre alguno en las sociedades primitivas, configura la Rama Jurídica más antigua y más frondosa, aun enfocada en innumerables aspectos.

Para efectos de esta investigación, llamamos fundamentación teórica al conglomerado de “marcos” que servirán como coordenadas teóricas vinculadas con el problema de investigación y que ha permitido establecer de manera concreta, todo lo que hasta este momento se ha escrito respecto al tema de investigación. A continuación, se desarrollan cada uno de estos marcos.

## **8. MARCO CONCEPTUAL.**

En este primer marco, se han definido las variables de estudio, los conceptos centrales y secundarios que han guiado toda la investigación; pero es



importante establecer que este marco conceptual vaya más allá de un simple glosario, ya que se ha definido el objeto de estudio; se descubrirán sus características, funciones e indicará las partes que lo forman y todos los conceptos asociados que son relevantes.

Para este estudio se han identificado tres variables, el Derecho Proindiviso, el Derecho de Dominio y las Limitantes Jurídicas; las cuales se procede a definir utilizando conceptos generales retomados del Diccionario Jurídico Elemental de Guillermo Cabanellas de Torres con el fin de dar una primera aproximación a ellos y poder guiar así, parte de la investigación que se ha desarrollado.

Para poder construir una definición de la primera variable, Derecho Proindiviso; ha sido necesario en primer lugar, tener en claro que la *Proindivisión* se refiere al “estado o situación de una masa de bienes o de una cosa que no ha sido partida o dividida entre sus varios copropietarios. Se refiere especialmente a las herencias cuando los coherederos no han efectuado la correspondiente partición” (Torres, 1993). Alessandri y Somarriva en su obra “Los Bienes y los Derechos Reales”, establecen que la “*comunidad “pro diviso” y la comunidad “pro indiviso” en un sentido amplio, [se refiere, cuando] hay comunidad [y] cuando un mismo derecho pertenece a dos o más sujetos conjuntamente*” (1974). Resulta necesario también establecer que al referirse al *Derecho* se hace alusión a lo que autoriza al propietario de una cosa para gozar y disponer de ella con las limitaciones que fije las leyes.

Aclarado el punto anterior, podemos definir el **Derecho Proindiviso**, como un derecho que pertenece a varias personas; lo que significa que no hay división material de las partes, o sea que la cosa o el derecho pertenece a varias personas, pero no se puede decir cual parte específica corresponde a cada uno, pues el derecho en cuestión pertenece a todos, sin división material de las partes; extendiendo el derecho a todas y cada una de las partes de la cosa en común.

Por tanto, del anterior concepto se puede entender que cuando un bien tiene como titulares comunes a dos o más personas, los copropietarios no tienen



derecho de dominio sobre alguna parte determinada, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes del bien, el cual se expresa en partes porcentuales, es decir, sobre parte alícuota. Cuando hacemos referencia a la parte alícuota, es aquella que se divide en partes iguales del número de personas que son copropietarias, por ejemplo, si son seis personas, a cada persona le corresponde un sexto de esa propiedad. Será la partición la que vendrá a otorgar a cada uno de los copropietarios, la parte específica que le corresponde, pero sobre este punto se profundizará más adelante.

\*Podemos entender que existen dos clases de Derecho Proindiviso detallados a continuación:

**a) Derecho Proindiviso común o sin indivisión forzosa.**

Se presenta en el caso en que los propietarios tienen una cosa o varias, sujetas a su dominio, las mismas que pueden dividirse en cualquier momento a simple solicitud de uno de los copropietarios, división y partición que podrá hacerse de forma voluntaria o por la vía judicial.

**b) Derecho Proindiviso con indivisión forzosa.**

Se presenta en el caso de que la cosa común no puede ser objeto de división, ni siquiera por voluntad de las partes, ya que la normativa aplicable al caso puede llegar a limitar el derecho a dividir la cosa por ser indivisible materialmente o si al ser dividido pierda su esencia y utilidad.

Respecto a la segunda variable Derecho de Dominio, es necesario en primer lugar establecer que en la proindivisión los bienes se poseen en comunidad y están sin dividir; motivo por el cual,

“varias personas tienen sobre la totalidad de una misma cosa y sobre cada una de sus partes derechos de idéntica naturaleza jurídica o, mejor, un solo derecho. [En este sentido] el derecho que pertenece a los cotitulares puede ser el dominio, el usufructo, la servidumbre, la herencia. Cuando tal derecho es el dominio o propiedad, la indivisión o comunidad toma el nombre específico de copropiedad o condominio” (Somarriva, 1974).



Según Somarriva, dominio y propiedad son sinónimos que indican que existe cierta potestad sobre una determinada cosa. Pero esta cierta potestad en cuestión no se volverá real hasta que las personas que comparten derecho sobre ella la adquieran a través de un título, ya que “*el título es el hecho que da la posibilidad o vocación para adquirir el dominio u otro derecho real*” (Somarriva, *et al*).

Resulta importante determinar que *Dominio* es el “poder de usar y disponer lo propio. Superioridad, potestad o facultad legítima de una persona sobre otra u otras. Para el Derecho Civil, dominio significa tanto como propiedad o plenitud de facultades legalmente reconocidas sobre una cosa” (Torres, *et al*). Manuel Ossorio lo define como “poder que uno tiene de usar y disponer libremente de lo suyo. Derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona”.

Para efectos de este estudio, **Derecho de Dominio**, se define como aquel derecho real<sup>2</sup> que adquiere una persona sobre un determinado bien; con el cual puede usar y disponer libremente de él como propio, ya que goza de las facultades legales que legitiman su voluntad sobre dicho bien.

Con los dos conceptos anteriores, ahora se puede establecer que si bien, los copropietarios tienen derecho a una cuota de los bienes que poseen en común, para poder determinar la parte que a cada uno le corresponde y poner fin a la proindivisión es importante aplicar el ejercicio de la acción de la partición.

En este estudio, la partición es un concepto clave que servirá para explicar cómo se pone fin a la proindivisión; pero dicho concepto no debe entenderse como una variable más de estudio sino más bien, como la delimitación del mismo, ya que propiamente se abordará la temática en cuestión enfocando en aquellos bienes inmuebles que tienen la característica de ser difíciles de partir. La difícil

---

<sup>2</sup> Derecho Real son aquellos que, creando una relación inmediata y directa entre una cosa y la persona a cuyo poder ella se encuentra sometida, de una manera más o menos completa, son por esto mismo susceptibles de ser ejercidos, no solamente contra una persona determinada, sino frente y contra todos.



partición es la que se encuentra tipificada en la *Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión*.

Para entrar en materia, “*la partición de bienes supone la existencia de una comunidad de dominio, de una copropiedad entre dos o más personas que tienen dominio proindiviso sobre una misma cosa ya sea esta singular o universal*” (Segovia, 1967). Planteada así esta situación es como la Partición constituye una verdadera transformación jurídica, pues por medio de ella el comunero recibe la parte en concreto que le corresponde en esa proindivisión.

Siguiendo con la tesis doctoral de José Héctor Inocente Segovia, doctor en Jurisprudencia y Ciencias Sociales; en ella el autor parafrasea a Somarriva con la siguiente definición de partición que, a su vez, proviene de la Legislación chilena; a saber:

“La Corte Suprema de Justicia de Chile en sentencia publicada en Rev. D. J. t. 33 de D. J. p. 266 planteó la siguiente definición: La partición de bienes es un conjunto complejo de actos encaminados a poner fin al estado de indivisión mediante la liquidación y distribución entre los copartícipes del caudal poseído proindiviso, en partes o lotes que guarden proporción con los derechos cuotativos de cada uno de ellos” (Segovia, *et al*)

El tratadista Silva Bascuñan propone la siguiente definición: “La partición es el acto por el cual se pone fin a la indivisión, liquidando y distribuyendo entre los partícipes el caudal poseído proindiviso, en proporción a los derechos cuotativos de cada cual” (Segovia, *et al*).

Con las definiciones anteriores se concluye que la partición es un acto, lo que significa que es algo que se hace o que puede hacerse y que manifiesta la voluntad humana. Pero existen ciertos bienes en estado de proindivisión a los cuales resulta difícil hacer la partición, estos son: aquellos donde los titulares son múltiples; donde es difícil establecer el paradero de alguno de los titulares o donde no exista un antecedente de inscripción del estado de proindivisión del bien inmueble en cuestión. Todo lo anterior viene a significar una verdadera dificultad para efectuar la partición ya sea judicial o extrajudicial, motivo por el cual la **Difícil Partición**, de un bien inmueble se enmarcar dentro de los “*hechos que se oponen*”



a ella” (Somarriva, 1987) y son éstos los que vendrían a solventarse de cara a la aplicación de la *Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión* en nuestro país.

La última variable de estudio **Limitantes Jurídicas**, para efectos de este estudio se define como aquellos “factores que demarcan las acciones de los cotitulares de Derecho Proindiviso y que les imposibilita disponer del uso de la cosa porque no cuentan con la seguridad jurídica necesaria para ejercer su Derecho de Dominio”.

Además de la definición de las variables de estudio, hay una serie de conceptos complementarios que también son de gran importancia a lo largo de todo el estudio, por lo que a continuación se presenta un glosario de conceptos retomados del Diccionario Jurídico Elemental de Guillermo Cabanellas de Torres y del Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales de Manuel Ossorio.





**CUADROS QUE CONTIENE CONCEPTOS DE AUTORES DIFERENTES.**

<b>Cuadro 1. Conceptos Complementarios</b>			
<b>Concepto</b>	<b>Autores</b>		
	<b>Guillermo Cabanellas</b>	<b>Manuel Ossorio</b>	<b>Ruy Díaz</b>
Acción de partición de herencia	La que se concede a los herederos, sus acreedores y cuantos tengan en la sucesión algún derecho declarado por las leyes, para pedir en cualquier momento la división de la herencia, no obstante la prohibición del testador o convenciones en contrario.	La que pueden ejercer con fundamento los herederos, sus acreedores y cuantos posean en la sucesión un derecho reconocido legalmente, para pedir ante los tribunales la división hereditaria, aun cuando haya sido prohibida por el testador. Existe el obstáculo temporal de que algunos legisladores permiten al testador establecer una proindivisión obligada durante un lapso que no suele ir más allá de un quinquenio	Aquella ejercida por los herederos o por quienes tengan un interés legítimo respecto de los bienes y derechos que conforman la herencia para solicitar ante la justicia la división hereditaria. Algunas legislaciones permiten al testador estipular un plazo en que se prohíbe llevar a cabo los fines y efectos de esta acción.
Acotamiento		Acción y efecto de acotar.	La acción y efecto de poner cotos o mojones y cercar las heredades. En principio, todo propietario puede acotar, esto es, cercar o cerrar sus fincas rurales en virtud del derecho de propiedad, porque la conservación y el goce pacífico de sus frutos que no puede lograrse sin el acotamiento, son efectivamente atributos del dominio.



Concepto	Autores		
	Guillermo Cabanellas	Manuel Ossorio	Ruy Díaz
Acotar		Amojonar, dividir o señalar términos entre dos pueblos. Reservar, dentro de la jurisdicción de un pueblo con tierras de pasto común, una parte de terreno, para que no se dañe el arbolado, o para que entre sólo el ganado de labor u otro de aprovechamiento común. Cerrar una heredad para substraerla de ese aprovechamiento. Poner cotos o mojones para reservarse el disfrute de un terreno o para vedarlo en absoluto a los demás.	Amojonar, dividir o señalar términos entre dos pueblos. Cercar una heredad para sustraerla del aprovechamiento común.
Bienes	Aquellas cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. Cuantas cosas pueden ser de alguna utilidad para el hombre. Las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas. Todos los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas	los objetos inmateriales susceptibles de valor, así como también las cosas, y que el conjunto de los bienes de una empresa constituye su patrimonio	Todas las cosas materiales o inmateriales que no siendo personas pueden ser de utilidad al ser humano. Más especialmente, las cosas que componen nuestra hacienda, caudal o riqueza, o bien según las Leyes de Partidas: "aquellas cosas de que los hombres se sirven et se ayudan"
Bienes inmuebles	Los que no se pueden transportar de una parte a otra sin su destrucción o deterioro.	El que no puede ser trasladado de un lugar a otro	Los que no se pueden mover y llevar de una parte a otra sin su destrucción o deterioro, a distinción de los que se llaman bienes muebles.
Compraventa	Habrá compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir la propiedad de una cosa a la otra, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero. Compra, por tanto, es la adquisición de una cosa por precio; venta, la enajenación de una cosa por precio	Contrato que con toda claridad define el Código Civil argentino, al expresar que habrá compra y venta cuando una de las partes se obligare a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligare a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero	Un contrato por el cual una de las partes se obliga a entregar el dominio sobre alguna cosa, y la otra a pagar su precio.



Concepto	Autores		
	Guillermo Cabanellas	Manuel Ossorio	Ruy Díaz
Condominio		Derecho real de propiedad, que pertenece a varias personas, por una parte, indivisa, sobre una cosa mueble o inmueble. En el condominio, cada condómino puede enajenar su parte indivisa, y sus acreedores pueden hacerla embargar y vender antes de hacerse la división entre los comuneros	Persona que ejerce junto a otra u otras un derecho de propiedad.
Coposeedor		Cada uno de los titulares de una coposesión	Persona que comparte el carácter de poseedor con otras personas respecto de un mismo bien.
Coposesión	Posesión que diversas personas ejercen sobre una misma cosa. A falta de normas convencionales, testamentarias o legales, se aplican por analogía lo dispuesto en cuanto al condominio	Posesión que dos o más personas tienen sobre una misma cosa (una casa, un terreno), debiendo entenderse, como en el supuesto del condominio (v.), que cada uno de los coposeedores ejerce la coposesión sobre la totalidad de la cosa mientras no sea dividida.	
Copropiedad	El dominio de una cosa tenida en común por varias personas.	Condominio	Propiedad y conjunto de derechos sobre ella ejercidos por dos o más personas o entes.
Derecho	Del latín directus, directo; de dirigere, enderezar o alinear. La complejidad de esta palabra, aplicable en todas las esferas de la vida, y la singularidad de constituir la fundamental en esta obra y en todo el mundo jurídico (positivo, histórico y doctrinal), aconsejan, más que nunca, proceder con orden y detalle.	Tomado en su sentido etimológico, Derecho proviene del lat. directum (directo, derecho); a su vez, del lat. dirigere (enderezar, dirigir, ordenar, guiar). En consecuencia, en sentido lato, quiere decir recto, igual, seguido, sin torcerse a un lado ni a otro, mientras que en sentido restringido es tanto como ius	La reunión o el conjunto de reglas que dirigen al ser humano en su conducta para que viva conforme a la justicia. El arte de lo equitativo y razonable; es decir, el arte que contiene los preceptos que nos enseñan a distinguir lo justo de lo que no es, para que en los diferentes negocios que ocurren todos los días, podamos dar a cada uno lo que es suyo.
Derecho de propiedad	El que corresponde al dueño de una cosa para gozar, servirse y disponer de la misma según la conveniencia o voluntad de aquél.	Dominio y Propiedad.	



Concepto	Autores		
	Guillermo Cabanellas	Manuel Ossorio	Ruy Díaz
Dominio	Poder de usar y disponer lo propio. Superioridad, potestad o facultad legítima de una persona sobre otra u otras.	Poder que uno tiene de usar y disponer libremente de lo suyo (Dic. Acad.). Derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona (Cód. Civ. arg.). Plenitud de los atributos que las leyes reconocen al propietario de una cosa para disponer de ella (Dic. Acad.). Plena in re potestas: total potestad sobre una cosa (Justiniano, Instituciones).	El derecho de propiedad. El derecho o facultad de disponer libremente de una cosa, si no lo impide la ley, la voluntad del testador o alguna conversión.
Extrajudicial	Lo que se realiza o trata con carácter jurídico fuera de la vía judicial.	Por la negativa, lo efectuado fuera o al margen de un juez o tribuna	Aquello que se lleva a cabo fuera del juicio.
Herencia	Derecho de heredar o suceder. Conjunto de bienes, derechos y acciones que se heredan.	Del lat. haerentia (lo que queda adherido); a su vez, de haerere (estar fijo, adherido). Significa tanto el derecho de heredar como el conjunto de bienes, derechos y obligaciones que al morir deja el causante para su transmisión a la persona o personas que han de recibirlos, ya sea a título universal de herederos, ya a título singular de legatarios.	La sucesión en los bienes y derechos que tenía alguno al tiempo de su muerte; así como el conjunto de los mismos bienes y derechos que deja el difunto.
Hijuela	Por analogía, la cosa accesoria o subordinada a otra principal. Conjunto de bienes que corresponden a cada uno de los herederos. Documento donde se enumeran detalladamente, luego del inventario, avalúo y partición, el bien o bienes que se adjudican a cada uno de los coherederos.	Instrumento que se da a cada uno de los herederos del causante y en el que constan los bienes que les tocan en la partición de la herencia.   Conjunto de los bienes que se adjudican a cada uno de los herederos	El instrumento que se da a cada uno de los herederos del difunto donde constan los bienes y alhajas que les tocan en la partición de la herencia; también el conjunto de los mismos bienes que tocas a cada uno.
Indivisión	Unidad, comunidad o falta de división. Condominio entre dos o más personas. (v. Comunidad de bienes.)	Condominio (v.) entre dos o más personas. (V. BIEN INDIVISO, INDIVISIÓN HEREDITARIA.)	



Concepto	Autores		
	Guillermo Cabanellas	Manuel Ossorio	Ruy Díaz
Indiviso	Lo que se mantiene actualmente unido aun siendo divisible. Tal situación se produce jurídicamente allí donde existe unidad de derecho o de cosa y pluralidad de propietarios o titulares.	Lo que se mantiene actualmente unido aun siendo divisible (v.). Tal situación se produce jurídicamente allí donde existe unidad de derecho o de cosa y pluralidad de propietarios o titulares.	Lo que no está separado o dividido en partes. Gozar <i>por indiviso</i> es poseer en común un cuerpo de bienes cuya propiedad no está dividida. Hay quienes poseen una cosa <i>pro indiviso</i> en virtud de una convención, como los que han hecho al efecto un contrato de sociedad; y hay quienes la poseen del propio modo sin que entre ellos haya mediado convención alguna, como los donatarios o legatarios de una misma sucesión legítima o testamentaria, mientras no estén hechas las particiones.
Judicial	Perteneciente al juicio. Atinente a la administración de justicia. Concerniente a la judicatura. Relativo al juez. Litigioso. Hecho en justicia o por su autoridad.	Dícese de lo perteneciente al juicio y a la administración de justicia o a la judicatura (v.). Por eso se llaman judiciales todos los procedimientos, sean de jurisdicción contenciosa o de jurisdicción voluntaria, en que intervienen los jueces y los tribunales de justicia. Judicial es, pues, lo que se hace en justicia o por autoridad de justicia. En otro aspecto, se habla de organización judicial con relación a la constitución y funcionamiento de la judicatura, al ejercicio de juzgar, a la dignidad o empleo de juez, al tiempo que dura o al cuerpo constituido por los jueces de un país.	Lo que pertenece al juicio o a la administración de la justicia; y lo que se hace en justicia o por autoridad de justicia.
Partición	División de algo en dos o más partes. Distribución. Reparto. Separación división y repartimiento que de una cosa común, como herencia, condominio, bienes sociales o cosa semejante, se hace entre las personas a quienes corresponde.	El concepto genérico conocido es el de división o reparto en dos o más partes o entre dos o más partícipes.   Más en especial en el mundo jurídico, la distribución o repartimiento de un patrimonio, singularmente la herencia o una masa social de bienes, entre varias personas con iguales o diversos derechos sobre el condominio a que se pone fin.	



Concepto	Autores		
	Guillermo Cabanellas	Manuel Ossorio	Ruy Díaz
Partición de herencia	Constituyendo regla general que todos los condueños, condóminos o copartícipes pueden solicitar el cese del condominio o copropiedad (salvo las excepciones o modificaciones que la ley establece o permite, o que resultan necesariamente de la naturaleza y de las reglas particulares de ciertas posiciones, como en la sociedad), la partición de herencia es el derecho que los herederos, sus acreedores y todos los que posean en la sucesión algún derecho declarado por las leyes, tienen para pedir la división de los bienes dejados por el causante.	Operación que tiene por objeto la división y distribución de los bienes hereditarios indivisos, entre todos los herederos llamados a la sucesión del causante. Esa división constituye una de las operaciones derivadas del juicio sucesorio. Sin embargo, los ascendientes pueden hacer una partición anticipada (v.) de sus bienes, sea por donación entre vivos o por testamento, entre sus descendientes, así como también por actos especiales, de los bienes que los descendientes obtuvieren de otras sucesiones	La división y distribución que se hace de los bienes hereditarios entre los coherederos, dando a cada uno la parte que le corresponde según la voluntad del difunto, o en su defecto con arreglo a lo dispuesto por las leyes.
Partición judicial		Toda aquella patrimonial que, por desacuerdo entre los interesados, por aparecer pretendientes con aspiraciones controvertidas o por alguna necesidad de orden legal, ha de practicarse con intervención de los tribunales de justicia, que suelen delegar en algún perito contador la práctica del inventario y la propuesta de lotes que hayan de adjudicarse	Modo de disolución y distribución patrimonial, que se lleva a cabo por ante los tribunales de justicia y que generalmente se presenta a consecuencia de conflictos de intereses o en casos de divorcio o separación de hecho. También se utiliza para dividir predios y condominios.



Concepto	Autores		
	Guillermo Cabanellas	Manuel Ossorio	Ruy Díaz
Permuta	En general, trueque o cambio de una cosa por otra. Resignación recíproca de beneficios eclesiásticos para cambiar los titulares de los mismos. Cambio de destino u oficio. Contrato por el cual se cede o entrega una cosa a cambio de otra. (v. Cambio, Contrato, Permuta.) *	Contrato, llamado también de permutación o de trueque, que tiene lugar cuando uno de los contratantes se obliga a transferir a otro la propiedad de una cosa, a cambio de que éste le dé la propiedad de otra. Claro es que la cosa dada en trueque o permuta nunca puede ser dinero, porque entonces se estaría frente a un contrato de compraventa. La Academia define la permutación como la acción y efecto de permutar, de cambiar una cosa por otra sin que en el cambio entre dinero, a no ser el necesario para igualar el valor de las cosas cambiadas	El contrato en cuya virtud se cede una cosa por otra. La permuta se perfecciona por sólo el consentimiento, como la compra y venta. Se diferencia de ésta en que el precio no se fija en dinero; en que cada cosa es al mismo tiempo cosa vendida y precio de la otra, y en que cada uno de los contrayentes tiene las dos calidades; comprador y vendedor.
Poseedor	Quien posee o tiene algo en su poder, con graduación jurídica que se extiende del simple tenedor al propietario, aun cuando sea a este último al que se contraponga más especialmente el término; porque el poseedor constituye un propietario en potencia, por apariencia de dominio o por el propósito de adquirirlo a través de la prescripción.	Quien posee o tiene algo en su poder, con graduación jurídica que se extiende de simple tenedor a propietario, aun cuando sea este último al que se contraponga más especialmente el término, porque el poseedor constituye un propietario en potencia, por la apariencia de dominio o por el propósito de adquirirlo por medio de la usucapión (G. Cabanellas y L. Alcalá- Zamora)	El que tiene en su poder alguna cosa. Poseedor se opone a propietario, porque el poseedor de una cosa, hablando con rigor no es el propietario, ni el que tiene la propiedad de un fundo se dice su poseedor. Llámese, pues, poseedor al que tiene una cosa como propietario, sin serlo realmente, sepa o ignore que la cosa pertenece a otro.
Posesión	Estrictamente, el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o animus (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o corpus (la tenencia o disposición efectiva de un bien material).	En Derecho Civil es definida, por la ley argentina, como la tenencia por alguna persona de una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad, ya actúe por sí o por otro.	Es el derecho real por el cual una persona por sí o por otro, tiene una cosa bajo su poder, usando y gozando de la misma, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad.



Concepto	Autores		
	Guillermo Cabanellas	Manuel Ossorio	Ruy Díaz
Propiedad	En general, cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie. Atributo, cualidad esencial. Facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa	Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro. Cosa que es objeto de dominio, especialmente tratándose de bienes inmuebles	El derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas, en cuanto las leyes no se opongan. Esta voz tiene dos acepciones: expresa el derecho en sí mismo, que también se llama dominio y también significa la misma cosa sobre la que se tiene derecho.
Propietario	Titular del derecho de propiedad. Dueño de bienes inmuebles. Casero o dueño de una casa alquilada. Nudo propietario. Titular de un cargo, a diferencia del que lo interina. Religioso que contraviene el voto de pobreza hecho al profesar, usando de bienes temporales sin licencia debida o con apego terrenal.	Persona física o jurídica que tiene derecho de dominio sobre una cosa, especialmente sobre bienes inmuebles.	El que tiene el derecho de propiedad en alguna cosa, es decir, el derecho de gozar y hacer de ella lo que mejor le parezca, en cuanto no se lo impida la ley o alguna convención.
Titular	Quien tiene un título por el cual es denominado. Quien goza legítimamente de un derecho declarado o reconocido a su favor. El que figura como dueño o principal en una cosa o caso. Aquel que ejerce un cargo u oficio por derecho propio o nombramiento definitivo; a diferencia de sustitutos, reemplazantes o interinos.	Quien tiene un título por el cual es denominado. Quien goza legítimamente de un derecho declarado o reconocido a su favor. El que figura como dueño o principal en una cosa o caso. Aquel que ejerce un cargo u oficio por derecho propio o nombramiento definitivo, a diferencia de sustitutos, reemplazantes o interinos	

**Fuente:** elaboración propia en base a los diccionarios: Diccionario Jurídico Elemental de Guillermo Cabanellas de Torres; Diccionario Ruy Díaz de Ciencias Jurídicas y Sociales;





## 9. MARCO HISTÓRICO.

### 9.1. La Copropiedad en la Antigüedad.

Los problemas relacionados con la indivisión no son actuales, sino que se remontan hasta los tiempos donde los Romanos concebían la indivisión como un estado eminentemente transitorio que existía principalmente en la indivisión hereditaria; se trataba de indivisiones pasivas, verdaderos patrimonios en liquidación. De ahí los muchos conflictos que se originaban con respecto a los derechos que podían ejercer los indivisarios en la cosa misma, para lo cual se necesitaba el consentimiento de los copropietarios. Esta unanimidad exigida para los actos que decían relación con la cosa (pero no con la cuota parte intelectual, la cual podría ser cedida, enajenada, hipotecada) dio nacimiento al llamado *jus prohibendi* consistente en la facultad que tenía un indivisario de oponerse a los actos de disposición o de administración que otro efectuare con respecto a la cosa común.

Se comprenderá que el veto u oposición que constituía el *jus prohibendi* entraba en forma tal la marcha de la comunidad que él daba origen a innumerables dificultades. Pero, ideológicamente, se justificaba la existencia de este derecho exorbitante, desde el momento que se concebía el condominio como una variante del derecho de propiedad, derecho por esencia individualista.

### 9.2 La Copropiedad en la Actualidad.

Los derechos proindivisos inmobiliarios surgen de la copropiedad o cotitularidad de un inmueble entre varias personas.

La expresión jurídica proindiviso se refiere al derecho de propiedad sobre un bien y quiere decir que una persona ostenta el derecho de propiedad sobre ese bien sólo parcialmente, puesto que comparte la titularidad con otras personas. La expresión proindiviso, es equivalente a copropiedad o a comunidad de bienes.

La característica de este régimen legal, es que ninguno de los cotitulares tiene la plena propiedad del bien y, además, que la cuota que le corresponde a



cada uno no se concreta en una parte específica del bien, sino que es una cuota en abstracto o mejor dicho de manera indeterminada.

Es así, que esta figura jurídica, ósea el derecho proindiviso se genera muchas veces tras el divorcio, la ruptura de la pareja, o por herencia. Tras el fallecimiento del causante se genera un proindiviso entre herederos del inmueble, por aceptar varios hermanos la herencia sin dividirla. Este es uno de los casos más frecuentes.

Entonces se puede decir que el proindiviso es fuente de problemas desde tiempos inmemoriales, sobre todo si el objeto del proindiviso es indivisible.

## **10. MARCO DOCTRINARIO.**

El presente Marco Doctrinario, llamado por otros como Marco Teórico; cumple su función de sustentar teóricamente el tema de estudio, para que éste cuente con el fundamento o cimiento necesario que le otorgue el carácter científico que requiere, pero también constituye el conjunto de teorías, doctrina o filosofía jurídica básica y fundamental que orienta este trabajo científico.

### **10.1 Naturaleza Jurídica de la Copropiedad.**

Manuel Somarriva en su obra “Los bienes y los derechos reales” en el numeral 277 nos aproxima a dos teorías que explicitan cuál es la naturaleza jurídica de que dispone la copropiedad: la primera de ella se refiere a la concepción clásica inspirada por el Derecho Romano y la segunda es una variante del derecho de propiedad.

- a) Copropiedad en el Derecho Romano. Esta concepción sostiene que la copropiedad no es un derecho esencialmente distinto del dominio, sino una simple forma, variedad y modalidad de este. Ocurre solo que el derecho de propiedad está fragmentado entre los varios titulares; la parte de cada propietario no es una parte material de la cosa, sino una parte ideal del derecho entero; la recomposición de estas partes o fragmentos de derecho forma el derecho de propiedad único.



b) Según otra concepción, uno de cuyos paladines más conocidos es el autor francés Henri Capitant<sup>3</sup>, la copropiedad constituye un derecho real, sin duda, pero distinto del dominio; otorga a su titular el derecho de adquirir parte de los frutos o el uso de la cosa en ciertos casos, intervenir en la administración, la facultad de pedir la partición de la cosa común, y la de oponerse a los actos de enajenación que pretendan realizar los otros copropietarios.

Según el derecho romano, la indivisión era un estado eminentemente transitorio que existía principalmente en la indivisión hereditaria; se trataba de indivisiones pasivas, verdaderos patrimonios en liquidación; motivo por el cual, instituir el condominio no fue algo que se pudiese organizar de forma completa careciendo totalmente de una reglamentación al respecto.

Esto dio lugar a que se desarrollasen muchos conflictos respecto a los derechos que podían ejercer los indivisarios en la cosa misma, para lo cual se necesitaba el consentimiento unánime de los copropietarios. Esta unanimidad exigida para los actos que decían relación con la cosa (pero no con la cuota parte intelectual, la cual podía ser cedida, enajenada, hipotecada) dio nacimiento al llamado *jus prohibendi*, consistente en la facultad que tenía un indivisario de oponerse a los actos de disposición o de administración que otro efectuare con respecto a la cosa común.

El *jus prohibendi* es un derecho a veto que poseen los demás dueños de una misma cosa cuando se posee en común, y es prácticamente un acto que se opone al principio *in solidum* (de solidaridad) que rige a una comunidad respecto a las facultades de disposición de la cosa común. En este principio, se considera a cada codueño como propietario único de todo el bien y, por ende, es capaz de

---

<sup>3</sup> Henri Capitant de origen francés, es conocido como un notable profesor de derecho en Grenoble (1891) y París (1908). Varios de sus libros de texto legales han tenido un efecto duradero en la [educación legal](#) francesa, incluyendo *Introduction à l'étude du droit civil* (1898), *Cours élémentaire de droit civil* (1914-16 con Ambroise Colin), *Questions de droit civil* (1933) y *Grands arrêts de la jurisprudence civile* (1934).

Capitant persiguió un ideal de la unidad de la educación legal, la [jurisprudencia](#) y la [legislación](#). Declarado conservador, se oponía a la innovación legal, que consideraba generalmente amenazante para un propósito de la ley: la preservación de [la libertad individual](#). Fue co-fundador del [Instituto de Derecho Comparado de París](#) en 1931.



ejercer todas las facultades que le corresponden como tal. De esta forma cada codueño puede usar la cosa, sacar provecho de sus frutos y disponer material y jurídicamente de ella en virtud, como dijimos anteriormente, de su legítimo derecho de dominio sobre el bien. Sin embargo, con el surgimiento del *jus prohibendi* se pone límite al poder de decisión que cada copropietario pueda tener respecto a la cosa común; básicamente, se daba origen a una serie de dificultades para ejercer el derecho de dominio porque no se puede disponer material o jurídicamente de la cosa sin contar con el consentimiento del resto de los copropietarios.

Se dice que, según el derecho romano, la indivisión era un estado esencialmente transitorio y cada indivisario podía solicitar la liquidación y partición de la comunidad mediante el ejercicio de la *actio familiae erciscundae* y de la *actio communi dividundo*. La primera se aplicaba a la liquidación y partición de la comunidad hereditaria; y la segunda, a la partición de las comunidades que tuvieron otro origen como por ejemplo la compra de una cosa en común.

Ambas acciones son las que daban origen a la adjudicación conocida como “la sentencia por la que, en los juicios divisorios, se entrega a cada uno de los copropietarios la propiedad exclusiva de una parte material de la cosa, en sustitución de la parte intelectual que les pertenecía en la misma” (Serafini) Siendo así que dicha adjudicación constituía entonces, un título traslativo de dominio, o si se quiere, con mayor propiedad, un modo de adquirir la cosa en cuestión.

Es importante establecer que, en Roma, la adjudicación, la partición, era atributiva de propiedad y no meramente declarativa, lo cual significa que el indivisario o adjudicatario adquiría el bien de una manera abstracta, se sabía dueño de una parte o cuota ideal dentro de la comunidad, pero no contaba con el reconocimiento jurídico como tal, sino más bien hasta ser declarado como copropietario. Para entender el planteamiento anterior, retomamos de Fernando Cerda Varas en la obra de Somarriva, su apreciación sobre la propiedad:



Durante la indivisión romana cada objeto es propiedad de todos los coherederos y cada uno de éstos tiene dominio sobre una parte de cada cosa. El derecho de los comuneros no consiste, como sucede en la comunidad moderna, en una cuota sobre la universalidad sino sobre cada uno de los bienes de que ésta se compone. Así en una comunidad hereditaria compuesta por cuatro herederos de iguales derechos y cuyo objeto es una casa y un fundo, cada uno de ellos tiene, según la teoría romana, un veinticinco por ciento de la casa y otro veinticinco por ciento del fundo, como si cada uno de dichos bienes formara el único patrimonio de la comunidad.

Por otra parte, existe una concepción de la copropiedad como una variante del derecho de propiedad, la cual estriba en que el derecho de propiedad es un derecho absoluto, exclusivo, que permite al titular obtener del bien el máximo de utilidades, usar, gozar y disponer de él aun arbitrariamente, y semejantes características no pueden encontrarse en la copropiedad, en la indivisión, donde el derecho de cada indivisario sobre la cosa común está limitado por el derecho que también corresponde a los demás copartícipes. Es decir, según esta teoría es impensable que exista una propiedad plural y que a la vez sea individual ya que esto constituye una incongruencia jurídica.

Capitant tampoco simpatiza con el concepto romano de la copropiedad al decir: “No es necesario considerar la copropiedad como un derecho de propiedad indivisa, es en realidad un derecho distinto”. Para el autor francés la copropiedad constituye un derecho de carácter real, ya que asegura que

“el bien indiviso da a cada propietario de la cosa el derecho de adquirir su parte de frutos o el uso de la cosa en ciertos casos, y la facultad de pedir la partición, como también la facultad de oponerse a los actos de enajenación que quieran hacer los otros. Hay, en suma, en el derecho de los copropietarios, dos puntos de vista distintos: 1) es un derecho cedible y susceptible igualmente de ser hipotecado en cuanto a cuota parte



(solamente la hipoteca es esencialmente aleatoria); 2) cuando el titular de este derecho de copropiedad lo ejerce él mismo, tiene derecho a una parte de los frutos, al uso de la cosa, e igualmente el derecho a solicitar la partición y de oponerse a ciertos actos en que los otros copropietarios han tomado la iniciativa. Esto no es, pues, una fracción del derecho de propiedad, es una cosa que jurídicamente es distinta” (Somarriva, *et al*)

Esta segunda teoría hoy en día sigue demostrando que el concepto romano de copropiedad en realidad es incipiente, ya que la indivisión se consideraba un estado por esencia transitorio, pero en la actualidad, las comunidades son más activas lo cual implica que dentro de la comunidad los bienes pueden estar destinados a desarrollar una determinada actividad.

Aparece también la copropiedad germánica que difiere profundamente del concepto latino de la copropiedad. Consiste en una especial organización del condominio, de modo que todos los condóminos forman una colectividad, perdiendo en ella la individualidad como titulares independientes.

La cosa pertenece a la colectividad, no a los individuos considerados singularmente, en virtud del vínculo corporativo. Cada uno tiene sobre la cosa derechos y facultades de goce, con mayor o menor extensión, según la particular naturaleza del vínculo. La propiedad colectiva o comunidad de manos reunidas, asume formas y contenidos diversos, según los tipos de organización, pero ofrece siempre, como carácter fundamental, en que mientras la cosa pertenece a varios conjuntamente, a ninguno de los miembros del grupo corresponde la propiedad de la cuota, ya sea real o intelectual.

Es una copropiedad sin ideal división en cuotas, en la cual cada partícipe tiene un derecho parcial de goce, sin que le corresponda señorío alguno sobre parte determinada de la cosa, ni ideal en tanto dura la comunidad.

La comunidad no es la concurrencia de los derechos de varias personas sobre la cosa, sino la propiedad de un grupo social, de un ente diferente de cada uno de los copropietarios. Los copropietarios tienen participación en un ente ideal,



diferente, que es la comunidad, y a la cual se atribuye el poder, el dominio, la propiedad plena sobre la cosa.

Se diferencia esta concepción de las anteriores en que, mientras en el condominio del Derecho Romano corresponde a cada uno para la efectividad de sus cuotas la acción de división, en ésta falta la acción porque faltan también las cuotas.

**Tabla 1. Concepciones de la copropiedad**

<b>Copropiedad según</b>		
<b>Derecho Romano</b>	<b>Derecho moderno</b>	<b>Copropiedad germánica</b>
<p><b>Se considera que es una forma de comunidad individualista.</b></p> <p><b>Considera que es una parte o cuota de la cosa, cada condómino tiene la propiedad de una fracción de ella, esto es, la mitad, un tercio, un cuarto según la extensión dividida, la cuota en el estado de indivisión solo puede ser concebido intelectualmente, en otros términos, es una cuota ideal o intelectual.</b></p>	<p>Parte del principio de que la cuota no representa ya el objeto del derecho correspondiente a cada condómino, si no la razón o proporción según la cual las utilidades o cargas de la cosa van a favor o a cargo de los partícipes.</p> <p>El Derecho Real no se encuentra fraccionado en partes materiales o ideales, siendo un derecho pleno en su extensión, cualitativamente igual al del titular singular, pero, sin embargo, se encuentra limitado por la concurrencia de los derechos de los demás.</p>	<p>Se considera que es una forma de comunidad colectivista.</p> <p>No existen cuotas, nada tienen los individuos, y, por ende, tampoco pueden disponer de nada, ya que es precisamente a la colectividad a quien pertenecen los bienes comunes.</p>

**Fuente: elaboración propia**



## 10.2 De los Derechos Reales

En principio, considerando que el Derecho de Dominio es un Derecho Real debido a que se establece una relación inmediata y directa entre una cosa y la persona; resulta menester establecer que existen sólo y necesariamente dos elementos: el sujeto activo y la cosa de derecho.

Somarriva define el sujeto activo o titular del derecho como aquél que “tiene el poder de aprovecharse de la cosa, en forma total o parcial” El propietario tiene un poder jurídico de aprovechamiento total, porque puede no sólo usar y gozar de la cosa, sino también destruirla. Los titulares de los demás derechos reales tienen únicamente el poder jurídico de aprovechamiento parcial, que puede ser mayor o menor según el derecho real de que se trata. Por ejemplo, el derecho de usufructo que recae sobre cosas no consumibles, sólo faculta a su titular para gozar de la cosa con cargo de conservar su forma y substancia, y de restituirla a su dueño cuando se extingue el derecho.

Por otra parte, la cosa objeto del derecho debe ser siempre determinada individual o específicamente, porque el derecho real tiene siempre por objeto garantizar el hecho de la posesión, que es necesariamente concreto y que solo puede existir tratándose de una cosa determinada.

Establecido lo anterior, se debe establecer que el derecho real es aquel tipo de derecho que posee un individuo en relación a algo en particular, bien sea por un dado nexo jurídico; en otras palabras, alude al derecho de propiedad que guarda un determinado individuo con respecto a algo. Este tipo de derecho se diferencia o se contrapone con los derechos personales.

El derecho real o los derechos reales poseen dos particularidades significativas, primero es que gozan del carácter inmediato de la autoridad que su autorizado proporciona sobre dicho objeto; y segundo la contraposición denominada “erga omnes”, frase derivada del latín, que quiere decir “contra todos” o “frente a todos”. En un sentido más específico el derecho real se refiere al poder, dominio, autoridad o potestad sobre aquel objeto o cosa que puede guardar un





determinado valor frente al resto; por consiguiente, este tipo de derecho concede un poder de carácter directo sobre una cosa en particular, a la persona que es titular de dicho derecho y regula una relación jurídica entre ambos.

Los derechos reales incluyen la tenencia, el uso, la prenda, usufructo, la hipoteca, la vivienda y la servidumbre predial, siendo este último uno de los más antiguos. Un derecho real no se limita a los bienes inmuebles, ya que también se puede conectar a los bienes muebles.

Un derecho real garantiza al propietario la oportunidad de ejercer una influencia directa sobre un artículo que no requiere la acción de cualquier otra persona con el fin de poseer, usar, o disponer de un artículo. Un derecho real pertenece a la categoría de los derechos absolutos. Esto significa que en lugar de objeto de un derecho real que hay un número indeterminado de personas que están obligados a no obstaculizar el ejercicio del derecho del sujeto. Esta obligación consiste siempre en la abstención de acciones que impidan la aplicación del derecho real. Un derecho real goza de una protección absoluta; el amparo por medio de acciones concretas en el retorno o la adquisición de una cosa.

Los derechos reales también se clasifican en muebles o inmuebles, según sea la naturaleza que recaiga sobre el objeto corporal en cuestión. Por consiguiente, un derecho real es inmueble cuando es de esta naturaleza la cosa corporal en que se ejerce. Así, el derecho real de usufructo sobre un inmueble, es un derecho inmueble. Y el derecho real es mueble cuando es de este carácter el objeto corporal en que se ejerce. Así, el derecho real de usufructo sobre un piano, es un derecho real mueble.

Existen diversas teorías sobre los derechos reales y los derechos personales, las cuales se resumen en el siguiente cuadro:



**Cuadro 2. Diversas teorías sobre los derechos reales y los personales**

Teoría	Postulado
<b>Clásica</b>	Fundamentalmente, afirma que el derecho real es diferente del derecho personal, no sólo en cuanto a sus caracteres específicos, sino también en los esenciales. La diferencia no es de grado, sino de esencia entre una clase de derecho y otra.
<b>Personalista</b>	La tesis de esta teoría es monista o unitaria porque asimila el derecho real al personal: ambas categorías de derechos patrimoniales tendrían idénticos caracteres esenciales; las diferencias sólo estarían en los caracteres secundarios. Todos los derechos serían personales, porque el derecho, por definición, es una relación entre las personas; una relación de orden jurídico no puede existir entre una persona y una cosa: sostener lo contrario, dice Planiol representa un contrasentido. El derecho real debe concebirse bajo la forma de una relación obligatoria, en la cual el sujeto activo es simple y está constituido por una sola persona, en tanto que el sujeto pasivo es ilimitado en número y comprende a todas las personas que están en relación con el sujeto activo. La obligación pasiva de dichas personas consiste en una abstención, la de no violar o perturbar los llamados derechos reales de los demás.
<b>Ecléctica</b>	Sus partidarios establecen una diferencia fundamental entre los derechos reales y personales pero armonizan ideas de la teoría clásica y la teoría personalista. En realidad, dice Barassi, los elementos constitutivos del derecho real son dos: a) la relación del sujeto con la cosa, que permite al sujeto recabar por sí solo de la cosa las utilidades de que ésta es susceptible, correspondiéndole, por consiguiente un poder autónomo; b) la obligación (de contenido negativo) que tienen los terceros de no invadir aquella relación autónoma y directa entre el sujeto y la cosa, El primero es el demento interno el contenido económico o estático del derecho real; el segundo es el demento externo o dinámico, la garantía jurídica de aquel contenido económico. Ambos elementos tienen importancia y deben considerarse en la definición de derecho real, que, de acuerdo con estas ideas, se formula así: "derechos reales son aquellos derechos privados que atribuyen un poder de inmediata dominación sobre una cosa, oponible a cualquiera".
<b>Económica</b>	Establece una separación irreductible entre el derecho real y el derecho personal; pero basada en la diversidad de contenido de uno y otro: el contenido del primero es el fenómeno económico de la apropiación de riqueza; el del segundo, el fenómeno económico del servicio. Y así define el derecho real como "una relación de derecho en virtud de la cual una cosa se encuentra, de una manera inmediata y exclusiva, en todo o en parte, sometida al poder de apropiación de una persona. El derecho de crédito o personal es por el contrario, una relación de derecho por virtud de la cual la actividad económica o meramente social de una persona, es puesta a disposición de otra, en la forma positiva de una prestación por proporcionarse, o en la forma negativa de una abstención por observar". El derecho real se refiere, pues, a la apropiación de una riqueza, en tanto que el derecho de crédito tiende al aprovechamiento de los servicios ajenos.
<b>Realista o objetiva</b>	Sus propugnadores también son partidarios de una concepción monista, pero al revés de la doctrina personalista, que asimila el derecho real al personal, esos autores asimilan el derecho personal al real. Identifican la obligación o el derecho personal con el real. Afirman que el derecho de crédito se ha despersonalizado para irse patrimonializando. Gazin dice que el derecho personal es un derecho real indeterminado en cuanto al objeto sobre que recae. Salcilles, que es el representante más moderado de esta teoría expresa que "cuando se contrae la obligación de pagar una suma de dinero, lo importante es que sea pagada; la personalidad del que paga puede ser indiferente y además la presencia actual de un acreedor no es indispensable para la existencia misma de la obligación, la personalidad del acreedor podrá venir después, como ocurre cuando una persona emite un título al portador, obligándose para con aquel que le entregue ese título. Gaudemet, exagerando las ideas de Salcilles, afirma que es el patrimonio quien debe al patrimonio. El derecho personal no es ya un derecho sobre la persona, es un derecho sobre los bienes; su única diferencia con el derecho real es que no afecta privativamente a una cosa determinada, sino colectivamente a un patrimonio externo. En esta forma el derecho personal -para usar los términos de Bonnacace, es un aprovechamiento de la riqueza y no de un servicio.

Fuente: elaboración propia



### 10.3 De la Proindivisión y su Clasificación

La proindivisión o derecho Pro indiviso es una expresión jurídica que hace referencia a la situación de una cosa o derecho que pertenece a varias personas en común, sin que existan partes diferenciadas a cada uno de los propietarios o titulares del derecho. Son sinónimos la indivisión, copropiedad y condominio.

Resulta necesario aclarar que no existe un tipo único de indivisión y puede presentarse de diversas maneras; motivo por el cual, se retoma de la obra de Somarriva, la clasificación de indivisión que el mismo considera como “lo más amplia posible” a pesar de haber hecho la salvedad que no es del todo completa. En el siguiente esquema se resumen los tres puntos de vista desde los cuales se clasifica la proindivisión, pero únicamente se ampliará sobre las “indivisiones sobre una universalidad e indivisiones sobre una cosa singular” y sobre la “indivisión hereditaria” por ser éstas relacionadas con la temática en estudio.

Cuadro 3. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LA INDIVISIÓN		
Puntos de vista		
A) Atendiendo al objeto sobre el que recae	B) Atendiendo a su origen	C) Atendiendo a su duración y a su carácter voluntario o forzado
Indivisiones sobre una universalidad e indivisiones sobre una cosa singular	<p><b>Indivisiones que nacen de un hecho:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indivisión hereditaria.</li> <li>• Indivisión que nace como consecuencia de disolverse la sociedad conyugal</li> <li>• Indivisión que existe en las sociedades de hecho.</li> <li>• Indivisiones que se sigue al disolverse una sociedad</li> <li>• Indivisión que tiene su origen en el concubinato</li> <li>• Indivisión que se presenta en las comunidades de agua</li> </ul> <p><b>Indivisiones que nacen de un contrato:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Copropiedad de las naves</li> </ul> <p><b>Indivisiones impuestas por el legislador</b></p>	<p>Indivisiones temporales o perpetuas, pudiendo ser las primeras de duración indeterminada o duración determinada.</p> <p><b>Duración determinada:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pacto de indivisión</li> <li>• Indivisión del hogar obrero</li> </ul> <p><b>Indivisiones legales o forzadas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indivisión sobre las cosas comunes en los edificios divididos por pisos o departamentos.</li> <li>• Medianería</li> <li>• Indivisibilidad de las servidumbres</li> <li>• Indivisibilidad de las pertenencias mineras</li> <li>• Indivisión de la propiedad fiduciaria</li> <li>• Situación <i>sui generis</i> en la propiedad de las tumbas o mausoleos</li> </ul>

Fuente: Elaboración propia



Respecto al primer punto de vista que atiende al objeto sobre el que recae la indivisión en una cosa universal o una cosa singular, es importante establecer que el autor concibe a la **indivisión universal** como una comunidad de herederos que se forma por el fallecimiento del causante, lo cual indica el estado latente en que se encuentran los bienes hereditarios hasta el momento de efectuar la partición de la herencia; además de que esta comunidad sobre una cosa universal tiene por objeto una universalidad jurídica, con su activo y pasivo.

Pero existe una condición para que exista la comunidad universal, y ésta es que debe recaer sobre un patrimonio, es decir, sobre un conjunto de bienes, que es algo distinto del patrimonio mismo; de un patrimonio con activo y pasivo propio; de una universalidad de bienes que, antes de los indivisarios, han tenido otro titular. El punto central de este primer gran criterio y que se une al origen de la indivisión como segundo criterio, pero más específicamente a la indivisión hereditaria; es que el patrimonio debe ser eminentemente transmisible del causante hacia los herederos únicamente por causa de muerte, ya que este modo de adquirir la sucesión de la cosa universal obliga a los coherederos a efectuar la partición con la cual puedan ejercer a plenitud su derecho de dominio sobre la cuota parte que les corresponde. Pero también no se puede descuidar que la indivisión será universal cuando recaiga sobre todo un patrimonio, y no sobre una parte de él.

A pesar que la sucesión por causa de muerte no es la única forma en la que se forma la indivisión universal, teniendo en cuenta la que se forma al disolverse la sociedad conyugal o cuando se disuelve una sociedad de hecho; estas últimas no serán desarrolladas en este apartado por no ser objeto de interés del estudio; sí vale la pena decir que el mismo Somarriva considera que pueden existir otras cosas universales sino que pueden existir muchas más y que poco a poco obligarán al poder legislativo a modificar la legislación nacional para que pueda darse una salida jurídica a estos casos.



Dado que en la indivisión universal los indivisarios tienen derecho sobre la universalidad de la cosa y no sobre los bienes que la componen, es necesario aclarar en primer lugar que en el derecho romano la cuota parte del indivisario se traspasaba a los bienes que forman la comunidad, pero en el derecho moderno la cuota parte se tiene sobre la universalidad, pero no en bienes determinados.

Es decir, los bienes que conforman el patrimonio que ha sido cedido a un grupo de indivisarios no se pueden dividir como tal otorgando a cada uno, por ejemplo, la mitad de un vehículo, la tercera parte de una maquinaria; sino más bien estos bienes a pesar que han pasado a manos de los indivisarios, esto no significa que al efectuar un cambio de titular, cambie la situación de los bienes patrimoniales. Por ejemplo, si el patrimonio de Jaime son: un terreno destinado para la siembra de maíz, maquinaria para arar la tierra, herramientas; una casa de habitación con sus respectivos bienes muebles, un vehículo, un granero, entre otros; no quiere decir que todo ese contenido deba concebirse por separado, sino que se aglutina en un mismo “continente” que es lo que constituye la universalidad de la cosa; entonces, si se trata de un número de 10 indivisarios, a éstos les corresponde una cuota parte de todo el patrimonio de Jaime. Pero para que ellos sepan cuál es esa cuota parte que les corresponde, se debe llevar a cabo la partición de bienes que otorgará a cada uno la parte que le corresponde. Somarriva cita a Capitant quien comparte la misma forma de concebir el derecho de los coherederos sobre la cuota parte “sin duda cada coheredero tiene una cuota parte de la masa indivisa, pero no es la cuota parte de cada partícula de cada bien. Es una cuota parte en la masa indivisa que, hasta la partición, permanece flotante, indeterminada” (Somarriva, pág. 25).

Para hacer desaparecer esta condición “flotante” de la cosa en común, resulta necesario efectuar el acto por el cual la cosa indeterminada ahora ya podrá fijarse en bienes específicos sobre sus correspondientes coherederos, nos referimos a la partición que ampliaremos más adelante.



El segundo criterio por el cual se clasifican las indivisiones tiene que ver con el origen de éstas; es decir, cómo es que nace una proindivisión. El más común es el caso de la **indivisión hereditaria**. Somarriva considera en este segundo criterio, que el fallecimiento del causante es el hecho que da origen a la indivisión hereditaria porque es así como se conforma el grupo de herederos o sujetos de la indivisión hereditaria sin importar que sean testamentarios, *ab intestato*<sup>4</sup>, universales, de cuota o del remanente.

Somarriva respecto a este tipo de indivisión ilustra que una vez los herederos hayan aceptado la herencia con beneficio de inventario, éste puede producir algunos efectos sobre la cosa indivisa. En principio puede producirse el efecto de separación de los patrimonios del causante y el propio de los herederos, apareciendo con toda nitidez la indivisión hereditaria, ya que el patrimonio del causante no se confunde con el de los herederos. En segundo lugar, este beneficio también puede establecer límites de las responsabilidades que los herederos contraen sobre el patrimonio a heredar, aunque no se efectúe en sí la separación de patrimonios inicialmente esto no significa que no pueda nacer la indivisión entre los herederos.

Cuando se habla acerca de la herencia a beneficio de inventario, la doctrina del derecho enseña respecto a esto que, esta figura es una solución que los herederos pueden tomar para no asumir las deudas que el patrimonio a heredar lleva consigo. Es decir, esta fórmula permite al heredero no tener que hacer frente a las deudas con su patrimonio, de forma que se protege ante la posibilidad de heredar obligaciones inesperadas.

Lo que permitirá la herencia a beneficio de inventario es que las deudas se paguen única y exclusivamente con el patrimonio de la herencia. Nada más. La idea es que se reciba únicamente la parte de herencia que queda tras eliminar las deudas.

---

<sup>4</sup> **Ab intestato** es un término jurídico procedente del latín *ab intestato* (sin testamento), que se refiere al procedimiento judicial sobre la herencia y la adjudicación de los bienes del que muere sin testar o con un testamento nulo, pasando entonces la herencia, por ministerio de la ley, a los parientes más próximos.



Si bien un heredero puede repudiar la herencia, aceptarla pura o con beneficio de inventario, la legislación salvadoreña (discutida más adelante) establece en el Art. 1169CC que “El beneficio de inventario consiste en no hacer a los herederos que aceptan, responsables de las obligaciones hereditarias y testamentarias, sino hasta la concurrencia del valor total de los bienes que han heredado” y, por tanto, permite abiertamente a que los herederos acepten la herencia con beneficio de inventario.

Si bien, la situación planteada anteriormente no se resuelve con la nueva ley transitoria por ya estar normada en el Código Civil salvadoreño, resulta importante traerla a colación ya que en la indivisión hereditaria, un heredero puede ceder en todo o en parte su cuota hereditaria a un comunero, lo cual, hace que se incremente el número de los copropietarios de la cosa en común y este tercero viene a ocupar la misma situación jurídica que el heredero cedente y por lo tanto también adquiere el carácter de indivisario respecto a los demás herederos.

#### **10.4 Mecanismos normales para poner fin a la Proindivisión**

En Derecho, la doctrina enseña que para poder poner fin a la indivisión se puede hacer según las siguientes tres causales: la comunidad termina por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona; por la destrucción de la cosa en común, y por la división del haber común.

La primera causal se refiere a que, si existe pluralidad de titulares de un derecho, al reunir todas las cuotas de todos los comuneros entonces prácticamente se concentran en una sola persona, se pone fin a la copropiedad y dando origen o reemplazando por la propiedad individual. En esta causal, no importa si un comunero reúne las cuotas de los demás o si un tercero adquiere los derechos de los demás comuneros.

La segunda causal plantea destruir la cosa común y en este caso, se extingue por ende la comunidad, porque desaparece su objeto. Si la destrucción de la cosa es sólo parcial, la indivisión subsistirá sobre lo que reste.



La última causal se refiere propiamente a la partición, la cual es dividir el haber común. Este es el modo normal de poner fin a la comunidad y es la más importante de todas porque dadas ciertas particularidades de varios casos, se vuelve más compleja y es así como resulta necesario establecer una legislación que ordene cómo debe llevarse a cabo la partición de bienes.

### **10.5 La Partición de Bienes**

La partición también puede entenderse como la división del haber común y corresponde al modo normal de poner fin a la comunidad o indivisión. La partición permite que esa cuota abstracta o ideal se radique en bienes determinados para cada comunero. Cosa importante a entender es que con la partición hay entonces una verdadera transformación jurídica, ya que el comunero recibe la parte que le corresponde.

La palabra partición tiene dos significados distintos. En un sentido amplio, "es un conjunto complejo de actos encaminados a poner fin al estado de indivisión mediante la liquidación y distribución entre los copartícipes del caudal poseído proindiviso, en partes o lotes que guarden proporción con los derechos cuotativos de cada uno de ellos". En un sentido restringido, "es la operación por la cual el bien común se divide en tantos lotes cuantos comuneros haya, recibiendo cada uno de éstos la propiedad exclusiva de uno de esos lotes". De esta manera "las cuotas indivisas y abstractas de cada uno de los comuneros se transforman en partes concretas y materiales; la propiedad indivisa es sustituida por una propiedad unitaria" (Somarriva, Pág. 238)

Cabe destacar que con la partición acontece que el derecho del comunero disminuye en cantidad, pero mejora en calidad.

Efectivamente, en la aplicación de la ley, ésta no busca favorecer a la comunidad porque se originan ciertas dificultades y querellas entre los comuneros que suelen ser más evidentes al momento de tratar de efectuar la explotación económica de los bienes.





Entonces el criterio de ley es que, al efectuar la partición, cada comunero podrá poner mayor interés en las cosas que son de su dominio exclusivo que en las comunes, las aliña y aprovecha mejor, según el decir de las Partidas; y esto es así porque de no efectuarse la partición se dificulta la libre circulación de los bienes al exigirse la unanimidad o la mayoría de votos para enajenar el todo o una parte material de la cosa. En realidad, la pluralidad de titulares determina, en la comunidad romanista, que los derechos de unos se sientan paralizados frente a los derechos iguales de los otros. Existen tres tipos de partición de una herencia y son las siguientes:

- **Partición voluntaria.** Es la que realizan todos los herederos de común acuerdo Y es conocida habitualmente como partición extrajudicial. Se realiza en escritura pública ante notario y requiere para considerarse válida la firma de todos los llamados a heredar; aunque en la legislación salvadoreña, específicamente en el Art. 1223 inc.2° C.C. se establece que no necesariamente se debe realizar este tipo de partición en escritura pública, sino que también se puede realizar en documento privado, y que se abordará con más profundidad en el capítulo del marco legal.
- **Partición judicial.** Este tipo de partición se da en los casos en los que los herederos no se ponen de acuerdo sobre cómo repartir los bienes del fallecido. En ese caso, deberán acudir al juez de primera instancia para que se realice la partición judicial, ante la que el juez designará un perito para que realice el cuaderno particional con el reparto de los bienes de la herencia.
- **Partición realizada por un contador-partidor.** Esta figura habrá sido nombrada por el testador en el testamento para el que realice la partición de la herencia. Esta figura se conoce como contador-partidor testamentario. Si el fallecido no lo ha nombrado en su herencia, será el juez el encargado de hacerlo y se le denominará contador-partidor dativo.



En todos los casos la **partición de una herencia** lleva asociado un cuaderno particional que recogerá los antecedentes personales de los herederos con el fallecido, y también sus bienes y deudas, la liquidación de la herencia y las adjudicaciones que se haga a cada uno de los herederos.

Además, conviene saber que los gastos derivados de la partición que se hayan realizado en beneficio de los herederos serán a cargo de la masa hereditaria del difunto, mientras que los que beneficien a uno de ellos, serán de su cargo de forma exclusiva. Si los acreedores están identificados en el testamento o son reconocidos por los herederos, podrían oponerse a la **partición de la herencia** hasta el momento en el que se les paguen sus deudas, aunque en ningún caso pueden solicitar que se practique la división judicial de los bienes que componen la herencia. La acción para solicitar la partición de una herencia no prescribe.

En la **partición de herencias** pueden aparecer conflictos cuando hay herederos que se sienten perjudicados respecto a otros, o en el caso de que se omitan bienes del fallecido. Para evitar problemas futuros en lo concerniente al reparto de herencias, contar con el asesoramiento de abogados expertos en derecho hereditario es fundamental.

### **10.6 Características de la Partición**

La partición de bienes, se origina mediante el ejercicio de la acción de partición, la cual en principio puede evocar la idea de un juicio, si nos basamos en la palabra acción, ya que así lo da a entender la acción reivindicatoria, las acciones posesorias, entre otras. Pero la acción de partición no significa que forzosamente deba existir un juicio, ya que la partición puede efectuarse amigablemente como en el caso de la partición extrajudicial o voluntaria mencionada anteriormente, es decir, todos los comuneros pueden estar de acuerdo sin hacer que la justicia intervenga para poner fin a la comunidad.



Por tanto, resulta importante aclarar que propiamente la expresión “acción de partición” no es muy acertada porque la partición se lleva a cabo sin intentar propiamente una acción ante la justicia, y únicamente cuando el comunero que desea poner fin a la indivisión es que acude a los Tribunales de Justicia es que se puede hablar de que ocurre una acción de partición. De hecho, el Código Civil y el de Procedimientos Civiles no hablan en ningún momento de acción de partición y las expresiones que emplean son: “podrá siempre pedirse” (Arts. 1196, 1198, 1199, 1200); “hacerse la partición” (Art. 1204); “el que promoviere la partición judicial” (Art. 925 Pr.).

A propósito de la partición de bienes, nuestro mayor referente doctrinal es Somarriva, quien desarrolla seis características de la acción de partición; pero a continuación retomaremos de la tesis doctoral en jurisprudencia y ciencias sociales de José Héctor Inocente Segovia (1967) las características de la partición como acción que él desarrolla en base a la legislación salvadoreña.

- a) La acción de partición produce una verdadera transformación de la situación jurídica existente; pues como dijera Capitant “el derecho proindiviso de los comuneros sobre los bienes comunes, después de la partición se transforma en un derecho en cosas divisas pleno y exclusivo”
- b) El que solicita la partición no tiene que dar razón alguna, por tanto es un derecho absoluto y sus oponentes no podrán argumentar que el peticionario no obtendría ninguna utilidad práctica de la partición y que su único móvil es molestarlos o perjudicarlos.
- c) La expresión consignada en el Art. 1196 “podrá siempre pedirse” encierra dos características fundamentales: 1) que la acción de partición es de orden público y por lo tanto irrenunciable de conformidad al Art. 12-C; y 2) que es imprescriptible, constituyendo una excepción al Art. 2253 C.



## **10.7 Distintas maneras de efectuarse la partición**

Tratándose de una indivisión hereditaria la partición se puede efectuar de tres maneras: Por el testador o causante, por los coasignatarios de común acuerdo o por un partidador.

A continuación, se detallan cada una.

### **a) Por el causante.**

Básicamente en esta manera de efectuarse la partición, es el causante quien en vida efectúa la partición y lo deja plasmado en un testamento donde asigna a cada heredero la parte que le corresponde, y con ello se evitan las dificultades consiguientes al estado de proindivisión.

Algunas particularidades que presenta esta partición es que ésta pone fin a la indivisión, entonces si el testador o causante al repartir sus bienes no genera una comunidad, entonces no habrá nada que partir porque no existiría el estado de indivisión; es decir, como la partición se produjo con antelación cada heredero recibe la parte que le corresponde según la voluntad del testador. Otra particularidad es que la partición que el causante efectúa es muy difícil que sea completa ya que se considera, que éste necesariamente debe conocer la totalidad de sus bienes y deudas, y, sobre todo, que su patrimonio no sufre modificación alguna con posterioridad a haberse efectuado la partición.

Doctrinalmente esta particularidad añade una partición complementaria para ajustar la partición efectuada por el ahora difunto, a la realidad. Pero esta segunda particularidad en el caso salvadoreño es más aplicable a los casos donde el testador posee una gran cantidad de bienes y, por ende, le es difícil saber a cabalidad el total de su patrimonio; caso contrario, con testadores cuyo patrimonio no es tan grande sí pueden conocer cuáles son sus bienes y por ello pueden repartirlos con mayor facilidad.

El causante a pesar de que al efectuar la partición quiera con antelación hacer valer su voluntad, no debe trasgredir el derecho ajeno, es decir, el derecho



que tienen los legitimarios<sup>5</sup> sobre la herencia. Y es que de por sí una herencia, indistintamente en el contexto en el que se origine, genera controversia entre los herederos, esta se vuelve aún más conflictiva si el testador antepone a terceros frente a los legitimarios quienes al momento de recibir la parte que les corresponde, observan que no se han respetado sus derechos.

Entonces, el causante que se vuelve un partidador, en primer lugar, debe tomar en cuenta el derecho sucesorio ya que, por ejemplo, su cónyuge o sus hijos no deben quedar fuera o en último lugar en el testamento.

#### **b) Por los interesados.**

Este tipo de partición es también la que se conoce como partición voluntaria o extrajudicial, ya que facilita efectuar la partición una vez todos los comuneros estén de acuerdo. Se trata de una partición amigable. La premisa para esta partición es que el legislador autoriza a los interesados para hacer la partición por sí mismos, haciéndolo mucho más sencillo, fácil y rápido en comparación de cuando se sigue un juicio con toda su tramitación engorrosa.

Además, otro requisito indispensable para que se efectúe esta partición es que no se presenten cuestiones que resolver como una discordia acerca de quiénes son los interesados y sobre cuáles son los bienes que se van a partir. Los bienes deben tasarse en la misma forma que si la partición se efectuare ante un partidador, aunque esto tampoco significa que es necesaria la tasación pericial. Pero sí es necesario que la partición se apruebe judicialmente en los mismos casos que se necesitara de la aprobación si se procediera ante un partidador.

#### **c) Por un partidador.**

Esta partición es de materia de arbitraje forzoso; es decir, donde el legislador interviene de manera directa para poner fin a la indivisión y repartir según ciertos criterios, las cuotas que le corresponderán a cada comunero. Sobre esto, Somarriva cita a Patricio Aylwin quien explica la razón de ser del arbitraje

---

<sup>5</sup> Entiéndase por legitimarios a todos los herederos forzosos, es decir, aquella persona que no puede ser privada de la parte de la herencia que le corresponde según la Ley. Persona que tiene derecho a la legítima.



forzoso de la siguiente manera: “el legislador prescribe en estos juicios el arbitraje forzoso como medio de proporcionar en ello una justicia especialmente apta y apropiada, amigable, rápida y económica, y para librar a las jurisdicciones ordinarias del examen de cuentas, documentos, debates, informaciones, etc., que requieren a menudo un largo período de años...”

Prácticamente, cuando los comuneros están en conflicto, la masa de bienes aún no ha sido partida y se encuentra en disputa; es cuando el legislador interviene para poner fin a esta situación.

## **11. MARCO JURIDICO**

### **11.1 Constitución de la República**

La Ley Especial Transitoria Para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión, tiene una relación directa con la *Constitución de la Republica* desde su formación; ya que establece que los derechos fundamentales de la persona se garantizan desde el artículo 2 Cn, en su primer inciso “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.”

En cuanto al derecho de propiedad y su libre disposición, el artículo 22 Cn, establece que: “Toda persona tiene derecho a disponer libremente de sus bienes conforme a la Ley. La propiedad es transmisible en la forma en que determinen las leyes. Habrá libre testamentifacción.”

En específico y sobre el tema principal, el artículo 105 inc. 5º la Cn establece: que los inmuebles rústicos que excedan el límite establecido por esta constitución y se encuentren en proindivisión, podrán ser objeto de partición entre los copropietarios.



Debido a esto y por ser objeto principal derivado de la protección del derecho a la propiedad y la libre disposición de los bienes, es que existe una relación con todas las demás leyes y reglamentos afines al derecho de la propiedad y posesión. Podemos decir que el *Código Civil* es la norma secundaria rectora de los temas relacionados con el desarrollo constitucional de los derechos antes mencionados relacionados a los bienes, estableciendo en ella las reglas básicas para proteger los derechos individualizados a las personas que les corresponda en cuanto a las vías ordinaria en donde no existen impedimentos que afecten el uso de mencionado derecho de manera ordinaria.

Asimismo en cuanto a la *Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas* se encuentra relacionada directamente también debido a que es la encargada de desarrollar los procedimientos ordinarios para la inscripción y reconocimientos de derechos frente a terceros, siempre que sean inscribibles para garantizar que no hayan acciones que afecten dichos derechos, pero a consecuencia de que en ocasiones excepcionales, no se puede recurrir a esas vías ordinarias, es que se han creado instrumentos como el decreto legislativo 1076 que trataba solventar el problema de la proindivisión, y que debido a limitantes como la temporalidad , vigencia, entre otras, fue que no alcanzó a darle solución al cien por ciento de la población que es afectada con el referido problema de la proindivisión, y fue por esta razón que hubo la necesidad de crear un nuevo instrumentos jurídico con los elementos necesarios para tratar de poner fin al problema de la proindivisión de la que hablamos, como lo es la “LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA DELIMITACION DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISION (Decreto Legislativo Numero 413 Publicado en el Diario Oficial el día trece de julio de dos mil dieciséis”.

Podemos agregar que también tiene relación con la *Ley de Catastro* en cuanto a la correcta localización de los inmuebles, establecer sus medidas lineales y superficiales, su naturaleza, su valor y productividad, su nomenclatura y demás características para así sanear los títulos de dominio y posesión, además para



facilitar su aplicación a la población afectada, es que le fue concedido el procedimiento especial a la función pública a través de los Notarios, para que éstos por medio de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras diligencias, y a solicitud de los interesados respectivamente, den el debido cumplimiento al procedimiento establecido en la presente Ley.

La Ley de Ingenieros Topógrafos y la Ley de Urbanismo y Construcción se relacionan directamente con el procedimiento, puesto que el notario en las diligencias, deberá juramentar a un ingeniero civil como perito para que sea él quien realice el reconocimiento y levantamiento técnico catastral necesario a través de los métodos científicos más convenientes.

Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, tiene relación al procedimiento de partición puesto que al momento de la presentación de la Escritura Pública en la que se protocolice la resolución final de las diligencias notariales, se deberá cancelar al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el arancel establecido para su debida inscripción.

Código Procesal Civil y Mercantil, vinculado en cuanto a la calidad en que puede actuar el interesado en las respectivas diligencias, ya que puede hacerlo personalmente o por medio de la figura jurídica de un apoderado que contempla el mencionado código, además en cuanto que en dicho procedimiento surgiera una disconformidad de los colindantes por la partición, habrá la posibilidad a que se ventile por medio de una mediación o conciliación en sede de la Procuraduría General de la Republica y en caso de no existir acuerdos, el notario notificara a los interesados que las diligencias se remitirán al juez competente de la jurisdicción de donde esté ubicado el inmueble.

### **11.2 Código Civil Salvadoreño**

El Código Civil como cuerpo de Ley, establece las normas relativas al régimen de las personas, de la familia, de las obligaciones, de los hechos y actos jurídicos, de los contratos, de los derechos reales y de las sucesiones. Para la





legislación salvadoreña, el Código Civil consta de 2435 artículos comprendidos en los 44 títulos de que constan los cuatro libros de dicho Código, pero propiamente es el libro segundo el que desarrolla toda la legislación concerniente a “*de los bienes, de su dominio, posesión, uso y goce*” y es en base a él que anteriormente se pretendía resolver los problemas concernientes a la proindivisión.

Los problemas relacionados con la proindivisión pueden entenderse a la luz del artículo 1616 del Código Civil que literalmente establece que “*la cosa es común de dos o más personas proindiviso, entre las cuales no intervenga contrato de sociedad cada una de ellas podrá vender su cuota, aún sin el consentimiento de las otras*”. Según José Mauricio Cardoza Hernández en su artículo ¿Por qué una ley especial transitoria para la delimitación de inmuebles en estado de proindivisión? “Esta disposición permite abiertamente que cada propietario de un derecho en estado de proindivisión pueda enajenar su derecho sin necesidad de consultar con el resto de proindivisarios” lo cual ha generado que cada proindivisario venda sus derechos independientemente los demás copropietarios estén de acuerdo y peor aún, sin efectuar la partición. El artículo en mención no autoriza la venta de porciones de la cuota de derecho proindiviso de cada uno de los originales herederos, simplemente autoriza la venta de la cuota de derechos proindiviso de cada proindivisario.

En principio, el artículo 560 del Código Civil define lo que, según la ley salvadoreña, llama *bienes*, entendidos como “todas aquellas cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se dividen en inmuebles y muebles”. El concepto apropiación no debe usarse en sentido peyorativo como un acto unilateral por parte del adquirente; sino más bien, por apropiación se debe entender como “*el modo de adquirir el dominio de las cosas*” (Ossorio)

Básicamente el Título I De las varias clases de bienes desarrolla justamente eso, una clasificación de los distintos bienes que existen, pero para efectos de este estudio no nos entretendremos en dar explicación a los artículos que contiene dicho Título.



El Título II Del dominio, en el artículo 568 define lo que en derecho se conoce como dominio. Este artículo establece que “se llama dominio o propiedad el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”. Tanto en las definiciones conceptuales de Cabanellas, Ossorio y Díaz, desarrolladas en el Marco Conceptual, como en lo establecido en el Código Civil; el punto concordante es que los propietarios pueden disponer de una cosa puesto que está enajenada a la voluntad del ellos. Pero el artículo en mención no es aplicable al derecho proindiviso porque en su primer inciso deja en claro la exclusividad en cuanto al dominio de una cosa, lo cual significa que, en todo caso, este artículo se aplica una vez se haya efectuado la partición y a cada propietario ya se le haya cedido la parte o cuota que le corresponde.

A continuación, se pasará a mencionar algunos de los artículos del Código Civil salvadoreño relativos a la partición, los cuales se encuentran en el Capítulo IV, Título IX De la partición de los bienes.

El artículo 1196 establece que “ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario”. En este primer inciso del artículo queda claro que la partición es el mecanismo por medio del cual se pone fin a la indivisión dado que los coasignatarios no están en obligación de seguir en dicho estado, por lo que cada uno recibe la parte que les corresponde.

Como se analizó el Marco Doctrinario, existe una forma de efectuar la partición y ésta es a través del causante. Básicamente es el artículo 1197 el que norma dicha forma de efectuar la partición, ya que establece que “si el difunto ha hecho la partición por acto entre vivos o por testamento, se pasará por ella en cuanto no fuere contraria a derecho ajeno”.



El artículo 1204 se refiere a la partición voluntaria o extrajudicial que se abordó en el Marco Doctrinario, ya que tal y como lo establece este artículo, “si todos los coasignatarios tuvieren la libre disposición de sus bienes y concurrieren al acto, podrán hacer la partición por sí mismos, o nombrar de común acuerdo un partidor; y no perjudicarán en este caso las inhabilidades indicadas en el antedicho artículo”. Siendo así que la primera condición que se debe cumplir es que los coasignatarios estén todos de acuerdo de efectuar la partición, ya que, de lo contrario, como lo establece el inciso segundo de este mismo artículo, “... el Juez a petición de cualquiera de ellos, nombrará un partidor a su arbitrio, con tal que no sea de los propuestos por las partes, ni coasignatarios”.

### **11.3 Ley Especial o Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad o de Posesión en Inmuebles en Estado de Proindivisión.**

(Decreto Legislativo Número 1076 publicado en el Diario Oficial el día veinte de diciembre de dos mil dos).

Según información vertida por el Licenciado Mario Alfredo Polanco Aguilar, actual registrador auxiliar del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipoteca del Centro Nacional del Registro de Ahuachapán, explicó que, en relación al surgimiento de esta primera Ley Transitoria (DECRETO 1076), desconoce a quién podría atribuirse la moción en la Asamblea Legislativa para la revisión y aprobación del anteproyecto. Pero afirma que fue a través de un grupo de abogados el que propuso esa moción, debido a que *“vieron una multiplicidad de casos de derecho proindiviso no acotados y extremadamente en llegar al 0.00% de propiedad y no poderlos identificar, es donde se organizan para proponer esa moción en la Asamblea, para tratar de darle una salida conforme a la Ley y más factible que la actual”*.

Una vez entró en vigencia esta Ley, tuvo muy poca publicidad dentro del gremio de abogados y aún más, hacia la población salvadoreña. Según el Licenciado Polanco, dicha Ley, ya tenía pocos meses de vigencia cuando se les dio a conocer el procedimiento que debían seguir en el Registro; siendo así que, a nivel



institucional, los registradores debieron tener una exhaustiva capacitación sobre esta Ley, para su correcta aplicación; cierto para darles a conocer la Ley, se auxiliaron de un Registrador el cual “*por ganar un poquito de participación institucional se dedicó a tratar de divulgar la Ley internamente*”. (Polanco, 2018).

Pero, a la situación de la indivisión dentro del territorio de El Salvador, se le dio prioridad en el año dos mil dos, debido a que existían numerosos inmuebles en estado de proindivisión; en tal sentido estos inmuebles permanecen en esa situación jurídica por distintas causas ajenas a la voluntad de los copropietarios; en algunos casos han reconocido de hecho las separaciones, desmembraciones o particiones a las cuales se han sujetado los fundos y que en la actualidad aún no han podido ser definidos e inscritos de conformidad a la legislación vigente.

Ante tal situación, en pro de resolver esta problemática, se creó el Decreto 1076, *Ley Especial o Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad o de Posesión en Inmuebles en Estado de Proindivisión*; el cual tuvo tan solo un plazo corto de tres años de vigencia y aunque fue prorrogado, solo fue por seis meses más; en dicho decreto se establecía el procedimiento a seguir, pero no tuvo mucha aplicabilidad debido a que se consideró un procedimiento engorroso y complicado; ya que en este procedimiento se le daba protagonismo al Síndico de la Alcaldía del lugar donde se encontraba ubicado el inmueble que se iba a delimitar, esto en coordinación con el Centro Nacional de Registros; y siendo el Notario el Funcionario competente ante quien se debía tramitar dicho procedimiento, quien en caso de oposición a las diligencias de delimitación, las remitiría al Juez de Primera Instancia, en caso que la decisión judicial hubiese sido favorable al interesado y el procedimiento continuaría su curso conforme a lo establecido en el decreto; lo cual no tuvo mayor trascendencia.

### **El decreto en mención se estructuró de la siguiente manera:**

Esta Ley conto con 17 artículos comprendidos en cinco capítulos. El Capítulo I Disposiciones Fundamentales tiene tres artículos, en los cuales se establecen el objeto de ley (Art. 1); algunas aclaraciones conceptuales o de



sinónimos que favorezcan la correcta utilización del vocabulario técnico que rige esta Ley (Art. 2); y el ámbito de aplicación (Art. 3).

El Capítulo II Acotamiento de Derechos Inscritos se divide en dos secciones. La Sección Primera “Casos de Voluntad Concurrente” posee tres artículos. El artículo 4 prácticamente se refiere a la partición voluntaria. El artículo 5 sigue con el procedimiento que los copropietarios deben seguir cuando se efectuado la partición voluntaria, pero lo interesante de este artículo es que relaciona la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias ya que es a través de este Ley, se establece con mayor precisión todo el procedimiento notarial a seguir para el acotamiento correspondiente. El artículo 6 se refiere al procedimiento a seguir en caso el inmueble general tuviere distinta extensión superficial a la consignada en el antecedente. La Sección Segunda “Casos de Interés Individual” únicamente cuenta con dos artículos. El artículo 7 relaciona al artículo 6 de la presente Ley; y junto con el artículo 8 establecen los procedimientos notariales que se deben seguir en caso de los intereses individuales de los copropietarios.

El Capítulo III Acotamiento de Derechos No Inscritos también se divide en dos secciones. La Sección Primera “Diligencias Especiales de Titulación Supletoria” posee dos artículos. En el artículo 9 trata sobre el procedimiento notarial a seguir para llevar a cabo la titulación de los derechos de todos los coposeedores del inmueble general. El artículo 10 trata sobre el procedimiento a seguir en los casos en donde exista oposición legítima (razonada, argumentada y justificada) de terceros a la titulación solicitada. La Sección Segunda “Del Acotamiento” desarrolla un único artículo, siendo el artículo 11 el que establezca que “los acotamientos de los derechos proindivisos existentes en el inmueble se diligenciará conforme a las previsiones del Capítulo Segundo de la presente Ley”. Pero también este artículo especifica que “en tales casos, ya no será exigible la certificación municipal a la que se refiere el Art. 3 de la presente Ley”.



El Capítulo IV Curadores Especiales también desarrolla un único artículo: el artículo 13 establece el procedimiento a seguir en los casos en donde uno o varios de los copropietarios o coposeedores de un inmueble fuere incapaz, ausente no declarado o hubiese fallecido.

Finalmente, el Capítulo V Disposiciones Generales dedica 5 artículos para concluir la presente Ley. El artículo 13 establece los criterios con los cuales serán consideradas nulas las diligencias respectivas a la presente Ley. También establece las sanciones para los notarios que cuyo actuar busque aprovecharse ilícitamente del régimen especial de la presente Ley. El artículo 14 establece el carácter especial y de interés público de la presente Ley. El artículo 15 al establecer que a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, el Registro de Propiedad no podrá aceptar presentaciones ni inscripciones de documentos cuyas estipulaciones estén fuera de lo que la presente Ley así lo mande, y esto significa que el Registro de Propiedad tendrá que actualizarse en sus procedimientos en cumplimiento de esta Ley. El artículo 16 faculta al Instituto Libertad y Progreso para que actúe a solicitud y en nombre de los interesados en poner fin a la proindivisión una vez éstos sean catalogados como de escasos recursos y comprueben que efectivamente no pueden asumir el costo de todo el proceso contenido en esta Ley. Finalmente, el artículo 17 se refiere al período de duración o vigencia de la presente Ley el cual es de tres años a partir del día de su publicación en el Diario Oficial.

#### **11.4 Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de Proindivisión. (DECRETO 413)**

En un ensayo publicado por José Mauricio Cardoza Hernández titulado “¿Por qué una Ley Transitoria para la Delimitación de Inmuebles en Estado de Proindivisión?”, el autor asegura que “*existe una negligencia histórica para realizar los procesos de partición*” lo cual ha tenido repercusiones que siguen vigentes en la actualidad. Para sustentar dicha aseveración, Cardoza Hernández, se basa en el artículo 1616 del Código Civil salvadoreño, el cual establece que “Si la cosa es



común de dos o más personas proindiviso, entre las cuales no intervenga contrato de sociedad, cada una de ellas podrá vender su cuota, aún sin el consentimiento de las otras” interpretando que, dicha disposición permite abiertamente que cada propietario de derecho proindiviso pueda enajenar su derecho sin necesidad de consultar con los demás proindivisarios.

En este sentido, cada proindivisario, sin intentar la partición, ha venido vendiendo sus derechos independientemente del resto de propietarios, lo cual agudiza el problema ya que, de la masa de herederos, se van sumando nuevos proindivisarios que no necesariamente son parte del núcleo familiar, y esto permite a que existan aún más conflictos de intereses y discordias en cuanto a realizar la partición.

El problema en sí radica en la multitud de exagerada de proindivisarios sobre un mismo inmueble, ya que en alusión al artículo 1616 antes citado, la inadecuada interpretación y aplicación del mismo permite que muchas personas de manera desmesurada vendan su derecho proindiviso y no las porciones de terreno determinadas. Lo correcto según Cardoza sería que los proindivisarios vendan la cuota de derecho proindiviso de cada proindivisario y no las porciones de la cuota de derecho proindiviso de cada de los originales herederos.

Más allá de que objetivamente existan problemas en relación al desmesurado número de proindivisarios, el problema se traslada a la esfera institucional desde el momento en el que registralmente se encuentran inmersas una serie de dificultades y complicaciones para realizar el traslado integral del derecho proindiviso al sistema de folio personal manual al sistema de folio real automatizado. Esto significa que se requieren muchas horas de dedicación por el personal de registro, quienes crearán la matrícula y completarán sus datos.

#### **11.4.1 La Conformación de la Ley Especial Transitoria. (Decreto 413)**

Dado que ya existía una ley que regulase el tema de los inmuebles en estado de proindivisión pero que venció en el mes de diciembre de 2006; proponer



esta Nueva Ley, prácticamente lo que hace es traer nuevamente a perspectiva un problema que no fue resuelto con anterioridad, sino que también, por estar vigente, viene a significar dificultades jurídicas no solo para los copropietarios de inmuebles en estado de proindivisión, sino también para el desarrollo de El Salvador.

Lo escrito anteriormente tiene su base en una moción que el Doctor William Pleitéz<sup>6</sup> en su calidad como Director Ejecutivo de FOMILENIO II hizo en fecha 13 de junio de 2016 hacia el Doctor Mario Alberto Tenorio Guerrero quien fungía como Presidente de la Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales de la Asamblea Legislativa.

En dicho documento (ver anexo) se expone ante Tenorio que el objetivo principal del Convenio del Reto del Milenio es incrementar la productividad y competitividad de El Salvador en los mercados internacionales por medio de tres proyectos: infraestructura logística, capital humano y clima de inversiones. Pero también se expone que para cumplir con algunas actividades incluidas en estos proyectos es necesario vencer ciertas barreras jurídicas con las cuales podrían efectuar la adquisición y legalización de inmuebles que se encuentran bajo el trazo de dichos proyectos. Siendo necesario, que existan los instrumentos legales con los cuales se adquieran los inmuebles y se puedan inscribir en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente.

Pleitéz propiamente se refiere al caso del Proyecto de Infraestructura Logística el cual busca la ampliación de la carretera Litoral y la construcción de infraestructura en el cruce fronterizo de El Amatillo pero que para ese momento, encontraba la limitante que muchos de los inmuebles que estaban dentro del trazo

---

<sup>6</sup> El Director Ejecutivo de FOMILENIO II es doctor en Ciencias Económicas de la Universidad Paris VIII, con una Maestría en Crecimiento Económico y Desarrollo de la Universidad Aix- Marseille II y una Licenciatura en Economía de la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas. Es considerado uno de los economistas más prominentes de la región lo cual le ha permitido obtener diversas distinciones. Durante los últimos 15 años se desempeñó como Economista Jefe del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) desde donde coordinó la elaboración de 6 Informes Nacionales sobre Desarrollo Humano y apoyó diferentes esfuerzos de diálogo en temas prioritarios para el país.





del Proyecto, se encontraban formal y registralmente en estado de proindivisión y se dificultaba la realización de las correspondientes compraventas de dichos inmuebles para poder realizar satisfactoriamente las actividades del Proyecto.

En alusión a esta problemática planteada por el Director Ejecutivo del FOMILENIO II, también se aclara que es de conocimiento que la problemática planteada ha sido discutida por un conjunto de Instituciones del Estado y que, a su vez, es de conocimiento que la propuesta de proyecto de ley para resolver esta problemática fue presentada a la Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales de la Asamblea Legislativa hacía una semana atrás.

Básicamente esta moción hecha por Pleitéz, tuvo un impacto significativo en la posterior aprobación de la Ley Transitoria, ya que por una parte, desde el punto de vista económico y de desarrollo, si no se aprobase dicha Ley, el país se enfrentaría ante una situación de estancamiento porque la millonaria inversión donada por el gobierno de los Estados Unidos no podría efectuarse; entonces, más allá de la presión ejercida por el Director del FOMILENIO II, estaba realmente la presión que ejercía el gobierno estadounidense como principal sponsor del desarrollo nacional. Por otra parte, es importante destacar que esta moción fue hecha 21 meses después que el partido ARENA presentara ante Junta Directiva de la Asamblea Legislativa su moción como fracción legislativa, para que se emitiese la Ley especial transitoria.

A partir de ello se puede inferir que la moción hecha por Pleitéz le dio el impulso final que necesitaba la ley para ser aprobada, a pesar que ya la Unidad Técnica Ejecutiva del Sector Justicia a través del Comité Directivo Interinstitucional de Actualización de Agenda de Reforma Legal, coordinado por el Área de Educación Pública y Reforma Legal realizó el análisis pertinente de la propuesta de Ley presentada, desarrollando 20 jornadas de trabajo en equipo integrando una mesa especializada de trabajo interinstitucional con las siguientes instituciones: Corte Suprema de Justicia, Fiscalía General de la República, Procuraduría



General de la República, Consejo Nacional de la Judicatura, Ministerio de Justicia y Seguridad Pública, y Centro Nacional de Registro.

En dichas jornadas se analizó la problemática existente en torno a la propiedad inmobiliaria en estado de proindivisión; se desarrollaron debates técnicos en relación a los considerandos y algunos artículos de la ley, proponiendo una nueva redacción de éstos y justificando ampliamente las razones a las que obedecen las nuevas redacciones. Todo esto quedó plasmado en una matriz de trabajo (ver anexo) que contiene la propuesta de ley y las justificaciones del artículo propuesto. Todo este trabajo se llevó a cabo a finales del año 2014 hasta el año 2015.

#### **11.4.2 La presente Ley Especial se estructura de la siguiente manera:**

Por Decreto Legislativo 413 publicado en el diario oficial el 15 de julio de 2016, queda en vigencia la *Ley Especial Transitoria para la Delimitación de los Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión*.

Esta Ley consta con cuatro capítulos, a detalle: el Capítulo I trata sobre las disposiciones preliminares donde se establece el objeto de la ley, ámbito de aplicación y la posesión de la porción a delimitar.

En este primer capítulo prácticamente se especifican los casos o situaciones sobre las cuales podrá ser aplicada la ley, ya que si bien, existen múltiples casos donde un inmueble se encuentra en estado de proindivisión, bajo esta nueva Ley solo podrán resolverse aquellos casos donde “no sea posible o donde sea difícil realizar la partición judicial o extrajudicial; establecer, acotar e inscribir a cuerpo cierto, la o las porciones de inmuebles que les correspondan” tal como lo establece el artículo 1.

Según el ámbito de aplicación de la ley, en el artículo 2 se establece que “se aplicará a todos aquellos derechos de propiedad sobre inmuebles que se encuentren en estado de proindivisión, en los cuales no sea posible, de



conformidad al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, determinar la totalidad de los proindivisarios, o que, en la matrícula registral generada, existan más de diez cotitulares y se justifiquen por medio de una declaración jurada por la o las personas solicitantes, la imposibilidad de ubicarlos a todos a efecto de realizar la respectiva partición del inmueble”. Según este primer inciso donde se establecen criterios importantes que determinan quienes podrán ampararse en dicha Ley, los casos donde los proindivisarios son menores a diez personas, no podrán ampararse bajo esta ley, sino que deberán resolver mediante los mecanismos normales establecidos en el código civil. De igual manera, en el tercer inciso de este mismo artículo se establece que los beneficiarios de la reforma agraria quedan fuera de esta ley.

El Capítulo II Procedimiento de delimitación, se desarrolla la solicitud, documentación anexa, examen de testigos, edictos, nombramiento de peritos y citación de colindantes, identificación y mensura del inmueble, desavenencia de los colindantes y oposición de terceros, proceso de solución alterna de conflictos, procedimiento judicial de la oposición, resolución final, protección al derecho del resto de copropietarios, y prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de la porción delimitada. Básicamente en este capítulo como su nombre lo indica, se establecen todos los procedimientos pasa a paso que deben cumplirse para que los copropietarios puedan solicitar la delimitación de su porción.

El Capítulo III Procedimiento Registral, desarrolla el proceso de inscripción de instrumentos con antecedente de folio personal, proceso de inscripción de instrumento con antecedente de folio real, tracto sucesivo, y gravámenes. De igual forma que el capítulo anterior, en éste queda normado el proceso que se lleva a cabo pero esta vez a nivel institucional, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

El Capítulo IV Disposiciones finales, cierra la ley desarrollando cinco artículos donde establece aspectos como la anulación de diligencias (artículo 20); las facultades otorgadas al Instituto de Legalización de la Propiedad y la



Procuraduría General de la República en los casos donde las comunidades no puedan pagar el costo de los trámites correspondientes (artículo 21); aplicación supletoria para normar todo lo que no está regulado en esta ley (artículo 22); Prevalencia de ley (artículo 23); y la vigencia de ley (artículo 24).

El decreto 1076, tenía como finalidad la Modernización, Administración y el Ordenamiento del Centro Nacional de Registros, en cuanto a los inmuebles en estado de proindivisión a nivel de todo el territorio de la República de El Salvador. Con el fin de obtener y mantener actualizada la información sea esta física y jurídica de cada inmueble, y mantener actualizada la ubicación geográfica de los inmuebles en estado de proindivisión.

En el decreto 413 el objetivo principal es brindar los mecanismos y procedimientos necesarios, y sobre todo ágiles para que la población que se ve afectada con la proindivisión en sus inmuebles pueda ponerle fin a dicho estado.

En el decreto 413 se establecen requisitos para que sea aplicable y entre ellos podemos mencionar que el mínimo de copropietarios que debe tener el inmueble a partir, debe ser más de diez copropietarios,

El procedimiento en este decreto 413 es mucho más sencillo y rápido que el anterior puesto que deja fuera de él a otras instituciones que fueron incluidas antes, como por ejemplo las municipalidades. Se puede decir que no se lograron los resultados esperados con el Decreto 1076, por contener trámites de difícil aplicación, lo cual en el presente Decreto 413 es todo lo contrario, debido a que es ante Notario que se debe solicitar el trámite.



# **CAPITULO III METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION**



## 12. DISEÑO METODOLÓGICO.

La presente investigación ha sido basada en el Diseño Flexible, el cual permite que durante el transcurso de la investigación, exista la “posibilidad de cambios, para captar los aspectos relevantes de la realidad analizada durante el transcurso de la investigación” (Mendizabal, 2006).

Las mismas partes del diseño metodológico que a continuación se presentan, son una propuesta de pasos ordenados coherente y racionalmente de técnicas de rigor científico y procedimientos, cuyo propósito fundamental es alcanzar un resultado teóricamente válido para construir conocimiento científico.

Debido a que la naturaleza de este estudio es cualitativa, se pueden suscitar novedades o acontecimientos inesperados que pueden llegar a cambiar algunas preguntas de investigación, replantear un objetivo o introducir algún nuevo instrumento para recoger datos y su correspondiente análisis.

A pesar de la flexibilidad, el Diseño Metodológico guarda cierta rigurosidad que conlleva todo un proceso ordenado de abstracción de la realidad, y señala las bases teórico-práctico con la que se construyó el soporte conceptual que rige la manera en que se aplicaron los procedimientos de la investigación.

Debido a que un método es un modo de decir o hacer con orden una cosa, en la presente investigación jurídica se adoptaron los métodos Analítico y Deductivo. Analítico porque “hay una descomposición mental de un todo, en forma real o lógica, en sus diversos constitutivos parciales” (García, 2004) y Deductivo porque “es al raciocinio al que le corresponde pasar de lo universal a lo menos universal o a lo particular” (García, et al). Es decir, el caso de investigación objeto de estudio, ha sido analizado por el equipo de investigadores descomponiéndolo en sus partes para poder deducir cómo resolverlo a fin que los titulares de Derecho Proindiviso, puedan partir el bien inmueble otorgando a cada quien la parte que le corresponde y garantizarles así que puedan tener seguridad jurídica para poder ejercer su Derecho de Dominio.



### 13. TIPO Y MÉTODO DE INVESTIGACIÓN.

En principio se debe establecer que esta investigación es del tipo cualitativa, porque las variables que se sometieron a estudio, no están tipificadas dentro de ningún valor numérico, por lo tanto, no se aplicaron métodos estadísticos para su medición; sino que se aplicaron aquellas técnicas que permitieron desarrollar las soluciones más adecuadas para solucionar los problemas de los Titulares de Derecho Proindiviso aplicando los respectivos procedimientos establecidos en la ley. Como lo señala Irene Vasilachis de Gialdino en su libro Estrategias de Investigación Cualitativa citando a Mason (1996: 4):

“...la investigación cualitativa está **a)** fundada en una posición filosófica que es ampliamente interpretativa en el sentido de que se interesa en las formas en las que el mundo social es interpretado, comprendido, experimentado y producido; **b)** basada en métodos de generación de datos flexibles y sensibles al contexto social en el que se producen y **c)** sostenidas por métodos de análisis y explicación que abarcan la comprensión de la complejidad, el detalle y el contexto”

A su vez se utilizó la tipología de Roberto Hernández Sampieri; en un principio esta investigación es de tipo **descriptiva** porque se buscó “especificar las propiedades” (Sampieri,1991) de las variables Derecho Proindiviso, Derecho de Dominio y Limitantes Jurídicas, por lo que se requirió de un “considerable conocimiento del área que se investiga para formular las preguntas específicas que se utilizaron para responder” (Sampieri et al), y obtener el insumo necesario de la investigación. De igual forma, se describirán cuáles son las limitantes que enfrentan los titulares de Derecho Proindiviso y por las cuales se ven imposibilitados de ejercer su Derecho de Dominio sobre los bienes inmuebles que presentan la condición de ser difíciles de partir.

Esta investigación también es de tipo **explicativa** porque con ella se buscó profundizar en el problema dando razones de su origen, pero lo más importante es que estos estudios

“van más allá de la descripción de conceptos o fenómenos, o del establecimiento de relaciones entre conceptos, está dirigidos a responder las causas de los eventos físicos o sociales, su interés se centra en explicar por qué ocurre un fenómeno y en qué condiciones se da este, o por qué dos o más variables están



relacionadas. Estos son más estructurados que las demás clases de estudios y de hecho implican los propósitos de ellos, además de que proporcionan un sentido de entendimiento del fenómeno a que hacen referencia, hay además un cierto valor explicativo” (Sampieri, et al)

Lo anterior significa que, al haber estudiado el Derecho Proindiviso, esta investigación pretende explicar por qué los titulares proindivisarios les resulta difícil efectuar la partición de un bien inmueble, lo cual les trae como problema una serie de limitantes con la que no pueden ejercer de manera correcta su Derecho de Dominio sobre dicho el bien inmueble en cuestión; siendo así que en los resultados de la investigación se genera una explicación de la relación de variables de estudio.

El diseño del estudio es la estrategia general que adopta el investigador para responder al problema planteado. Para esta investigación se utilizó el diseño documental porque “la información que se recolecto o consulto fue en documentos o sea, en material permanente que sirve de fuente o referencia” (García, 2004) y esto incluyo no solo la información agrupada en el apartado de la Fundamentación Teórica como soporte de esta investigación; sino que principalmente incluyo todo aquel documento escrito, impreso, autenticado y debidamente autorizado con los cuales se puede respaldar el caso que se pretendió resolver. Así como todo registro existente respecto al Derecho Proindiviso de los cotitulares sujeto de estudio.

También esta investigación es de campo ya que “sirve como fuente de información de la observación directa y en vivo, de cosas, comportamiento de personas, circunstancias en que ocurren ciertos hechos.

Para el trabajo de campo se utilizó la técnica de: la entrevista, la grabación, la observación, la filmación, la fotografía, etc.” (García, et al). Esto implico que el caso de estudio sobre el cual se construyó esta investigación, no fue un caso documentado, sino que se construyó con un caso práctico aplicando la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión y se realizaron varias visitas a la zona de donde





proviene el grupo de cotitulares de Derecho Proindiviso, aplicando las técnicas e instrumentos que fueron elaborados y detallados para la recolección de información.

#### **14. ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN**

Para la presente investigación se determinó utilizar el Enfoque Hermenéutico, el cual consiste en “penetrar en la esencia de los procesos y fenómenos de la naturaleza, la sociedad y el pensamiento al ofrecer un enfoque e instrumento metodológico para su interpretación desde niveles de comprensión y explicación que desarrolle la reconstrucción (interpretación) del objeto de investigación y su aplicación en la praxis social” (Matos Hernández, Fuentes González, Montoya Rivera, & de Quesada Varona)

Es decir, este enfoque permite realizar una interpretación del objeto de estudio. Para efectos de esta investigación, se realizó una interpretación del caso de estudio propiamente en toda la documentación relacionada, así como de las limitantes jurídicas que los copropietarios expresaron en la etapa de investigación de campo. Pero también se realizó una interpretación de todo el cuerpo legal que tiene aplicación sobre el caso en estudio, principalmente de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad de Inmuebles en Estado de Proindivisión.

#### **15. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO**

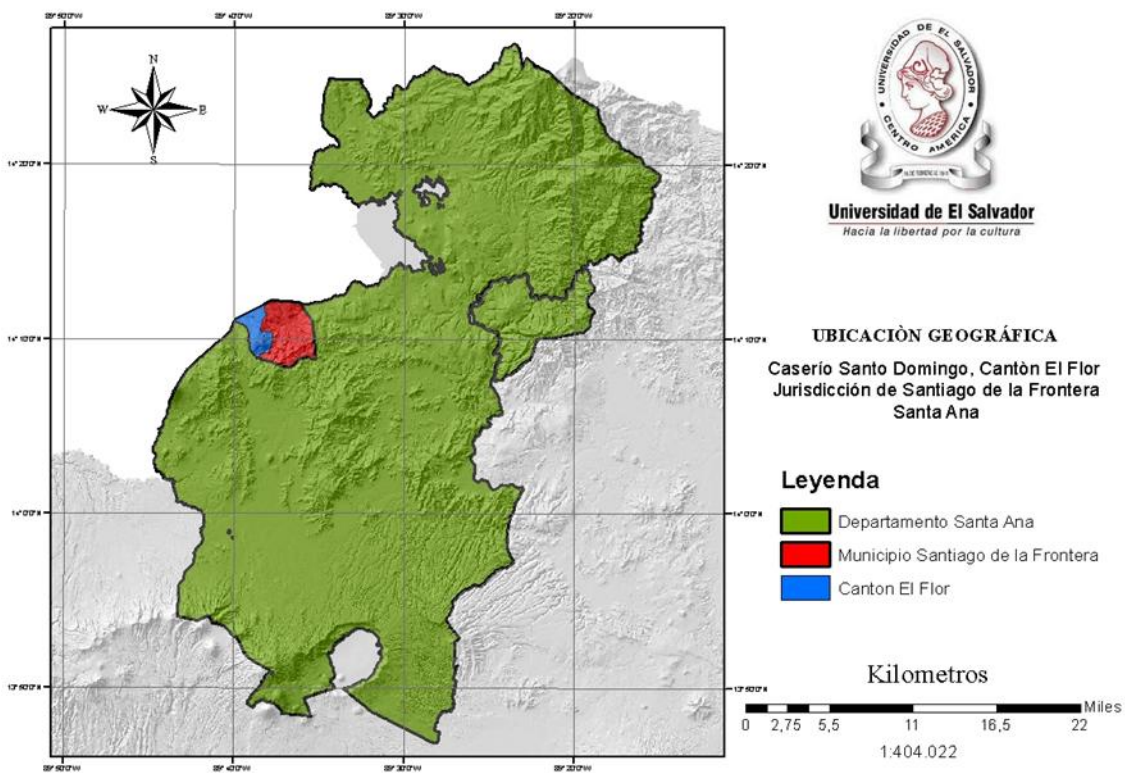
La investigación del caso tuvo lugar en el Municipio de Santiago de la Frontera que pertenece al Distrito de Metapán del Departamento de Santa Ana; lugar que está ubicado a 98 Km de la capital. Tiene una extensión territorial de 44.22 Km<sup>2</sup>, con una población 9,150 habitantes, para su administración se divide en 6 cantones: El Flor, Guacamayas, La Danta, Las Piletas, Los Chilamates y Santa Cruz; y 22 caseríos.

Santiago de la Frontera se encuentra a 500 msnm, está limitado al norte por la República de Guatemala; al este, por el municipio de San Antonio Pajonal; al sur

por el municipio de Candelaria de la Frontera; al oeste por Candelaria de la Frontera y la República de Guatemala.

Propiamente el cantón El Flor es donde se ubica el caso de estudio. Dicho cantón registra una latitud de 14.1667 y una longitud de -89.6333; su población total es de 1018 habitantes de los cuales 490 corresponde al sector masculino y 528 al sector femenino, según el último censo poblacional de 2007.

### MAPA GEOREFERENCIAL DE LA INVESTIGACION DE CAMPO.



### 16. UNIVERSO, POBLACIÓN Y MUESTRA.

Del **universo** de casos existentes a nivel nacional que se encuentran en la condición de proindivisión con varios copropietarios, se puede clasificar a una **población** de menor número de inmuebles que además de cumplir con esa misma condición, se ven afectados con que el número de copropietarios es mucho mayor y a la vez han sido acotados de hecho mas no así de derecho, y también han llegado a dicha situación por medio de ventas de parte de herederos que no han aceptado herencia y que vuelven más complicada su acotación, dicha dificultad



radica en que no es fácil ubicar una determinada porción de terreno dentro de la totalidad del mismo.

Para darle una salida jurídica a estos casos, existen dos vías de cómo resolverlo: una es a través de procedimientos ordinarios regulados por la Normativa Civil; y la otra es a través de un único procedimiento extraordinario regulado con la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad de Inmuebles en Estado de Proindivisión.

Siendo así, que la muestra para este estudio ha sido determinada a partir de los requisitos establecidos en la Ley Transitoria mencionada anteriormente, los cuales se encuentran a partir del Art. 2 de dicha Ley; Esta Ley se aplicará a todos aquellos derechos de propiedad sobre inmuebles que se encuentren en estado de proindivisión, en los cuales no sea posible, de conformidad al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, determinar la totalidad de los proindivisarios, o que, en la Matrícula registral generada, existan más de diez cotitulares y se justifique por medio de una declaración jurada por la o las personas solicitantes, la imposibilidad de ubicarlos a todos, a efecto de realizar la respectiva partición del inmueble.

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

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

Para efectuar esta investigación, se ha tomo un caso práctico, ubicado en el Cantón El Flor, exactamente en el Caserío Santo Domingo. Se estima que dicho caso se constituye en una muestra representativa ya que según las especificaciones establecidas en la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión; el caso



cuenta con 15 cotitulares de Derecho Proindiviso y se ha adquirido por herencia que luego los cotitulares y han ido vendiendo su derecho proindiviso. Por ende, cumple con los requisitos establecidos en la Ley.

## 17. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

Para la presente investigación se ha estimado como una investigación documental y de campo. Para ambas, se utilizaron las siguientes técnicas con sus respectivos instrumentos para recoger datos:

INVESTIGACIÓN DOCUMENTAL			
Técnica	Definición	Instrumentos	Aplicación
Ficha de contenido	Constituye una técnica que permite acumular datos, recoger ideas y organizar todo en un fichero.	Fichas (ver anexo)	Asignar una ficha por cada documento. Codificar las fichas con número correlativo. Encabezar el contenido de la ficha con un título que exprese el tipo de documento. Rellenar todos los campos asignados. Sintetizar el documento a estudiar.
Análisis de caso	Técnica utilizada para conocer a fondo los detalles del caso de estudio desde una perspectiva documental propiamente.	Escrituras	Leer el caso Identificar los requisitos establecidos en la ley. Identificar el elemento clave: la hoja del registro o en su defecto anotación preventiva u otro tipo de observación. Identificar los errores que puede tener la escritura. Identificar y verificar la existencia de los cotitulares.
Verificación de documentos	Verificar que los documentos de identidad personal se encuentren en regla	Documentos personales Base de datos en Excel	Revisar fecha de expiración Revisar los datos personales



<b>INVESTIGACIÓN DE CAMPO</b>			
<b>Técnica</b>	<b>Definición</b>	<b>Instrumentos</b>	<b>Aplicación</b>
Estudio de caso	Es una técnica que consiste en profundizar sobre el caso en estudio desde una perspectiva propiamente histórica, en el sentido que se enmarcaran los acontecimientos en lapsos o períodos de tiempo para reconstruir el fenómeno de estudio desde sus inicios hasta el período actual.	Cuadro de tracto sucesivo	A. Revisión de matrícula asiento por asiento. B. Reseña histórica de adquisición del inmueble C. Determinar los colindantes D. Establecer criterios del estudio. E. Tracto sucesivo. F. Medición del inmueble.
Entrevista	Es una técnica para obtener datos que consisten en un diálogo entre dos personas: El entrevistador "investigador" y el entrevistado; se realiza con el fin de obtener información de parte de este, que es, por lo general, una persona entendida en la materia de la investigación. Constituye una técnica indispensable porque permite obtener datos que de otro modo serían muy difícil conseguir.	Guía de entrevista	Debe demostrar seguridad en sí mismo. Debe ponerse a nivel del entrevistado; esto puede conseguirse con una buena preparación previa del entrevistado en el tema que va a tratar. Debe ser sensible para captar los problemas que pudieren suscitarse. Comprender los intereses del entrevistado. Debe despojarse de prejuicios y, en lo posible de cualquier influencia empática.
Bitácora	Se utiliza para llevar un registro día a día cuando se efectúen las visitas al sitio donde se ubica el caso, así como cada uno de los pasos que se han seguido para resolverlo.	Libro de bitácora	Llenar los campos ahí fijados Detallar con claridad los pasos que se han seguido Detallar los instrumentos y documentos que fueron requeridos. Evitar apreciaciones personales Utilizar un lenguaje objetivo y claro.



## **18. FASES DE RECOLECCIÓN DE DATOS.**

Para la recolección de información o datos se emplearon las siguientes fases:

- **Fase 1. Preparación.**

Esta fase consistió en diseñar los instrumentos para la recolección de datos e información y su correspondiente manual de aplicación. Lo que incluyó también la preparación del equipo de investigadores quienes fueron los encargados de administrar dichos instrumentos. Además, se preparó y tramitaron todos los permisos correspondientes para llevar a cabo la recolección de datos en la zona de investigación.

- **Fase 2. Validación y prueba piloto.**

Una vez diseñados los borradores de los instrumentos, fueron revisados por expertos en el área: un sociólogo-metodólogo y un abogado-metodólogo, quienes desde sus respectivas áreas de formación revisaron minuciosamente los instrumentos.

Una vez validados los instrumentos, se llevó a cabo una prueba piloto con cada uno de ellos, por parte del equipo de investigadores, con el fin de entrenar al equipo y verificar si era necesario hacer modificaciones a los instrumentos o mejorar el manual.

- **Fase 3. Aplicación.**

En esta fase cada miembro del equipo aplicó los instrumentos que le correspondían. La bitácora fue el instrumento que se utilizó para registrar cada uno de los pasos a dar para resolver el caso de estudio en la presente investigación. Las guías de entrevista y de observación se aplicó para cada informante clave.



## 19. VARIABLES DE ESTUDIO.

Las variables de estudio para esta investigación son: Limitantes jurídicas, Derecho de Proindiviso y Derecho de Dominio, las cuales se encuentran definidas cada una de ellas, en el Marco Conceptual, del presente trabajo de investigación.

Cabe aclarar que se constituyó variables debido a que se encuentran relacionadas entre sí, ya que, directamente hablando del Derecho de Dominio, éste al verse sometido con una situación especial como la de Proindivisión, hace que el mismo derecho de dominio en su naturaleza como tal, se vea afectado con la variable de la Limitante jurídica, cambiando así su condición y por ende al existir una modificación en estas variables, se obtendría un resultado diferente.

### 19.1 Operacionalización de las variables

Para la variable Limitantes Jurídicas se propone la siguiente matriz de Operacionalización.

Variable	Definición conceptual	Definición Operacional	Dimensión	Indicador
Limitantes Jurídicas	Factores que demarcan las acciones de los cotitulares de Derecho Proindiviso y que les imposibilita disponer del uso de la cosa porque no cuentan con la seguridad jurídica necesaria para ejercer su Derecho de Dominio.	Por medio del estudio del caso y con apoyo de las entrevistas a los cotitulares, se identificarán las limitantes jurídicas que estos han tenido por no poder ejercer su derecho de dominio.	Personal	Dificultad de acceso a créditos, libertad de disposición, estancamiento en la plusvalía del inmueble o inclusive su devaluación
			Legal	Disposiciones contenidas en el Código Civil salvadoreño, como el ejercicio del derecho de dominio, vinculación con personas (copropietarios) que ni siquiera conocen, falta de una normativa ordinaria que permita delimitar el derecho, no se puede realizar una remediación, una segregación, etc



Para la variable Derecho Proindiviso se propone la siguiente matriz de Operacionalización.

Variable	Definición conceptual	Definición Operacional	Dimensión	Indicador
Derecho Proindiviso	Derecho que pertenece a varias personas; lo que significa que no hay división material de las partes, o sea que la cosa o el derecho pertenece a varias personas, pero no se puede decir cual parte específica corresponde a cada uno, pues el derecho en cuestión pertenece a todos, sin división material de las partes; extendiendo el derecho a todas y cada una de las partes de la cosa en común.	A través de los tres instrumentos de investigación es decir con el estudio del caso, las entrevistas y visitas de campo se determinará la existencia elementos que podrían generar conflictos entre los copropietarios del inmueble,	Personal	Obligaciones que se dan, los derechos que se ven en peligro, incertidumbre sobre el derecho en el inmueble le genera un problema al titular, ubicación de cotitulares.
			Jurídica	son los problemas jurídicos que se pueden dar por encontrarse en esa condición de proindivisión, tales como la posible obligación de responder ante una demanda contra uno de los copropietarios disposiciones del CC que se relacionan con la Ley especial transitoria actual Numero de cotitulares para ser objetos de la ley especial actual
			Institucional	Tratamiento o manejo que le asigna el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas o en la Alcaldía Municipal, a fin de dar seguridad jurídica contra terceros.





Para la variable Derecho de Dominio se propone la siguiente matriz de Operacionalización.

Variable	Definición conceptual	Definición Operacional	Dimensión	Indicador
Derecho de Dominio	Aquel derecho real que adquiere una persona sobre un determinado bien; con el cual puede usar y disponer libremente de él como propio, ya que goza de las facultades legales que legitiman su voluntad sobre dicho bien	Utilizando los instrumentos de investigación ya establecidos se hará un el estudio de caso con el cual se identificará al cotitular del derecho en proindivisión y se verificará si la matrícula corresponde a un mismo inmueble.	Facultativa	Uso de la cosa Goce de la cosa
			Jurídica	Disposiciones del CC que regulan los alcances del dominio como elemento de la propiedad y que no cumplan las condiciones que establece la Ley Especial en cuanto a su dominio y posesión actual del inmueble.
			Institucional	A través de la inscripción en el Registro de cada titular de derecho proindiviso podrá ejercer su derecho de dominio sobre la parte que le corresponde, para hacer valer el derecho y así dar solución al estado de la proindivisión y con ello seguridad jurídica contra terceros.



## **20. PROCESAMIENTO DE DATOS.**

Para procesar la información recopilada mediante entrevistas fue necesario convertir los audios a MP3 y luego se transcribió la información utilizando el programa Xpress Scribe.

La información extraída de las entrevistas se procesó en Matrices de Operacionalización las cuales están agregadas en anexos. La información contenida en las bitácoras se procesó en una bitácora resumen utilizando Microsoft Office Word. De las entrevistas no solo se analizó escuchándolas detenidamente, sino también transcribiéndolas tal cual fueron obtenidas las versiones y comentarios expresados por los entrevistados, para tener por escrito cada palabra y cada detalle que aportaron los elementos necesarios para sustentar la presente investigación.

## **21. ANÁLISIS DE DATOS**

La obtención de datos a lo largo de la investigación comprendió, las visitas de campo, instituciones e inmueble en estudio, entrevistas y el estudio del caso.

Por medio de la visita de campo, los investigadores tuvieron como objetivo hacer una visión ocular de todo el entorno del inmueble objeto de estudio, logrando determinar la condición regular o irregular de la propiedad, o la existencia de algunas situaciones que formara parte de la propiedad y pudiere hacerla más valiosa que otra, así como verificar si hay construcciones, barrancos o cualquier cosa que permitan determinar los problemas que halla o pueden haber para que los cotitulares puedan ejercer un derecho de manera equitativa.

Además, con el estudio del caso, se pretendió a través del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, investigar sobre el tracto sucesivo del inmueble y así se analizó y logro determinar en qué momento se originó la proindivisión del



mismo, cuantos cotitulares había y asegurar si se cumplen los parámetros que la ley especial requiere para su aplicación. Cabe destacar que, de la información documental obtenida, se llegó a extraer los datos necesarios para el caso en comento, para el vaciado y transcripción a sus respectivas matrices, las cuales están plasmadas en anexos

Así también, a través de la información obtenida de las personas por medio de las entrevistas se determinó la existencia de las limitantes jurídicas que los poseedores de inmueble en Estado de Proindivisión y problemas que han tenido que enfrentar por la situación de la proindivisión y, se analizó porque no ha sido posible realizar su partición. La información de los datos recolectados se vació en sus correspondientes matrices de transcripción, las cuales están sustentadas en anexos, en los casos que corresponde; y, además, los aspectos generales del tema de investigación en estudio, el caso en particular.

## **22. RESULTADOS ESPERADOS.**

Para esta investigación se pretende identificar algunas dificultades que son estimadas como Limitantes jurídicas por las cuales los cotitulares de Derecho Proindiviso no pueden ejercer a plenitud su Derecho de Dominio.

Al finalizar la investigación se deberá logra determinar que la aplicación del procedimiento indicado en la Ley Especial Transitoria Para La Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión es considerado importante y viable para resolver esta situación y con ello dar seguridad jurídica a los problemas de esta índole ante terceros.



### 23. SUPUESTOS Y RIESGOS.

<b>Supuestos</b>	<b>Riesgos</b>	<b>Acciones para su manejo</b>
El acceso a la zona donde se ubica el caso de estudio se vea limitado por el accionar de las pandillas.	Amenazas directas de las pandillas para abandonar la zona de estudio.	Hacerse acompañar del líder de la comunidad para acceder a la zona de estudio y/o un titular de Derecho Proindiviso.
Los titulares de Derecho Proindiviso se nieguen a otorgar el caso para someterlo a estudio.	Que la investigación se emplace o postergue por no contar con el caso de estudio.	Tener al menos uno o dos posibles casos de estudio que reúnan las características requeridas para el estudio.
Los titulares de Derecho Proindiviso se nieguen a dar información.	Que exista sesgo o vacíos en la investigación.	Generar confianza entre los titulares de Derecho Proindiviso para que faciliten la información requerida.
Que existan inconvenientes al momento de querer efectuar la inscripción en el Registro	Que no pueda concluirse de manera favorable el trámite correspondiente para poner fin a la proindivisión.	Subsanar las observaciones que hace el registrador.



# **CAPITULO IV RESULTADOS DE LA INVESTIGACION**



## **24. ANALISIS Y RESULTADOS DE LA INVESTIGACION**

Los resultados de la investigación obtenidos, se han analizado e interpretado de en base al análisis cualitativo y de la hermenéutica jurídica, con la finalidad de responder a las preguntas de la investigación, y con ello obtener datos que se convertirán en información y conocimiento científico.

Es por ello que, en el presente capítulo, tiene como objetivo, recopilar, organizar, analizar y transcribir los datos y presentar los resultados de la investigación, a partir de la aplicación de los instrumentos elaborados como las entrevistas no estructuradas a los diversos actores, estudio y análisis de casos y fuentes de información que se involucraron en el Proyecto de Investigación y que accedieron a participar.

El instrumento utilizado para llegar a los resultados de la investigación fue la entrevista en profundidad, el estudio del caso, y para ello las unidades de investigación fueron: Registradores del Centro Nacional de Registros de la Zona Occidental y Notarios; la muestra estaba comprendida por tres Jefes Registradores, Notarios y el copropietario del Inmuebles en estudio; detallado a continuación; Registrador Jefe de CNR Sonsonate, Registrador Jefe de CNR Ahuachapán, Registrador Jefe de CNR Santa Ana, Notarios con Mayor Número de Diligencias y, el propietario del inmueble de derecho proindiviso.

## **25. COMO RESOLVER CASOS DE DERECHOS PROINDIVISO DE DIFICIL PARTICION**

Para poder realizar este procedimiento, es necesario conocer cuál es su ámbito de aplicación, y el Artículo 2 inciso primero de la Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión, ya lo establece literalmente de la siguiente manera: “esta ley se aplicará a todos aquellos derechos de propiedad sobre inmuebles que se encuentren en estado de proindivisión, en los cuales no sea posible, de



conformidad al Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas determinar la totalidad de los proindivisarios, o que en la Matricula Registral generada, existan más de diez cotitulares y que se justifique por medio de una declaración jurada por la o las personas solicitantes, la imposibilidad de ubicarlos a todos, a efecto de realizar la respectiva partición del inmueble...”. Cumpliéndose una de estas dos situaciones, es cuando un propietario de derecho en proindivisión que ya no quiera continuar en esa condición, puede ser candidato a auxiliarse del presente procedimiento para terminar con la indivisión.

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

### **25.1 Procedimiento para la Delimitación de un Derecho Proindiviso establecido en la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión.**

#### **La Solicitud.**

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

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



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

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

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

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

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

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





h) Firma del peticionario o firma a ruego de conformidad con lo establecido en la Ley de Notariado. En adelante las diligencias continuarán siempre en Acta Notarial.

### **Documentación anexa**

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

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

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

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

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

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



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

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

### **Examen de testigos**

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

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

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

### **Edictos**

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



interponer oposición fundada, presentándole la documentación que legitime su alegación.

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

### **Nombramiento de perito y citación de colindantes**

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

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

### **Identificación y mensura del inmueble**

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



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

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

Terminada la delimitación del inmueble, el perito rendirá un informe el cual además de la mensura contendrá el valor comercial estimado de la porción acotada, el notario podrá hacerle observaciones y devolverlo a aquél, para que lo modifique o amplíe.

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

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

### **Desavenencia de los colindantes y oposición de terceros**

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

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



## **Proceso de solución alterna de conflictos**

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

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

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

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

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

## **Procedimiento judicial de la oposición**

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



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

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

### **Resolución Final**

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

De su resolución protocolizada, el notario extenderá testimonio, el cual le servirá de Título de dominio al interesado y le anexará la constancia de aprobación del plano extendido por la Oficina de Mantenimiento Catastral en original, dejando copia certificada de ella en el expediente de las diligencias, debiendo anexar las diligencias originales al legajo de anexos de su protocolo.

La inscripción del testimonio en el Registro causará los derechos registrales de conformidad al valúo establecido del inmueble delimitado como si se tratase de un título de dominio, de conformidad al arancel establecido en la Ley Relativa a las



Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

### **Protección al derecho del resto de copropietarios**

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

### **Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio de la Porción Delimitada**

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

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



### **Proceso de inscripción de instrumentos con antecedente de Folio Personal**

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

### **Proceso de inscripción de instrumentos con antecedente de Folio Real**

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

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

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

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





### **Tracto sucesivo**

Art. 18. En el caso contemplado en el artículo cinco, literal a) de la presente ley, el interesado presentará el testimonio que de las diligencias de delimitación le extendiere el notario, o la respectiva resolución judicial, en su

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

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

### **Gravámenes**

Art. 19. En todo caso, si existieren cargas o gravámenes inscritos que afecten al inmueble general sobre el cual recae el derecho proindiviso y afectaren el derecho del proindivisario que ha delimitado su porción de inmueble, el registrador hará constar en el auto de inscripción las cargas o gravámenes en la porción de inmueble acotado y dichas cargas o gravámenes serán trasladados a la matrícula generada. Si se tratare de hipotecas inscritas a favor de instituciones de crédito, bancos o cualquier otra empresa mercantil, debe atenderse a las leyes de dichas instituciones para proceder a inscribir el respectivo instrumento de delimitación. Atendiendo a lo anterior, queda establecido el deber ser de la ley.

## **26. APLICACIÓN PRACTICA A UN CASO EN ESTADO DE PROINDIVISION**

A través de un caso práctico se pretendió comprobar la aplicabilidad y objetividad de la ley, mediante el procedimiento que se ha establecido, por tal razón el equipo de investigadores dejó confirmado que las etapas establecidas en dicha ley son apegadas a la realidad, y al realizar tal descripción se ha tomado en consideración la cantidad de copropietarios, ubicación; así también para el estudio



de dicho caso se han considerado la forma de adquisición y el tracto sucesivo, y todo el detalle de la información necesaria para el presente caso.

### **26.1 Descripción del Caso.**

El caso tomado como base para la investigación, es uno de los tantos casos que existen en el país y que se encuentran en estado de proindivisión de difícil partición, por lo complicado o imposible que es determinar la cantidad y ubicación de los copropietarios del inmueble general para la realización de la respectiva partición, por los medios ordinarios ya existentes, pero que cumple con los requisitos que exige la nueva Ley Especial Transitoria, de la que se ha venido tratando en el capítulo anterior. Se trata de un derecho proindiviso sobre una porción de terreno en estado de proindivisión acotada a favor del señor Cosme Damián Linares Flores, ubicada en Cantón el Flor, jurisdicción de Santiago de la Frontera departamento de Santa Ana.

Al realizar el estudio mediante el Tracto Sucesivo del inmueble en Estado de Proindivisión y que por no contar con la reunión de todos los titulares del inmueble y por sus condiciones económicas, el señor dueño del derecho Proindiviso (Cosme Damián Linares Flores), accedió a colaborar a fin de que su caso sea objeto de estudio, investigación y análisis en la presente tesis teniendo como punto central la aplicación del Decreto 413 de la nueva Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Inmuebles en Estado de Proindivisión.

### **26.2 Análisis de Caso.**

Mediante el análisis del caso se logró identificar y determinar con el documento con el que el interesado demuestra la propiedad sobre su parcela, que efectivamente cumplía con algunos de los requisitos que establece la ley para ser sujeto del procedimiento de delimitación, como por ejemplo que el señor es propietario de un derecho en estado de proindivisión sobre un inmueble general junto a varios cotitulares.



### 26.3 Estudio del Caso

Consiste en profundizar del caso en estudio desde la perspectiva histórica en el sentido que se enmarcan los acontecimientos, lapsos y periodos para la construcción del fenómeno o problemática de la proindivisión, todo esto a través del instrumento del estudio histórico a través de las inscripciones que se encuentran en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas a partir de la matrícula, consistiendo en la reconstrucción del tracto sucesivo, analizando las diferentes escrituras través de las cuales las personas han llegado a ser copropietarios, todo desde su origen hasta llegar al presente de manera sucesiva, con lo cual se logró determinar situación del inmueble, verificar que se encuentre en estado de proindivisión, la dificultad para partir por las vías ordinarias y que cumpla con los demás requisitos que establece la ley, entre ellos el número de copropietarios. Como resultado de ese trabajo se obtuvo la siguiente información:

#### Estudio del Tracto Sucesivo

El estudio del caso se realizó a través de la información contenida en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente tomando en cuenta los siguientes aspectos: Numero de copropietarios, matriculas inscritas, fechas de inscripción, área del inmueble, asientos inscritos, identificación de copropietarios y la secuencia del tracto sucesivo correspondiente.

Se Inicia con la inscripción 21 del libro 280 de propiedad, en el cual trata de un Título Municipal adquirido el 27 de enero de 1950, expedido a favor de los señores *Encarnación Linares* y *Pascual Linares*, correspondiéndoles a cada uno el 50% de derecho de propiedad, dicho documento se inscribió en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas hoy CNR, el 08 de febrero de 1951. Al margen de dicha inscripción aparecen las siguientes segregaciones hechas por el señor Encarnación Linares a favor de Estanislao Linares quien le vendió dos porciones proindivisas en diferentes inscripciones y el resto a favor de Jacinto Linares, que más adelante se relacionara.



a) El 20 de agosto de 1967, hace de su derecho proindiviso equivalente al 50% desmembró una porción proindivisa acotada de 4 hectáreas, 91 áreas y 48 centiáreas, inscrita bajo la inscripción 33 del libro 502 de propiedad, el día 21 de agosto del 1968, a favor del señor Estanislao Linares. Se identifica como porción uno.

b) Vendida una porción proindivisa de 67<sup>a'</sup> 4ca' a favor de Estanislao Linares, otorgada el día 28 de agosto de 1967 e inscrita bajo el No. 20 del libro 503 de propiedad, el día 20 de agosto de 1968. Se identifica como porción dos. Se analiza esta información y a continuación, se detalla las ventas que hizo el señor Estanislao Linares de su derecho ins. 33 del libro 502 Propiedad del Literal A

1) Vendita de la porción uno, una porción proindivisa equivalente al 3.55% de derecho de propiedad a favor de Benjamín Martínez, otorgada el día 28 de abril del 2001, e inscrita en el CNR, el día 25 de mayo del 2001, bajo el número 16 del libro 2569 de propiedad y;

2) Del resto de la porción uno, vendida un derecho proindiviso equivalente a la 3.55% de derecho de propiedad a favor de Agustín Linares Montes, por inscripción 30 del libro 2574 de propiedad, otorgado el día 07 de mayo del 2001.

Después de esas desmembraciones proindivisas, al señor Estanislao Linares le queda un resto de (pendiente de digitar revisar en CNR.) resto que se trasladó a siryc M-20244416-00000 asiento uno.

De la segunda porción proindivisa que compro Estanislao Linares por la inscripción 20 del libro 503 de propiedad, del literal B, el señor Linares vendió una porción proindivisa de 17a',50 ca', a favor de Amparo de los Ángeles Linares, equivalente a la 1/3 parte de 1/5 parte de su Derecho Proindiviso, otorgado el día 27/12/1981 e inscrito 11/09/1983, por Ins. 43 del L. 1186 P., esta porción fue vendida por la señora Amparo Linares, a favor de Ana Leticia Linares, por ins. 48 del L. 2649P., otorgado el día 22 de septiembre del 2007 e inscrito el 11 de



octubre del 2007, según escritura otorgada el 07 de mayo del 2001 e inscrita al No. 06 de junio del 2001.

Después de la anterior venta al señor Estanislao Linares de la segunda porción le quedo un resto proindiviso de 4944mts2., el cual se trasladó bajo la M20244416-00000 asiento uno.

c) El Resto del derecho proindiviso del señor Encarnación Linares, vendido a favor Jacinto Linares, era de 4 hectáreas, 48 centiáreas, por inscripción 20 del libro 503 de propiedad y trasladada bajo el asiento uno de la Matrícula 20244446-00000, el cual fue adquirida el 14 de diciembre de 1960 e inscrita el 20 de julio de 1968.

Posteriormente siguiendo con el estudio del tracto sucesivo en el presente caso, se detallan las ventas que hizo el señor **Pascual Linares** de su Derecho Proindiviso equivalente al 50% de derecho de propiedad, que es el otro 50% de derecho de propiedad por ins.221 del libro 280P. De donde se deriva el presente Tracto Sucesivo.

1) Vendió a favor de Lucio Méndez Ruano, 2 manzanas, 1 Ha' y 4<sup>a</sup>, por inscripción 28 del libro 975 propiedad, documento otorgado el 02 de septiembre de 1959 e inscrito el 19 de septiembre de 1980. Traslada bajo el asiento uno de la Matricula 20244416 00000. Después de esta venta el Señor Pascual Linares se quedó con un resto en un 43.33% de derecho de propiedad.

El día por Compraventa presentada al número e inscrita en el asiento 2, y haciendo el estudio de la inscripción 221 del libro 280 de propiedad, se hizo el traslado del sistema tradicional, al sistema siryc, ya que se pudo reunir el 100% de derecho de propiedad por que cumple con los requisitos el nuevo sistema computarizado exige, siendo este de la manera siguiente:

- **ASIENTO 1.**

Trasladada al ins 221 del libro 280 de propiedad, el resto del derecho proindiviso que le corresponde al Sr. Pascual Linares, equivalente al 43.33% de propiedad; 2) Trasladada al ins. 33 del libro 502P, ins. 20 del



libro 503P., por el derecho de propiedad del señor Estanislao Linares, en cuanto a la 18.537% de derecho de propiedad, en un resto del inmueble; 3) Trasladaada al ins. 115 del libro 505P., del derecho proindiviso del 23.40% del señor Jacinto Linares Colindres; 4) Trasladaada la inscripción 28 del libro 975P., por el derecho proindiviso equivalente al 6.67% del señor Lucio Méndez Ruano.

Trasladaada al ins. 95 del libro 2109P., del derecho proindiviso del 0.133% Institución Religiosa Unificación Evangélica de Pentecostés; 5) Trasladaada la inscripción 17 del libro 2569P., por el derecho proindiviso equivalente al 3.55% del señor Lorenzo Montejo León; 6) Trasladaada al ins. 30 del libro 2574P., del derecho proindiviso del 3.55% del señor Agustín Linares Montes; 7) Trasladaada al ins. 48 del libro 2649P., del derecho proindiviso del 0.83% de la señora Ana Leticia Linares.

▪ **ASIENTO 2.**

Jacinto Linares Colindres, vendió su derecho equivalente al 23.40% a favor de Adaly Martínez García, documento otorgado el 26 de noviembre del 2014, e inscrita el 22 de enero del 2015.

▪ **ASIENTO 3.**

Adaly Martínez García de su derecho del 23.40%, vende a favor de Natividad de Jesús Linares el 1.0% de derecho de propiedad, otorgada dicha venta el día 29 de abril 2015 e inscrito el 06 de mayo del 2015. El cual con dicha venta a la señora Adaly Martínez, le queda un resto de 22.40% de derecho de propiedad.

▪ **ASIENTO 4.**

Adaly Martínez García, de su derecho equivalente al 22.40%, vende a favor de Rosa Lidia Núñez Hernández, el 2.40% de derecho de propiedad, según documento otorgado el día 29 de abril del 2015 e inscrita el día 06 de mayo del 2015. Después de esta venta a la señora Adaly Martínez le queda un resto de 20% de derecho de propiedad.

▪ **ASIENTO 5.**



Rosa Lidia Núñez Hernández, vende a favor del Señor Cosme Damián Linares Flores, un derecho proindiviso equivalente a la 0.40% de derecho de propiedad, documento otorgado el 4 de julio 2016 e inscrita el 7 de julio del 2016, con esta venta a la señora Núñez Hernández le queda un 2.0% de derecho de propiedad.

▪ **ASIENTO 6.**

Unificación Evangélica Pentecostés, vende su derecho proindiviso equivalente a la 0.133% de derecho de propiedad, a favor de LA IGLESIA PROFETICA LOS OJOS DE JEHOVAS, otorgado dicho documento el día 13 de febrero del 2017 e inscrito el 30 de marzo del 2017.

▪ **ASIENTO 7.**

El señor Cosme Damián Linares de su derecho proindiviso equivalente al 0.40% de derecho de propiedad vende una porción proindivisa equivalente al 0.20% de derecho de propiedad, a favor de Raimundo Medina Linares, fecha de otorgamiento el 24 de abril del 2017 e inscrita el 1 de noviembre 2016.

▪ **ASIENTO 8.**

Se establecen la Declaratoria de Herederos inscrita a favor de los señores: Emeterio Martínez Linares, - Carlota Martínez de Castro, - Félix Martínez Linares. Sucesión de herencia del derecho proindiviso que le correspondía al señor Estanislao Linares Colindres, derecho equivalente al 18.537% de propiedad. Según auto de resolución por Declaratoria de Herederos, expedida por el Juzgado de los Civil, el día 22 de septiembre del 2017.

▪ **ASIENTO 9.**

Se establece el documento de Traspaso por herencia inscrito a favor de los señores: Emeterio Martínez Linares, en un porcentaje del 6.179% de propiedad; Carlota Martínez de Castro, en un porcentaje del 6.179% de propiedad; Félix Martínez Linares, en un porcentaje del 5.179% de propiedad. Sucesión obtenida por declaratoria inscrita en asiento 8, con fecha de aceptación según auto emitido por el Juzgado de lo Civil el día 22



de septiembre del 2017 e inscrito dicho traspaso el 27 de noviembre del 2017.

▪ **ASIENTO 10.**

El señor Félix Martínez Linares de su derecho proindiviso equivalente al 6.179% de derecho de propiedad, vende a favor de Wendy Julissa Castro, el 1.0% de derecho de propiedad, documento otorgado el día 16 de marzo del 2018 e inscrita el día 21 de marzo 2018. Después de esta venta al señor Félix Martínez le queda un resto del 5.179% de derecho de propiedad.

▪ **ASIENTO 11.**

El señor Natividad de Jesús Linares, de su derecho del 1.0% de propiedad, vende a favor de Rigoberto Linares Medina, un derecho del 0.20% de derecho de propiedad, otorgada el día 18 de noviembre del 2018 e inscrito el día 13 de febrero del 2018. Quedando un resto de la 0.80% de derecho de propiedad a favor del señor Natividad Linares.

▪ **ASIENTO 12.**

La señora Adaly Martínez García de su 20% de derecho de propiedad, vende a favor de Ricardo Olivares, un equivalente al 2.0% de derecho de propiedad, documento otorgado el día 20 de enero del 2019 e inscrito el 22 de enero del 2019. Después de esta venta a la señora Adaly Martínez le queda un resto del 18% de derecho de propiedad.

Así a través de la reseña histórica, se confirmó que la propiedad a nombre del señor Cosme Damián Linares Flores, inscrita bajo el Asiento cinco, la adquirió por medio de compraventa otorgada a su favor por la señora Rosa Lidia Núñez, quien era dueña de un derecho proindiviso equivalente al 2.40% de derecho de propiedad, de lo que le vendió el 0.40% de ese derecho, acotada en una porción equivalente a 7,000 mts<sup>2</sup>; al verificar que el inmueble es un derecho proindiviso acotado en una superficie inicial y original de 210,000 m<sup>2</sup>. Se verifica la matrícula y mediante el tracto sucesivo se establece la unión del 100% de propiedad, y llegar al origen de la proindivisión en dicha matrícula.





Por tanto, al finalizar el tracto sucesivo del inmueble en estudio y atendiendo a su origen y fecha de adquisición, que fue el 4 de junio del 2016, el análisis sobre el Asiento 5 en Matrícula 20244446-00000; se realiza la inspección y la Medición del inmueble. Además, por medio de la documentación respectiva, se establece que se adquirió de un inmueble en proindiviso originalmente de 210,000 m<sup>2</sup>, una porción de terreno de 7,000 m<sup>2</sup>, acotada; pero por venta que hizo el señor Cosme Linares en una porción equivalente al 20% de su derecho de propiedad, (porción de 2,400 m<sup>2</sup>), ahora el señor Cosme Linares es dueño del derecho proindiviso sobre una porción de 4,600 m<sup>2</sup>.

#### **26.4 Documentación Requerida**

Dentro de la documentación requerida para la realización del proceso de delimitación de la relacionada parcela, se puede mencionar la siguiente: a) la escritura pública que prueba la propiedad sobre el derecho en proindivisión debidamente inscrito; b) las fotocopias de las escrituras públicas de los inmuebles de dos testigos que a su vez pueden ser copropietarios del mismo inmueble general; c) fotocopias de los documentos de identificación personal del interesado y de los testigos.

#### **26.5 Verificación de Documentos**

Mediante este instrumento se verifico la legalidad de cada uno de los documentos personales de las partes a intervenir en el proceso, constatándose la veracidad y validez de ellos, clasificando de esa manera como requisito legal para dicho proceso.

#### **26.6 Documentación Generada**

Principalmente la documentación generada la conforman las diligencias notariales de delimitación para el presente caso en estudio dentro de las que se pueden mencionar las actas notariales de solicitud y declaración jurada del



interesado, las actas de las declaraciones de los testigos; el edicto para notificar y emplazar a cualquier persona interesada en dicho acto y sus respectivas publicaciones en diario oficial y de mayor circulación nacional, el acta de nombramiento y juramentación del perito que llevara a cabo la mensura del inmueble objeto de estudio; las esquelas de notificación a los diferentes colindantes de la parcela; el plano a escala de la parcela a delimitar, el informe del perito al haber llevado a cabo el levantamiento catastral de la parcela a delimitar juntamente con la descripción técnica de la parcela; la certificación extractada del inmueble general que debe solicitarse al instituto de catastro del centro nacional de registros de la primera sección de occidente.

#### **26.7 Observaciones y Términos de tiempo para subsanar**

Hasta este momento nos encontramos en la etapa de solicitud de certificación extractada para darle cumplimiento a los requisitos para ingresar el mapa a Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, ambos del Centro Nacional de Registros para su aprobación y continuar con el trámite en Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y por el momento no ha habido ninguna observación hecha por ese motivo.

#### **26.8 Limitantes Identificadas a lo Largo del Proceso**

En relación a la documentación requerida y generada en el proceso, los tiempos, la falta de agilidad institucional y celeridad al proceso de tramitación en la institución encargada de efectuar estos procedimientos, han sido motivo de limitación, para avanzar en el procedimiento del caso práctico.

Por tal razón, es necesario aclarar que por la naturaleza de la investigación que estaba prevista para resolver un caso práctico, implicaba que mientras se estaba elaborando su diseño y la estructuración de la investigación propiamente como tal, también se estaba gestionando los trámites legales para resolver el



caso práctico, paralelamente a la investigación, para poder unir en un único resultado que era la parte teórica con la parte práctica; sin embargo, a nivel institucional se identificó que existen algunas limitantes como la falta de actualización de los inmuebles que permitieran obtener una información actualizada y veraz, acerca de la situación jurídica y registral de ese inmueble, también se encontró la limitante de la entrega tardía de documentos como por ejemplo certificaciones, ubicación catastral y otras, dentro de la misma institución encargada de proporcionarlos, así también de los plazos internos que ellos manejan para realizar inspecciones, calificaciones y entrega de resoluciones, todo eso implicó que el proceso se lleve más tiempo del que había sido previsto y planificado en la programación de la investigación, de acuerdo a los plazos del proceso de grado que la Universidad de El Salvador establece. Y en virtud de esas circunstancias, se ha llegado al consenso de detener la parte práctica de este procedimiento, para no entorpecer la entrega del reporte final del proceso de investigación; sin embargo, el equipo de investigadores se queda comprometido con el cotitular beneficiado, a seguir con las diligencias y darle continuidad hasta resolver el caso, pero la continuación del proceso y el resultado de los tramites no podrán ser incluida en el reporte final del trabajo de investigación. Pero, aunque no se pueda entregar este procedimiento ya concluido, hasta el momento en que se encuentra el trámite de las diligencias que se realizaron, nos permite tener un diagnóstico de la efectividad de la Ley Especial en estudio, lo que nos proyecta a que esta ley viene a dar una certeza de seguridad jurídica a los propietarios de un derecho en proindivisión y que deseen ponerle fin a ese estado. Por tal razón se puede concluir que si bien es cierto que la Ley Especial viene a solucionar el problema para el cual fue creada cumpliendo su objetivo, ésta se ve limitada en cuanto a la tramitación y a los tiempos de procesamiento al respecto.



## **26.9 Instituciones Inmersas dentro del Proceso de Resolución Del Caso.**

Dentro de las instituciones inmersas en el proceso de estudio que se llevó a cabo se encuentran las siguientes: la Imprenta Nacional, el Periódico “Mas”, el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el Instituto Geográfico de Catastro Nacional, ambos del Centro Nacional de Registros (CNR).

### **26.10 Resultados o Efectos del Caso en Estudio.**

Provisionalmente se puede apreciar que el resultado de la investigación, será muy positivo en cuanto al resultado del procedimiento y que si bien es cierto no es un trámite tan rápido o sencillo, si es una manera más práctica para llegar a poner fin a la proindivisión de difícil partición y de esa manera darle la oportunidad al interesado en convertirse en titular del cien por ciento de su parcela legalmente delimitada, que es el objetivo de la Ley otorgándole así seguridad jurídica y terminando con las limitantes jurídicas que conllevaba su situación de proindivisión.

Y para ello se hizo atendiendo los siguientes pasos:

#### **▪ PASO 1**

Identificación del caso en estudio, verificar que cumpla con los requisitos que exige la Ley, es decir, que el número de copropietarios en la Matricula Registral generada existan más de diez cotitulares, que sea difícil determinar el paradero de los proindivisarios, entre otros; y la persona interesada, debe comparecer ante el Notario para determinar la ubicación del inmueble a segregar y recibéndole la documentación con la que demuestra ser copropietario del inmueble a delimitar, se verificara que se encuentre, en relación a los artículos 2, 3 y 4 de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de



Proindivisión, el desarrollo del procedimiento, por si, o por otra persona facultada, comparecerá ante Notario, este elaborará una Solicitud y levantara en Acta Notarial en la cual declarara bajo juramento y que contendrá, Nombre del interesado, sus Datos de Identificación y Número de Documento Único de Identidad; si se tratare de un extranjero, se identificará conforme a la ley; y si se tratase de persona jurídica: su Denominación, Nacionalidad, Naturaleza y Domicilio; y los datos de su Representante Legal o apoderado según corresponda; y en todo caso, el Número de Identificación Tributaria y se relacionará la personería jurídica con que actúen los representantes o apoderados del interesado.

▪ **PASO 2**

Se efectuará la identificación del inmueble general en Estado de Proindivisión, dentro del cual se encuentra el acotamiento. Tal identificación comprenderá su ubicación, naturaleza, área original y área de resto si lo tuviere, su antecedente registral y el nombre de los actuales cotitulares que conociere, así como el porcentaje de su derecho proindiviso, si fuere determinable, y el número de inscripción o inscripciones de su título de propiedad o del antecedente registral correspondiente y el Notario señalará lugar, fecha y hora para recibir la deposición de los testigos ofrecidos.

▪ **PASO 3**

Identificar dos testigos que sean copropietarios y comparecerlos por la persona interesada, identificándolos con sus Generales, expresando su nombre, Datos Personales, Número de Documento Único de Identidad y su Número de Identificación Tributaria, juntamente con las copias de escrituras que comprueban la copropiedad en sus derechos proindivisos y que son colindantes y cotitulares proindiviso del mismo inmueble general, o propietarios poseedores de inmuebles cercanos a la porción a delimitar con el interesado, y que puedan dar fe de que la o las personas solicitantes han ejercido su posesión sin otro proindivisario y de una manera quieta, pacífica e ininterrumpida cumpliendo con lo que menciona el Art. 4 de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en



Inmuebles en Estado de Proindivisión. Por lo que el Notario, le realiza una entrevista a cada uno de ellos y los juramentara. Además, en la misma Acta, se propone como perito para llevar a cabo la mensura de dicho inmueble a un Ingeniero Civil. (Víctor Rafael Donato García Flores).

▪ **PASO 4**

El Notario resuelve en citar por medio de Edicto a todas aquellas personas que tengan algún interés que existieren y se procede a publicar el relacionado Edicto en el Diario Oficial y en uno de mayor circulación tal como lo exige la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria, esto aplicándose Los aranceles y tarifas ya establecidas para los gravámenes o servidumbres que afecten a la porción acotada, si los hubiere.

▪ **PASO 5**

Se procede a juramento al Ingeniero Topógrafo acreditándolo como perito del caso en estudio (Víctor Rafael Donato García Flores) que se nombró para llevar acabo la mensura del inmueble propiedad del interesado y se programa hora y fecha para la misma y así también se elaboran las citas a los colindantes para que estén presentes en dicha diligencia si es su deseo y se les hace llegar personalmente.

▪ **PASO 6**

El día y hora programada, se llevó a cabo la identificación, ubicación y medición de la parcela a delimitar, por parte del Ingeniero nombrado, quien realizara las mediciones e inspección de los linderos y la identificación de la porción acotada objeto de su interés, con expresión de su ubicación, naturaleza, área y descripción, debiendo expresar los nombres de los actuales colindantes, así como la dirección exacta en donde puedan ser notificados y el rumbo del inmueble general por el cual se hará la delimitación. Esto mediante un informe técnico. Resultando con irregularidades en campo ya que no concordó la información de escritura con respecto a la ubicación catastral proporcionada por Departamento de Catastro del Centro Nacional de Registros de la Primera Sección de Occidente.



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

▪ **PASO 7**

Se solicitó Inspección de parte del interesado, al Departamento de Catastro del Centro Nacional de Registros de la Primera Sección de Occidente, para que se llevara a cabo el mantenimiento respectivo para lograr actualizar la ubicación catastral.

▪ **PASO 8**

Se efectúa la adquisición y la obtención del Mapa de Ubicación Catastral de la parcela acotada propiedad del interesado, para que el Ingeniero nombrado perito, tome el estudio pertinente de las medidas a delimitar el inmueble; El señalamiento de lugar o forma para recibir notificaciones; Firma del peticionario o firma a ruego de conformidad con lo establecido en la Ley de Notariado. Esta es la estructura y contenido que llevara el acta, y toda diligencia referente al procedimiento de Delimitación, continuarán siempre en Acta Notarial.<sup>7</sup>

Todos los pasos anteriormente expresados, lograron efectuarse en el caso práctico, que se llevó paralelamente al trabajo de investigación y que por motivos de que se explicaron anteriormente, no podrá ser finalizado e incluido en el presente trabajo, sin embargo, base a las actuaciones realizadas del caso en mención desde el primer paso hasta llegara a la mensura, el inmueble y su delimitación hecha por el perito, fue que se logró identificar las etapas.

---

Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión. Arts. 4 y sigts.



## **27. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS TÉCNICAS Y VARIABLES DE ESTUDIO**

### **27.1 Desarrollo de Las Técnicas e Instrumentos de Investigación**

A continuación, se detallan las diferentes técnicas de investigación que han sido de gran importancia en la recolección de la información para enriquecer la investigación.

### **27.2 Investigación Documental**

A través de los diferentes técnicas e instrumentos de investigación propuestas en el capítulo tres para la realización de la investigación y recolección de información se logró obtener en su mayoría los resultados proyectados y a continuación se detalla cada uno de esos instrumentos.

### **27.3 Ficha de Contenido.**

Tal y como quedo establecido en el capítulo tres, sería necesario la utilización de fichas de contenido como instrumento de recolección de datos, y precisamente fue con este instrumento que se llevó acabo la identificación y el control de cada uno de los documentos que se requirieron para el estudio del caso respectivamente.

### **27.4 Investigación de Campo**

A través del Estudio del caso, guías de entrevistas y libro de bitácoras se llevaron a cabo las diferentes visitas de campo que se plantearon en el capítulo anterior como parte de la investigación, logrando así obtener resultados muy importantes para la misma.





## **27.5 De Las Entrevistas**

En esta técnica se utilizó su instrumento, que es la guía de entrevistas, realizada a personas que conocen del tema en la materia que se investiga, para así lograr obtener la información necesaria y que por el tipo de investigación que se realiza es difícil obtenerla de otra manera, específicamente en este caso se trata de notarios, registradores del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y jueces de lo civil, logrando como resultado de las diferentes respuestas dadas por los entrevistados, que existe una común idea sobre la “Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión” ya que haciéndoles la misma pregunta, *todos consideraron que dicha ley, lograra solucionar la problemática para lo cual fue creada. (ver anexo)*

## **27.6 De las Bitácoras**

Es un instrumento que ha sido utilizado para tener control administrativo de la secuencia de las actividades del equipo de investigación, lo que ha servido como respaldo de las misiones y acciones realizadas durante todas las etapas de la investigación.

## **28. OPERACIONALIZACION DE LAS VARIABLES.**

Se Procedió a ejecutar cada uno de los pasos y procedimientos de las variables que se hace referencia a las establecidas en la página 75 del capítulo III obteniendo el resultado siguiente:

### **28.1 Limitantes Jurídicas.**

En relación a la dimensión personal, se determinó mediante las entrevistas realizadas a los cotitulares, que efectivamente existen dificultades para accesos a



créditos y libertad de disposición; específicamente dentro de las limitantes jurídicas identificadas al entrevistar al propietario de la parcela a delimitar, se podrían mencionar que por la naturaleza del mismo que es rural, en un momento intento legalizar la delimitación de dicha parcela, pero no logro hacerlo por la falta de recursos económico, otra limitante fue la falta de publicidad de la ley anterior para llevar a cabo la partición, ya que no había conocido de una ley que pudiera ayudarle a realizar la delimitación de su parcela.

En cuanto a la dimensión legal, se realizó un análisis de las disposiciones legales ordinarias, se verifico que no existe una solución a tal problemática, pero que esta nueva ley viene a solventar esta situación de una manera extraordinaria y especial. Además.

## **28.2 Derecho Proindiviso.**

Analizando entre los diferentes instrumentos utilizados en cuanto a la dimensión personal de esta variable, en la presente investigación, específicamente en la entrevista realizada al cotitular de un inmueble en estado de proindivision, se logró identificar que algunos de los problemas personales que pueden darse en los derechos en estado de proindivisión son: la incertidumbre sobre el derecho en el inmueble, la ubicación de los diferentes cotitulares, y las distintas obligaciones que pueden tener como copropietario de un mismo inmueble.

En cuanto a la dimensión jurídica, mediante los instrumentos utilizados como: la entrevista realizada al Notario, el estudio del caso y las visitas de campo, se logró identificar que entre los problemas jurídicos generados en los derechos proindivisos, se encuentran, la limitación a la libre disposición del inmueble, el acceso a créditos e hipotecas a favor del titular, y responder ante alguna demanda contra los copropietarios.



En relación a la dimensión institucional, se determinó mediante las visitas de campo y entrevistas realizadas a Registradores de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Notario y Juez de lo Civil y Mercantil, que un derecho en proindivisión no recibe el mismo manejo que recibe un derecho inscrito con el cien por ciento de propiedad, en cuanto a la seguridad jurídica, debido a la complejidad del caso,

### **28.3 Derecho de Dominio.**

En relación a la dimensión Facultativa del derecho de dominio, se determinó por medio de las entrevistas y el estudio de caso, que el cotitular ha estado en posesión, uso y goce de la cosa, mas no así de la disposición de dominio del inmueble, y que proviene de una misma Matricula de inmueble general.

En cuanto a la dimensión Jurídica de esta variable a través del estudio del caso se comprobó que la normativa ordinaria, regula el derecho de dominio de la propiedad, pero en este caso de manera limitada, por tratarse de situaciones extraordinarias en cuanto a la proindivisión, lo cual que imposibilita la aplicación de la misma.

En relación a la dimensión institucional, en esta variable, mediante del estudio del caso, se verificó que efectivamente a es través del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca y por medio de las inscripciones de los cotitulares, que estos hacen valer su derecho, adquiriendo seguridad jurídica, de conformidad a lo establecido en los artículos 682, 683 y 711 del Código Civil.

## **29. ANÁLISIS FINAL SOBRE LA APLICABILIDAD DE LA LEY TRANSITORIA.**

Finalmente se pudo analizar en realidad era de gran necesidad la creación de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión, y que con la aplicabilidad esta, al darle



inicio a las diligencias de delimitación de Derechos Proindivisos, aparecen diferentes situaciones y dificultades en dicho trámite, que aunque no estén contemplados en la misma, estos deben ser resueltos y no dejarlos estancados, todo con el propósito de garantizar el Derecho de Propiedad y brindar seguridad jurídica al cotitular interesado en terminar con la proindivisión de su propiedad.

Además, cabe agregar que en cuanto a la aplicabilidad de la nueva ley para la delimitación de derechos proindiviso, en relación a concordancia entre la realidad jurídica Registral y extra Registral, muy difícilmente puede existir concordancia, ya que, al momento de declarar la cabida real del inmueble, será la superficie que el perito designado brinde en su informe, y como puede ser más también, puede ser menos el área; esto en cuanto a las mediciones del inmueble que se pretende acotar; y así también existe información que hasta el mes de julio 2019, en Santa Ana se han seguido aproximadamente quince casos; en Ahuachapán, solo se han presentado dos; y en Sonsonate no se ha diligenciado ningún caso, dado que este último departamento fue en donde se realizó el Plan Piloto de “Chambita Medidor”.

### **30. ACIERTOS Y VACÍOS DE LEY.**

Se puede decir que con el procedimiento para delimitar físicamente y concretizar el Derecho de propiedad en estado de proindivisión de difícil partición y así poner fin a la indivisión, establecido en la Ley Especial Transitoria para la Delimitación Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión, se considera como especial para terminar con la indivisión, y así se logra establecer un derecho pleno, reuniendo los tres elementos del derecho de propiedad, los cuales son: Uso, Goce y Disposición; considerado como obligación del Estado el hecho de brindar seguridad jurídica, logrando dicho objetivo a través de esta ley, es decir un acierto de ésta.



# **CAPITULO V**

# **CONCLUSIONES Y**

# **RECOMENDACIONES**



### **31. CONCLUSIONES**

La vigencia de la nueva Ley, es considerada una normativa viable, idónea, partiendo de que, en cinco años, que es su vigencia, no es tiempo suficiente para que se haga uso del procedimiento establecido para delimitar derechos proindivisos; tomando en cuenta que el tiempo promedio para terminar una diligencia de delimitación es de seis meses a un año y hasta año y medio; dependiendo de las diligencias de delimitación, lo cual a su vez, tienen un alto costo económico, por tanto, no es accesible para cualquier persona que su propiedad se encuentre estado de proindivisión, partiendo de que el único facultado ante el cual seguir estas diligencias, que es el Notario.

Podemos concluir por la investigación hecha, que se logró comprobar que la Ley Especial Transitoria para la Delimitación Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión y su procedimiento para acotar, se considera como especial para terminar con la indivisión y efectivamente cumple con el objetivo principal para el que fue creada.

Sin embargo también a lo largo de la investigación y sobre todo en la de campo, se logró denotar que la vigencia que le fue otorgada se vuelve corta, debido a que en la práctica un trámite de este tipo como bien puede realizarse en seis o siete meses, también podrían volverse en muchos más tiempo ya que en algunos casos no se cuenta con la actualización de datos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas ni en el Instituto Nacional Geográfico de Catastro, al carecer de un manejo especial para el procedimiento de la presente ley, y hay que solicitar otro tipo de trámite para resolver dicha limitante, además, debido a que no es de conocimiento de toda la población que se encuentra en proindivisión, la creación y existencia de dicha ley; agregarle a esto que también los costos de para la realización de un trámite o proceso completo de este tipo, se vuelve muy oneroso y en muchos casos las personas copropietarias que pretendieran resolver dicha situación, son personas de escasos recursos y se les hace muy difícil o inclusive hasta imposible el poder sufragar los gastos y costos de dicho trámite.



### **32. RECOMENDACIONES.**

Que se le inserte a la Ley Especial Transitoria para la Delimitación Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión, un poco más de tiempo de vigencia, la cual podría ser de unos tres a cinco años más para poder alcanzar el mayor número de delimitaciones o su totalidad si fuere posible. Además, fomentar, la publicidad y asesoría necesaria a la población, con la finalidad de ampliar el alcance de la presente ley y así lograr brindar la Seguridad Jurídica necesaria al Derecho de Propiedad.

Debe brindarse a los funcionarios y empleados del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, constantes capacitaciones y conocimientos registrales, en cuanto al manejo especial que se le dará, por ser un procedimiento especial tal como lo establece la misma, para así obtener prontitud y eficacia en la calificación e inscripción de las diligencias de los inmuebles en estado de proindivisión, objeto de esta ley; también en cuanto a los trámites previos en Centro Nacional de Registro, establecer plazos máximos para resolver dichos tramites o solicitudes, lo que garantizara un excelente trabajo..

En relación a la autoridad que está facultada ante quien seguir el procedimiento de Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión, según la ley está dada solo al Notario; por tal razón, es necesario, que tal facultad sea también competencia de la Procuraduría General de la Republica, ya que con esto se tendría más accesibilidad para las personas de escasos recursos económicos, que no logran cubrir los gastos que genera el trámite al realizarlo ante Notario.



# ANEXOS





## ANEXO N° 1 INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN DOCUMENTAL

**Objetivo.** Registrar ordenadamente toda la información obtenida de los distintos documentos consultados.

**Indicaciones.** Asignar una ficha por cada documento y codificarla con un número correlativo. El tipo de documento expresa a qué corresponde el documento en estudio. En el Código de contenido debe colocarse en el caso que proceda, un número de expediente o folio, o cualquier código que indique dónde se ubica un determinado documento. Se debe describir breve y claramente el contenido del documento. Fechar la ficha según día de consulta.

### FICHA DE CONTENIDO

#### FICHA DE TITULAR DE DERECHO PROINDIVISO

Ficha de Contenido N°03/01//2018	
Tipo de documento	Compraventa
Código del documento	001/11/2017. FOLIO N°6276110
Informante Clave	Cosme Damián Linares Flores DUI 01873613-6
Contenido	Escritura de compraventa de derecho proindiviso del 0.40% del derecho de propiedad del Inmueble con Matrícula <b>N°20244416-00000</b> . De un área de 210,000.0000mts2
Fecha	14/11/2017



FICHA DEL ANÁLISIS DE CASO.

<b>Análisis de caso N°02/02/2017</b>	
<b>Tipo de documento</b>	Escritura Matriz
<b>Código del documento</b>	Matrícula 20244416-00000
<b>Contenido del elemento clave</b>	Cantidad de derechos proindiviso
<b>Prevencciones hechas</b>	No ha habido hasta el momento
<b>Inconsistencias del documento</b>	El mapa del catastro no concuerda con los linderos de la matrícula registrada.

FICHA DOCUMENTAL.

<b>Ficha de Contenido N°_03/01//2018</b>	
<b>Tipo de documento</b>	Compraventa
<b>Código del documento</b>	001/11/2017. folio N°6276110
<b>Informante Clave</b>	Cosme Damián Linares Flores DUI 01873613-6
<b>Contenido</b>	Escritura de compraventa de derecho proindiviso del 0.40% del derecho de propiedad del Inmueble con Matrícula <b>N°20244416-00000</b> . De un área de 210,000.0000mts <sup>2</sup>
<b>Fecha</b>	14/11/2017



FICHA DOCUMENTAL

<b>Ficha de Contenido N°04/02/218</b>	
<b>Tipo de documento</b>	Compraventa
<b>Código del documento</b>	002/11/2017 folio CNR N° 5679271
<b>Informante Clave</b>	Rosa Lidia Núñez de Hernández Copropietario colindante
<b>Contenido</b>	Escritura de compraventa de derecho proindiviso del 2.40% del derecho de propiedad del Inmueble con Matrícula <b>N°20244416-00000</b> . De un área de 210,000.0000mts2
<b>Fecha</b>	22/11/2017

FICHA DOCUMENTAL

<b>Ficha de Contenido N°05/02/2018</b>	
<b>Tipo de documento</b>	Fotocopia de compraventa
<b>Código del documento</b>	003/11/2017 folio CNR N° 5679272
<b>Informante Clave</b>	Natividad de Jesús Linares Copropietario colindante
<b>Contenido</b>	Escritura de compraventa de Derecho Proindiviso equivalente al 1.00% del derecho de propiedad del Inmueble con Matrícula <b>N°20244416-00000</b> . De un área de 210,000.0000mts2
<b>Fecha</b>	22/11/2017



FICHA DOCUMENTAL

Ficha de Contenido N° 06/02/2018	
<b>Tipo de documento</b>	Fotocopia de compraventa
<b>Código del documento</b>	004/11/2017 folio CNR N° 6475821
<b>Informante Clave</b>	Reimundo Medina Linares, Copropietario colindante
<b>Contenido</b>	Escritura de compraventa de Derecho Proindiviso equivalente al 0.2% del derecho de propiedad del Inmueble con Matrícula <b>N°20244416-00000</b> . De un área de 210,000.0000mts2
<b>Fecha</b>	22/11/2018

FICHA DOCUMENTAL

Ficha de Contenido N°07/02/2018.	
<b>Tipo de documento</b>	Fotocopia de información de Matrícula <b>N°20244416-00000</b> .
<b>Código del documento</b>	<b>005/02/2018 - 0244416-00000</b>
<b>Informante Clave</b>	Archivos Digital del CNR. Sistema Webmaster de SIRyC
<b>Contenido</b>	Identificación de área de 210,000.00000; antecedentes adicionales, resumen de inscripciones y titulares.
<b>Fecha</b>	05/07/2018



FICHA DOCUMENTAL

<b>Ficha de Contenido N°08/03/2018</b>	
<b>Tipo de documento</b>	Acta de Solicitud para solicitar proceso de poner fin al derecho proindiviso.
<b>Código del documento</b>	006/03/2018
<b>Informante Clave</b>	Cosme Damián Linares Flores
<b>Contenido</b>	Solicitud que contiene los datos generales y de los copropietarios, así como también la información del área y de los colindantes del inmueble del señor Cosme Damián Linares Flores.
<b>Fecha</b>	09/03/2018

FICHA DOCUMENTAL

<b>Ficha de Contenido N°</b>	
<b>Tipo de documento</b>	Edicto
<b>Código del documento</b>	001-20/03/2018.
<b>Informante Clave</b>	Notario, y
<b>Contenido</b>	Información sobre la publicidad de edictos en diario Oficial y Diario Más.
<b>Fecha</b>	20/03/2018



FICHA DOCUMENTAL

Ficha de Contenido N° _____	
Tipo de documento	Acta notarial de declaración de testigos
Código del documento	008/12/03/2018
Informante Clave	Rosa Lidia Núñez de Hernández Y Natividad De Jesús Linares
Contenido	Declaración sobre el conocimiento de la situación del derecho proindiviso del señor Cosme Damián Linares Flores
Fecha	12/03/2018

FICHA DOCUMENTAL

Ficha de Contenido N° _____	
Tipo de documento	Acta notarial de admisión, nombramiento y juramentación de perito
Código del documento	009
Informante Clave	Notario
Contenido	Admisión de solicitud, nombramiento y juramentación de perito para la medición y delimitación.
Fecha	10/07/2018



FICHA DOCUMENTAL

Ficha de Contenido N° _____	
Tipo de documento	Esquelas de cita a colindantes
Código del documento	010
Informante Clave	Notario
Contenido	Cita a los diferentes colindantes de la parcela a delimitar
Fecha	16/07/2018

FICHA DOCUMENTAL

Ficha de Contenido N° _____	
Tipo de documento	Acta de reconocimiento y mensura del terreno
Código del documento	011
Informante Clave	Notario
Contenido	Constancia de la mensura del terreno con o sin asistencia de los colindantes
Fecha	24/07/2018



**FICHA DOCUMENTAL**

Ficha de Contenido N° _____	
Tipo de documento	Informe técnico de delimitación
Código del documento	012
Informante Clave	Perito Ing. Víctor Donato García Flores
Contenido	Descripción técnica de la parcela delimitada
Fecha	EN ESPERA

**FICHA DE INFORMANTE CLAVE**

Ficha de Contenido N° <u>07-04-2018</u>	
Tipo de Información	Entrevista a profundidad
Código del Documento	CD-003- 09/01/2019
Identificación	<b>Licenciada María Ofelia Parada de Garzona.</b> Jefa del CNR-Sonsonate.
Contenido	Conocimiento y aplicabilidad de la Ley Especial Transitoria sobre los Inmuebles en Estado de Proindivisión.
Fecha	Fecha 09-01-2019 a las 15:00 horas





## ANEXO N°2 ESTUDIO DEL CASO.

**Objetivo.** Conocer la problemática de la proindivisión y que se cumpla la secuencia del tracto sucesivo de la titularidad de este, y las limitantes que puedan darse dentro de ella según los requisitos que exige la nueva ley especial decreto 413.

**Indicaciones.** Aquí se vaciará la información analizada en cuanto al estudio del caso.

Análisis de caso	
<b>Criterios de estudio</b>	Numero de copropietarios de derechos proindivisos, matriculas inscritas, fechas de inscripción, medición de área del inmueble, asientos inscritos, identificación de copropietarios de los derechos pro indivisos, secuencia del tracto sucesivo.
<b>Reseña histórica</b>	<p>El estudio de la propiedad a nombre del señor Cosme Linares e inscrita bajo el asiento 5 de la matrícula 20244416-00000, el señor Cosme Linares, adquirió el inmueble por compraventa que le hizo a la señora Rosa Lidia Núñez el cual dicha señora era dueña de un derecho proindiviso equivalente al 2.40% de derecho de propiedad, por lo que por escritura pública otorgada el día 04 de junio del año 2016, a don Cosme Linares le vendió el 0.40% de derecho de propiedad acotada en una porción de 7,000 mts<sup>2</sup>, al verificar que el inmueble es un derecho proindiviso acotado en una superficie inicial y original de 210,000.00 mts<sup>2</sup>. Al verificar la matrícula y ver el tracto sucesivo de ella y poder establecer la unión del 100% de propiedad, y poder sacar el origen del porque el acotamiento proindiviso se procedió a revisar el tracto sucesivo de dicha matrícula, comenzando de la siguiente manera:</p> <p>Inicia con la inscripción 21 del libro 280 de propiedad, en el cual trata de un Título municipal adquirido el 27 de enero de 1950, expedido a favor de los señores Encarnación Linares y Pascual Linares, correspondiéndoles a cada uno el 50% de derecho de propiedad, dicho documento se inscribió en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas hoy CNR, el 08 de febrero de 1951.</p>



Al margen de dicha inscripción aparecen las siguientes segregaciones hechas por el señor Encarnación Linares a favor de Estanislao Linares le vendió dos porciones proindivisas en diferentes inscripciones y el resto a favor de Jacinto Linares, que más adelante se relacionara.

A) El 20 de agosto de 1967, hace de su derecho proindiviso equivalente al 50% desmembró una porción proindivisa acotada de 4 hectáreas, 91 áreas y 48 centiáreas, e inscrita bajo la inscripción 33 del libro 502 de propiedad, el día 21 de agosto del 1968, a favor del señor Estanislao Linares. Se identifica como porción uno.

B) Vendida una porción proindivisa de 67<sup>a</sup> 4ca' a favor de Estanislao Linares, otorgada el día 28 de agosto de 1967 e inscrita bajo el No. 20 del libro 503 de propiedad, el día 20 de agosto de 1968. Se identifica como porción dos.

A continuación, se detalla las ventas que hizo el señor Estanislao Linares de su derecho ins. 33 del libro 502 Propiedad del literal A

1. Vendida de la porción uno, una porción proindivisa equivalente al 3.55% de dcho. de propiedad a favor de Benjamín Martínez, otorgada el día 28 de abril del 2001, e inscrita en el CNR, el día 25 de mayo del 2001, e inscrita bajo el número 16 del libro 2569 de propiedad.

2. del resto de la porción uno, vendida un derecho proindiviso equivalente a la 3.55% de derecho de propiedad a favor de Agustín Linares Montes, por inscripción 30 del libro 2574 de propiedad, otorgado el día 07 de mayo del 2001.

Después de esas desmembraciones proindivisas, al señor Estanislao Linares le queda un resto de (pendiente de digitar revisar en CNR.) resto que se trasladó a siryc M-20244416-00000 asiento uno.

De la segunda porción proindivisa que compro Estanislao Linares por la inscripción 20 del libro 503 de propiedad, del literal B, el señor Linares vendió 1) porción proindivisa de 17a',50 ca', a favor de Amparo de los Ángeles Linares equivalente a la 1/3 parte de 1/5 parte de su derecho proindiviso, otorgado el día (pendiente de revisar en el CNR,) por Ins. 43 del L. 1186 P., esta porción fue vendida por la



señora Amparo Linares, a favor de Ana Leticia Linares, por ins. 48 del L. 2649P., otorgado el día 22 de septiembre del 2007 e inscrito el 11 de octubre del 2007, según escritura otorgada el 07 de mayo del 2001 e inscrita al No. 06 de junio del 2001.

2. Después de la anterior venta al señor Estanislao Linares de la segunda porción le quedo un resto proindiviso de 4944mts<sup>2</sup>., el cual se trasladó bajo la M20244416-00000 asiento uno.

C) El Resto del derecho proindiviso del señor Encarnación linares vendido a favor Jacinto Linares, resto de 4 hectáreas, 48 centiáreas, por inscripción 20 del libro 503 de propiedad y trasladada bajo el asiento uno de la matrícula 20244446-00000, el cual fue adquirida el 14 de diciembre de 1960 e inscrita el 20 de julio de 1968.-

A continuación, se detallan las ventas que hizo el señor Pascual Linares de su derecho proindiviso equivalente al 50% de derecho de propiedad, que es el otro 50% de derecho de propiedad por ins.221 del libro 280P. De donde se deriva el presente tracto sucesivo.

1) Vendió a favor de Lucio Méndez Ruano 2 manzanas, 1 Ha' y 4<sup>a</sup> por inscripción 28 del libro 975 propiedad, documento otorgado el 02 de septiembre de 1959 e inscrito el 19 de septiembre de 1980. Traslada bajo el asiento uno de la M 20244416 00000. Después de esta venta el Señor Pascual Linares se quedó con un resto en un 43.33% de derecho de propiedad.

El día por Compraventa presentada al número e inscrita en el asiento 2, y haciendo el estudio de la inscripción 221 del libro 280 de propiedad, se hizo el traslado del sistema tradicional al sistema siryc, ya que se pudo reunir el 100% de derecho de propiedad por que cumple con los requisitos el nuevo sistema computarizado exige, siendo este de la manera siguiente:

**ASIENTO UNO.**

1) Traslada al ins 221 del libro 280 de propiedad, el resto del derecho proindiviso que le corresponde al Sr. Pascual Linares, equivalente al 43.33% de propiedad.

2) Traslada al ins. 33 del libro 502P, ins. 20 del libro



503P., por el derecho de propiedad del señor Estanislao Linares, en cuanto a la 18.537% de derecho de propiedad, en un resto del inmueble.

3) Trasladaada al ins. 115 del libro 505P., del derecho proindiviso del 23.40% del señor Jacinto Linares Colindres.

4) Trasladaada la inscripción 28 del libro 975P., por el derecho proindiviso equivalente al 6.67% del señor Lucio Méndez Ruano.

Trasladaada al ins. 95 del libro 2109P., del derecho proindiviso del 0.133% Institución Religiosa Unificación Evangélica de Pentecostés.

5) Trasladaada la inscripción 17 del libro 2569P., por el derecho proindiviso equivalente al 3.55% del señor Lorenzo Montejo León.

6) Trasladaada al ins. 30 del libro 2574P., del derecho proindiviso del 3.55% del señor Agustín Linares Montes.

7) Trasladaada al ins. 48 del libro 2649P., del derecho proindiviso del 0.83% de la señora Ana Leticia Linares.

#### ASIENTO 2.

Jacinto Linares Colindres vendió su derecho equivalente al 23.40% a favor de Adaly Martínez García, documento otorgado el 26 de noviembre del 2014, e inscrita el 22 de enero del 2015.

#### ASIENTO 3.

Adaly Martínez García de su derecho del 23.40%, vende a favor de Natividad de Jesús Linares el 1.0% de derecho de propiedad, otorgada dicha venta el día 29 de abril 2015 e inscrito el 06 de mayo del 2015. El cual con dicha venta a la señora Adaly Martínez, le queda un resto de 22.40% de derecho de propiedad.

#### ASIENTO 4.

Adaly Martínez García, de su derecho equivalente al 22.40%, vende a favor de Rosa Lidia Núñez Hernández, vende el 2.40% de derecho de propiedad, según documento otorgado el día 29 de abril del 2015 e inscrita el día 06 de mayo del 2015. Después de esta venta a la señora Adaly Martínez le queda un resto de 20% de derecho de



propiedad.

**ASIENTO 5.**

Rosa Lidia Núñez Hernández, vende a favor del Señor Cosmen Damián Linares Flores, un derecho proindiviso equivalente a la 0.40% de derecho de propiedad, documento otorgado el 04 de julio 2016 e inscrita el 07 de julio del 2016, con esta venta a la señora Núñez Hernández le queda un 2.0% de derecho de propiedad.

**ASIENTO 6.**

Unificación Evangélica Pentecostes, vende su derecho proindiviso equivalente a la 0.133% de derecho de propiedad, a favor de LA IGLESIA PROFETICA LOS OJOS DE JEHOVAS, otorgado dicho documento el día 13 de febrero del 2017 e inscrito el 30 de marzo del 2017.

**ASIENTO 7.**

El señor Cosme Damián Linares de su derecho proindiviso equivalente a la 0.40% de derecho de propiedad vende una porción proindivisa equivalente a la 0.20% de derecho de propiedad, a favor de Raimundo Medina Linares, fecha de otorgamiento el 24 de abril del 2017 e inscrita el 01 de noviembre 2016.

**ASIENTO 8.**

Declaratoria de Herederos inscrita a favor de los señores:

- Emeterio Martínez Linares
- Carlota Martínez de Castro
- Félix Martínez Linares

Sucesión de herencia del derecho proindiviso que le correspondía al señor Estanislao Linares Colindres, derecho equivalente a la 18.537% de propiedad. Según auto de resolución por Declaratoria de Herederos expedida por el Juzgado de los civil el día 22 de septiembre del 2017.

**ASIENTO 9.**

Traspaso por herencia inscrito a favor de los señores:

- Emeterio Martínez Linares en un porcentaje del 6.179% de propiedad.
- Carlota Martínez de Castro en un porcentaje del 6.179% de propiedad.
- Félix Martínez Linares en un porcentaje del 5.179% de propiedad. Sucesión obtenida por declaratoria inscrita en asiento 8, con fecha de aceptación según auto emitido por el

Juzgado de lo Civil el día 22 de septiembre del 2017 e



	<p>inscrito dicho traspaso el 27 de noviembre del 2017.</p> <p><b>ASIENTO 10.</b> El señor Félix Martínez Linares de su derecho proindiviso equivalente a la 6.179% de derecho de propiedad, vende a favor de Wendy Julissa Castro, el 1.0% derecho de propiedad, documento otorgado el día 16 de marzo del 2018 e inscrita el día 21 de marzo 2018. Después de esta venta al señor Félix Martínez le queda un resto de la 5.179% de derecho de propiedad.</p> <p><b>ASIENTO 11.</b> El señor Natividad de Jesús Linares, de su derecho de la 1.0% de derecho de propiedad, vende a favor de Rigoberto Linares Medina un derecho de la 0.20% de derecho de propiedad, otorgada el día 18 de noviembre del 2018 e inscrito el día 13 de febrero del 2018. Quedando un resto de la 0.80% de derecho de propiedad a favor del señor Natividad Linares.</p> <p><b>ASIENTO 12.</b> La señora Adaly Martínez García de su 20% de derecho de propiedad, vende a favor de Ricardo Olivares, un derecho equivalente a la 2.0% de derecho de propiedad, documento otorgado el día 20 de enero del 2019 e inscrito el 22 de enero del 2019. Después de esta venta a la señora Adaly Martínez le queda un resto del 18% de derecho de propiedad.</p>
<b>Fecha de adquisición del inmueble</b>	04 de junio del 2016
<b>Atendiendo a su origen</b>	
<b>N° de tracto sucesivos</b>	Asiento 5 en matrícula 20244446-00000
<b>Medición del inmueble</b>	Se adquirió de un inmueble en proindiviso de <b>21,000 mts<sup>2</sup></b> , un acotamiento de <b>7,000 mts<sup>2</sup></b> , pero por venta que hizo el señor Cosme Linares en una porción acotada y proindivisa equivalente al 20% de derecho de propiedad porción de <b>2,400. mts<sup>2</sup></b> , ahora el señor Cosme Linares es dueño del derecho proindiviso equivalente al 20% de derecho de propiedad que recae en una porción de <b><u>4,600. mts<sup>2</sup></u></b> .



### ANEXO N°3

**Objetivo.** Conocer a fondo los detalles del caso de estudio en base a la información documentada que se tenga.

**Indicaciones.** Tomando como base la información documentada que los copropietarios faciliten (como por ejemplo escrituras) identificar el elemento clave: la hoja de registro o anotación preventiva u otro tipo de observación. Identificar inconsistencias y verificar la existencia de los cotitulares.

CUADRO MATRIZ DE ESTUDIO DE CASO.						
N°	TITULAR DEL DERECHO	FECHA DE ADQUISICION	FECHA DE INSCRIPCION	ISNCRITO /TRAD O SIRYC	MODO DE ADQUISICION	PORCENTAJE DEL DERECHO
1	MONTEJO LEON LORENZO	08/05/2001	08/05/2001	171.2569P.	Venta que le hizo BENJAMINA MARTÍNEZ	3.55%
2	LIENARES MARTINEZ AGUSTIN	07/05/2001	08/06/2001	30I.2574P.	venta que le hizo ESTANISLAO LINAREZ	3.55%
3	MENDEZ RUANO LUCIO	02/09/1959	19/09/1980	28I.975P.	Venta que le hizo PASCUAL LINAREZ	6.67
4	LINARES ANA LETICIA	28/02/2007	25/04/2007	48L.2649P.	venta que le hizo ANDRES GUEVARA LORENZANA	0.83
5	LINARES PASCUAL	27/01/1950	08/05/1951	22L.280P.	lo adquirió por TITULO MUNICIPAL	43.33%
6	NUÑEZ PEÑA ROSA LIDIA	29/04/2015	06/05/2015	ASIEN TO 4 M20244416- 00000	venta que le hizo ADALY MARTINEZ GARCIA	2%
7	IGLESIA PROFETICA LOS OJOS DE JEHOVA	13/02/2017	30/03/2017	ASIEN TO 6 M20244416- 00000	Venta que le hizo UNIFICACIO EVANGELICA PENTECOSTES	0.133%
8	LINARES FLORES COSME DAMIAN	04/06/2016	18/08/2016	ASIEN TO 5 M20244416- 00000	venta que le hizo ROSA LIDIA MARTINEZ	0.2
9	MEDINA LINARES REIMUNDO	01/11/2016	20/03/2017	ASIEN TO 7 M20244416- 00000	Venta que le hizo COSME DAMIAN LINARES FLORES	0.2
10	MARTINEZ DE CASTRO CARLOTA	22/09/2017	27/11/2017	ASIEN TO 9 M20244416- 00000	SUCESION DE HERENCIA DEL DERECHO DE ESTANISLAO COLINDRES	6.179%
11	LINARES MARTINEZ, EMETERIO	22/09/2017	27/11/2017	ASIEN TO 9 M20244416- 00000	SUCESION DE HERENCIA DEL DERECHO DE ESTANISLAO COLINDRES	6.179%
12	MARTINEZ LINARES, FELIX	22/09/2017	27/11/2017	ASIEN TO 9 M20244416- 00000	SUCESION DE HERENCIA DEL DERECHO DE ESTANISLAO COLINDRES	6.179%
13	CASTRO, WENDY JULISSA	16/03/2018	21/03/2018	ASIEN TO 10 M20244416- 00000	Venta que le hizo FELIX MARTINEZ LINARES	1%
14	LINARES, NATIVIDAD DE JESUS	29/04/2015	06/05/2015	ASIEN TO 3 M20244416- 00000	venta que le hizo ADALY MARTINEZ GARCIA	0.8%
15	LINARES MEDINA, RIGOBERTO	13/02/2018	18/11/2018	ASIEN TO 11 M20244416- 00000	Venta que le hizo NATIVIDAD DE JESUS LINARES	0.2%
16	MARTINEZ GARCIA, ADALY	26/11/2014	22/01/2015	ASIEN TO 2 M20244416- 00000	Venta que le hizo JACINTO LINARES COLINDRES	18%
17	OLIVARES LINARES, RICARDO	20/01/2019	24/01/2019	ASIEN TO 11 M20244416- 00000	venta que le hizo ADALY MARTINEZ GARCIA	2%



## ANEXO N°4

### CUADROS DE MATRICES DE ENTREVISTAS

**Objetivo.** Conocer las limitantes y aplicabilidad que tuvo la Nueva Ley (Decreto 413) en relación a la Ley anterior (Decreto 1047).

**Indicaciones.** Aquí se vaciará la información recolectada tomando como base las entrevistas realizadas a los informantes claves.

### ENTREVISTAS A INFORMANTES CLAVES

PREGUNTAS.	COTITULAR DEL INMUEBLE				ANÁLISIS DE ELEMENTOS COINCIDENTES
	E-1				
1. ¿Cómo obtuvo el terreno?	X				Atraves de compraventa
2. Posee algún documento que compruebe que usted es el legítimo dueño de esta propiedad.	X				La compraventa
3. Cuantos son los que están compartiendo este inmueble.	X				Entre 12 y 15 copropietarios
4. Cuanto tiempo tiene de poseer este inmueble	X				Desde que nació hace como 50 años
5. ¿Qué porción de terreno se le adjudicó?	X				No se adjudicó ninguna porción
6. ¿Ha intentado venderlo?	X				Si en una ocasión
7. ¿Ha tenido algún problema con otro u otros cotitulares?	X				Ninguno
8. ¿Ha tenido algún problema legal para adquirir la propiedad?	X				Ninguno





### MATRIZ ENTREVISTAS A INFORMANTES CLAVES

PREGUNTAS.	JEFES REGISTRADOR DEL CNR				ANÁLISIS DE ELEMENTOS COINCIDENTES
	E-1	E-2	E-3		
1. ¿Qué tan frecuente ingresan casos de derechos acotados utilizando la nueva Ley?	X	X	X		Pocos en Santa Ana se ha trabajado más casos, en Ahuachapán pocos y en Sonsonate ninguno
2. ¿El CNR cuenta con un método especial para inscribir doctos de derechos acotados?	X	X	X		Efectivamente si, ha elaborado un protocolo de procedimiento para trabajar estos casos
3. ¿Cuál es el papel que el CNR juega en la difusión de esta nueva Ley??	X	X	X		Muy importante porque es el encargado de recibir estos tramites
4. ¿Cuál es el aporte que esta Nueva Ley da a los procedimientos a seguir dentro del CNR para que los trámites sean menos engorrosos?	X	X	X		Muy importante ya que es considerado una posible solución a este tipo de problemas en la población que posee este tipo de inmuebles.

### MATRIZ DE ENTREVISTAS A INFORMANTES CLAVES

PREGUNTAS.	NOTARIO				ANÁLISIS DE ELEMENTOS COINCIDENTES
	E-5	E-6			
1. ¿Conoce usted el procedimiento de la nueva Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad de Inmuebles en Estado de Proindivisión?	X	X			<b>Ambas conocen el procedimiento</b>
2. ¿Cuántos casos ha realizado usted aplicando esa ley?	X	X			<b>Han realizado más de tres casos</b>
3. ¿considera usted que esa ley logrará solucionar la problemática para la que fue creada?	X	X			<b>Si, pero coinciden en el tiempo de vigencia debería ser más amplio</b>
4. ¿se ha presentado algún obstáculo en cuanto al trámite de escrituración a este nuevo decreto?	X	X			<b>Si se han presentado específicamente en CNR.</b>



## ANEXO N°5

### ENTREVISTAS A PROFUNDIDAD.

**INFORMANTE CLAVE: Titular de Derecho Proindiviso**

**Entrevista con el Sr. Cosme Damián Linares Flores**

**FECHA:24-12-2018**

**Preguntas:**

- 1. ¿Cómo obtuvo el terreno?** Primeramente, el terreno me lo dio regalado uno de sus tíos, posteriormente mi tío le vendió a la señora Lidia, el terreno que a él le correspondía, incluyendo la parte que me había regalado, pero llegaron a un acuerdo mi tío con la señora Lidia que me iba a vender la propiedad, pero que ella me tenía que dar la parte que le había dado a él, por lo que en el año 2016 con la señora Lidia hicieron escritura de venta, aunque en ningún momento le dio dinero por la propiedad.
- 2. Posee copia de matrícula que establezca que usted es propietario del inmueble. R/** Si posee escritura, pero no está registrada en el CNR.
- 3. Cuantos son los que están compartiendo este inmueble.**  
R/ Son un aproximado de once copropietarios los que poseen ese inmueble.
- 4. Cuanto tiempo tiene de poseer este inmueble.**  
R/ recuerda que en la propiedad tiene 53 años de vivir, pero nunca tuvo escritura hasta el año 2016.



5. **¿Qué porción de terreno se le adjudicó?** Yo poseía bajo mi dominio como manzana i media de terreno.
  
6. **¿Qué dificultades usted ha tenido para poder tomar una decisión respecto al terreno?** A la fecha ninguno porque nunca ha intentado realizar la venta del inmueble razón por la Que no ha podido vender ni poder adquirir un crédito hipotecario, aún desconoce si podría tener dificultades.
  
7. **¿Ha tenido algún problema con otro u otros cotitulares?** nunca
  
8. **¿Ha intentado venderlo o legalizar la situación respecto al terreno?** Si
  
9. **Si su respuesta fue si, ¿podría indicarnos los trámites que realizó?** se recuerda que realizo unas gestiones en el año 2001.



## ENTREVISTA A PROFUNDIDAD

**INFORMANTE CLAVE: Licenciada MARIA OFELIA PARADA DE GARZONA. JEFA REGISTRADORA DE LA TERCERA SECCIÓN DE OCCIDENTE DEL CENTRO NACIONAL DEL REGISTRO, SONSONATE.**

**FECHA:19/03/2019**

### Preguntas

2. **¿Qué tan frecuente ingresan casos de derechos acotados utilizando la nueva Ley?** R En Sonsonate hasta esta fecha no ha habido un caso de derecho en estado de proindivisión, debido a que las condiciones de los inmuebles en el Departamento de Sonsonate, se puede decir que está totalmente cuadrículado o debidamente registrado, debido a que este Departamento fue en el que se realizó la prueba piloto de Chambita Medidor, en 1990, razón por la cual este Sección Occidente de CNR, no ha tenido procesos de este tipo para la aplicación de la Ley especial. Esta ley fue creada para resolver los problemas que se generaron en la zona oriental debido a que fue la zona de oriente donde se tuvo que conocer problemas de inscripción en estos estados de proindivisión.

3. **¿El CNR cuenta con un método especial para inscribir doctos de derechos acotados?**

El CNR está preparado para estos casos que puedan surgir a nivel de cada dependencia registral, ya que se ha elaborado un mecanismo y protocolo para hacer este tipo de procedimientos en las secciones Departamentales de CNR



4. **¿Cuál es el papel que el CNR juega en la difusión de esta nueva Ley?**

Es un papel principal y fundamental para los usuarios y propietarios de inmuebles en estos estados, razón por la cual, esta institución es la que tiene la responsabilidad de asesorar y orientar al usuario, del proceso a seguir, así como conocer de la aplicación de esta Ley Especial

5. **¿Cuál es el aporte que esta Nueva Ley da a los procedimientos a seguir dentro del CNR para que los trámites sean menos engorrosos?**

Importante, ya que con esta ley se trata de agilizar y facilitar mayormente los tramites a los usuarios, cabe mencionar que esta ley se generó o dio origen debido a que en la zona de oriente fue la zona que inicio con problemas en estado de proindivisión de estos inmuebles y con esta nueva Ley, se trató de que se pueda ayudar a solventar estos problemas con los inmuebles en estado de proindivisión. Es una herramienta legal de mucha importancia para que el usuario tenga la seguridad que su inmueble esté inscrito y reconocido por el estado y con ello poder hacer su uso y goce, así como de la disposición que quiera como propietario del mismo.



## ENTREVISTA A PROFUNDIDAD.

**Fuente: INFORMANTE CLAVE JEFE REGISTRADOR DEL CNR AHUACHAPAN**

**Lugar: CENTRO NACIONAL DE REGISTRO SEGUNTA SECCION DE OCCIDENTE**

**Motivo: INVESTIGACION SOBRE LIMITANTES DE JURIDICAS SOBRE DERECHOS EN PROINDIVISION.**

**Fecha: 12/2017**

**preguntas.**

**¿Es de su conocimiento quién fue el impulsor de la primera Ley en el decreto 1076?** “un grupo de abogados de San Miguel vieron una multiplicidad de casos de derecho proindiviso no acotados y extremadamente en llegar al 0.00% de propiedad y no poderlos identificar es donde se organizan para proponer esa moción en la asamblea para tratar de darle una salida conforme a la Ley y más factible que la actual. Se desconoce la fracción legislativa a la cual le solicitaron el apoyo para llevar al pleno, dicha moción.

Los cambios más que todo son incluido por un equipo multidisciplinario del CNR ya se tomó la iniciativa de algunos registradores y de la dirección ejecutiva de registros para tratar de dar una solución al problema de acotamiento y más que todo se trató de plantear la parte legal para tratar de armonizar la parte técnica que es informática pero lo que trataba de buscar era una armonización. El problema más que todo se da en que para esta Ley o para la zona de donde se originó este anteproyecto inicial existen muchos fraccionamiento y ellos tomaron a consideración el ejemplo que tenemos en la Ley de tener como mínimo diez o más personas para tratar de acotar un derecho proindiviso; entonces a consideración como está en la zona de oriente tomaron como base eso, pero acá en nuestra



como que es menos y talvés el único ejemplo grande que tenemos es por la Hacienda San Miguel por Texistepeque donde existe ese problema de multiplicidad de derechos acotados y de proindivisión y nunca los han logrado reunir al cien por ciento. En la ley anterior se le daba participación al alcalde municipal y el alcalde era un trámite similar al de la Titulación Supletoria pero cuando depositamos esos trámites o diligencias en personas leves, se hacen más grandes los problemas y los erros porque tendría que llevar la guía del abogado que está iniciando el trámite en sede municipal, más la guía del ingeniero para hacer levantamiento topográfico; pero en los municipios se trabaja un poquito arbitrario a criterio del secretario municipal o de quien los pueda asesorar para entonces ahí es donde fue preferible depositar a la sede notarial lo que sería toda esta diligencia.

El problema para nosotros es por la poca publicidad que se da y en el caso del CNR la Ley ya tenía unos pocos meses de vigencia cuando nos la dieron a conocer el procedimiento a seguir. El único problema era que teníamos a un registrador que por ganar un poquito de participación institucional se dedicó a tratar de divulgar la Ley internamente. Nos reúnen a un grupo grandísimo y esto no era ni una asamblea para decir que teníamos alrededor de unas 70 o 100 personas reunidas tratando de aplicar o entender la disposición legal y pasarlo a una práctica de lectura comprensiva en la institución donde se calificó los documentos por ese procedimiento no iba acorde tendría que haber sido una persona de la Comisión que pudo haber hecho la exposición de motivos y presentar su defensa dentro de la asamblea, pero no, ninguno de los relatores sino que fue uno de los registradores quien la agarro a la mano y empezó a leer una práctica de lectura comprensiva, el finado Paredes hoy, entonces desde ahí ya hubo un pequeño impacto negativo, a la población no se le dio a conocer, cada quien iba interpretando su aplicación según su necesidad los únicos que lo aplicaron un poquito más a fondo fue el ILP que ellos si aplicaron los acotamientos por efecto de los efectos de los desastres naturales que hubieron que para darles un proyectito de construcción de vivienda tuvieron que estar acotando sus



parcelas y ahí ya no les importo que fueran uno, dos o tres personas sino que con dos personas ya hacían el acotamiento de derecho proindiviso. Muy distinto a la actual legislación que dice diez personas, anteriormente nos decía un trámite administrativo la obligatoriedad de dar a conocer al público de que tenemos todo este procedimiento a través de la publicación de edictos.

**¿Cuándo introdujeron la moción para que se renovara en 2009 y cuál fue la respuesta?** No esa si la desconozco, pero si solo sé que era la iniciativa porque habían trámites en proceso y por el mismo carácter transitorio solo se venía ampliando y solo hubo una ampliación.

**¿Por qué cree que esta ley tendrá resultados diferentes a la primera?** En la ley si debe tener sus resultados positivos y es porque uno va dirigido por un profesional del derecho y ahí ya tenemos un impacto positivo ya que nos evitamos una toda la burocracia que estaba en la sede municipal; dos, ya son es una persona leve sino un profesional del derecho interviniendo la parte técnica del CNR a la par de la parte técnica del ingeniero que hace todo el levantamiento topográfico. La parte negativa que podría tener es que no en todos los casos existen más de diez personas entonces o, podrían existir, pero tenemos ese alto que dice “acá tenemos este grupo del inmueble” pero ni en el mismo registro podemos identificar a veces la raíz de dónde nació ese derecho proindiviso. En el caso de Ahuachapán nos hemos encontrado con que tenemos derechos proindivisos y nacen en libro seccional, cuando hablamos del libro seccional es cuando el registro de Ahuachapán aún no había nacido a la vida y el derecho proindiviso ya estaba levantado o acotado en los registros de Santa Ana y entonces ahí pues si le encuentro una pequeña falla a la ley porque no previo esos pequeños casos particulares y ahí pues tendríamos que seguir otras diligencias muy distintas en el caso hace unos alrededor de unos tres cuatro años atrás aquí cerca del registro hay un abogado de apellido Izaguirre en el caso de ellos





siguieron la vía de la prescripción para no llegar al acotamiento del derecho proindiviso y es un derecho proindiviso acotado pero la sede judicial de primera instancia de Atiquizaya les dio un fallo, una sentencia que pudieran inscribir por prescripción esa parcela y fue una forma alterna para ese entonces estábamos en el limbo en cuanto a legislación para acotar derecho proindiviso y fue una forma alterna para poderlo hacer así que ellos tienen esa forma para poderlo titular, titular no en si ya que sustituir al propietario a través de la prescripción.

Tenían acumulado el tiempo, pero si lo cumplían ahí solamente es que no habían otras alternativas y para nosotros siempre se volvía el problema identificar cuáles eran los otros derechos proindivisos no los encontramos, le generamos una matrícula al inmueble para efectos de prescribir ese derecho.

**¿Hasta la fecha, cómo van los procedimientos en su lugar de trabajo, es decir en el Registro de Ahuachapán?** Hasta la fecha ha ingresado un trámite nada más, estaba totalmente perdido el notario en el entendido de que presento su escritura con falta de publicaciones sin la relación de quienes eran los otros posibles titulares no podía identificarse quienes eran los otros para poder decir si procede con diez personas o más o no procede, en este caso particular no procede; en el otro caso no pudimos encontrar la raíz del antecedente registral de donde iniciaron esos derechos proindivisos por ser un libro seccional y lo otro poca experiencia del notario, solo tomó la Ley según él, la voy a interpretar de esta forma es una falla de interpretación de la misma. Esperamos como Registro nos ingresen tres procedimientos más, la parte técnica de catastro nos han llevado a consulta por planos de acotamiento pero no van a prosperar, y porque hay inmiscuidas entre ellas, bueno no hay diez personas como titulares y ahí si tenemos antecedentes con como 7 u 8 titulares los que hay, de esos 2 son personas jurídicas y estas perfectamente las vamos a encontrar en el registro de comercio: quienes son sus representantes legales, si tienen su personería actualizada y más que todo son familiares, se conocen todos. Según comentarios



de algunas personas por ahí solo son pugnas familiares las que tienen, porque en este caso lo que a ellos les prosperaría sería una partición judicial por la calidad de problemas personales que tienen y no por una aplicación de acotamiento de derecho proindiviso. Entonces son tres casos ya conocidos que van a ingresar y que por su calificación se van a ir al archivo porque no reúnen la mayor parte de sus requisitos.

**¿Considera que hay suficiente publicidad con la actual Ley?** Al público no se le ha dado a conocer la Ley, el problema para nosotros es que nadie puede alegar ignorancia de Ley aunque no la conozcamos, principio que nos enseñan en la universidad. Pero no ha tenido una divulgación. Quien más conoce la aplicación de la Ley sería el equipo multidisciplinario del CNR y para ellos talves interinstitucional si hubo divulgación. Me recuerdo en una oportunidad los señores personeros del Fondo del Milenio si les pidieron una exposición al encargado de divulgarla que es el Licenciado Cardoza y nos la explico, estábamos en una reunión de registradores y nos pidieron que nos quedáramos por la tarde, no todos nos quedamos pero algunos asistimos un poquito perdida se hallaba la explicación en ese momento pero había otra institución de carácter internacional que si pedía la explicación de la Ley para ver cómo la iban a aplicar en este paquete dos del Fondo del Milenio.

**¿Por qué razón no se toma en cuenta la Reforma Agraria?** La Reforma Agraria es un derecho social, 1 es un derecho social encaminado a ejecutar la Política Agraria en el país; de ahí tiene su legislación especial el 719 ya reformado la ley de Régimen Especial del Dominio de la Tierra en manos de cooperativas, comunales campesinas, comunitarias y beneficiarias de la Reforma Agraria, algo así. El Régimen especial implica que hay un ente rector de esa política agraria, en nuestro caso es el ISTA. El ISTA tiene el departamento de ingeniería, jurídico, el de comercialización. La finalidad de ellos es mantener la unidad de la parcela



agrícola, no tener un partifundio porque cuando rompemos el esquema de la comunidad agrícola lo que hacemos es romper el valor productivo de la tierra. Por 1995 1996 más o menos se dio el decreto 747 que era siempre la Ley especial del Régimen de Dominio de la tierra en cuanto a que en él se le puso primero fin a la vinculación de bien de familia, eso le daba libertad a deshacerse de las parcelas y viendo dinero en mano rápido se vende una parcela agrícola y los lotes de vivienda. A la vez salió el Régimen de participación real y la libertad de romper el esquema de indivisión de las parcelas. No sé si ustedes se recuerdan en la Hacienda San Andrés donde esta Molsa con sus hilos, desde ahí hasta sitio el niño era parte de la hacienda pasando detrás de la ENA (el CENTA) al otro lado la HILASAL, en ese caso hubo una masacre porque había un grupo encaminado a romper la indivisión de la parcela y los otros a mantenerla. ¡Se machetearon! Y todo eso era encaminado a que unos querían mantener la unidad parcelaria y los otros querían tener su parcela individual. La finalidad de la RA era “campesino trabaje la tierra” en ese sentido no es para aplicar en este caso el sistema de indivisión y nos vamos a aplicar el 719 y primero debe de tener un estudio de impacto ambiental, económico y la factibilidad que le pueda dar el ISTA para poder romper la unidad parcelaria siempre y cuando no le deba al Estado la cooperativa o el grupo de comunidad campesina que sea no le va a permitir romper la unidad parcelaria. Entonces en este caso esto pudo haber sido una salida bien viable para romper esa unidad y dejar de pagar la deuda agraria que tenía o romper las parcelas que tenían y cada quien ya no se rigen el régimen y son libres para vender las parcelas.



## ENTREVISTA A PROFUNDIDAD

**INFORMANTE CLAVE: JEFE REGISTRADOR DE LA PRIMERA SECCION DE OCCIDENTE. Lic. ALEX FRANCISCO QUINTANILLA MÉNDEZ.**

**Lugar: CENTRO NACIONAL DE REGISTRO, SANTA ANA**

**Motivo: INVESTIGACION SOBRE LIMITANTES DE JURIDICAS SOBRE DERECHOS EN PROINDIVISION.**

**FECHA: 18-01-2019**

### **PREGUNTAS:**

**1. ¿Qué tan frecuente ingresan casos de derechos acotados utilizando la nueva ley?** Realmente es muy poco el conocimiento de documentos con la nueva Ley de Proindivisos, igual sucedió con la antigua ley de ellos, Quizá un 1% serían los documentos presentados a la fecha.

**2. ¿El CNR, cuenta con un método especial para inscribir doctos de derechos acotados?**

No se cuenta con un método especial o diferente al proceso común ya establecido para todo tipo de instrumento que modifique linderos, presentado a registro.

**3. ¿Cuál es el papel que el CNR juega en la difusión de esta nueva ley?**

Es muy importante hacer mucha difusión de esta nueva ley, ya que es una ley de carácter temporal, y se debe aprovechar su vigencia para poder realizar las diligencias de delimitación de derechos en inmuebles en estado de proindivisión, ya que una vez, finalizado el tiempo de vigencia, y si no hay prorrogación



o una nueva ley de carácter permanente. Solo podrá realizarse trámites haciendo uso de la instancia judicial correspondiente.

**4. ¿A llegado presentado al CNR, algún documento que haya presentado dificultad para su inscripción?**

Podemos decir que la dificultad que se ha presentado en los pocos casos conocidos, ha sido que se ha inscrito a la fecha bien pocos documentos; pero casi todos han quedado observados por omisiones técnicas en los planos perimétricos de los derechos proindivisos. Y otros por no observar requisitos legales de la ley especial, principalmente en los primeros artículos de dicha ley.

**5. ¿Cuál es el aporte que esta Nueva Ley da a los procedimientos a seguir dentro del CNR para que los trámites sean menos engorrosos?**

El principal aporte o beneficio de la nueva ley es que es una herramienta legal para romper o separarse de una proindivisión, de una manera extrajudicial. Lo de engoroso, dependerá del punto de vista o enfoque que se dé; esa ley contempla otra opción, para poder tener un derecho individual definido de la propiedad proindiviso, diferente a la tradicional, Usuarios han manifestado que es un costo oneroso acudir a diligencias con esta ley, por la parte técnica que significa elaborar un plano perimétrico.



## ENTREVISTA A PROFUNDIDAD

### INFORMANTE CLAVE: NOTARIO

### LICENCIADA MAGDALENA DEL CARMEN OLMEDO GRIJALVA

#### Preguntas

6. **¿Conoce usted el procedimiento de la nueva Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad de Inmuebles en Estado de Proindivisión?**

R/ si lo conozco, ya que la misma esta creada o fue creada para delimitar inmuebles los cuales se encuentran en proindivisión con cotitulares más de diez y que los mismos sean de difícil ubicación.

7. **¿Cuántos casos ha realizado usted aplicando esa ley?**

Cinco casos; dos de ellos en proceso de notificación y tres terminados.

8. **¿Considera usted que esa ley lograra solucionar la problemática para la que fue creada?**

R/ Si, se logra solucionar, pero considero que el tiempo de la misma debería ampliarse y darse mas publicidad a la misma

9. **¿Se ha presentado algún obstáculo en cuanto al tramite de la escrituración conforme a este nuevo decreto?**

R/ Si, se me presento un problema con CNR con respecto a la certificación extractada, ya que la misma no cumplía con los requisitos que dicha ley especial requiere.



## ENTREVISTA A PROFUNDIDAD

**INFORMANTE CLAVE: NOTARIO**

**LICENCIADA AMERICA GARCIA**

### Preguntas

1. **¿Conoce usted el procedimiento de la nueva Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad de Inmuebles en Estado de Proindivisión?**

R/ Si, esta establecido en la **Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad de Inmuebles en Estado de Proindivisión** siendo la institución o ente encargado el CNR.

2. **¿Cuántos casos ha realizado usted aplicando esa ley?**

Siete, de los cuales llevo dos inscritos, uno presentado su protocolización a inscribir, y los otros cuatro se encuentran en el proceso registral.

3. **¿Considera usted que esa ley lograra solucionar la problemática para la que fue creada?**

R/ Si, prácticamente surge como un embrión de un titulo supletorio y una remediación, que puede seguir el interesado sin la concurrencia de los demás proindivisarios.

4. **¿Se ha presentado algún obstáculo en cuanto al tramite de la escrituración conforme a este nuevo decreto?**

R/ Por ser un trámite nuevo puede generar diferentes interpretaciones de su seguimiento sin tener una línea a seguir.



## **ANEXO N°6**

### **DECRETO No. 413**

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

I. Que en El Salvador existe un considerable número de personas naturales y jurídicas que son poseedoras de derechos de propiedad inmobiliaria en estado de proindivisión, quienes, a pesar de no desear continuar con dicho estado, no cuentan con las condiciones efectivas para iniciar diligencias judiciales o extrajudiciales de partición para delimitar físicamente sus derechos, ya que, debido al múltiple fraccionamiento del derecho de propiedad por medio de la proindivisión, no es posible

establecer con certeza la titularidad de todos los copartícipes del mismo, así como los porcentajes reales de sus derechos, o que, por encontrarse un exagerado número de copartícipes o comuneros afectados, resulta excesivamente oneroso ubicar a todos ellos.

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

III. Que muchos de los cotitulares de un derecho proindiviso inmobiliario, ejercen posesión quieta, pacífica e ininterrumpida sobre porciones determinadas de terreno, dentro del inmueble general en estado de proindivisión, siendo esta posesión notoria y reconocida por sus colindantes. No obstante, lo anterior, estos





cotitulares no han podido inscribir dichas porciones como cuerpo cierto, ni excluirse de la proindivisión, dificultando con ello en la práctica el acceso al crédito y tráfico inmobiliario.

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

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

parcela.

POR TANTO,

En uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa de la diputada y los diputados Lucía del Carmen Ayala de León, José Edgar Escolán Batarse, Miguel Elías Ahues Karrá (del periodo legislativo 2009-2012) y con el apoyo de las diputadas y los diputados Guillermo Antonio Gallegos Navarrete, Reynaldo Antonio López Cardoza, Guillermo Francisco Mata Bennett, José Francisco Merino López, José Serafín Orantes Rodríguez, Lorena Guadalupe Peña Mendoza, Jackeline Noemí Rivera Ávalos, Mario Alberto Tenorio Guerrero, Hilda Jessenia Alfaro Molina, Ana Marina Alvarenga Barahona, Ana Lucía Baires de Martínez, Roger Alberto Blandino Nerio, Yohalmo Edmundo Cabrera Chacón, Norma Cristina Cornejo Amaya, Rosa Alma Cruz Marinero, Raúl Omar Cuéllar, Pablo César De León Herrera, María Elizabeth Gómez Perla, Norma Fidelia Guevara de



Ramirios, Jesús Grande, Estela Yanet Hernández Rodríguez, Juan Pablo Herrera Rivas, Cristina Esmeralda López, Audelia Guadalupe López de Kleutgens, Hortensia Margarita López Quintana, Samuel de Jesús López Hernández, Mártir Arnoldo Marín Villanueva, Rodolfo Antonio Martínez, Rolando Mata Fuentes, Misael Mejía Mejía, José Santos Melara Yanes, José Alfredo Mirón Ruiz, Carlos Alberto Palma Zaldaña, Mario Antonio Ponce López, Zoila Beatriz Quijada Solís, Nelson de Jesús Quintanilla Gómez, Sonia Margarita Rodríguez Sigüenza, Numan Pompilio Salgado García, Jaime Orlando Sandoval, Manuel Rigoberto Soto Lazo, Jaime Gilberto Valdés Hernández, Guadalupe Antonio Vásquez Martínez, Francisco José Zablah Safie.

**DECRETA, la siguiente:**

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

### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSICIONES PRELIMINARES**

##### **Objeto de la ley**

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

##### **Ámbito de Aplicación**

Art. 2. Esta ley se aplicará a todos aquellos derechos de propiedad sobre inmuebles que se encuentren en estado de proindivisión, en los cuales no sea posible, de conformidad al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, determinar



la totalidad de los proindivisarios, o que, en la matrícula registral generada, existan más de diez cotitulares y se justifique por medio de una declaración jurada por la o las personas solicitantes, la imposibilidad de ubicarlos a todos a efecto de realizar la respectiva partición del inmueble.

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

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

### **Poseción de la porción a delimitar**

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

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



## CAPITULO II

### PROCEDIMIENTO DE DELIMITACIÓN

#### Solicitud

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

- a) Nombre del interesado, sus datos de identificación y número de Documento Único de Identidad, si se tratare de un extranjero se identificará conforme a la ley; y si se tratase de persona jurídica: su denominación, nacionalidad, naturaleza y domicilio; y los datos anteriores de identificación de su representante legal o apoderado según corresponda; y en todo caso el Número de Identificación Tributaria; y se relacionará la personería jurídica con que actúen los representantes o apoderados del interesado.
- b) La identificación del inmueble general en estado de proindivisión dentro del cual se encuentra el acotamiento. Tal identificación comprenderá su ubicación, naturaleza, área original y área de resto si lo tuviere, su antecedente registral y el nombre de los actuales cotitulares que conociere, así como el porcentaje de su derecho proindiviso, si fuere determinable, y el número de inscripción o inscripciones de su título de propiedad o del antecedente registral correspondiente.
- c) La identificación de la porción acotada objeto de su interés, con expresión de su ubicación, naturaleza, área y descripción, debiendo expresar los nombres de los actuales colindantes, así como la dirección exacta en donde puedan ser notificados, y el rumbo del inmueble general por el cual se hará la delimitación.
- d) Los gravámenes o servidumbres que afecten a la porción acotada, si los hubiere.



- e) La petición de que se le declare separado de la proindivisión, se delimite su inmueble conforme el procedimiento establecido en la presente ley; y que se le reconozca como exclusivo titular del mismo.
- f) La relación de los documentos que se anexan y el ofrecimiento de testigos, expresando su nombre, datos generales, número de Documento Único de Identidad y su Número de Identificación Tributaria, quienes deberán ser cotitulares proindivisos del mismo inmueble general, o propietarios poseedores de inmuebles cercanos a la porción a delimitar; relacionando las respectivas inscripciones en el Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas: y que puedan dar fe de que la o las personas solicitantes han ejercido su posesión sin otro proindivisario y de una manera quieta, pacífica e ininterrumpida.
- g) El señalamiento de lugar o forma para recibir notificaciones.
- h) Firma del peticionario o firma a ruego de conformidad con lo establecido en la Ley de Notariado.

En adelante las diligencias continuarán siempre en Acta Notarial.

### **Documentación anexa**

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

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

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



copia. De no contar con el antecedente inscrito original, puede agregar una certificación literal del mismo expedida por el Registro.

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

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

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

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

### **Examen de testigos**

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

Los testigos deberán ser al menos dos, idóneos, capaces y que sean copropietarios del mismo derecho proindiviso, o propietarios poseedores de



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

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

### **Edictos**

Art. 7. Admitida que fuere por el Notario la solicitud, éste la hará saber al público por edictos que se publicarán por una vez en el Diario Oficial y una vez en un periódico de circulación diaria y nacional, para que los que se consideren afectados comparezcan hasta antes de pronunciada la resolución final, a interponer oposición fundada, presentándole la documentación que legitime su alegación. El edicto comprenderá de forma extractada los datos mencionados en los literales a), b), c), d), y e) del artículo cuatro de esta ley y el nombre del notario y dirección exacta de su oficina, señalando un medio electrónico de comunicación.

### **Nombramiento de perito y citación de colindantes**

Art. 8. El notario nombrará perito a un ingeniero civil, legalmente inscrito en el registro de profesionales que establece la Ley de Urbanismo y Construcción, a quien juramentará en legal forma, pudiendo requerir los servicios del Instituto



Geográfico y del Catastro Nacional para realizar la diligencia; y señalará lugar, día y hora para identificación, reconocimiento de linderos y levantamiento topográfico del inmueble a delimitar, previa cita por esquila de los actuales colindantes, por lo menos con ocho días de anticipación a la diligencia, para que asistan si quisieren, so pena de nulidad si se omitiere la citación, aunque fuese de uno solo de los colindantes. En caso de una sucesión bastará con citar a un solo heredero.

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

### **Identificación y mensura del inmueble**

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

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

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





Terminada la delimitación del inmueble, el perito rendirá un informe el cual además de la mensura contendrá el valor comercial estimado de la porción acotada, el notario podrá hacerle observaciones y devolverlo a aquél, para que lo modifique o amplíe.

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

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

### **Desavenencia de los colindantes y oposición de terceros**

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

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

### **Proceso de solución alterna de conflictos**

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



utilizar los Centros de Mediación de la Procuraduría General de la República, y en todo caso, el notario remitirá una copia certificada de las diligencias al Centro seleccionado, a más tardar en el plazo de ocho días a partir del acuerdo.

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

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

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

### **Procedimiento judicial de la oposición**

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

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

Declarada la caducidad o no ha lugar la oposición, el juez continuará conociendo de las diligencias de conformidad a la presente ley, hasta su resolución final, la cual certificará para que le sirva al interesado de título de dominio sobre la porción de inmueble delimitada y pueda ser inscrito en el Registro correspondiente



anexando la constancia original de aprobación del plano extendido por la Oficina de Mantenimiento Catastral.

### **Resolución Final**

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

De su resolución protocolizada, el notario extenderá testimonio, el cual le servirá de Título de dominio al interesado y le anexará la constancia de aprobación del plano extendido por la Oficina de Mantenimiento Catastral en original, dejando copia certificada de ella en el expediente de las diligencias, debiendo anexar las diligencias originales al legajo de anexos de su protocolo.

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



### **Protección al derecho del resto de copropietarios**

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

### **Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio de la Porción Delimitada**

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

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



## CAPITULO III

### PROCEDIMIENTO REGISTRAL

#### **Proceso de inscripción de instrumentos con antecedente de folio personal**

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

#### **Proceso de inscripción de instrumentos con antecedente de folio real**

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

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

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



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

### **Tracto sucesivo**

Art. 18. En el caso contemplado en el artículo cinco, literal a) de la presente ley, el interesado presentará el testimonio que de las diligencias de delimitación le extendiere el notario, o la respectiva resolución judicial, en su caso, agregando el o los respectivos títulos de dominio que amparan su derecho y que no se encuentran inscritos, por los cuales deberá pagar el derecho de registro que corresponda, a fin de garantizar el tracto sucesivo de la titularidad.

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

### **Gravámenes**

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

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



## CAPITULO IV

### DISPOSICIONES FINALES

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

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

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

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

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

DADO EN EL SALÓN AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San

Salvador, a los veintidós días del mes de junio de dos mil dieciséis.

Lorena Guadalupe Peña Mendoza Presidenta Guillermo Antonio Gallegos Navarrete Primer Vicepresidente Ana Vilma Albanez De Escobar Segunda



Vicepresidenta José Serafín Orantes Rodríguez, Tercer Vicepresidente Norman Noel Quijano González Cuarto Vicepresidente Santiago Flores Alfaro Quinto Vicepresidente Guillermo Francisco Mata Bennett Primer Secretario David Ernesto Reyes Molina Segundo Secretario Mario Alberto Tenorio Guerrero Tercer Secretario Reynaldo Antonio López Cardoza Cuarto Secretario Jackeline Noemí Rivera Ávalos Quinta Secretaria Jorge Alberto Escobar Bernal Sexto Secretario Abilio Orestes Rodríguez Menjívar Séptimo Secretario José Francisco Merino López Octavo Secretario

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

PUBLÍQUESE, SALVADOR SÁNCHEZ CERÉN, Presidente de la República.  
GERSON MARTÍNEZ, Ministro de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano.





## ANEXO N° 7: DILIGENCIAS NOTARIALES DEL PROCEDIMIENTO

En la ciudad de Santa Ana, a las ocho horas con treinta minutos del día nueve de marzo del año dos mil dieciocho. ANTE MI, MAURICIO ERNESTO GODOY ALAS, Notario, de éste domicilio, comparece: el señor COSME DAMIAN LINARES FLORES, de cuarenta y tres años de edad, Agricultor en Pequeño, del domicilio de Santiago de la Frontera, de este departamento, persona que hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero uno ocho siete tres seis uno siete-seis; y con Número de Identificación Tributaria cero doscientos doce-doscientos setenta mil novecientos setenta y cinco-ciento uno-nueve; y BAJO JURAMENTO ME DICE: **I)** Que según Escritura Pública otorgada a las quince horas del día cuatro de junio del año dos mil dieciséis, inscrito bajo la Matricula DOS CERO DOS CUATRO CUATRO CUATRO UNO SEIS-CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera Sección de Occidente, es propietario de un derecho proindiviso equivalente al CERO PUNTO CUARENTA, pero por venta hecha posteriormente se reduce a un CERO PUNTO VEINTE PORCIENTO que recae sobre el inmueble general que a continuación se describe: Inmueble de naturaleza rústica, situado en el Cantón El Flor de la jurisdicción de Santiago de la Frontera, que linda: AL ORIENTE: El de José León, AL NORTE: el de Justo Monroy, AL PONIENTE: los de Félix Ramos e Ignacio Linares camino de por medio y AL SUR: los de sucesión de José Simeón Linares Representada por Cástula y Rosario Linares y Abel Bernabé Linares, respectivamente camino de por medio. De una extensión superficial de DOSCIENTOS DIEZ MIL PUNTO CERO METROS CUADRADOS ahora reducida a menor extensión por venta de derecho hecha por el otorgante. Continúa expresando el compareciente, que de los actuales cotitulares de dicho inmueble conoce a los siguientes: a) señora ROSA LIDIA NÚÑEZ DE HERNÁNDEZ de cincuenta y un años de edad, Domestica, del domicilio de Santiago de la Frontera, de este departamento, portadora de su Documento Único de Identidad número cero cero seis nueve ocho ocho cuatro nueve guión dos, quien es dueño del dos por ciento del derecho proindiviso, cuyo derecho se encuentra inscrito bajo el asiento número cuatro de la matricula DOS CERO DOS CUATRO CUATRO CUATRO UNO SEIS-CERO CERO CERO CERO CERO CERO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera Sección de Occidente ; b) señor NATIVIDAD DE JESUS LINARES, de sesenta y ocho años de edad, Agricultor, del domicilio de Santiago de la Frontera, de este departamento, portador de su Documento Único de Identidad número cero tres cero nueve tres nueve cinco dos guión dos, quien es dueño del uno punto cero por




ciento del derecho proindiviso, cuyo derecho se encuentra inscrito bajo el asiento número tres de la matrícula DOS CERO DOS CUATRO CUATRO CUATRO UNO SEIS-CERO CERO CERO CERO CERO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera Sección de Occidente. **II)** que desde la fecha de la compraventa antes relacionada, es decir durante un año y nueve meses, ha ejercido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida sobre un cuerpo cierto equivalente al derecho proindiviso que le pertenece, siendo la descripción o acotación de dicho cuerpo cierto la siguiente: Una parte de un Inmueble de naturaleza rustica, situado en el Cantón El Flor de la jurisdicción de Santiago de la Frontera, acotada, de la siguiente manera: AL NORTE: mide mil ochocientos metros y linda con Rosa Lidia Núñez de Hernández, AL SUR: mide mil setecientos metros y linda con Agustín Linares y Natividad Linares, calle que conduce a Cantón El Flor de por medio; AL PONIENTE: mide mil trescientos metros veinte metros y linda con Noelia Medina y Noé Linares servidumbre de tres metros de ancho de por medio, y AL ORIENTE: mide mil doscientos metros cuadrados y linda con Electerio Linares Martínez, de una EXTENSION SUPERFICIAL DE SIETE MIL METROS CUADRADOS, EQUIVALENTEA UNA MANZANA Y MEDIA, ahora reducido a menor extensión por venta de derecho hecha recientemente por el otorgante. **III)** que su derecho proindiviso, se encuentra libre de gravámenes o cargas y no se encuentra sometido al régimen de los beneficiarios de la Reforma Agraria; **IV)** que actualmente, el inmueble general sobre el cual recae el derecho proindiviso, según matrícula registral tiene como titulares un total de catorce copropietarios, de los cuales desconoce su actual paradero por lo que se encuentra imposibilitado para ubicarlos a todos a efecto de realizar la partición judicial o extrajudicial y establecer, acotar e inscribir a cuerpo cierto, la porción que le corresponde al solicitante; **V)** para probar los hechos antes expresados ofrece los siguientes medios de prueba: en este acto me presenta como prueba documental la siguiente: a) Escritura Pública de Compraventa de Derecho Proindiviso otorgada en la Ciudad de Santiago de la Frontera, a las once horas del día veintinueve de abril de dos mil quince, a favor de la señora Rosa Lidia Hernández de Núñez, por el señor Adaly Martínez García ante los oficios notariales del Licenciado William Aroldo Linares Linares b) Escritura Pública de Compraventa de Derecho Proindiviso otorgada en la Ciudad de Santiago de la Frontera, a las quince horas del día cuatro de junio de dos mil dieciséis, a su favor por la señora Rosa Lidia Hernández



de Núñez, ante los oficios notariales del Licenciado William Aroldo Linares Linares, pidiendo que la documentación que me presenta en original y copia, sea confrontada entre sí, se certifique las copias y se agregue tales certificaciones al expediente de las presentes diligencias y se devuelva los instrumentos originales al interesado; además ofrece como prueba testimonial la declaración que oportunamente pueden rendir las siguientes personas: a) Rosa Lidia Hernández de Núñez, b) Natividad de Jesús Linares, dichos testigos reúnen los requisitos legales y pueden ser citados por medio del solicitante quien se compromete a presentarlos en el lugar, hora y fecha que señale al efecto el suscrito Notario, señalando para recibir notificaciones la siguiente dirección: Segunda Avenida Sur entre Once Calle Poniente y Calle Jose Mariano Méndez numero cuarenta y tres, de esta ciudad; **VI** por todo lo anterior, de conformidad con lo establecido en el Artículo cuatro y siguientes de Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión, en relación con el Artículo tres de la la Ley de Notariado, y con lo establecido en los Artículos dos, tres, cuatro, cinco, treinta de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias ME PIDE: a) se le admita esta solicitud, b) se le tenga por parte en el carácter en que comparece en las presentes Diligencias; c) se agreguen las copias certificadas por notario de las Escrituras Públicas ya relacionadas; d) que previo a los tramites, prueba documental y testimonial que me ofrece aportar oportunamente, sin que se haya presentado oposición alguna, se pronuncie resolución final en la cual se tenga por terminada la proindivisión respecto al derecho del solicitante, declarando la exclusiva titularidad de éste sobre la porción objeto de las diligencias y estableciendo la delimitación del mismo; e) se protocolice dicha resolución y oportunamente se le expida el respectivo Testimonio de la Escritura Pública, Así se expresó el compareciente, a quien expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de un folio y leído que le hube todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiesta su conformidad, ratifica su contenido y firma conmigo. **DE TODO DOY FE.-**

*Carne D. Linares J.*

*Mauricio Ernesto Godoy Alas*





NUMERO TREINTA.- LIBRO TRES.- COMPRAVENTA. En la ciudad de Santiago de la Frontera, Departamento de Santa Ana, a las quince horas del día cuatro de junio del año dos mil dieciséis. Ante mi WILLIAM AROLD LINARES LINARES, Notario de este domicilio, Comparece la señora ROSA LIDIA NUÑEZ DE HERNADEZ, de cuarenta y nueve años de edad, Domestica, del domicilio de Santiago de la Frontera Departamento de Santa Ana, a quien no conozco pero identifíco por medio de su Documento Único de Identidad número: cero cero seis nueve ocho ocho cuatro nueve guion dos Número de Identificación Tributaria: cero dos cero siete guion tres uno uno cero seis seis guion uno cero cuatro guion cero. Y ME DICE: I.-Que según matrícula número DOS CERO DOS CUATRO CUATRO CUATRO UNO SEIS CERO CERO CERO CERO CERO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera sección de occidente, es dueña y actual poseedora de un derecho proindiviso equivalente al DOS PUNTO CUARENTA POR CIENTO, el cual recae sobre un inmueble de naturaleza rustica, situado en el cantón El Flor de la jurisdicción de Santiago de La Frontera, que linda: al ORIENTE: El de José León, AL NORTE: el de Justo Monroy, AL PONIENTE: Los de Félix Ramos e Ignacio Linares camino de por medio y AL SUR: los de sucesión de José Simeón Linares Representada por Cástulo y Rosario Linares y Abel Bernabé Linares, respectivamente camino de por medio. De una extensión superficial de DOSCIENTOS DIEZ MIL PUNTO CERO METROS CUADRADOS II) Que libre de gravamen y por el precio de UN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, que tiene por recibido a su entera satisfacción de parte del señor: COSME DAMIAN LINARES FLORES, le vende libre de todo gravamen una parte el derecho proindiviso equivalente al CERO PUNTO CUARENTA POR CIENTO que le corresponde sobre el terreno descrito y en consecuencia por medio de esta escritura le vende el derecho proindiviso descrito con anterioridad que equivale al CERO PUNTO CUARENTA POR CIENTO haciéndole la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le pertenecen, obligándose al saneamiento de ley. Que para efectos entre las partes y no registrales dicho derecho se encuentra acotado de la siguiente manera: AL NORTE: mide mil ochocientos metros cuadrados y linda con ROSA LIDIA NUÑEZ DE HERNADEZ, AL SUR: Mide mil setecientos metros cuadrados y linda con Agustín linares y Natividad Linares, calle que conduce a cantón El Flor de por medio AL PONIENTE mide mil trescientos veinte metros cuadrados y linda con Noelia Medina y Noé Linares servidumbre de tres metros de ancho de por medio, y al ORIENTE: mide mil doscientos metros cuadrados y linda con Electerio Linares Martínez, DE UNA EXTENSION SUPERFICIAL DE SIETE MIL METROS CUADRADOS, EQUIVALENTE A UNA MANZANA Y MEDIA. III) Presente desde el inicio de esta escritura el señor; COSME DAMIAN LINARES FLORES, de cuarenta y un años de edad, agricultor, del domicilio de Santiago de la Frontera Departamento de Santa Ana, a quien no conozco pero identifíco por medio de su Documento Único de Identidad número:

201602073940



cero un millón ochocientos setenta y tres mil seiscientos trece guion seis. Y Número de Identificación Tributaria: cero doscientos doce guion doscientos setenta mil novecientos setenta y cinco guion ciento uno guion nueve Y ME DIECE que acepta la venta y tradición que del derecho proindiviso equivalente al . CERO PUNTO CUARENTA POR CIENTO, que se le hace por medio de este instrumento y se da por recibido del dominio, posesión y demás derechos que se le transfieren del derecho proindiviso antes descrito.- Yo el Notario, Hago constar, A) -Que aunque uno de los apellidos del comprador coincide con los apellidos del suscrito notario no me encuentro en la prohibición que establece el Artículo nueve de la Ley del Notariado B)- Que advertí a los otorgantes lo dispuesto en el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado y doscientos veinte del Código Tributario, y de la obligación que imponen los artículos siete y ocho de la ley del impuesto a la transferencia de bienes raíces- Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales del presente instrumento y leído que les fue por mí íntegramente en un solo acto sin interrupción, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE.- ENTRE LINEAS: FRONTERA, DEPARTAMENTO DE SANTA ANA, VALEN. SOBREBORRADO.- SIETE VALE.-//////////ROSA LIDIA NUÑEZ ////////////COSME.D LINARES. F ////////////W.A. L. L. //////////// RUBRICADAS////////// PASÓ ANTE MÍ de FOLIO TREINTA Y OCHO VUELTO a folio TREINTA Y NUEVE FRENTE, del libro TRES de mi protocolo que vence el día DIECINUEVE DE ABRIL DE DOS MIL DIECISIETE. Y para ser ENTREGADO A COSME DAMIAN LINARES FLORES, firmo y sello el presente testimonio, en la ciudad de Santiago de la frontera a Los cuatro días del mes de junio del año dos mil dieciséis:





**No. 6276110**

**CNR** | GOBIERNO DE EL SALVADOR  
Centro Nacional de Registros | UNÁMONOS PARA CRECER

**RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN**  
**VENTA DE DERECHO**

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente del Departamento de Santa Ana, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 09:33:22 horas, de el día dieciocho de Agosto del año dos mil dieciseis, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

1.- 20244416-00000, con un área de 210,000.0000 metros cuadrados, ubicada en CANTON EL FLOR , JURISDICCION DE SANTIAGO DE LA FRONTERA.- Correspondiente a la ubicación geográfica de EL FLOR, SANTIAGO DE LA FRONTERA, SANTA ANA en el asiento 5

**A Favor de**  
LINARES FLORES, COSME DAMIAN con un porcentaje de 0.40% de derecho de PROPIEDAD.

**Resolución:** INSCRÍBASE. SE HACE CONSTAR QUE: SE INSCRIBE POR EL DERECHO PROINDIVISO EQUIVALENTE AL CERO PUNTO CUARENTA POR CIENTO DE LA PROPIEDAD.

El Instrumento que dió mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° 201602013940 a las 10:19:21 horas, de el día siete de Julio del año dos mil dieciseis. Santa Ana, Dieciocho de Agosto del año Dos Mil Dieciseis. -

  
**Licda. Sandra Patricia Romero España de Leiva**  
**Registradora Auxiliar**



FORMULARIOS STANDARD, S.A. DE C.V. 37 AV. NITE. No. 114 SAN SALVADOR, P.R. 2225-3300 FAX: 2260-8868



NUMERO SETENTA.- LIBRO TRES.- COMPRAVENTA. En la ciudad de Santiago de la Frontera, Departamento de Santa Ana, a las quince horas del día Primero de noviembre del año dos mil dieciséis. Ante mi WILLIAM AROLDO LINARES LINARES, Notario de este domicilio, Comparece el señor: COSME DAMIAN LINARES FLORES, de cuarenta y un años de edad, agricultor, del domicilio de Santiago de la Frontera Departamento de Santa Ana, a quien no conozco pero identifíco por medio de su Documento Único de Identidad número: cero un millón ochocientos setenta y tres mil seiscientos trece guion seis. Y Número de Identificación Tributaria: cero doscientos doce guion doscientos setenta mil novecientos setenta y cinco guion ciento uno guion nueve. Y ME DICE: I.-Que según matrícula número DOS CERO DOS CUATRO CUATRO CUATRO UNO SEIS CERO CERO CERO CERO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera sección de occidente, es dueño y actual poseedor de un derecho proindiviso equivalente al CERO PUNTO CUARENTA POR CIENTO, el cual recae sobre un inmueble de naturaleza rustica, situado en el cantón El Flor de la jurisdicción de Santiago de La Frontera, que linda: al ORIENTE: El de José León, AL NORTE: el de Justo Monroy, AL PONIENTE: Los de Félix Ramos e Ignacio Linares camino de por medio y AL SUR: los de sucesión de José Simeón Linares Representada por Cástulo y Rosario Linares y Abel Bernabé Linares, respectivamente camino de por medio. De una extensión superficial de DOSCIENTOS DIEZ MIL PUNTO CERO METROS CUADRADOS II) Que libre de gravamen y por el precio de UN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, que tiene por recibido a su entera satisfacción de parte del señor: REIMUNDO MEDINA LINARES, conocido por RAYMUNDO MEDINA LINARES, le vende libre de todo gravamen una parte el derecho proindiviso equivalente al CERO PUNTO VEINTE POR CIENTO que le corresponde sobre el terreno descrito y en consecuencia por medio de esta escritura le vende el derecho proindiviso descrito con anterioridad que equivale al CERO PUNTO VEINTE POR CIENTO haciéndole la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le pertenecen, obligándose al saneamiento de ley. Que para efectos entre las partes y no registrales dicho derecho se encuentra acotado de la siguiente manera: AL NORTE: mide mil ochocientos metros cuadrados y linda con Rosa Lidia Núñez de Hernández, AL SUR: Mide mil setecientos metros cuadrados y linda con Agustín Linares, Isidro Linares, y Marta Castro, calle que conduce a cantón El Flor de por medio AL PONIENTE mide mil trescientos veinte metros cuadrados y linda con: Cosme Damián Linares, y al ORIENTE: mide mil doscientos metros cuadrados y linda con Electerio Linares Martínez, DE UNA EXTENSION SUPERFICIAL DE DOS MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS. III) Presente desde el inicio de esta escritura el señor; REIMUNDO MEDINA LINARES, conocido por RAYMUNDO

201702006027



MEDINA LINARES, de sesenta y cinco años de edad, Agricultor en pequeño, de este domicilio y Departamento, a quien en virtud de este acto conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número: cero uno cinco dos dos cero cero dos guión uno, con Número de Identificación Tributaria cero dos uno dos guion trescientos diez mil setecientos cincuenta y uno guion ciento uno guion ocho Y ME DICE que acepta la venta y tradición que del derecho proindiviso equivalente al CERO PUNTO VEINTE POR CIENTO, que se le hace por medio de este instrumento y se da por recibido del dominio, posesión y demás derechos que se le transfieren del derecho proindiviso antes descrito.- Yo el Notario Hago constar, A) -Que aunque uno de los apellidos del vendedor y comprador coincide con los apellidos del suscrito notario no me encuentro en la prohibición que establece el Artículo nueve de la Ley del Notariado B)- Que advertí a los otorgantes lo dispuesto en el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado y doscientos veinte del Código Tributario, y de la obligación que imponen los artículos siete y ocho de la ley del impuesto a la transferencia de bienes raíces.- Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales del presente instrumento y leído que les fue por mí íntegramente en un solo acto sin interrupción, ratifican su contenido y firmamos.- DOY FE SOBREBORRADO.- cero uno cinco dos dos cero cero dos guión uno.-VALEN.- COSME. D. LINARES. F //R.M.LINARES//W.A. L .L// RUBRICADAS// PASÓ ANTE MÍ de FOLIO NUMERO NOVENTA FRENTE a folio NOVENTA Y UNO FRENTE, del libro TRES de mi protocolo que vence el día DIECINUEVE DE ABRIL DE DOS MIL DIECISIETE. Y para ser entregado. REIMUNDO MEDINA LINARES, conocido por RAYMUNDO MEDINA LINARES, firmo y sello el presente testimonio, en la ciudad de Santiago de la frontera al primer día del mes de noviembre del año dos mil dieciséis.





No.6475821



**RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN  
VENTA DE DERECHO**

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente del Departamento de Santa Ana, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 15:45:33 horas, del día veintiuno de Abril del año dos mil diecisiete, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

1.- 20244416-00000, con un área de 210,000.0000 metros cuadrados , ubicada en CANTON EL FLOR , JURISDICCION DE SANTIAGO DE LA FRONTERA.- Correspondiente a la ubicación geográfica de EL FLOR, SANTIAGO DE LA FRONTERA, SANTA ANA en el asiento 7

**A Favor de**

MEDINA LINARES, REIMUNDO Conocido(a) por 1.-RAYMUNDO MEDINA LINARES, con un porcentaje de 0.2% de derecho de PROPIEDAD.

Resolución: INSCRÍBASE POR EL DERECHO PROINDIVISO EQUIVALENTE AL 0.2 % DE PROPIEDAD.-

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° 201702006027 a las 12:36:32 horas, del día veinte de Marzo del año dos mil diecisiete. Santa Ana, VeintiCuatro de Abril del año Dos Mil Diecisiete. -

**Lic. Gloria Elba Chávez de Vega**  
REGISTRADOR AUXILIAR





PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



TRES  
**M. DE H.**  
Nº 16934099

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24



NUMERO TRES - LIBRO UNO - COMPRAVENTA- En la ciudad de Santiago de la, a las diez horas del día  
veintinueve de abril del año dos mil quince. Ante mi WILLIAM AROLDO LINARES LINARES, Notario de este  
domicilio, Comparece el señor ADALY MARTINEZ GARCIA, de cincuenta años de edad, agricultor; del  
domicilio de Santiago de la Frontera Departamento de Santa Ana, a quien no conozco pero identifio por  
medio de su Documento Único de Identidad número: cero tres cuatro tres ocho dos tres guion siete.  
Número de Identificación Tributaria: cero dos uno dos guion dos tres cero seis seis cuatro guion uno cero  
uno guion tres. Y ME DICE: I.-Que según matrícula número DOS CERO DOS CUATRO CUATRO CUATRO UNO

201502008840



1 SEIS CERO CERO CERO CERO CERO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera sección de  
2 occidente, es dueño y actual poseedor de un derecho proindiviso equivalente al VEINTITRES PUNTO  
3 CUARENTA POR CIENTO, el cual recae sobre un inmueble de naturaleza rustica, situado en el cantón el flor  
4 de la jurisdicción de Santiago de La Frontera, que linda: al ORIENTE: El de José León, AL NORTE: el de Justo  
5 Monroy, AL PONIENTE: Los de Félix Ramos e Ignacio Linares camino de por medio y AL SUR: los de sucesión  
6 de José Simeón Linares Representada por Cástulo y Rosario Linares y Abel Bernabé Linares,  
7 respectivamente camino de por medio. De una extensión superficial de DOSCIENTOS DIEZ MIL PUNTO  
8 CERO METROS CUADRADOS II) Que libre de gravamen y por el precio de UN MIL DOLARES DE LOS  
9 ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, que tiene por recibido a su entera satisfacción de parte del señor:  
10 NATIVIDAD DE <sup>JESUS/</sup> JESUS LINARES, le vende a el libre de todo gravamen una parte el derecho proindiviso  
11 equivalente al UNO PUNTO CERO POR CIENTO que le corresponde sobre el terreno descrito y en  
12 consecuencia por medio de esta escritura le vende el derecho proindiviso ~~de dicho terreno~~ que  
13 equivale al UNO PUNTO CERO POR CIENTO haciéndole la tradición del dominio, posesión y demás  
14 derechos que le pertenecen, obligándose al saneamiento de ley. Que para efectos entre las partes y no  
15 registrales dicho derecho se encuentra acotado de la siguiente manera: AL NORTE: mide ochenta metros  
16 cuadrados y linda con Cosme Damián López, AL SUR. Mide noventa metros y linda con Agustín Linares calle  
17 que conduce a cantón el flor de por medio AL PONIENTE mide ciento veinte metros cuadrados y linda con  
18 Tulio Medina y al ORIENTE: mide ciento diez metros y linda con Noelia Medina DE UNA EXTENSION  
19 SUPERFICIAL DE CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS III) Presente desde el inicio de esta escritura el  
20 señor; NATIVIDAD DE JESUS LINARES, de sesenta y cinco años de edad, agricultor en pequeño, del  
21 domicilio de Santiago de la Frontera Departamento de Santa Ana, a quien no conozco pero identifico por  
22 medio de su Documento Único de Identidad número: cero tres cero nueve tres nueve cinco dos guion dos  
23 Número de Identificación Tributaria: cero dos cero uno guion cero ocho cero nueve cuatro nueve guion uno  
24 cero tres <sup>guion dos/</sup> Y ME DILCE que acepta la venta y tradición que del derecho proindiviso equivalente al UNO

FORMAS, APTE'S Y SERVICIOS S.A. DE C.V. FOMCON EL SALVADOR - PAV (002) 255-5700 | REPORTE FRASE DEL No. TELEFONO AL No. 17-888-086 020211



PAPEL PARA PROTOCOLO



CUATRO

**M. DE H.**

Nº 16934100

DOS COLONES

1 PUNTO CERO POR CIENTO que se le hace por medio de este instrumento y se da por recibido del dominio,  
2 posesión y demás derechos que se le transfieren del derecho proindiviso antes descrito.- Yo el Notario  
3 advertí a los otorgantes lo dispuesto en el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado y doscientos  
4 veinte del Código Tributario, y de la obligación que imponen los artículos siete y ocho de la ley del impuesto  
5 a la transferencia de bienes raíces- Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos  
6 legales del presente instrumento y leído que les fue por mí íntegramente en un solo acto sin interrupción,  
7 ratifican su contenido y firmamos a excepción del comprador por manifestar no saber hacerlo, pero deja  
8 impresa la huella dactilar de su pulgar derecho y lo hace a su ruego MARLON ALEXIS RODAS MENÉNDEZ, de  
9 veinticinco años de edad, Agricultor, del domicilio de Santiago de la frontera, persona a quien conozco e  
10 identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero cuatro uno dos dos ocho seis cinco  
11 guión nueve. DOY FE ENTRELINEAS: Jesus, guión dos.- VALEN.-

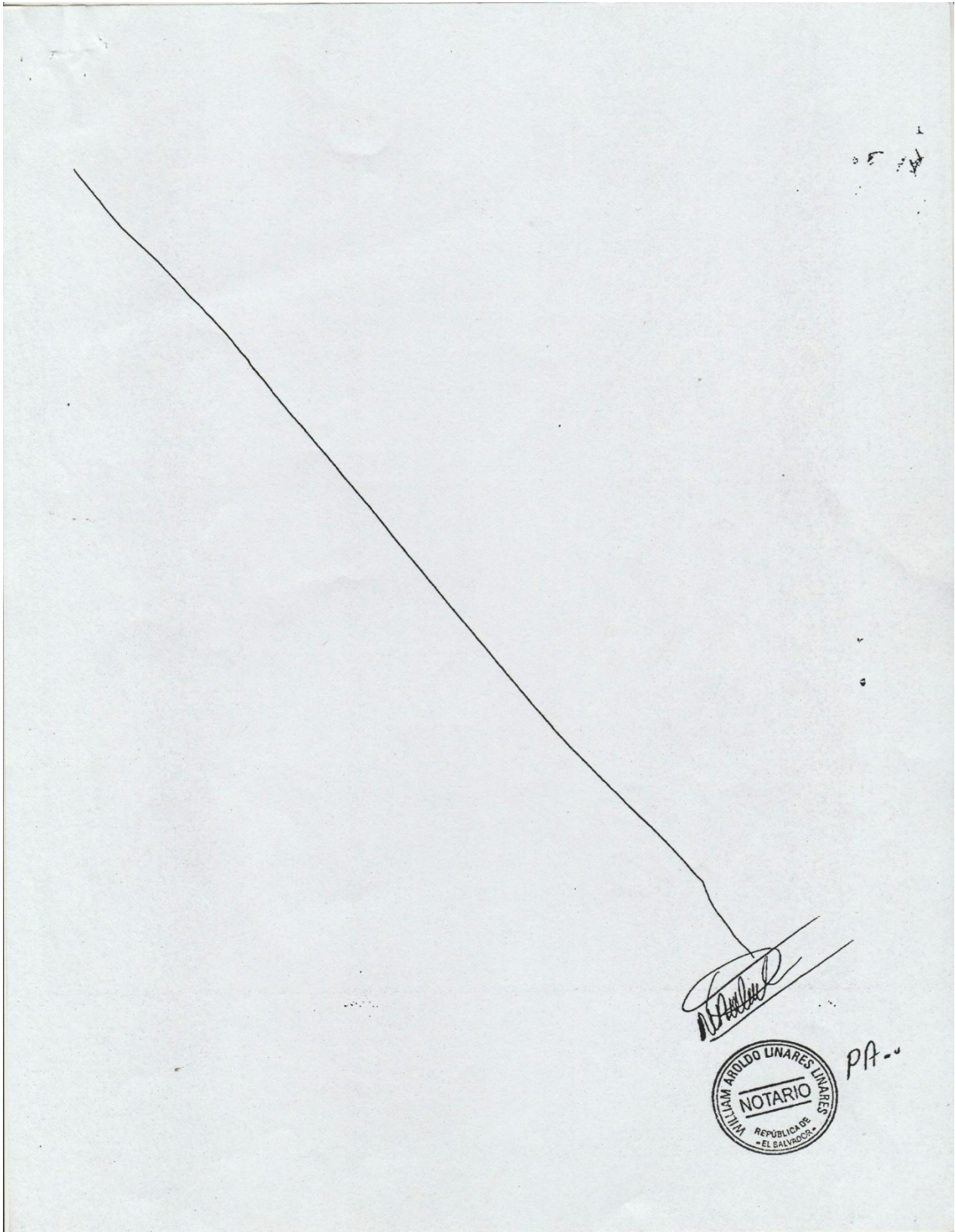
*Jesus*



*Marlon Rodas*

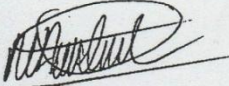

*William Ardid*

12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24

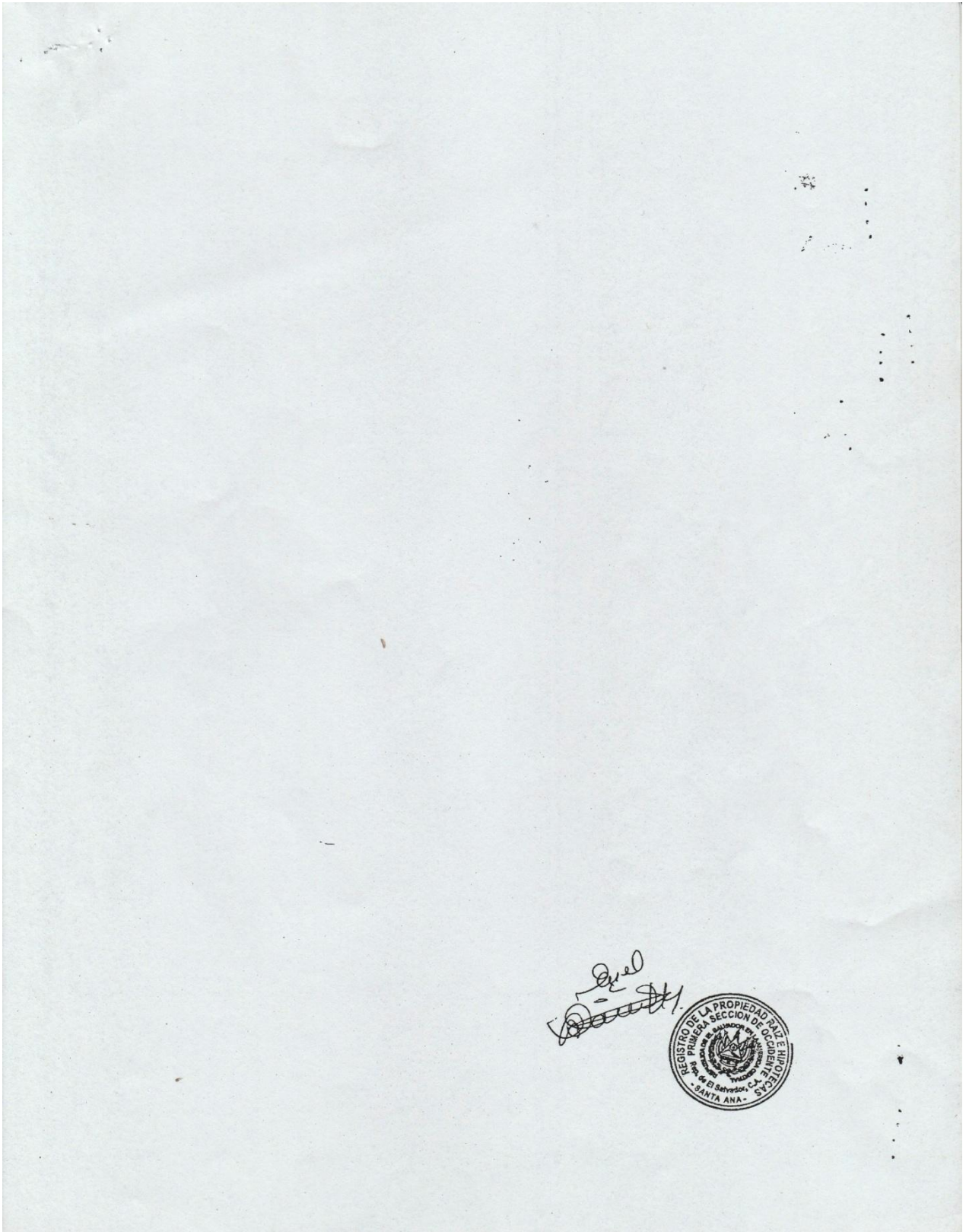




... ASO ANTE MI de folios TRES FRENTE a folio CUATRO FRENTE, del libro UNO de  
mi protocolo que vence el día QUINCE DE ABRIL DEL AÑO MIL DIECISEIS. Y para ser  
entregado al señor, NATIVIDAD DE JESUS LINARES firmo y sello el presente testimonio, en  
la ciudad de Santiago de la frontera, a los veintinueve días del mes de abril de dos mil quince.

8870-12





No.5679272

**CNR** | GOBIERNO DE  
**EL SALVADOR**  
UNÁMONOS PARA CRECER  
Centro Nacional de Registros



**RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN  
VENTA DE DERECHO**

Centro Nacional de Registros, Primera Sección de Occidente, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 09:23:36 horas, de el día veintisiete de Mayo del año dos mil quince, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

1.- 20244416-00000, con un área de 210,000.0000 metros cuadrados, ubicada en CANTON EL FLOR , JURISDICCION DE SANTIAGO DE LA FRONTERA.- Correspondiente a la ubicación geográfica de EL FLOR, SANTIAGO DE LA FRONTERA, SANTA ANA en el asiento 3

**A Favor de**

LINARES, NATIVIDAD DE JESUS con un porcentaje de 1.00% de derecho de PROPIEDAD.

**Resolución:** POR LA PRESENTE SE TRANSFIERE UN DERECHO PROINDIVISO EQUIVALENTE AL 1.00 %

El Instrumento que dió mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° 201502008840 a las 15:34:05 horas, de el día seis de Mayo del año dos mil quince. Santa Ana, Veintisiete de Mayo del año Dos Mil Quince .-

Licda. Lizett Cámara de Bolaños  
Registradora Auxiliar







PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



CUATRO

M. DE H.

Nº 16934100

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24



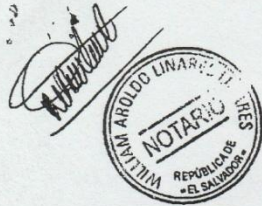
NUMERO CUATRO - LIBRO UNO - COMPRAVENTA En la ciudad de Santiago de la, a las once horas del día veintinueve de abril del año dos mil quince. Ante mi WILLIAM AROLDO LINARES LINARES, Notario de este domicilio, Comparece el señor ADALY MARTINEZ GARCIA, de cincuenta años de edad, agricultor, de domicilio de Santiago de la Frontera Departamento de Santa Ana, a quien no conozco pero identifíco por medio de su Documento Único de Identidad número: cero tres cuatro tres ocho dos tres tres guion siete Número de Identificación Tributaria: cero dos uno-dos guion dos tres cero seis seis cuatro guion uno cero uno guion tres. Y ME DICE: I.-Que según matricula número DOS CERO DOS-CUATRO CUATRO CUATRO UNO SEIS CERO CERO CERO CERO CERO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera sección de occidente, es dueño y actual poseedor de un derecho proindiviso equivalente al ORIGINALMENTE VALIENTOS PUNTO CUARENTA POR CIENTO, ahora reducido a menor porcentaje por ventas hechas con

201502008842



~~ante y/o de~~ el cual recae sobre un inmueble de naturaleza rustica, situado en el cantón el flor de la  
jurisdicción de Santiago de La Frontera, que linda: al ORIENTE: El de José León, AL NORTE: el de Justo  
Monroy, AL PONIENTE: Los de Félix Ramos e Ignacio Linares camino de por medio y AL SUR: los de sucesión  
de José Simeón Linares Representada por Cástulo y Rosario Linares y Abel Bernabé Linares,  
respectivamente camino de por medio. De una extensión superficial de DOSCIENTOS DIEZ MIL PUNTO  
CERO METROS CUADRADOS II) Que libre de gravamen y por el precio de UN MIL DOLARES DE LOS  
ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, que tiene por recibido a su entera satisfacción de parte de la señora: ROSA  
LIDIA NUÑEZ DE HERNANDEZ, le vende a ella libre de todo gravamen una parte del derecho proindiviso  
equivalente al DOS PUNTO CUARENTA POR CIENTO que le corresponde sobre el terreno descrito y en  
consecuencia por medio de esta escritura le vende el derecho proindiviso equivalente ~~ante y/o de~~  
~~ante y/o de~~ ~~ante y/o de~~ al DOS PUNTO CUARENTA POR CIENTO haciéndole la tradición del dominio,  
posesión y demás derechos que le pertenecen, obligándose al saneamiento de ley. Que para efectos únicos  
de conocimiento de mejoras entre las partes y no registrales tiene una Extensión superficial de NOVENTA Y  
OCHO MIL METROS CUADRADOS EQUIVALENTE A DIECISEIS MANZANAS Y QUE SE LOCALIZA ASI con los  
Linderos especiales siguientes: AL NORTE: Antes con justo Monroy ahora con Fidel Monroy quebrada de  
invierno y zona barrancosa de por medio, AL SUR. Linda con porción de Adaly Martínez García, Noé de  
Jesús Gómez García, Natividad de Jesús Linares, Cosme damian López y Eleuterio Liñares, calle que de  
cantón el flor conduce a Santiago de la frontera PONIENTE: con Julio Linares calle de cuatro metros de por  
medio y al ORIENTE: Linda con felix Ramos III) Presente desde el inicio de esta escritura la señora; ROSA  
LIDIA NUÑEZ DE ~~HERNANDEZ~~ <sup>HERNANDEZ</sup>, de cuarenta y nueve años de edad, Domestica, del domicilio de Santiago de la  
Frontera Departamento de Santa Ana, a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento  
Único de Identidad número: cero cero seis nueve ocho ocho cuatro nueve guion dos Número de  
Identificación Tributaria: cero dos cero siete guion tres uno uno cero seis seis guion uno cero cuatro guion  
cero, Y ME DICE que acepta la venta y tradición que del derecho proindiviso equivalente al DOS PUNTO

FORMAS LITTEL Y REPUBLICA S.A. DE C.V. - FORJON EL SALVADOR PER 000 000 4700 1 020001 TRAJE DEL NO. 14300001 AL NO. 17300000 02/24



PAPEL PARA PROTOCOLO



CINCO

M. DE H.

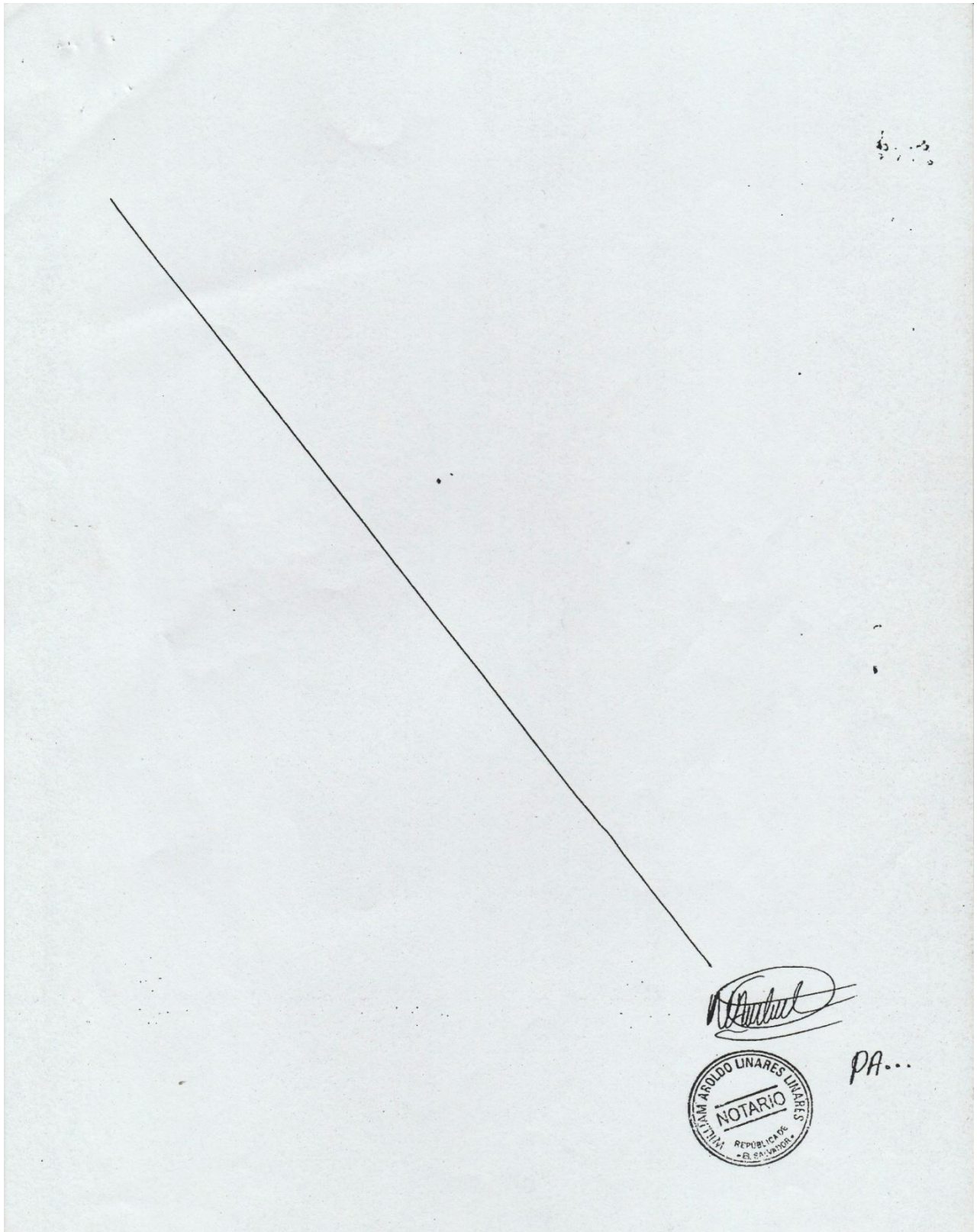
Nº 16934101

DOS COLONES

1 CUARENTA POR CIENTO que se le hace por medio de este instrumento y se da por recibido del dominio,  
2 posesión y demás derechos que se le transfieren del derecho proindiviso antes descrito.- Yo el Notario  
3 advertí a los otorgantes lo dispuesto en el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado y doscientos  
4 veinte del Código Tributario, y de la obligación que imponen los artículos siete y ocho de la ley del impuesto  
5 a la transferencia de bienes raíces- Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos  
6 legales del presente instrumento y leído que les fue por mí íntegramente en un solo acto sin interrupción,  
7 firmamos DOY FE. ENMENDADO: veintidos.- VALE.- TESTADO: ahora reducido a menor por-  
8 centaje por venta hechas con anterioridad, descrito con anterioridad que equivale  
9 NO VALEN. ENTRELINEAS: Hernández.- VALE.-

10  
11 *Araldo Linarez* *Rosa Lidia Muñoz*  
12 *[Signature]*

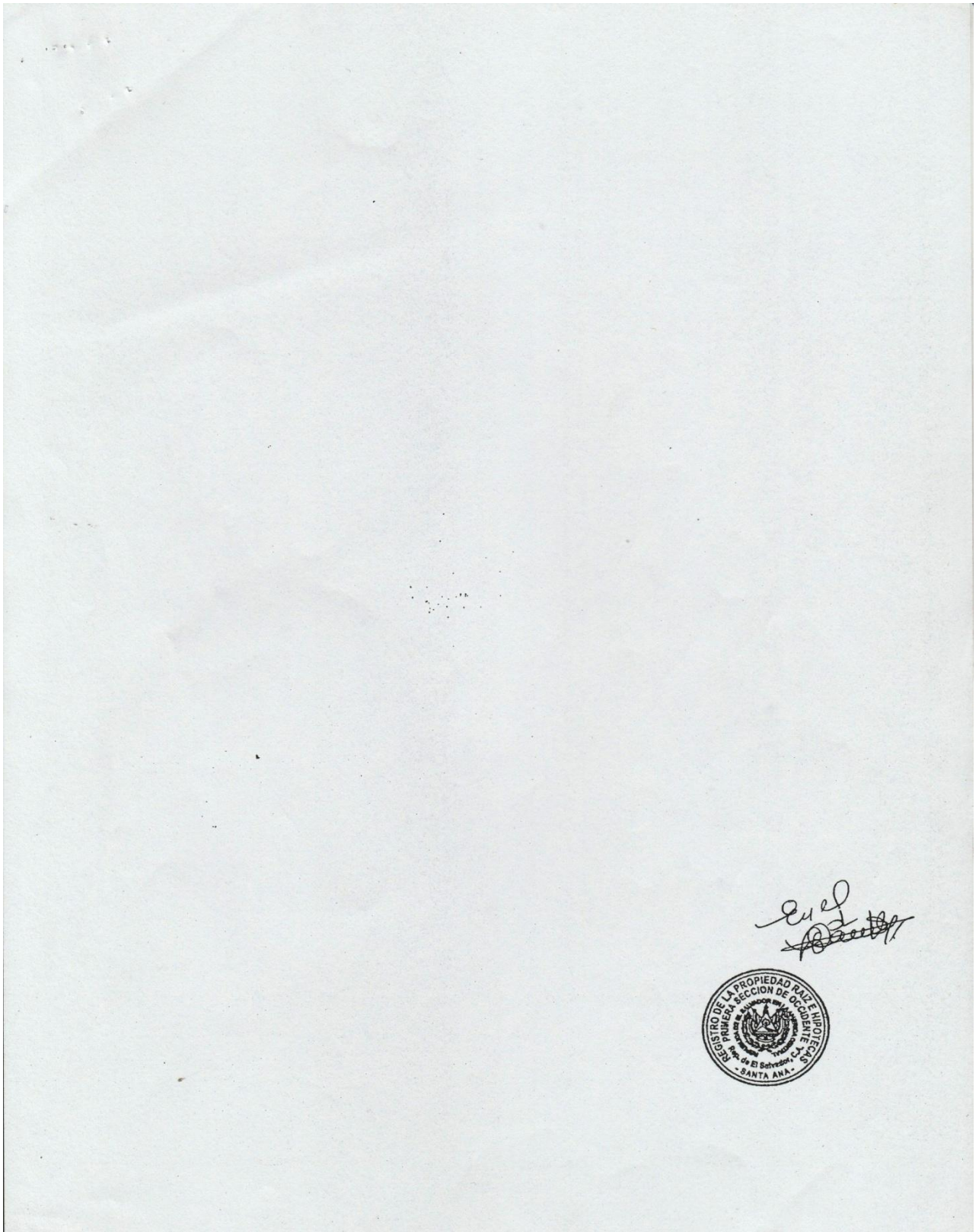
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24





SO ANTE MI de folios CUATRO FRENTE a folio CINCO FRENTE, del libro UNO de mi protocolo que vence el día QUINCE DE ABRIL DEL AÑO MIL DIECISEIS. Y para ser entregado la señora ROSA LIDIA NUÑEZ DE HERNANDEZ firmo y sello el presente testimonio, en la ciudad de Santiago de la frontera, a los veintinueve días del mes de abril de dos mil quince.







No.5679271

**CNR**  
Centro Nacional de Registros

GOBIERNO DE  
**EL SALVADOR**  
UNÁMONOS PARA CRECER



**RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN  
VENTA DE DERECHO**

Centro Nacional de Registros, Primera Sección de Occidente, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 09:28:29 horas, de el día veintisiete de Mayo del año dos mil quince, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

1.- 20244416-00000, con un área de 210,000.0000 metros cuadrados, ubicada en CANTON EL FLOR , JURISDICCION DE SANTIAGO DE LA FRONTERA.- Correspondiente a la ubicación geográfica de EL FLOR, SANTIAGO DE LA FRONTERA, SANTA ANA en el asiento 4

**A Favor de**

NUÑEZ DE HERNÁNDEZ, ROSA LIDIA , con un porcentaje de 2.40% de derecho de PROPIEDAD.

**Resolución:** SE TRANSFIERE UN DERECHO PROINDIVISO EQUIVALENTE AL 2.40 %

El Instrumento que dió mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° 201502008842 a las 15:38:19 horas, de el día seis de Mayo del año dos mil quince. Santa Ana, VeintiSiete de Mayo del año Dos Mil Quince .-

Licda. Lizett Cámbara de Bolaños  
Registradora Auxiliar





En la Oficina del Suscrito Notario **MAURICIO ERNESTO GODOY ALAS**, ubicado en Segunda Avenida Sur entre Once Calle Poniente y Calle José Mariano Méndez local número cuarenta y tres, a las doce horas con treinta minutos del día veinte de marzo del año dos mil dieciocho, vista la solicitud que antecede, el suscrito Notario

**RESUELVE:**

- I- Admitase la solicitud anterior y téngase por parte al señor **COSME DAMIAN LINARES FLORES** en la calidad en que comparece.
- II- Agréguese a las presentes Diligencias las certificaciones de extractadas presentadas por el interesado.
- III- Recíbese la prueba testimonial que ofrece el interesado señalándose para tal fin las dieciséis horas con treinta minutos del día doce de marzo del año dos mil dieciocho, en esta ciudad.-

Y para constancia firma el suscrito Notario.-DE TODO DOY FE.





En ciudad de Santa Ana, a las dieciséis horas con treinta minutos del día doce de marzo del año dos mil dieciocho. ANTE MI, MAURICIO ERNESTO GODOY ALAS, Notario, de éste domicilio, comparece: el señor: **COSME DAMIAN LINARES FLORES**, de generales conocidas en las presentes diligencias de Rectificación de Partida de Nacimiento. Y que con fundamento en la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y Otras Diligencias sigue ante mis oficios notariales, siendo este el lugar, día y hora señalado para recibir la prueba testimonial, de conformidad al acta de folios uno, y con el objeto de probar su pretensión me presenta para su examen a los testigos hábiles, señores: ROSA LIDIA NÚÑEZ DE HERNÁNDEZ de cincuenta y un años de edad, Domestica, del domicilio de Santiago de la Frontera, de este departamento, portadora de su Documento Único de Identidad número cero cero seis nueve ocho cuatro nueve guión dos; Y NATIVIDAD DE JESUS LINARES, de sesenta y ocho años de edad, Agricultor, del domicilio de Santiago de la Frontera, de este departamento, portador de su Documento Único de Identidad número cero tres cero nueve tres nueve cinco dos guión dos; quienes fueron juramentadas en legal forma, y advertidos del falso testimonio, manifestando no tener interés, incapacidad ni impedimento para declarar en las presentes diligencias, jurando decir verdad en todo lo que fueren preguntados, llamarse como antes queda escrito, e interrogados que las hube debidamente separados uno del otro sobre el objeto de estas diligencias, **CONTESTAN:** la primera, que conoce al señor **COSME DAMIAN LINARES FLORES**, desde hace aproximadamente cinco años; que le consta que durante un año y nueve meses, ha ejercido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida sobre un cuerpo cierto equivalente al derecho proindiviso que le pertenece, siendo la descripción o acotación de dicho cuerpo cierto la siguiente: Una parte de un Inmueble de naturaleza rustica, situado en el Cantón El Flor de la jurisdicción de Santiago de la Frontera, acotada, de la siguiente manera: AL NORTE: mide mil ochocientos metros y linda con Rosa Lidia Núñez de Hernández, AL SUR: mide mil setecientos metros y linda con Agustín Linares y Natividad Linares, calle que conduce a Cantón El Flor de por medio; AL PONIENTE: mide mil trescientos metros veinte metros y linda con Noelia Medina y Noé Linares servidumbre de tres metros de ancho de por medio, y AL ORIENTE: mide mil doscientos metros cuadrados y linda con Electerio Linares Martínez, de una EXTENSION

20244416 - 00000.



15b SUPERFICIAL DE SIETE MIL METROS CUADRADOS, EQUIVALENTEA UNA  
16b MANZANA Y MEDIA y que ha quedado reducida a menor extensión por venta de derecho  
17b hecha por el señor COSME DAMIAN LINARES FLORES. Además que dicho derecho  
18b proindiviso, se encuentra libre de gravámenes o cargas y no se encuentra sometido al  
19b régimen de los beneficiarios de la Reforma Agraria, que todo lo declarado le consta de vista  
20b y oídas. Y el segundo, que conoce al señor **COSME DAMIAN LINARES FLORES**,  
21b desde hace aproximadamente seis años; y que le consta que durante un año y nueve meses,  
22b ha ejercido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida sobre un cuerpo cierto equivalente  
23b al derecho proindiviso que le pertenece, siendo la descripción o acotación de dicho cuerpo  
24b cierto la siguiente: Una parte de un Inmueble de naturaleza rustica, situado en el Cantón El  
25b Flor de la jurisdicción de Santiago de la Frontera, acotada, de la siguiente manera: AL  
26b NORTE: mide mil ochocientos metros y linda con Rosa Lidia Núñez de Hernández, AL  
27b SUR: mide mil setecientos metros y linda con Agustín Linares y Natividad Linares, calle  
28b que conduce a Cantón El Flor de por medio; AL PONIENTE: mide mil trescientos metros  
29b veinte metros y linda con Noelia Medina y Noé Linares servidumbre de tres metros de  
30b ancho de por medio, y AL ORIENTE: mide mil doscientos metros cuadrados y linda con  
31b Electerio Linares Martínez, de una EXTENSION SUPERFICIAL DE SIETE MIL  
32b METROS CUADRADOS, EQUIVALENTEA UNA MANZANA Y MEDIA y que ha  
33b quedado reducida a menor extensión por venta de derecho hecha por el señor COSME  
34b DAMIAN LINARES FLORES. Además que su derecho proindiviso, se encuentra libre de  
35b gravámenes o cargas y no se encuentra sometido al régimen de los beneficiarios de la  
36b Reforma Agraria. Reunidos que fueron nuevamente los testigos se les leyeron sus  
37b declaraciones, las que ratifican en todas y cada una de sus partes.- Así se expresaron el  
38b compareciente y testigos, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial  
39b que consta en una hoja útil, y leído que se las hube íntegramente en un solo acto  
40b e ininterrumpido, ratifican su contenido por estar redactado conforme a su voluntad, firman a  
41b excepción del segundo testigo quien por no saber hacerlo deja impresa la huella de su dedo  
42b pulgar derecho y a su ruego firma Héctor Omar Grijalva Zelada, quien es de treinta y nueve  
43b años de edad, Empleado, del domicilio de Atiquizaya, departamento de Ahuachapán,



portador de su Documento Único de Identidad número cero uno nueve cuatro ocho siete  
seis cuatro-uno.- **DOY FE.-**

Osme D. Linares J.

Rosa Lidia Muñoz



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature: Mauricio Ernesto Goddy Alas]*





EDICTO

MAURICIO ERNESTO GODOY ALAS, Notario, de este domicilio, con oficina jurídica ubicada en Segunda Avenida Sur entre Once Calle Poniente y Calle José Mariano Méndez local número cuarenta y tres, HACE SABER: Que por resolución proveída a las doce horas con treinta minutos del día veinte de marzo del año dos mil dieciocho, se ha tenido por admitida la solicitud hecha por parte del señor **COSME DAMIAN LINARES FLORES**, de cuarenta y tres años de edad, Agricultor en Pequeño, del domicilio de Santiago de la Frontera, de este departamento, persona que hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero uno ocho siete tres seis uno siete-seis quien; según Escritura Pública otorgada a las quince horas del día cuatro de junio del año dos mil dieciséis, inscrito bajo la Matricula DOS CERO DOS CUATRO CUATRO CUATRO UNO SEIS-CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera Sección de Occidente, es propietario de un derecho proindiviso equivalente al CERO PUNTO CUARENTA, pero por venta hecha posteriormente se reduce a un CERO PUNTO VEINTE PORCIENTO que recae sobre el inmueble general de una extensión superficial de DOSCIENTOS DIEZ MIL PUNTO CERO METROS CUADRADOS el cual es de la descripción siguiente: Inmueble de naturaleza rustica, situado en el Cantón El Flor de la jurisdicción de Santiago de la Frontera, que linda: AL ORIENTE: El de José León, AL NORTE: el de Justo Monroy, AL PONIENTE: los de Félix Ramos e Ignacio Linares camino de por medio y AL SUR: los de sucesión de José Simeón Linares Representada por Cástula y Rosario Linares y Abel Bernabé Linares, respectivamente camino de por medio. De una extensión superficial de DOSCIENTOS DIEZ MIL PUNTO CERO METROS CUADRADOS. De los actuales cotitulares de dicho inmueble conoce a los siguientes: a) señora ROSA LIDIA NÚÑEZ DE HERNÁNDEZ, quien es dueña del DOS por ciento del derecho proindiviso, cuyo derecho se encuentra inscrito bajo el asiento número cuatro de la matricula DOS CERO DOS CUATRO CUATRO CUATRO UNO SEIS-CERO CERO CERO CERO CERO; y b) señor NATIVIDAD DE JESUS LINARES, quien es dueño del UNO punto cero por ciento del derecho proindiviso, cuyo derecho se encuentra inscrito bajo el asiento número tres de la matricula DOS CERO DOS CUATRO CUATRO CUATRO UNO SEIS-CERO CERO CERO CERO CERO ambos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera Sección de Occidente. Que la porción acotada equivalente al derecho proindiviso que le pertenece, se describe de la siguiente: Una parte de un Inmueble de naturaleza rustica, situado en el Cantón El Flor de la jurisdicción de Santiago de la Frontera, acotada, de la siguiente manera: AL NORTE: mide mil ochocientos metros y linda con Rosa Lidia Núñez de Hernández, AL SUR: mide mil setecientos metros y linda con Agustín Linares y Natividad Linares, calle que conduce a Cantón El Flor de por medio; AL PONIENTE: mide mil trescientos metros veinte metros y linda con Noelia Medina y Noé Linares servidumbre de tres metros de ancho de por medio, y AL ORIENTE: mide mil doscientos metros cuadrados y linda con Eleuterio Linares Martínez, de una EXTENSION SUPERFICIAL DE SIETE MIL METROS CUADRADOS,



EQUIVALENTEA UNA MANZANA Y MEDIA, ahora reducido a menor extensión por venta de derecho hecha recientemente por el otorgante. Que el derecho proindiviso del interesado, se encuentra libre de gravámenes o cargas; y que actualmente, el inmueble general sobre el cual recae el derecho proindiviso, según matrícula registral tiene como titulares un total de catorce copropietarios, de los cuales desconoce su actual paradero por lo que se encuentra imposibilitado para ubicarlos a todos a efecto de realizar la partición judicial o extrajudicial y establecer, acotar e inscribir a cuerpo cierto, la porción que le corresponde al solicitante. Que es su petición que se le declare separado de la proindivisión, que se le delimite su inmueble conforme el procedimiento de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en estado de Proindivisión y que se le reconozca como titular del mismo. En consecuencia, se cita a los que se crean afectados, para que se presenten a mi oficina hasta antes de la resolución final, a interponer oposición fundada presentando la documentación que legitime la alegación.

Librado en Santa Ana, a las nueve horas del día veintiuno de abril de dos mil dieciocho.

MAURICIO ERNESTO GODOY ALAS.

NOTARIO.



REPUBLICA DE EL SALVADOR EN LA AMERICA CENTRAL

1

MINISTERIO DE GOBERNACIÓN  
Y DESARROLLO TERRITORIAL  
REPUBLICA DE  
EL SALVADOR  
UNIMONDO PARA CRECER

# DIARIO OFICIAL



DIRECTOR: Tito Antonio Bazán Velásquez

TOMO Nº 419

SAN SALVADOR, JUEVES 17 DE MAYO DE 2018

NUMERO 89

La Dirección de la Imprenta Nacional hace del conocimiento que toda publicación en el Diario Oficial se procesa por transcripción directa y fiel del original, por consiguiente la institución no se hace responsable por transcripciones cuyos originales lleguen en forma ilegible y/o defectuosa y son de exclusiva responsabilidad de la persona o institución que los presentó. (Arts. 21, 22 y 23 Reglamento de la Imprenta Nacional).

## SUMARIO

	Pág.		Pág.
<b>ORGANO EJECUTIVO</b>		<b>MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES</b>	
<b>MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES</b>		<b>RAMO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES</b>	
<b>RAMO DE RELACIONES EXTERIORES</b>		Decretos Nos. 2 y 3.- Se establece como Áreas Naturales Protegidas "Municipal Acaxual" y "Isla Tasajera". ..... 44-55	
Acuerdos Nos. 47-2017, 48-2017, 49-2017, 50-2017, 51-2017, 52-2017, 53-2017 y 54-2017.- Aumentos en el nivel de agrupación del clasificador de ingresos corrientes del Presupuesto Extraordinario para Reactivación Económica. .... 3-36		Acuerdo No. 110.- Se crea el Comité Asesor Local para el Área de Conservación Nahuaterique. .... 56-58	
<b>MINISTERIO DE GOBERNACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL</b>		<b>ORGANO JUDICIAL</b>	
<b>RAMO DE GOBERNACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL</b>		<b>CORTE SUPREMA DE JUSTICIA</b>	
Estatutos de las Iglesias "Dios y Profecía Inspiración Divina" y "Comunidad Cristiana Internacional de Teoterapia Integral" y Acuerdos Ejecutivos Nos. 61 y 84, aprobándolos y confiriéndoles el carácter de persona jurídica. .... 37-42		Acuerdos Nos. 256-D, 269-D y 466-D.- Autorizaciones para ejercer la profesión de abogado en todas sus ramas. .... 58	
<b>MINISTERIO DE JUSTICIA Y SEGURIDAD PÚBLICA</b>		<b>INSTITUCIONES AUTÓNOMAS</b>	
<b>RAMO DE JUSTICIA Y SEGURIDAD PÚBLICA</b>		<b>ALCALDÍAS MUNICIPALES</b>	
Acuerdo No. 67-A.- Se acuerda delegar a la Subcomisionada Evelyn de los Ángeles Marroquín Amaya, Directora General de Migración y Extranjería. .... 43		Decreto No. 2.- Decreto de la Prestación Económica por Retiro Voluntario, para los Trabajadores de la Alcaldía Municipal del Puerto de La Libertad. .... 59-61	



**DIARIO OFICIAL.- San Salvador, 17 de Mayo de 2018.**

**113**

No. de Expediente: 2018168393

No. de Presentación: 20180267728

CLASE: 21.

**EL INFRASCRITO REGISTRADOR.**

HACE SABER: Que a esta oficina se ha(n) presentado MARISABELLA NOVOA HENRIQUEZ, en su calidad de APODERADO de LUZERNE BRANDS LIMITED, de nacionalidad BRITANICA, solicitando el registro de la MARCA DE PRODUCTO:



Consistente en: las palabras bottle foam y diseño, que se traducen al idioma castellano como bottle = botella, foam = espuma. Se le comunica al solicitante que se concede exclusividad sobre el signo distintivo en su conjunto, ya que sobre el uso de los elementos denominativos que componen la marca, individualmente considerados no se concede exclusividad, por ser términos de uso común o necesarios en el comercio. En base a lo establecido en el Artículo 29 de la Ley de Marcas y otros Signos Distintivos., que servirá para: AMPARAR: VAJILLAS DESECHABLES, JARRAS PLÁSTICAS, FRASCOS TRANSPARENTES PLÁSTICOS, DOMOS Y OCUBIERTAS PLÁSTICAS PARA CUBRIR O PROTEGER ALIMENTOS, UTENSILIOS Y RECIPIENTES PARA USO DOMÉSTICO Y/O CULINARIO, BANDEJAS, PLATOS, COPAS, VASOS, CONTENEDORES PARA ALIMENTOS. Clase: 21.

La solicitud fue presentada el día veinte de abril del año dos mil dieciocho.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INTELLECTUAL. Unidad de Propiedad Industrial, Departamento de Signos Distintivos. San Salvador, veinticinco de abril del año dos mil dieciocho.

**MAURICIO ENRIQUE SANCHEZ VASQUEZ,**  
REGISTRADOR.

**NERY CRISTIANS STANLEY PORTILLO LOPEZ,**  
SECRETARIO.

3 v. alt. No. F025737-1

**INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISION**

MAURICIO ERNESTO GODOY ALAS, Notario, de este domicilio, con oficina jurídica ubicada en Segunda Avenida Sur entre Once Calle Poniente y Calle José Mariano Méndez, local número cuarenta y tres.

HACE SABER: Que por resolución proveyda a las doce horas con treinta minutos del día veinte de marzo del año dos mil dieciocho, se ha tenido por admitida la solicitud hecha por parte del señor COSME DAMIAN LINARES FLORES, de cuarenta y tres años de edad, Agricultor en Pequeño, del domicilio de Santiago de la Frontera, de este departamento,

persona que hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero uno ocho siete tres seis uno siete-seis quien; según Escritura Pública otorgada a las quince horas del día cuatro de junio del año dos mil dieciséis, inscrito bajo la Matrícula DOS CERO DOS CUATRO CUATRO CUATRO UNO SEIS-CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera Sección de Occidente, es propietario de un derecho proindiviso equivalente al CERO PUNTO CUARENTA, pero por venta hecha posteriormente se reduce a un CERO PUNTO VEINTE PORCIENTO que recae sobre el inmueble general de una extensión superficial de DOSCIENTOS DIEZ MIL PUNTO CERO METROS CUADRADOS el cual es de la descripción siguiente: Inmueble de naturaleza rustica, situado en el Cantón El Flor de la jurisdicción de Santiago de la Frontera, que linda: AL ORIENTE: El de José León, AL NORTE: el de Justo Monroy, AL PONIENTE: los de Félix Ramos e Ignacio Linares camino de por medio y AL SUR: los de sucesión de José Simeón Linares Representada por Cástula y Rosario Linares y Abel Bernabé Linares, respectivamente camino de por medio. De una extensión superficial de DOSCIENTOS DIEZ MIL PUNTO CERO METROS CUADRADOS. De los actuales cotitulares de dicho inmueble conoce a los siguientes: a) señora ROSA LIDIA NÚÑEZ DE HERNÁNDEZ, quien es dueña del DOS por ciento del derecho proindiviso, cuyo derecho se encuentra inscrito bajo el asiento número cuatro de la matrícula DOS CERO DOS CUATRO CUATRO CUATRO UNO SEIS-CERO CERO CERO CERO CERO; y b) señor NATIVIDAD DE JESUS LINARES, quien es dueño del UNO punto cero por ciento del derecho proindiviso, cuyo derecho se encuentra inscrito bajo el asiento número tres de la matrícula DOS CERO DOS CUATRO CUATRO CUATRO UNO SEIS-CERO CERO CERO CERO CERO CERO CERO ambos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera Sección de Occidente. Que la porción acotada equivalente al derecho proindiviso que le pertenece, se describe de la siguiente: Una parte de un Inmueble de naturaleza rustica, situado en el Cantón El Flor de la jurisdicción de Santiago de la Frontera, acotada, de la siguiente manera: AL NORTE: mide mil ochocientos metros y linda con Rosa Lidia Núñez de Hernández, AL SUR: mide mil setecientos metros y linda con Agustín Linares y Natividad Linares, calle que conduce a Cantón El Flor de por medio; AL PONIENTE: mide mil trescientos metros veinte metros y linda con Noelia Medina y Noé Linares servidumbre de tres metros de ancho de por medio, y AL ORIENTE: mide mil doscientos metros cuadrados y linda con Eleuterio Linares Martínez, de una EXTENSION SUPERFICIAL DE SIETE MIL METROS CUADRADOS, EQUIVALENTE A UNA MANZANA Y MEDIA, ahora reducido a menor extensión por venta de derecho hecha recientemente por el otorgante. Que el derecho proindiviso del interesado, se encuentra libre de gravámenes o cargas; y que actualmente, el inmueble general sobre el cual recae el derecho proindiviso, según matrícula registral tiene como titulares un total de catorce copropietarios, de los cuales desconoce su actual paradero por lo que se encuentra imposibilitado para ubicarlos a todos a efecto de realizar la partición judicial o extrajudicial y establecer, acotar e inscribir a cuerpo cierto, la porción que le corresponde al solicitante. Que es su petición que se le declare separado de la proindivisión, que se le delimite su inmueble conforme el procedimiento de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en estado de Proindivisión y que se le reconozca como titular del mismo.

En consecuencia, se cita a los que se crean afectados, para que se presenten a mi oficina hasta antes de la resolución final, a interponer oposición fundada presentando la documentación que legitime la alegación.

Librado en Santa Ana, a las nueve horas del día veintiuno de abril de dos mil dieciocho.

**MAURICIO ERNESTO GODOY ALAS,**  
NOTARIO.

1 v. No. F025798



## 72 muertos... y contando

EN GUATEMALA SIGUEN LUCHANDO POR ENCONTRAR SOBREVIVIENTES. FAMILIAS ENTERAS PERDIERON LA VIDA. PÁG. 4



MANDA TUS  
7855-9823  
DENUNCIAS Y LAS  
PUBLICAMOS

# Más!

MUJERES  
PILAS

## Ese gran miedo a estar en lo oscuro

Expertas nos dicen qué podemos hacer para que los niños se calmen. Págs. 18 y 19

SAN SALVADOR

## Muchachas pícaras

Dos prostitutas son arrestadas por ayudar a mareros que balean a motorista de la 42. PÁG. 3

SO.25 MIERCOLES 6 DE JUNIO DE 2018/ AÑO 21 No. 6 686

BUSCA  
PÓSTER DE  
DINAMARCA



# NO ERA SU DÍA PARA MORIR

Señora sale por un imprevisto y poco después un camión descontrolado se mete a su casa en Los Planes de Renderos. PáG. 3






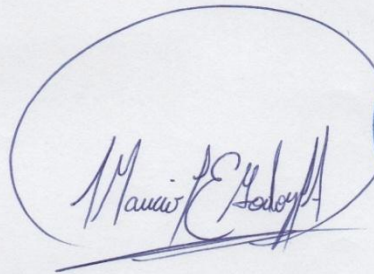




En la oficina del suscrito Notario, En la ciudad de Santa Ana, a las dieciséis horas del día diez de julio del año dos mil dieciocho. Vista la solicitud anterior, admítase la misma, procédase a la identificación y mensura a que se refiere la solicitud anterior, a efecto nombrase perito al señor: VICTOR RAFAEL DONATO GARCIA FLORES, quien es mayor de edad, Ingeniero Civil, de este domicilio, portador de su Documento Único de Identidad numero: cero dos uno cuatro siete nueve cero cero-dos; y Numero de Identificación Tributaria cero doscientos diez guión doscientos cuarenta y un mil ochenta y uno guión cero cero uno guión dos, quien por estar presente en este acto se da por notificado del presente nombramiento y MANIFIESTA: que JURA Y PROTESTA SU FIEL DESEMPEÑO y que no tiene ninguna incapacidad legal para su fiel cumplimiento; y para tal efecto señálese las diez horas del día veinticuatro de julio del año dos mil dieciocho, para dar principio a la mensura e identificación del inmueble descrito en la demanda de mérito que se trata de partir. Cítense a los colindantes por medio de esquelas para que concurren a tal diligencia si lo quisieren. Y leído que fue por mí íntegramente todo lo escrito en la presente acta notarial en un solo acto sin interrupción, la encuentro redactada conforme a mi voluntad, la ratifico y firmo. DE TODO DOY FE.



En la oficina del suscrito Notario, En la Ciudad de Santa Ana, a las once horas del día dieciocho de julio del año dos mil once. Por intermedio del Ingeniero Civil Víctor Rafael Donato García Flores, cité a los colindantes señores: ROSA LIDIA NÚÑEZ DE HERNÁNDEZ, NATIVIDAD LINARES, NOELIA MEDINA, NOÉ LINARES, ELECTERIO LINARES MARTÍNEZ, AGUSTÍN LINARES. Todos colindantes actuales del inmueble a delimitar, quienes recibieron una esquila por medio de las cuales se les hace saber que a las diez horas del día veinticuatro de julio del año dos mil dieciocho, se practicará la delimitación del expresado inmueble. Y para constancia de su recibo firma el Ingeniero Civil Víctor Rafael Donato García Flores. Y leído que fue por mí íntegramente todo lo escrito en la presente acta notarial en un solo acto sin interrupción, la encuentro redactada conforme a mi voluntad, la ratifico y firmo. DE TODO DOY FE.





EL INFRASCRITO NOTARIO CITA A:

ELECTERIO LINARES MARTÍNEZ, a efecto de darle cumplimiento a lo regulado en la Ley del Ejercicio Notarial de La Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, en vista de lo solicitado por el señor COSME DAMIAN LINARES FLORES, quien ha iniciado Diligencias de Partición de Inmueble en estado proindivisión, para que comparezca al inmueble que se partirá, situado en el Cantón El Flor de la jurisdicción de Santiago de la Frontera, departamento de Santa Ana. a las DIEZ horas del día veinticuatro de julio de dos mil dieciocho.

Santa Ana, dieciséis de julio de dos mil dieciocho.-


Recibido señor Electerio Martinez Linares.  
DUI # 02739346-6  
Hora: 12:00 Fecha 18072018.  
Electerio Martinez Linares



EL INFRASCRITO NOTARIO CITA A:

NATIVIDAD LINARES, a efecto de darle cumplimiento a lo regulado en la Ley del Ejercicio Notarial de La Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, en vista de lo solicitado por el señor COSME DAMIAN LINARES FLORES, quien ha iniciado Diligencias de Partición de Inmueble en estado proindivisión, para que comparezca al inmueble que se partirá, situado en el Cantón El Flor de la jurisdicción de Santiago de la Frontera, departamento de Santa Ana. a las DIEZ horas del día veinticuatro de julio de dos mil dieciocho.

Santa Ana, dieciséis de julio de dos mil dieciocho.-


Recibí Señor Natividad de Jesus Linares.  
sul# 03093952-2  
hora: 10:35 Fecha 18072018.



EL INFRASCRITO NOTARIO CITA A:

ROSA LIDIA NÚÑEZ DE HERNÁNDEZ, a efecto de darle cumplimiento a lo regulado en la Ley del Ejercicio Notarial de La Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, en vista de lo solicitado por el señor COSME DAMIAN LINARES FLORES, quien ha iniciado Diligencias de Partición de Inmueble en estado proindivisión, para que comparezca al inmueble que se partirá, situado en el Cantón El Flor de la jurisdicción de Santiago de la Frontera, departamento de Santa Ana, a las DIEZ horas del día veinticuatro de julio de dos mil dieciocho.

Santa Ana, dieciséis de julio de dos mil dieciocho.-

Recibio Señora Rosa Lidia Núñez de Hernández.  
Dol # 00698849-2.  
Hora: 12:20 Fecha 18072018. Rosa Lidia Núñez



EL INFRASCRITO NOTARIO CITA A:

AGUSTÍN LINARES, a efecto de darle cumplimiento a lo regulado en la Ley del Ejercicio Notarial de La Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, en vista de lo solicitado por el señor COSME DAMIAN LINARES FLORES, quien ha iniciado Diligencias de Partición de Inmueble en estado proindivisión, para que comparezca al inmueble que se partirá, situado en el Cantón El Flor de la jurisdicción de Santiago de la Frontera, departamento de Santa Ana. a las DIEZ horas del día veinticuatro de julio de dos mil dieciocho.

Santa Ana, dieciséis de julio de dos mil dieciocho.-

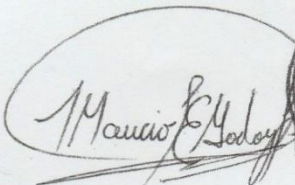


Recibido por Señor Rigoberto Montaña Castro  
DUI # 02042099-5  
Hora: 11:50 Fecha 18072018.



EL INFRASCRITO NOTARIO CITA A:

NOÉ LINARES, a efecto de darle cumplimiento a lo regulado en la Ley del Ejercicio Notarial de La Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, en vista de lo solicitado por el señor COSME DAMIAN LINARES FLORES, quien ha iniciado Diligencias de Partición de Inmueble en estado proindivisión, para que comparezca al inmueble que se partirá, situado en el Cantón El Flor de la jurisdicción de Santiago de la Frontera, departamento de Santa Ana. a las DIEZ horas del día veinticuatro de julio de dos mil dieciocho.

Santa Ana, dieciséis de julio de dos mil dieciocho.-

Recibe Sra. Yonío Haidee Gomez Rodon.  
hora: 11:30 Fecha 1807018.  
DOI # 008724349.  
Hermana del señor Noé Linares.






EL INFRASCRITO NOTARIO CITA A:

NOELIA MEDINA, a efecto de darle cumplimiento a lo regulado en la Ley del Ejercicio Notarial de La Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, en vista de lo solicitado por el señor COSME DAMIAN LINARES FLORES, quien ha iniciado Diligencias de Partición de Inmueble en estado proindivisión, para que comparezca al inmueble que se partirá, situado en el Cantón El Flor de la jurisdicción de Santiago de la Frontera, departamento de Santa Ana. a las DIEZ horas del día veinticuatro de julio de dos mil dieciocho.

Santa Ana, dieciséis de julio de dos mil dieciocho.-



Recibe Señora Delmy de María Medina Anton.  
bol# 01852637-9.  
Hora: 10:40 Fecha 18072018.  
Atomora de Noelia Medina 




En la oficina del suscrito Notario, En la ciudad de Santa Ana a las once horas del día diecinueve de julio del año dos mil dieciocho. Ingeniero Víctor Rafael Donato García Flores, de generales conocidas en las presentes Diligencias de Remedición, doy cuenta a usted que cité a los señores: ROSA LIDIA NÚÑEZ DE HERNÁNDEZ, NATIVIDAD LINARES, NOELIA MEDINA, NOÉ LINARES, ELECTERIO LINARES MARTÍNEZ, AGUSTÍN LINARES. Todos actuales colindantes del inmueble a remedirse, quienes recibieron una esquila por medio de la cual se les hace saber que a las diez horas del día veinticuatro de julio del año dos mil dieciocho, se practicará la delimitación del inmueble, propiedad del señor: COSME DAMIAN LINARES FLORES, de generales conocidas en las presentes diligencias. Lo que le informo a usted para los efectos de Ley. Recibido de manos del Ingeniero Civil Víctor Rafael Donato García Flores, DOY FE.-

LIMITANTES JURÍDICAS DE LOS TITULARES DE DERECHO PROINDIVISO PARA EJERCER SU DERECHO DE DOMINIO SOBRE LOS BIENES INMUEBLES DE DIFÍCIL PARTICIÓN






GOBIERNO DE  
**EL SALVADOR**  
UNIDAD PARA CRECER



**CNR**  
Centro Nacional de Registros



Norte

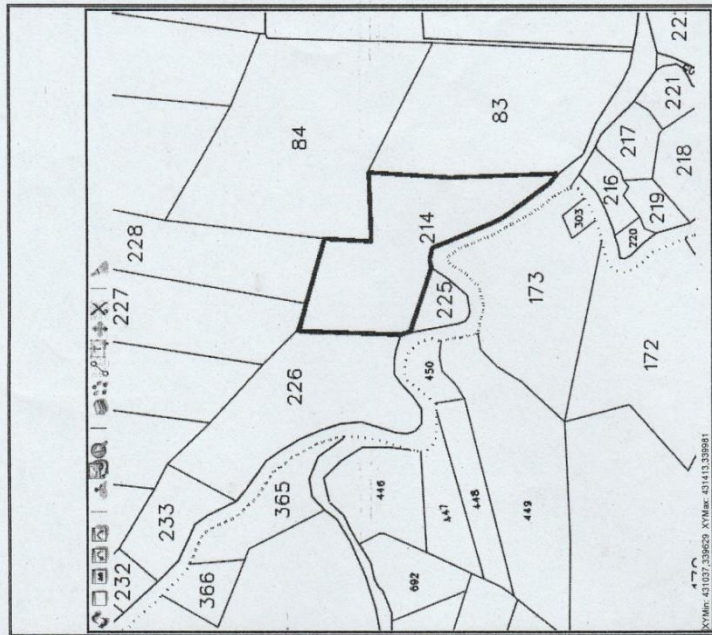
  

**No. de Transacción**  
022019001919

Mapa / Parcela	0212R04/214
Área	7370.2166 m <sup>2</sup>
Perímetro	457.5189 m
Uso	EXPLOTACION
Matrícula / índice / Propietario (s) según SIRYC	20244416/000000 LINARES, PASCUAL LINARES MARTINEZ, AGUSTIN MENDEZ RUANO, LUCIO MONTEJO LEON, LORENZO LINARES, ANA LETICIA MEDINA LINARES, REIMUNDO LINARES FLORES, COSME DAMIAN NUÑEZ PEÑA, ROSA LIDIA IGLESIA PROFETICA LOS OJOS DE JEHOVA MARTINEZ GARCIA, ADALY OLIVARES LINARES, RICARDO CASTRO, WENDY JULISSA MARTINEZ LINARES, FELIX LINARES, NATIVIDAD DE JESUS LINARES MEDINA, RIGOBERTO LINARES, EMETERIO MARTINEZ MARTINEZ DE CASTRO, CARLOTA
Libro / ins y otros	
Frentes	50024(C) LONG= 107.4mts suma = 107.4 mts
Ciudad	
Dirección	CANTON EL FLOR, NUMERO S/N, SANTIAGO DE LA FRONTERA, SANTA ANA
Colindantes	0212R04(81)-MARTINEZ, EMETERIO 0212R04(84)-MARTINEZ LINARES, ISIDRO 0212R04(173)-LINARES, ESTANISLAO 0212R04(225)-LINARES COLINDRES, JACINTO 0212R04(229)-LINARES COLINDRES, JACINTO 0212R04(227)-LINARES COLINDRES, JACINTO 0212R04(238)-LINARES COLINDRES, JACINTO -0212R04(50024)
Antecedente catastral	
Otros datos	Categoría = 02 <a href="#">Click para ver las Observaciones.</a>

Fecha: 14-02-2019, 15:42:51

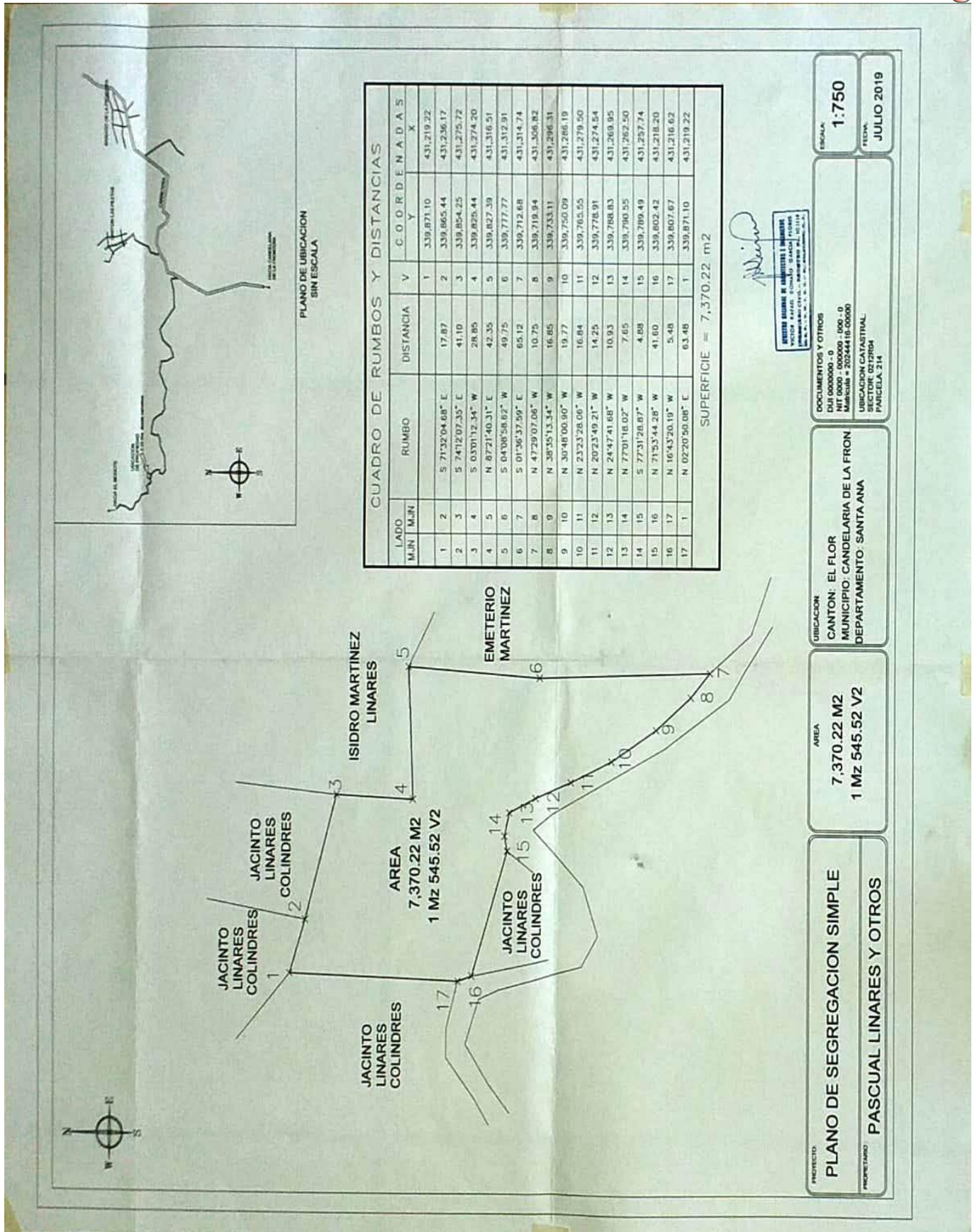
  



X:\Mm\_43107\_200520\_X\Mm\_43113\_139981

**NOTA:**  
"Las medidas que Catastro proporciona, están dentro de tolerancia por el método utilizado para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Límites Municipales y/o Departamentales".





## REFERENCIA DE BIBLIOGRAFICA EN LA INVESTIGACIÓN DEL CASO.

- **Constitución de La Republica de El Salvador**, 1983 Comentada, DL 234, Tomo 281, del 16/12/1983.
- **Código Civil**, Título VI. De la Tradición y del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. publicado en la Gaceta Oficial N° 85, Tomo 8, 14/04/1860, Reformado 2004, Publicado en el Diario Oficial de 17/12/2004.
- **Código Procesal Civil y Mercantil**, libro primero, Título segundo. Las partes procesales. Capítulo cuarto. Notificaciones. Diario Oficial N°224, Tomo 181, del 27 de noviembre de 2008.
- **Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras Diligencias**. Diario Oficial N°66, Tomo N°275, del 13 de abril de 1982, Reformado 2010, publicado en Diario Oficial N°125 tomo N°386 05/02/2010.
- **Ley de Notariado**. Diario Oficial N°225, Tomo N°197, del 7 de diciembre de 1962, reformado 2003, publicado en Diario Oficial N°34 tomo N°358 20/02/2003.
- **Ley del Catastro**. Diario Oficial del 27 de junio de 1914.
- **Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas**. D.O. 40-BIS. Diario Oficial N°33, Tomo N°290, del 28 de febrero de 1986, Reformado 1995, publicado en D.O. N°187 10/10/1995.
- **Ley de Ingenieros Topógrafos**. Diario Oficial del 27 de junio de 1914.



- **Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Tramite y Registro o Deposito de Instrumentos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles de Comercio y Propiedad Intelectual.** Diario Oficial N°126, Tomo N°364 del 7 de julio de 2004. Reformado Diario Oficial N°99 Tomo N° 399 del 31/05/2013.
  
- **Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.** Diario Oficial N°143, Tomo N°42 del 25/06/1897.
  
- **Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.** Diario Oficial N°76, Tomo N°291, del 29 de abril de 1986, Reformado 1988, publicado en D.O. N°183, Tomo N°301 del 04/10/1988.
  
- **Ley Especial o Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad o de Posesión en Inmuebles en Estado de Proindivisión.** Decreto 1076, Tomo 369, 11/12/2002.
  
- **Ley Especial Transitoria Para La Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión.** Decreto 413, Tomo 412, 15/07/2016.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- García, E. B. (1993). El concepto de propiedad en el Código Napoleónico. *Revista Chilena de Derecho*, 7-12.
- Matos Hernández, E. C., Fuentes González, H. C., Montoya Rivera, J., & de Quesada Varona, J. O. (s.f.). *Didáctica: lógica de investigación y construcción del texto científico*. Cartagena: Alvi Impresores Ltda. Obtenido de [https://www.ecured.cu/M%C3%A9todo\\_hermen%C3%A9utico\\_dial%C3%A9ctico](https://www.ecured.cu/M%C3%A9todo_hermen%C3%A9utico_dial%C3%A9ctico)
- Mendizabal, N. (2006). Los componentes del diseño flexible en la investigación cualitativa. En I. V. Gialdino, *Estrategias de investigación cualitativa* (págs. 65-105). Barcelona: gedisa.
- Santo, V. (1999). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas, Sociales y de Economía*. Buenos Aires: Universidad.
- Segovia, J. H. (3 de abril de 1967). La partición. *Tesis Doctoral*. San Salvador, El Salvador. Obtenido de Biblioteca Judicial "Dr. Ricardo Gallardo": <http://www.csj.gob.sv/BVirtual.nsf/f8d2a0b5ee4651a386256d44006c123c/3d5883e11c873962062579110050b1f2?OpenDocument>
- Somarriva, M. (1987). *Indivisión y Partición*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.
- Torres, G. C. (1993). *Diccionario Jurídico Elemental*. Hliastra SRL.