

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



**TRABAJO DE GRADO  
LA REGULACION JURIDICA DEL DESARROLLO PARCELARIO HABITACIONAL  
EN EL MUNICIPIO DE SANTA ANA**

**PARA OPTAR AL GRADO DE  
LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS**

**PRESENTADO POR  
JOSSELYN BEATRIZ PAYES ORTIZ  
SANDRA CARINA PEÑATE  
MELISSA JEANNETTE TOLEDO LINARES**

**DOCENTE ASESOR  
LICENCIADO DANIEL ALEXANDER RODRIGUEZ PÉREZ**

**JULIO, 2020  
SANTA ANA, EL SALVADOR, CENTROAMERICA**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**AUTORIDADES**



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

**RECTOR**

**DR. RAÚL ERNESTO AZCÚNAGA LÓPEZ**

**VICERRECTOR ACADÉMICO**

**ING. JUAN ROSA QUINTANILLA QUINTANILLA**

**VICERRECTOR ADMINISTRATIVO**

**ING FRANCISCO ANTONIO ALARCÓN SANDOVAL**

**SECRETARIO GENERAL**

**LICDO. LUÍS ANTONIO MEJÍA LIPE**

**DEFENSOR DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS**

**LICDO. RAFAEL HUMBERTO PEÑA MARIN**

**FISCAL GENERAL**

**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE**

**AUTORIDADES**



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

**DECANO**

**M.Ed. RINA CLARIBEL BOLAÑOS DE ZOMETA**

**VICEDECANA**

**LICDO. JAIME ERNESTO SERMEÑO DE LA PEÑA**

**SECRETARIO**

**M.Ed. MIRNA ELIZABETH CHIGUILA DE MACALL ZOMETA**

**JEFA INTERINA DEL DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS**

## **AGRADECIMIENTOS.**

A DIOS TODO PODEROSO, por permitirme llegar a esta etapa de mi vida, iluminándome en los momentos difíciles, llenándome de su amor, sabiduría y perseverancia para poder terminar mi carrera.

A MIS PADRES: Ernesto Payés y Ana Ortiz, por su amor, comprensión y apoyo incondicional en lo económico, moral y espiritual, fueron los que siempre me motivaron y estuvieron a mi lado en todo momento, gracias por ser los mejores padres.

A MI HERMANA: Yesenia Payés por estar a mi lado animándome y brindándome su apoyo moral a cada instante.

A MI NOVIO: Carlos Salazar por su amor, comprensión y estar a mi lado apoyándome y motivándome en todo momento.

A MI JEFE: Cesar Dueñas por darme el apoyo de seguir adelante y darme una oportunidad cuando más lo necesitaba no hubiera llegado tan lejos si no fuera por Usted.

A MI AMIGA: Edith Jiménez por estar conmigo en las buenas en las malas muchas gracias por demostrarme su cariño, así como apoyarme a cada instante.

A NUESTRO DOCENTE ASESOR: Licdo. Daniel Rodríguez por su orientación y apoyo durante el desarrollo de todo este trabajo.

Infinitas Gracias a Todos.

**JOSELYN BEATRIZ PAYES ORTIZ**

## **AGRADECIMIENTOS.**

A DIOS: por ser mi guía, por bendecirme a lo largo de este proceso académico, por darme sabiduría y fortaleza para vencer todas las adversidades que se me presentaron en la vida durante mi carrera.

A MIS PADRES: Mamá por estar conmigo cada momento de mi vida y brindarme su apoyo en todo lo que pudo, mi Papá, por sus consejos y apoyo en los esfuerzos para poder lograr mi meta.

A MI TIA: Marta Peñate, segunda madre por apoyarme en la distancia en cada etapa y necesidad para lograr un sueño, del cual también forma parte, gracias por sus consejos y escucharme siempre cuando lo necesite, Dios la bendiga.

A MI TIO: José Antonio Peñate, por estar conmigo desde mi nacimiento como un segundo padre, brindándome su apoyo y consejos siempre que lo he necesitado.

A MI FAMILIA: Hermano, Primos, Tíos que forman parte de mi vida, por creer en mi para cumplir esta meta, mi triunfo es de ellos también.

A MI ABUELA: María Magdalena Peñate, porque me amo y cuido desde niña, por impulsarme a terminar mi carrera, sé que desde el cielo se alegra por mi logro.

A NUESTRO DOCENTE ASESOR: Licdo. Daniel Rodríguez, por su apoyo cada momento que lo necesitamos para poder dar por cumplida nuestra meta.

A MIS COMPAÑERAS: Por este esfuerzo grande, dedicación paciencia y tolerancia para poder dar por concluido nuestro trabajo de grado, y ver nuestra carrera terminada, puedo decirles gracias por todo espero que seamos profesionales con humildad para servir a quien lo necesite

**SANDRA CARINA PEÑATE**

## **AGRADECIMIENTOS.**

**En primer lugar agradezco a Dios**, por su infinita misericordia, por su inmenso amor, por guiarme en este camino, por darme tanto sin merecer nada, gracias a Dios que por su voluntad y su amor he logrado culminar mi carrera. A María Santísima, gracias madre por rogar por mi ante tu hijo Jesús; gracias por ser mi luz y mi guía día a día, gracias por cuidarme siempre en este caminar, gracias madre mía.

**A mis padres**, gracias por lo que soy ahora, gracias por enseñarme a vivir, Mamá gracias por ser mí siempre incondicional, si no hubieras estado conmigo nada de esto sería posible, gracias por tu paciencia y humildad, por enseñarme tanto, por inspirarme con tu amor, por amarme tal como soy. Papá gracias por su apoyo, su amor y su esfuerzo, por siempre este triunfo es de ustedes.

**A mis hermanos**, por motivarme siempre, hermano mío esto es por vos, gracias por enseñarme tanto, por llenarme de tanto orgullo con tu vida, a mis hermanitas por llenar mi vida de amor y alegría por apoyarme siempre por enorgullecerme tanto, mis pequeños amores lo logramos y esto es para siempre de ustedes.

**A mi tía Ena**, amada tía, gracias por su inmenso amor, por sus oraciones, y su apoyo continuo, gracias por impulsarme, por amarme, por inspirarme, esto también es por usted tía.

**A mi docente asesor**, gracias Licdo. Daniel por su apoyo por sus consejos, por su paciencia por su tiempo, gracias por enseñarme tanto en este camino, gracias por todo el apoyo en cada situación, siempre le estaré agradecida por tantas cosas aprendidas y por ser un excelente profesional y amigo que Dios todo poderoso lo bendiga infinitamente.

**MELISSA JEANNETTE TOLEDO LINARES.**

# ÍNDICE

|   | <b>Pág.</b> |
|---|-------------|
| INTRODUCCIÓN .....  | xii         |
| <b>CAPITULO I</b> .....   | <b>15</b>   |
| 1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....  | 16          |
| 1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN .....                                   | 22          |
| 1.3 OBJETIVOS .....   | 25          |
| 1.3.1 OBJETIVO GENERAL .....  | 25          |
| 1.3.2 OBJETIVO ESPECÍFICOS .....  | 25          |
| 1.4 PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN.....   | 25          |
| 1.5 CONSIDERACIONES ÉTICAS .....  | 26          |
| <b>CAPITULO II</b> .....  | <b>28</b>   |
| 2.1 MARCO HISTÓRICO.....  | 29          |
| 2.1.1 DESARROLLO HISTORICO DE LA PROPIEDAD PRIVADA .....                      | 29          |
| 2.1.2 LA PROPIEDAD PRIVADA EN EL DERECHO ROMANO .....                         | 31          |
| 2.1.3 LA PROPIEDAD PRIVADA EN OTROS ORDENAMIENTOS JURIDICOS ANTIGUOS<br>..... | 34          |
| 2.1.4 TENENCIA Y EXPLOTACION DE LA TIERRA EN EL SALVADOR.....                 | 37          |
| 2.2 MARCO TEÓRICO DOCTRINARIO .....   | 41          |
| 2.2.1 NOCIONES GENERALES DEL DERECHO PRIVADO.....                             | 41          |

|  |    |
|--|----|
| 2.2.2. LA FACULTAD AUTORREGULADORA DE LOS INDIVIDUOS EN SUS<br>RELACIONES COTIDIANAS .....   | 43 |
| 2.2.3 EL PRINCIPIO DE LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD EN EL DERECHO CIVIL<br>.....   | 45 |
| 2.2.4 DERECHOS FUNDAMENTALES RELACIONADOS AL DERECHO CIVIL (LIBRE<br>DISPOSICION DE LOS BIENES, LIBERTAD DE CONTRATACION Y LIBRE<br>TESTAMENTIFACCION) ..... | 48 |
| 2.2.5 LOS BIENES EN EL DERECHO CIVIL .....   | 52 |
| 2.2.6 LOS DERECHOS REALES EN GENERAL.....  | 55 |
| 2.2.7 DERECHO DE DOMINIO.....  | 56 |
| 2.2.8 RESTRICCIONES AL DERECHO DE DOMINIO .....  | 58 |
| 2.2.9 MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO.....  | 60 |
| 2.2.10 LOS TITULOS TRASLATIVOS DE DOMINIO.....   | 62 |
| 2.2.11 EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES .....   | 64 |
| 2.2.12 EL CONTRATO DE PROMESA DE VENTA.....  | 66 |
| 2.2.13 NOCIONES GENERALES DEL DERECHO SOCIAL.....  | 68 |
| 2.2.14 LA LIBERTAD ECONOMICA Y EL INTERES SOCIAL .....   | 70 |
| 2.2.15 LA PROPIEDAD PRIVADA EN FUNCION SOCIAL .....  | 72 |
| 2.2.16 LA VIVIENDA DIGNA.....  | 74 |
| 2.3 MARCO NORMATIVO .....  | 77 |
| 2.3.1 CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR .....  | 77 |



|   |    |
|---|----|
| 2.3.2 CÓDIGO CIVIL .....  | 77 |
| 2.3.3 CÓDIGO DE COMERCIO.....   | 79 |
| 2.3.4 LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO<br>HABITACIONAL .....                 | 80 |
| 2.3.5 REGLAMENTO DE LA LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES<br>PARA USO HABITACIONAL..... | 81 |
| 2.3.6 CODIGO PENAL .....  | 82 |
| 2.3.7 CÓDIGO MUNICIPAL.....   | 83 |
| 2.3.8 LEY DE PROTECCION AL CONSUMIDOR .....   | 83 |
| 2.3.9 LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION .....   | 84 |
| 2.3.10 REGLAMENTO DE LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION .....                                       | 84 |
| 2.3.11 LEY DE CATASTRO .....  | 85 |
| 2.4 MARCO CONCEPTUAL .....  | 86 |
| <b>CAPITULO III</b> .....   | 94 |
| 3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN .....   | 95 |
| 3.2 DISEÑO DE INVESTIGACIÓN .....   | 96 |
| 3.3 CONCEPTO DE HERMENÉUTICA .....  | 96 |
| 3.4 POBLACION Y MUESTRA DE LA INVESTIGACIÓN .....   | 97 |
| 3.4.1 POBLACIÓN.....  | 97 |
| 3.4.2 MUESTRA.....  | 97 |
| 3.5 DISENO DE INSTRUMENTO PARA RECOPIACION DE DATOS .....   | 99 |

|   |            |
|---|------------|
| 3.5.1 INSTRUMENTOS PARA LA RECOLECCIÓN DE LOS DATOS.....                      | 99         |
| 3.5.2 INSTRUMENTOS A UTILIZAR PARA ENTREVISTAR A LOS INFORMANTES              | 100        |
| 3.6 PASOS PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS .....                                  | 101        |
| 3.6.1 INMERSION INICIAL EN EL CAMPO DE ESTUDIO.....                           | 101        |
| 3.6.2 RECOLECCION DE DATOS PARA EL ANÁLISIS .....                             | 101        |
| 3.7 MODELO DE PROCESAMIENTO DE DATOS.....                                     | 101        |
| 3.7.1 MODELO A UTILIZAR PARA EL ANALISIS DE LOS DATOS .....                   | 102        |
| 3.7.2 VACIADO DE LA INFORMACIÓN .....   | 102        |
| 3.7.2.1 INSTRUMENTO PARA REALIZAR EL VACIADO DE LA INFORMACION.               | 102        |
| 3.7.3 ANALISIS DE LA INFORMACION.....   | 103        |
| 3.7.4 TRIANGULACIÓN DE LA INFORMACIÓN.....                                    | 103        |
| 3.7.5 ANALISIS E INTERPRETACION DE LOS DATOS.....                             | 103        |
| 3.8 RESULTADOS ESPERADOS.....   | 104        |
| 3.9 ALCANCES Y RIESGOS DE LA INVESTIGACIÓN .....                              | 105        |
| 3.10 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES .....  | 106        |
| <b>CAPITULO IV .....</b>  | <b>107</b> |
| 4.1.1 MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA AL MINISTERIO DE VIVIENDA.....            | 108        |
| 4.1.2 MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA A LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTA ANA..... | 110        |
| 4.1.3 MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA A DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR.....          | 112        |

|   |     |
|---|-----|
| 4.1.4 MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA A INSTITUTO GEOGRAFICO Y DE<br>CATASTRO...114 |     |
| 4.1.5 MATRIZ DE ENTREVISTA DIRIGIDA A EMPRESAS LOTIFICADORAS.....                 | 116 |
| 4.2 MATRIZ DE ANALISIS POR MEDIO DE LA TRIANGULACIÓN DE DATOS .....               | 118 |
| <b>CAPITULO V</b> .....   | 124 |
| 5.1 CONCLUSIONES .....  | 125 |
| 5.2 RECOMENDACIONES.....  | 130 |
| 5.3 BIBLIOGRAFÍA .....  | 133 |
| ANEXOS .....  | 135 |

## INTRODUCCIÓN

El tema de investigación del presente trabajo de grado denominado ``La Regulación Jurídica del Desarrollo Parcelario Habitacional en el Municipio de Santa Ana`` en su desarrollo permite conocer la importancia que representa regular a través de la Ley el actuar de quienes se ven involucrados en el Desarrollo Parcelario Habitacional, además de conocer especialmente el procedimiento establecido por la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y su Reglamento, para la legalización y regulación de las lotificadoras, la investigación nos brinda un conocimiento más certero y cercano a la realidad de la regulación jurídica por parte del estado para el fraccionamiento y la comercialización de la tierra para uso habitacional en el territorio salvadoreño y con ello logramos un mejor aprendizaje de la aplicación de la normativa vigente.

En el Salvador existe un alto déficit habitacional el cual es ocasionado por la falta de propiedad de las tierras en las que habitan las familias salvadoreñas, y la ilegalidad de terrenos limita a las familias a una vivienda digna, de esto surge la necesidad de establecer límites al derecho de libre contratación y libre disposición de los bienes para los propietarios que fraccionan y comercializan la tierra para uso habitacional; por lo que el Estado para regular jurídicamente el problema crea a través del órgano Legislativo Leyes Específicas que regulen el actuar de los propietarios de la tierra que comercializan para uso habitacional, como la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional y su Reglamento que se auxilia de otras aplicables en materia de desarrollo parcelario; esto como respuesta a la problemática planteada y en atención a la garantía constitucional que el Estado velará por la protección de los derechos fundamentales de cada salvadoreño y en este caso de cada lote-habiente, y además cumpliendo con principios como que el interés colectivo que está encima del interés particular y haciendo efectivo el artículo 119

Constitución, que declara de interés social la construcción de viviendas a fin de que el mayor número de familias puedan ser propietarios de su vivienda.

La Regulación Jurídica por parte del Estado Salvadoreño para el desarrollo de proyectos parcelarios para uso habitacional básicamente consiste en la aplicación de leyes secundarias como La Ley de Urbanismo y Construcción y su Reglamento, Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y su Reglamento en coordinación con otras como La Ley de Protección al Consumidor, Código Civil, Código de Comercio, Código Municipal, Código Penal, Ley de Catastro; que desarrollan principios constitucionales y derechos fundamentales como el derecho a la propiedad, establecido en el Art 2 de nuestra Constitución, así como el del art 119 que declara de interés social la construcción de viviendas, cumpliendo así con garantizar la protección constitucional a los derechos fundamentales que le permitan a cada salvadoreño adquirir por sus propios medios una vivienda digna para su familia.

La Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, permanece en constante movimiento derivado del cambio en las necesidades de los lote-habientes, por lo que el estado y las instituciones involucradas deben mostrar interés en las irregularidades que se dan al momento de adquirir un lote o parcela y que estas sean regidas desde el plano jurídico para que haya veracidad y legalidad por parte de los propietarios que deciden parcelar.

Esto en atención a referentes históricos como que miles de familias salvadoreñas han vivido en la incertidumbre sobre la legalidad de la pertenencia de sus tierras, se estima que cerca de unos trecientos cincuenta mil lotes a nivel nacional, son ilegales pese a que las familias expresan haber realizado los pagos para poder ser legalmente propietarios pero no cuentan con una escritura de propiedad que los respalde, por tal razón el objetivo principal de esta investigación es analizar la

intervención reguladora del Estado salvadoreño, por medio de su legislación positiva, en el desarrollo de proyectos parcelarios para uso habitacional.

La presente investigación ha sido desarrollada básicamente en tres capítulos: iniciando con el capítulo uno que comprende la planificación de la investigación, estableciendo el planteamiento del problema, la justificación del tema así como los objetivos perseguidos durante la investigación, lo que nos llevó a lograr las metas estipuladas al inicio, teniendo como resultado el fin pretendido, y permitiendo un desarrollo ordenado de la investigación.

Continuando en el segundo capítulo con el ámbito teórico, doctrinario y jurídico de la problemática, iniciando con los antecedentes históricos de cómo se surge el fenómeno y la necesidad de regular el fraccionamiento y la comercialización de la tierra por medio del desarrollo de proyectos parcelarios para uso habitacional, cual ha sido su aporte y cuales han sido sus efectos en la sociedad salvadoreña, y que respuesta hay por parte del estado salvadoreño.

En el mismo capítulo se habla de cuál ha sido la intervención del estado salvadoreño en la regulación del desarrollo parcelario habitacional, y de la creación de leyes especiales así como su aplicación por medio de las instituciones competentes. Y que estas se rigen por principios y garantías constitucionales, desarrolladas por leyes secundarias en beneficio de cada salvadoreño y de forma específica para el lote-habiente.

El capítulo tercero, comprende la metodología de la investigación, es decir el tipo de investigación que se realizó, los métodos, técnicas e instrumentos utilizados en ella, así como la población y muestra que se estudió para obtener los mejores resultados, lo que se logró mediante la utilización del método cualitativo, caracterizado por ser verídico e interpretativo, permitiéndonos obtener resultados concretos y oportunos.

**CAPITULO I**  
**PLANTEAMIENTO**  
**DEL PROBLEMA**

## 1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El Estado de El Salvador, en el Art 1 de la Constitución de la Republica, reconoce a la persona humana como el origen y el fin de todas sus actividades, teniéndolo como sujeto de derechos y obligaciones desde el momento mismo de su concepción. Tal reconocimiento trae como consecuencia necesaria la consagración de una serie de derechos fundamentales, entendidos como facultades mínimas para el respeto a su dignidad de persona humana y el establecimiento de una serie de garantía para su eficacia, respeto y aplicación.

El sistema de derechos fundamentales que el constituyente determinó en la Ley Primaria incluye, entre otros, el derecho a la propiedad y a la posesión, tal y como se expresa en el Artículo 2 de la Constitución. Tal postulado constitucional se sintetiza de una forma simple, pero no por eso errada: En El Salvador toda persona tiene derecho a ser propietario de cuantos bienes estén dentro del comercio humano y que su capacidad le permita adquirir por los medios que la Ley le determine, debiendo ser protegida por el Estado mismo en la conservación y defensa de este derecho.

En términos civiles, la propiedad es una facultad compleja en la relación de una persona con un bien determinado que le permite USAR, GOZAR Y DISPONER de este sin mayores restricciones que las que haya establecido el legislador en la Ley. Concepción civilista que de alguna manera estaba presente en la mente del constituyente al momento de reconocer otros Derechos Fundamentales como son: La Libre disposición de los bienes y la Libertad de Contratación. En esos términos se expresó el legislador en el artículo 22 de la Constitución: “toda persona tiene derecho a disponer libremente de sus bienes conforme la ley, la propiedad es transmisible en la forma en que lo determinen las leyes”. Y, por su parte, en el artículo 23 de la



Constitución se garantiza el derecho de toda persona para contratar libremente, conforme a las leyes.

El bien que históricamente ha resultado ser de mayor importancia para la economía salvadoreña es la tierra. De todos es conocido que durante y después de la colonia su propiedad fue reconocida en una forma mixta: tanto comunitaria como individual. Las formas de propiedad muy propias y particulares de la época precolombina se mantuvieron vigentes por medio de las “tierras comunales”, introduciéndose posteriormente otra forma de propiedad con visión comunitaria que se conoció como “tierras ejidales”.

La primera constituyó una forma de propiedad en favor de las comunidades “indígenas” y la segunda en favor de las municipalidades para poner al servicio de la comunidad el uso y goce de las tierras fértiles, productivas. Junto con estas formas de propiedad comunitaria se reconoció la propiedad individual propia de los peninsulares y los criollos con suficiente capacidad para apropiarse de extensiones considerable de terrenos para su explotación y enriquecimiento.

El Derecho a la propiedad de la tierra, su garantía y protección por parte del Estado ha constituido un problema histórico para los salvadoreños, independientemente del momento o la situación coyuntural que se pueda estar atravesando. A finales del siglo XIX e inicios del siglo XX, el problema fundamental se concentraba en la propiedad de la tierra con vocación agrícola, pues este era el principal medio de producción y quien pudiera apropiarse del mismo garantizaba riqueza y concentración de poder.

Fue así que, con miras en una nueva explotación agrícola basada en el cultivo del café, se erradicó la propiedad comunitaria de la tierra eliminando las tierras comunales indígenas y las ejidales municipales para permitir que estas pasara a ser propiedad individual de quienes tuvieran las mejores condiciones para adueñarse de ellas, surgiendo así los grandes terratenientes que, con

el beneplácito de los gobiernos de turno, acumularon grandes extensiones de terreno y con ello lograron consolidar un importante poder económico y político, mientras que las mayorías populares no tuvieron acceso importante a las tierras, quedando reducidos sus ideales y pretensiones a ser colonos en las tierras de sus patronos, los dueños de las grandes plantaciones de café.

La realidad de El Salvador de la segunda década del Siglo XXI es evidentemente distinta a la de mil ochocientos ochenta y dos. El Salvador ya no es más un país agrícola y su economía no depende de la producción cafetalera. Las diferentes crisis de los sectores agropecuarios han venido a generar un fenómeno importante en la vida de los salvadoreños: la desaparición paulatina de las grandes extensiones de plantaciones de café y una nueva dinámica en la propiedad de la tierra, pero ya no con intereses de producción agrícola, sino con la idea de que se proporcione a las familias salvadoreñas una vivienda digna.

Pero pese a las evidentes diferencias históricas, el problema fundamental sigue siendo el mismo: ¿Quién es el dueño de las tierras que forman parte de nuestro territorio nacional? ¿A quién se le ha de reconocer el derecho fundamental a la Propiedad de la tierra? La respuesta termina siendo aparentemente simple: A quien tenga la capacidad económica de adquirirla pagando el precio del mercado.

Lamentablemente la respuesta anteriormente apuntada no termina siendo tan exacta como la simplicidad con la que se plantea. Y es que, teniendo en cuenta que El Salvador ya no es un país predominantemente agrícola y conocedores que el agro salvadoreño ha atravesado diferentes crisis que lo han llevado al punto del colapso, la propiedad de la tierra sigue siendo un punto neurálgico para la vida social del país.

Las otras grandes plantaciones de café hoy se han convertido en proyectos urbanísticos populares, colonias, lotificaciones, parcelaciones, residencias... El fenómeno actual que se hace presente en la vida nacional respecto a la propiedad de la tierra busca dar respuesta a otro derecho fundamental de los salvadoreños: La vivienda digna.

La vivienda digna es un derecho que tiene todo salvadoreño y el constituyente lo ha considerado como un tema de interés nacional; sin embargo, el acceso a esta no resulta fácil para el salvadoreño promedio, porque no cuenta con los recursos económicos suficientes para alcanzar esta meta y por todas las implicaciones legales que conlleva la obtención de los inmuebles y su resguardo en el registro respectivo para garantizar la seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad cuando se obtiene.

En este punto es conveniente hacer una síntesis de la problemática histórica apuntada: La propiedad colectiva de la tierra fue reconocida y protegida durante la colonia y posterior a ella, permitiendo el acceso a la tierra de las comunidades pobres y con ello a los medios de subsistencia necesarios. Con el auge de la economía nacional sobre la base de la explotación cafetalera, la propiedad comunitaria fue abolida y los estratos más pobres, además de ser despojados de la forma tradicional de tenencia, no tienen los recursos necesarios para convertirse en propietarios y no les queda más que ponerse al servicio de los nuevos dueños de la tierra obteniendo el beneficio de convertirse en sus “colonos”. Con las constantes crisis que afectaron al sector productivo agrícola, las tierras han pasado a ser comercializadas para destinar su uso para la construcción de viviendas teniendo, una vez más, los estratos populares que buscar una forma de acceder a ella.

La adquisición de un inmueble en El Salvador pasa, necesariamente, por pagar su precio al dueño anterior y esto puede hacerse de contado, en un solo pago, para quien tiene la capacidad suficiente, o en cuotas, para quienes no tienen esta capacidad. Pese a lo anterior, por disposiciones

legales, no basta con el pago del precio para adquirir el dominio o propiedad del inmueble pues es necesario hacer la tradición, mediante una escritura pública, y realizar la inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Inicialmente la comercialización inmobiliaria para uso habitacional no estaba sometida a fiscalización por parte del Estado, quedando sometido cualquier negocio a las reglas propias del Derecho Privado, bajo el amparo de los principios de la Autorregulación y la Autonomía de la Voluntad. Pero, con el paso del tiempo, se volvió evidente la necesidad de establecer reglas claras y eficientes para garantizar que el adquirente de un bien inmueble para uso habitacional no resultara perjudicado del negocio realizado, debiendo hoy en día seguirse todo un procedimiento legal para poder comercializar de forma adecuada los terrenos con fines habitacionales.

Pero se da el problema que la mayoría de empresas lotificadoras o los dueños de la tierra dispuestos a lotificar no están realizando las diligencias legales necesarias para poder vender sus tierras a los interesados y que al término del contrato de promesa de venta los adquirentes puedan convertirse en legítimos propietarios. Puede deducirse que se hace esto con la finalidad de no entregar a los adquirentes del lote o parcela un título de propiedad de la tierra que aparentemente les venden.

En la mayoría de casos dados en El Salvador las empresas lotificadoras no han realizado la legalización de las propiedades para garantizar la seguridad jurídica a los lote-habientes incluyendo a ello la falta de la tradición de dominio de la propiedad de la tierra que tienen en posesión los lote-habientes aun cuando ya pagaron por su lote.

La verdadera problemática en el caso de las lotificadoras es la Estafa para aquellas personas que han pagado el precio pactado y no se les ha hecho la tradición del dominio, como sucedió en el famoso caso Jumbo (El sueño de una parcela y una gran estafa) que las personas pagaron sus

lotes pero la empresa lotificadora nunca no otorgó escritura de su propiedad ni mucho menos les hizo la tradición del dominio de la tierra, quedando totalmente desprotegido el derecho de propiedad de cada salvadoreño que contrató con esta empresa. Y así se podría mencionar otros casos en los cuales han burlado al Estado Salvadoreño y estafado al lote-habiente, violentando sus derechos fundamentales como el derecho a la propiedad y el derecho a una vivienda digna.

Resulta de ello la necesidad de restringir el derecho de libre contratación y libre disposición de los bienes para los propietarios de la tierra a parcelar y por tal razón el Estado se ve en la necesidad de intervenir para regular jurídicamente la problemática y la regula no solo con la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional si no también se auxilia de La Ley de Urbanismo y Construcción, La Ley de Catastro, La Ley de Medio Ambiente y Reglamentos respectivos esto como una respuesta a la problemática y en atención a la garantía constitucional que el Estado velará por el interés colectivo que está encima del interés particular y de esa forma hacer efectivo el artículo 119 Cn, que declara de interés social la construcción de viviendas a fin de que el mayor número de familias lleguen a ser propietarios de las suyas.

El Estado Salvadoreño en la búsqueda de erradicar la problemática planteada crea La Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional y su reglamento a través del cual establece los requisitos legales para la legalización de las lotificadoras y su respectivo Proceso de Regularización, evitando de tal forma que las lotificadoras quieran pasar por alto las Instituciones Gubernamentales encargadas de garantizar el cumplimiento de los requisitos que deben tomarse en cuenta al momento que las lotificadoras quieran iniciar sus proyectos de lotificación.

Dichas instituciones son: El Ministerio de Vivienda, Centro Nacional de Registro, Alcaldías Municipales, Ministerio de Medio Ambiente. A través de lo anterior se pretende tener certeza de que un proyecto parcelario habitacional es factible y que un terreno para poder lotificar y parcelar

cuenta en los servicios básicos que necesita una vivienda digna, como lo es el acceso a energía eléctrica, agua potable, servicios de aguas negras, pavimentación de calles entre otros y que sean terrenos que no tengan problemas al momento de construir en lugares no apropiados para una vivienda y así beneficiar a las partes involucradas tanto las lotificadoras como los lote-habientes pues están entregando un lote que cumple con lo exigido por la Ley, pero de esto existe muy poco cumplimiento.

De todo lo anterior se colige la necesidad de investigar el fenómeno jurídico social que envuelve el fraccionamiento de la tierra y su comercialización para uso habitacional, procurando el acceso de la mayor cantidad de familias a un espacio físico que le permita la adquisición de una vivienda digna, bajo la vigilancia y protección estatal que, procurando el bien común, genera todo un marco de legalidad e institucionalidad para regular el tema del uso de la tierra con finalidad habitacional. Problemática compleja que se enuncia por medio de la siguiente interrogante:

¿De qué forma regula el Estado Salvadoreño los proyectos de Desarrollo Parcelario Habitacional para garantizar que el adquirente se convierta en dueño de su vivienda y dotarle de seguridad jurídica?

## **1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

Este trabajo de grado se realiza debido a la necesidad de investigar el fenómeno de la Regulación Jurídica del Desarrollo Parcelario Habitacional en el Municipio de Santa Ana, con el objetivo de dar a conocer en primer lugar el derecho a la propiedad como uno de los derechos reales que poseen los lote-habientes cuando adquieren un lote o parcela, teniendo que ser protegidos por el estado desde la Constitución de la Republica; y a través de la instituciones estatales encargadas de supervisar el procedimiento establecido para la regulación del fraccionamiento y comercialización de la tierra dado que existe desconocimiento por parte de la

población en general y del lote-habiente en particular respecto a los derechos, procedimientos, requisitos, restricciones etc. relacionados con el tema del fraccionamiento de la tierra para uso habitacional. Y como mecanismo de investigación se conocerá al final de la investigación los pasos a seguir antes de adquirir un lote o parcela, logrando conocer los derechos del lote-habiente cuando se le niegue poder escriturar su propiedad conforme a la ley.

Por otra parte, se ha tomado en cuenta la afectación que genera a los lote-habientes el pago del precio pactado que realizan sin tener ningún tipo de garantía como la matrícula o inscripción de su propiedad en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca; esto podemos verlo como el riesgo que existe para el lote-habiente, si se deja este tipo de negocio solo entre comprador y vendedor, sin que el estado lo regule resultando un perjuicio para el adquirente. Ya que, si existe una regulación por parte del estado, pero no se da a conocer dicha regulación lo que causa el desconocimiento del tema al momento de adquirir un lote.

Teniendo como base el último censo realizado en 2007 el Salvador tiene 5,744, 113 habitantes, 12 años después es muy probable que ese número haya incrementado, pero según dicho censo la densidad poblacional es 273 es decir que en un kilómetro cuadrado viven 273 personas, tomando en cuenta que en los 21 kilómetros cuadrados que tenemos hay que dejar espacio para las actividades agropecuarias la infraestructura vial, hospitales escuelas, fabricas etc. Partiendo de ello en un país tan pequeño es obligación del Estado garantizar a su población una vivienda digna pero además garantizar que el mayor número de familias sean propietarias de la vivienda que posee siempre y cuando dicha vivienda cumpla con los requisitos establecidos por las Institucionales Estatales involucradas en autorizar el fraccionamiento de la tierra para uso habitacional

Encontramos entonces la siguiente problemática: para que una familia sea dueña de una vivienda digna es necesario que los propietarios de grandes extensiones de terreno las fraccionen

para uso habitacional, empezando con ello un complicado proceso de regularización, el cual anteriormente era muy propio de los particulares. Partiendo entonces de una realidad concreta: la población ha necesitado, necesita y necesitará de un espacio para establecer sus viviendas. Pero como tradicionalmente, la tierra ha sido destinada a fines agrícolas y su propiedad se concentraba en pocas manos. Ha tenido que desarrollarse un fenómeno social muy interesante como es el fraccionamiento de la tierra para uso habitacional, los grandes terratenientes, al ver que sus producciones no eran las deseadas optaron por vender la tierra por parcelas o lotes para que ahí se construyeran viviendas o que se desarrollaran proyectos urbanísticos. Esto con el objetivo que la ganancia fuera mayor, no vendían lotes, sino que casas ya edificadas el problema surge debido a que se hacía sin ningún tipo de regulación estatal, porque esto era visto como una forma de respeto al derecho a la libre disposición de los bienes como un asunto de derecho privado.

Al dejar esto como un asunto de los particulares trajo consecuencias negativas como que se parcelaba en cualquier lugar, cualquier tipo de terreno, fuera pantanoso, patrimonio cultural, sobre mantos acuíferos entre otros los precios y las condiciones para adquirir un lote no eran fiscalizadas por ninguna institución lo que da lugar a estafas por parte de las lotificadoras. Para contrarrestar esta situación negativa, se fue desarrollando paulatinamente un sistema regulatorio por parte del estado, cuyo último componente importante es la Ley de Lotificación y Parcelaciones para Uso Habitacional, y su Reglamento, en el que se establece el proceso de Regulación cuyos requisitos las lotificadoras deben cumplir para poder legalizar la lotificadora. La mencionada ley establece derechos, así como obligaciones, restricciones, procedimientos y requisitos que den ser atendidos para desarrollar un Proyecto Parcelario Habitacional; pero la población en general no conoce nada al respecto es por ello que hemos tomado a bien Investigar sobre la Regulación Jurídica del Desarrollo Parcelario Habitacional en el Municipio de Santa Ana.



## **1.3 OBJETIVOS**

**1.3.1 OBJETIVO GENERAL:** Analizar la intervención reguladora del Estado Salvadoreño, por medio de su legislación positiva, en el desarrollo de proyectos parcelarios para uso habitacional.

### **1.3.2 OBJETIVO ESPECÍFICOS:**

- Conocer la forma en la cual el Estado Salvadoreño, por medio de su Derecho Positivo, limita y restringe el derecho a la libre disposición de bienes cuando se trata de parcelaciones para uso habitacional.
- Indagar de qué manera el Estado Salvadoreño proporciona seguridad jurídica al lote-habiente al momento de adquirir un lote o parcela para habitarlo.
- Investigar cuales son los requisitos legales que deben cumplirse para aprobar el fraccionamiento y comercialización de la tierra para uso habitacional en El Salvador.
- Conocer los medios legales que ha establecido el Estado salvadoreño para forzar al cumplimiento de las regulaciones relativas al fraccionamiento para uso habitacional.

## **1.4 PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN**

1. ¿Cómo interviene el Estado Salvadoreño en la obtención de los respectivos permisos para el desarrollo de proyectos parcelarios para uso habitacional?
2. ¿Cuáles son los criterios legales que el Estado Salvadoreño establece y que deben cumplirse para el desarrollo de los proyectos parcelarios para uso habitacional?
3. ¿Cuál es la forma en la cual el Estado proporciona seguridad jurídica, para los lote-habientes al momento de adquirir un lote o parcela en el Municipio de Santa Ana?

4. ¿Qué requisitos legales deben cumplir las lotificadoras para desarrollar sus proyectos parcelarios para uso habitacional?
5. ¿Cómo supervisa el Estado Salvadoreño la aprobación del fraccionamiento y comercialización de la tierra para uso habitacional?
6. ¿Por qué es importante y necesaria la aplicación de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional en los proyectos de desarrollo parcelario habitacional?
7. ¿Qué consecuencias legales produce el incumplimiento del proceso de regularización legalmente establecido para las lotificadoras en el municipio de Santa Ana?

## **1.5 CONSIDERACIONES ÉTICAS**

Como grupo de Investigación nos comprometemos todos a trabajar con transparencia al momento de manejar información confidencial que podamos obtener como el proporcionada por instituciones y personas que nos den su aporte personal e institucional, incluso la importante información que se haya de obtener por parte de los mismos desarrolladores parcelarios será expuesta con total claridad teniendo siempre en cuenta que se va a manejar un especie de clasificación y denominación como informantes clave dentro de la Investigación esto con el objetivo de proteger siempre la identidad de cada una de las fuentes de información, se les asignara de forma individual un código con el que se pueda identificar sin revelar su verdadera identidad para lograr utilizar la información y aportes que nos proporcionaron, de la mejor manera sin que el aporte, opinión etc. se individualice o personalice y pueda asociarse a alguna institución, empleado o funcionario público así como a un profesional de la misma manera se evitara que pueda identificarse a una persona en particular, previniendo que se pueda causar algún daño o perjuicio a su integridad física y moral.

Por lo que en ningún momento se proporcionarán los nombres ni ningún otro dato de identificación de las fuentes de información especialistas en la materia que nos haya brindado su apoyo y colaboración esto sobre todo porque el tema que vamos a investigar gira alrededor de indagar cual es el rol de los delegados del Estado en las diferentes Instituciones que son los encargados de garantizar la Aplicación de la referida Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional y su Reglamento, así como las demás leyes aplicables frente a la inseguridad jurídica que viven los lote-habientes respecto de su propiedad (lote o parcela) siendo este el objetivo principal de la Investigación. Por ello se asegura que no habrá ningún tipo de identificación de las personas entrevistadas evitando de tal forma la filtración de información para ello nos comprometemos a manejar con profesionalismo y confidencialidad absoluta toda la información obtenida.

Al iniciar este trabajo de grado se toma en cuenta que el método a utilizar será el método cualitativo el cual nos permitirá procesar toda la información recaba en la presente investigación por medio de las entrevistas realizadas, lo que permitirá al grupo de investigación elaborar su propia teoría respecto a la problemática planteada.

Para tomar como base la información se obtendrá de informantes clave como:

- Ministerio de Vivienda.
- Alcaldía Municipal de Santa Ana
- Defensoría del Consumidor, Santa Ana.
- Instituto Geográfico y del Catastro Nacional.
- Empresas Lotificadoras.

# **CAPITULO II**

## **ESTADO**

### **DEL ARTE**

## **2.1 MARCO HISTÓRICO**

### **2.1.1 DESARROLLO HISTORICO DE LA PROPIEDAD PRIVADA**

A lo largo de la historia como veremos a continuación la propiedad privada; en la antigüedad no era conocida en si como propiedad privada si no que el ser humano era un ser sobre natural muy conocido en el salvajismo los hombres permanecían en los bosques y vivían en los árboles se alimentaban de frutas, plantas entre otros es entonces que el ser humano llego a tener tal evolución que empezó a usar el arco y la flecha y encontró la manera de como cazar y así surgieron otros inventos muchos de estos pueblos conocían el arco y la flecha pero no el arte de la alfarería es ahí donde empieza la época de la barbarie que consistió en la domesticación de animales y el cultivo de plantas fue así que cada hemisferio fue desarrollado de diferente manera, en cuanto al desarrollo de la humanidad a través del salvajismo y la barbarie hasta el comienzo de la civilización donde el hombre fue aprendiendo a elaborar productos naturales y no se basaban en lo individual si no en colectivo todo era de todos en sus tribus o comunidades.

El autor Carlos Marx se basa en la producción y reproducción de una vida inmediata que contaba con la producción de medios de existencia ya sean alimentos, ropa, vivienda y para obtener todo esto se necesitaba la producción del hombre mismo el orden social en que viven hombres se establece por estas dos especies de producción: en el marco del desmembramiento de la sociedad, de los lazos de parentesco, la producción del trabajo aumentaba sin cesar y con ella se desarrollaba la propiedad privada.

En la primera etapa de la familia los grupos conyugales se clasificaban por generaciones es decir ascendentes y descendientes están excluidos de los derechos y deberes del matrimonio o sea matrimonio entre padres e hijos mientras que otros vínculos de sangre eran considerados como comercio carnal reciproco, la familia punalua se excluye a los hermanos del comercio sexual reciproco comenzando probablemente por la exclusión de los hermanos, la familia sindiasmica, en

esta empieza a darse parejas conyugales pero siempre viviendo con la infidelidad ocasional y los hombres creían que era un derecho que tenían según las tradiciones históricas donde existía también la poligamia que aceptaba que un hombre tuviera varias esposas.

La familia monogamica nace de la sindiasmica en el periodo de estado medio y el superior de la barbarie, su triunfo definitivo es uno de los síntomas de civilización naciente, se funda en el predominio del hombre, su fin es de procrear hijos cuya , se exige porque los hijos entraron en calidad de herederos directos para entrar un día en posesión de los bienes de su padre la familia monogamica se diferenciaba de los otros tipos de familia en la historia por su solidez mucho más grande, los lazos conyugales que no pueden ser disueltos por deseo de cualquiera de las partes pero el hombre todavía se le permitía que fuera infiel un ejemplo de esto es el código napoleónico que se lo concedía expresamente `` siempre y cuando no tenga la concubina en casa´´.

Hasta llegar a la modernidad donde la monogamia acompaña a los matrimonios y no es permitido la poligamia, pues en la actualidad es un delito, en las leyes que regulan a la familia, donde según la sociedad y la religión no permite que en los matrimonios se dé el adulterio, pues la familia es vista como la base fundamental de la sociedad por lo que es necesario cumplir con los deberes y derechos que a cada cónyuge se le atribuye cuando deciden unirse en matrimonio creando así una serie de derechos que son respaldados por la constitución de la república como lo son el derecho al alimento, trabajo, educación y a una vivienda digna que cumpla con los requisitos para poder vivir en ella como lo son acceso al agua potable energía eléctrica, entre otros.

Pero al hablar de propiedad privada no se hacía referencia al uso de casa o de un terreno propio si no a los medios de producción de las clases altas en el devenir de los años las tierras comunales no contaban con una propiedad privada la que tenían ellos era colectiva todos tenían sus fincas, sus ganados, la agricultura, la apropiación del suelo entre otros es así como llegamos a

lo más importante, de la sociedad, como lo es la familia pero esto paso por muchas fases que fueron quedando obsoletas pues existían formas o maneras no adecuadas de formar una familia, porque se vivía en una total promiscuidad sexual.

### **2.1.2 LA PROPIEDAD PRIVADA EN EL DERECHO ROMANO**

Inicia la propiedad en el Derecho Romano con una palabra característica en los tiempos de Cicerón que era MANCIPIUM; con el objetivo de designar al derecho de propiedad y se utilizó términos como dominium, dominium legitimum y proprietas los cuales fueron todos empleados en un mismo sentido ya que los romanos carecieron totalmente de un término adecuado para identificar la idea en abstracto, que tenían sobre la propiedad privada y el derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico romano. En un principio había una riqueza anterior al Oro, esta riqueza era la tierra 450 años a C, la tierra antigua fue la primera riqueza casi sagrada, dicha riqueza inspiraba respeto, se le tenía por parte de los romanos un amor misterioso, Autores como Lucrecio; señalaban que era la tierra una diosa maternal, los filósofos historiadores y poetas del Imperio Romano expresaban siempre una especial veneración por las vías rusticas, por la tierra y la agricultura, claro influyendo siempre la señalización de los límites de las propiedades, la limitación que se aplicaba a la tierra de las familias romanas.

En una época indeterminada se notó una evolución en el régimen de la propiedad. En esta época la tradición, de la entrega de la cosa, de manos del propietario a un tercero no importaba, pues el adquirente solo recibía la posesión de la cosa y el enajenante conservaba la propiedad quiritaria de la cosa hasta que la adquiriera por Usucapión para lo cual era necesario que se hubiera poseído la cosa durante un año como mínimo si se trataba de una cosa mueble y dos años si se trataban de un inmueble. Pero mientras el vendedor seguía siendo el propietario quiritario de la

cosa, el propietario era solo propietario bonitario figura reconocida por el Derecho Natural, fue con el transcurso del tiempo que se acordaron prerrogativas para beneficiar al adquirente.

Apareciendo después las figuras conocidas dentro del Derecho Romano siguientes, `` **la acción publicana**´´, `` **exceptio doli**´´ y `` **exceptio rei venditae et traditae**´´, la acción publicana aplicada para cuando a el propietario quirritario le arrebataran la posesión de la cosa transmitida el pudiera recuperarla ejerciendo la acción publicana reivindicatoria que el derecho civil le concede al propietario quirritario. La exceptio doli consiste o surge de la idea de que como los frutos de las cosas pertenecían al propietario bonitario: podía oponerse esta excepción ante el enajenante en caso que este pretenda suya la propiedad de dichos frutos. Y la exceptio rei venditae et traditae que se aplicará en caso que el vendedor pretenda ejercer la acción reivindicatoria, basándose en el título que el derecho civil le ha otorgado, en este caso el adquirente podrá oponerse a tal excepción y lograr así la paralización de la acción reivindicatoria del propietario quirritario.

La Propiedad privada en el Derecho Romano, se organizó de una manera en la que se obedecían reglas de derecho civil, en primer lugar los romanos solo reconocían un tipo de propiedad llamada **Dominium ex iure quiritium** que se puede adquirir por modos determinados y cumpliendo requisitos básicos como que se tratara de una cosa que estuviera en el comercio y que fuera susceptible de apropiación, que el propietario debía ser ciudadano romano y que hubiera adquirido por los medios solemnes de Derecho Civil como el mancipatio o por in jure cessio y si se trataba de un inmueble debía estar situado en el suelo Itálico.

El derecho romano implemento una doble reglamentación de la propiedad; la primera es la establecida por el derecho civil, llamada Propiedad Quirritaria (*dominium ex iure quiritium*) y la segunda surge y es establecida por el derecho honorario, a la cual se llamó Propiedad Bonitaria. Luego ambas se fusionan y al surgir dicha unión en el tiempo de Justiniano ya no existía distinción



entre una y otra. Partiendo de lo anteriormente expuesto podemos retomar la teoría o planteamiento de Petit la cual afirma la teoría explicativa, de la organización de la propiedad, dentro del Derecho Romano que siempre reconoció y respeto los lineamientos del derecho civil, es decir la Propiedad Quiritaria con las respectivas reglas para adquirirla como, por ejemplo: la de si se es o no se es propietario de la cosa o bien.

***La Propiedad Quiritaria***, se refiere al dominium ex iure quirutium que es la misma propiedad quiritaria, en otras palabras la conforme al derecho de los quirites, quienes eran ciudadanos romanos, cuyo nombre tomado del dios Quirino que representa al fundador de Roma, dicho nombre fue dado por la fundación de la ciudad y constituye la situación jurídica de señorío pleno, romano o derecho de propiedad romano por excelencia, esta figura se refiere de forma exclusiva sobre:

-La tierra de Roma (fundos romanos).

-La tierra de Italia (fundos Itálicos).

La rigurosidad primitiva en materia de propiedad, fue disminuyendo y hubieron progresos significativos realizados en épocas no determinadas, así se admitió que el latino podría ser propietario quiritario, si tenía el "ius commercium" y se terminó incluso reconociendo la propiedad de los peregrinos, aunque sea sin llamarla nunca quiritaria y sin aplicarle su sanción propia, la acción reivindicatoria ni sus modos propios de adquirir, también se reconoció la "Res Mancipi" y por último fue aceptado que la Traditio como modo de adquirir permitiera engendrar la propiedad quiritaria. Además de que por cuestiones económicas se tuvo que reconocer que la "Res nec Mancipi" era susceptible de propiedad quiritaria al igual que la Res Mancipi por el mismo título y en las mismas condiciones.

*La Propiedad Bonitaria o Pretoriana;* que es también conocida como `` In hebere'', la propiedad reconocida y sancionada por el derecho pretoriano en oposición a la propiedad quiritaria fundamentada en el derecho civil. Se originó en una época no determinada con exactitud, y se produjo una evolución en el régimen romano de la propiedad posiblemente y de conformidad a los tratadistas romanos se operó dicho proceso evolutivo durante la era republicana y cristalizó en el derecho pretoriano, con el concepto de Propiedad Bonitaria o Pretoriana. Esta propiedad consistía en la transmisión de la cosa Res Mancipi simplemente por tradición. No se requería el cumplimiento de formalidades del derecho civil mancipatio o in iure cessio, sin embargo, producía los caracteres y efectos ya señalados; la actividad del pretor influyó en la mutación del rígido concepto de la propiedad quiritaria con la creación de la propiedad bonitaria. El propietario bonitario era el que tenía la posesión, derecho de servidumbre de la cosa y de obtener sus frutos, pero a los ojos del derecho civil este no era propietario y de ahí la teoría de la doble reglamentación de la propiedad en el Derecho Romano.

### **2.1.3 LA PROPIEDAD PRIVADA EN OTROS ORDENAMIENTOS JURIDICOS ANTIGUOS**

El Derecho de Propiedad en la Grecia Antigua se inicia con la conceptualización de figuras como dominio y propiedad cuyos significados eran propios y diferentes entre sí. Como lo vemos en el Derecho Romano Clásico en el cual se entendía o se asociaba las palabras como dominus o dominium con el significado de propietario, pero dicha palabra etimológicamente proviene del latín propietas que se relacionaba con la adhesión de una cosa a otra teniendo, así como resultado dos significados distintos de ambos términos que sustentan la propiedad de una cosa. Y en ese sentido el poder de una persona sobre una cosa se identificaba como dominio y la pertenencia de una cosa a una persona se llama propiedad.

El concepto del Derecho de Propiedad o Propiedad Privada ha evolucionado en gran manera a lo largo de la historia, tanto que se podría decir que esta evolución inicia con el principio de la sociedad, aunque se acepta eminentemente la existencia en los cuatro grandes periodos; La Antigua Grecia, El Derecho Romano. La Edad Media y Época Moderna también llamada Modernismo; cuyos conceptos con sus particularidades propias nos describen el transcurrir del tiempo en la humanidad que conformo cada uno de estos periodos.

*Derecho de Propiedad en la Antigua Grecia* en el que Aristóteles sostiene que la propiedad o apropiación como él prefería llamarla, fue también dada por la naturaleza misma a todos los animales para que estos pudieran subsistir. Aristóteles favoreció lo que se conoció como Régimen de la Propiedad Privada. Aunque que no dio razones para fundamentar filosóficamente, que un individuo pueda reivindicar como de su pertenencia una porción de tierra. A pesar de ello este derecho se invocaba muchas veces con el objetivo de favorecer a la Polis, esto como voluntad suprema de los dioses ya que se mantenía la idea que en el Olimpo existía una organización similar a esta.

*Derecho de Propiedad en el Derecho Romano* la propiedad no era un derecho que se reconocía a todas las personas; por el contrario, podríamos decir que era una facultad exclusiva que ostentaba el Padre de familia, Según Ulpiano, este era quien tenía el dominio en su casa. El jefe de la familia romana era también el propietario, el Juez y el sacerdote de su familia o de los suyos. Como monarca en un mundo privado, ostentaba un triple poder: que era el poder sobre todas las cosas de él y de los suyos, el poder o potestad sobre los hijos y el poder o potestad sobre la mujer con la que hubiere contraído justas nupcias.

Pero al igual que el problema del límite de la propiedad privada y colectiva, ya que los bienes muebles, como lo eran la casa y las plantaciones pertenecían al Pather; sin embargo, la tierra sobre

la cual se encontraban ubicados esta serie de bienes, era parte de la propiedad colectiva, de la Gens, grupo familiar que descendía, por vía masculina de un tronco común. La Gens compartía el culto; además tenía cierto aspecto político y admitía a algunos extraños como ``clientes`` sometidos a la dependencia del jefe.

En roma no existía una palabra que denominara el termino ``Derecho de Propiedad`` en el sentido en que hoy lo entendemos. Esto es así porque los romanos veían el derecho de propiedad como algo inseparable de la cosa misma; para ellos la propiedad solo podía recaer sobre bienes corporales, ya que los derechos se consideraban como cosas inmateriales (Res Incorporae) y la idea de poder ejercer dominio sobre los derechos, son construcciones posclásicas que no corresponden a la genuina concepción romana, no obstante ello las facultades de dominio reconocidas en el Derecho Romano, son las mismas que hoy en día se reconocen en el Derecho Civil. Esta etapa del derecho romano es fundamental en el desarrollo del Derecho en la cultura occidental, ya que los países modernos han basado su sistema jurídico a partir de una apropiación y reconceptualización del Derecho Romano.

*El Derecho de Propiedad en la Edad Media* en esta época se transforma considerablemente la propiedad de los bienes raíces, esto tiene un carácter eminentemente político ya que la tierra pasa a ser Patrimonio de los Reyes, quienes cedían al señor feudal como premio por sus servicios prestados; a su vez, los señores feudales concedían parte de sus tierras a los vasallos, pero esta cesión solo constituía un título de mera tenencia de la tierra ya que los vasallos debían pagar una renta por su ocupación.

El sistema social y político existente tanto como la complejidad que adquirió el sistema de vasallaje, no afecto en lo esencial el principio de la unidad de *Dominiune Imperium*, porque el señor feudal conservaba siempre el dominio eminente, sobre los territorios enfeudados de modo

que tenía, en principio el derecho de heredar a los vasallos y ejercía efectivamente los derechos de tutela sobre los herederos de estos durante su minoría de edad y en la concertación de sus alianzas matrimoniales.

*El Derecho de Propiedad en la Época Moderna* en dicha época se separa la soberanía de la propiedad por parte del rey y los feudales, acabando el sistema de vasallaje, lo que produjo la aparición del mercantilismo moderno, provocando el renacimiento del comercio y la industria, la aparición de una nueva clase social llamada Burguesía y el establecimiento de ciudades independientes de los vínculos feudales, dueñas de gobiernos autónomos. Además, el renacimiento del comercio tiene como consecuencia el término del sistema económico autárquico. De ello se deriva una nueva consideración del Concepto de Propiedad; el modo de adquirirla ya no fue el homenaje, sino el contrato. En consecuencia, esta se ve desde una perspectiva individual resultante de la acumulación de riquezas, por lo que fue visto como un derecho de las cosas que puede ser arbitrariamente ejercido por los individuos y ser objeto del comercio; su esencia consistía en la exclusión del derecho de otros al uso y goce de la cosa poseída. Al estado se le asignó la función primordial de garantizar y defender la propiedad de las personas.

#### **2.1.4 TENENCIA Y EXPLOTACION DE LA TIERRA EN EL SALVADOR**

*La Propiedad de la Tierra Antes y Durante la Colonia.* En el salvador la tierra se basaba de riqueza a través de la explotación agropecuaria no se había descubierto los hidrocarburos ni los minerales, la economía salvadoreña se ha desarrollado de sus diversas maneras como una función primordial de la tierra lo que es la tenencia y explotación esto ha logrado ser un país económico subdesarrollado y dependiente pero este desarrollo está enfocado en una proporción creciente, progresiva y mayoritaria en los sectores secundarios y terciarios en la economía del país.

Con el pasar de los años la tierra se va convirtiendo en el epicentro de los conflictos económicos, sociales y políticos, en El Salvador casi se puede afirmar que la historia del país se nucleariza por la lucha de la tierra, en primer lugar vemos que la tierra era abundante para la subsistencia de los indígenas y españoles aunque los productos naturales de ellos no eran muy demandados en el mercado, después se dio a conocer el producto de añil que se caracterizaba con el hecho que la tierra ya era objeto de competencia, con el periodo del café llego a suprimir la propiedad de las comunidades indígenas con el solo hecho de haber alcanzado la frontera agrícola a través de los productos de explotación con gran demanda a nivel internacional que son (el café, algodón y la caña de azúcar.)

*Extensión de Tierras Comunales y Ejidales.* Durante el gobierno de Rafael Zaldívar en donde fue nombrado presidente provisional de El Salvador en 1876 a 1884 y se dio la caída de Andrés del Valle en este mismo año se convocó a una asamblea constituyente que estableció la constitución política de la Republica de 1880. Esto permitió la reelección del presidente Zaldívar para el periodo de 1884 a 1888; durante su gobierno llego a promulgar las leyes de extinción de las tierras comunales y ejidales de 1881 y 1882 que implico la expropiación de los ejidos de las municipalidades y de las tierras de las comunidades indígenas. Según censo se hablaba de 281,294 hectáreas o 2,812.94 kilómetros cuadrados de tierras en 12 departamentos estas tierras fueron vendidas a 3 pesos de colon por manzana en 1881. Desde el principio de la colonización española la comunidad puede verse como una unidad productiva donde la tierra se consideraba como una propiedad colectiva, a finales del siglo XVIII las tierras de los indígenas estaban a cargo de las propiedades de las instituciones eclesiásticas y de blancos o mestizos, a través de la encomienda muchos conquistadores recibían productos de los indígenas pero ellos no tenían derecho a sus

tierras, ellos no tenían propiedad privada, la propiedad de ellos era colectiva todos tenían sus fincas, sus ganados, entre otros, todo era primitivo.

La tenencia de la tierra durante la colonia, los romanos respetaron eso y dividieron la tenencia de la tierra en tierras realengas que eran de las tierras de la corona las tierras comunales eran propiedad de los indios para que pudieran cultivar como lo habían hecho siempre las tierras de dominio privado que eran de los conquistadores españoles a los que se les había asignado sus porciones de tierras que se conocieron después de lo que se llamaba las tierras ejidales; los ejidatarios eran los municipios de las alcaldías ellos les daban el arrendamiento a personas que no tenían acceso a una tierra directamente propia.

***Reformas Agraria y Propiedad de la Tierra.*** En la historia de El Salvador han existido tipos de reformas agrarias para el bien común en pro de las personas necesitadas a lo largo del tiempo en el país existía una desigualdad entre la sociedad y el pueblo pues la tierra del país estaba en manos de unos pocos dueños, razón por la cual se fueron dando cambios para beneficiar a un cierto grupo o sector campesino pues ellos trabajan la tierra pero no eran dueños de las tierras fue así como se fueron dando los inicios de la reforma agraria, y esta trataba que cada propiedad individual mayor de 500 hectárea sería expropiada y entregada a cooperativas para que aquellos campesinos que alquilaban tierras para trabajarlas, en el sector agricultor salvadoreño tuvieran la opción de poder comprarla a plazos, pues parecía demasiado injusto que existía una gran cantidad de tierra en pocas manos, por lo que a través de una junta de Gobierno que era encabezada por Ramón Avalos Navarrete, Coronel Jaime Abdal Gutiérrez, Ing. José Napoleón Duarte y Dr. José Antonio Morales en base a asuntos entre el partido demócrata cristiano y la fuerza armada se expresaba la voluntad de ambas partes de realizar una reforma agraria, anhelo de muchos

campesinos, sin tierras, dirigentes del centro de izquierda, según el decreto de reforma agraria de 1980 toda propiedad de 500 hectáreas sería expropiada y esto tenía tres fases

- Expropiación de 238 latifundios mayores de 500 hectáreas que ocupaban 21800 hectáreas 15% de las tierras agrarias.
- Apropiación alrededor de 1750 hectáreas del 23% de las tierras cultivable que incluye la columna vertebral de la agricultura salvadoreña con las 2/3 parte de la producción cafetalera.
- El programa de dar la tierra a quien la trabajan; un programa de dar a campesinos, los medios arrendatarios y colonos de tierra cedida por el patrón.

El Salvador ha sido un país que ha sufrido históricamente que la reforma agraria fue más profunda que otras debido a que en dicha reforma se dieron acontecimientos, que según el estado eran para sacar del subdesarrollo a los pueblos, pero según se entendió esta medida fue tomada por el Estado que siempre quería dominar el país bajo régimen que ellos imponían y sus alternativas de expropiación eran solamente para tratar de tener el control del país en contra de la guerrilla pues eran los inicios de una guerra que iniciaría aparentemente por mejoras de vida para los pobres, que sería la lucha de ellos y el conflicto ya estaba abierto, era más para tener el control de los grupos guerrilleros e imponerse a la guerrilla izquierdista, ofreciéndole al pueblo cosas parecidas a las que ofrecía la izquierda o derrotarla en el campo estrictamente militar pero la guerra, la explotación de los dueños de las tierras contra el trabajador, fue una situación que poco a poco, llevo el trabajo agrícola, al abandono casi total, obligando a los campesinos e indígenas que trabajaban en el campo a buscar nuevas formas de trabajo, para subsistir ellos y sus familias, hacia las zonas urbanas, para llevar el sustento a sus familias hasta que volvía a reactivarse el agro en el país pero fue una reforma que también fracaso por los dirigentes y sus medidas que no fueron



las correctas cuando las tierras se volvieron en abandono con el paso del tiempo comenzaron a surgir ideas de los dueños de lotificar y parcelar las tierras para que las personas pudieran tener acceso a comprar una vivienda.

## **2.2 MARCO TEÓRICO DOCTRINARIO**

### **2.2.1 NOCIONES GENERALES DEL DERECHO PRIVADO**

El hombre está dotado de una voluntad libre que le permite desenvolver sus facultades naturales, pero en sociedad, esta libertad está forzosamente limitada por el respeto de la libertad de otros. De aquí deriva la necesidad de reglas que garanticen a cada miembro del cuerpo social con una medida igual, el ejercicio de su actividad la teoría de estos principios constituye que, el derecho puede ser entendido como un conjunto de normas que rigen la vida del hombre en sociedad, regulando la conducta de los individuos y grupos que lo conforman y resolviendo los conflictos que entre ellos se producen, es así como el derecho se debe clasificar, de la siguiente manera: Derecho Natural, Derecho Objetivo, Derecho Subjetivo, Derecho Público y Derecho Privado.

El Derecho Privado es una rama del derecho positivo que se encarga de regular o regir a los particulares, contraponiéndose al derecho público, que está contemplado de manera explícita en leyes y cuerpos jurídicos escritos y que se dedica a la regulación de las distintas actividades y relaciones entre los ciudadanos particulares, partiendo de una situación de igualdad jurídica entre ellos. Las únicas ocasiones en las que el derecho privado atañe al Estado son aquellas en las que actúa en forma particular. Una de las premisas fundamentales del derecho privado es la Garantía de la Propiedad Privada, que rodea la totalidad de la disciplina, algunos ejemplos del derecho privado son: Las cuestiones relativas al cumplimiento de los contratos, el matrimonio, las normas que rigen las relaciones profesionales, el ordenamiento propio de las organizaciones privadas,

controversias que surgen entre las personas en la vida cotidiana, los procedimientos de sucesión, las cuestiones relativas al derecho en el espacio aéreo, regulación jurídica de la actividad agrícola, la regulación jurídica de las personas en el ámbito internacional, la normativa que regula la relación entre padres e hijos, otras ramas que se consideran parte del derecho privado son: el derecho tributario, el derecho civil y el derecho mercantil. Estas ramas del derecho tendrán suficiencia si las precede un capítulo que recoja los principios, generales que sirvan a la creación, aplicación e interpretación de las normas que integran el sector, en este orden de ideas a de asegurarse que el derecho privado y en común para el civil y el mercantil, posee esos principios que tienen su primera fuente en la constitución, no ha de olvidarse que los principios generales son univalentes y plurivalentes, como pregona Miguel Reale, claro está que la teoría general debe procurar una utilidad concreta, que ha de ser la de conectar el derecho con la realidad, los principios generales del derecho privado son:

- El de la autonomía de la voluntad particular o privada, que es una garantía jurídico política del ciudadano frente al Estado.
- La vigencia de la Ley en el tiempo y en el espacio como regla general en el medio de la irretroactividad de la ley y el respeto por los derechos adquiridos.
- Los postulados de los actos jurídicos, como el de la normatividad (todo contrato válido y legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede invalidarse, si no por una razón prevista en la Ley o por su mutua voluntad); la buena fe, tanto como la simple como la exenta de culpa, la diligencia entre otras.
- Principio del formalismo y el consensualismo.
- El Tratamiento de la Ley positiva a los bienes.

Todos los principios del derecho privado, que inspiraron la legislación civil, por ejemplo, el respeto a la ley, a la personalidad y a la voluntad, y los contenidos moralizadores del derecho. Según la teoría general del derecho privado no implica necesariamente la unificación del derecho privado, cada uno de los ordenamientos que participa de este género podrá conservar su diferencia específica y es allí donde surge con nitidez el papel que desempeñara, para la aplicación e interpretación de las normas jurídicas positivas en armonía con la realidad social en la que ellas despliegan su acción.

Queda establecido que, si los ordenamientos jurídicos privados no poseen principios comunes y científicamente permiten un estudio teórico similar a través del análisis de la teoría de los sujetos, la teoría de los actos y negocios jurídicos y la teoría de las cosas y de los bienes que tiene rasgos comunes con otras ramas del derecho.

## **2.2.2. LA FACULTAD AUTORREGULADORA DE LOS INDIVIDUOS EN SUS RELACIONES COTIDIANAS**

A diferencia de la ciencia que es una búsqueda sistemática de la verdad, que puede y debe ser medibles, existen otros aspectos que no fácilmente medibles y que no podrán ser sistematizados debido a que son individuales. La personalidad es uno de estos aspectos.

*La personalidad;* este término, se extendió en tiempos de Cicerón para designar retórica y metafóricamente el rol de todo ser humano en la vida social, la personalidad de una persona está conformada por diferentes factores que para la sociedad son importantes en el comportamiento de la persona humana, estos son:

- *Ética; (comportamiento y hábitos del hombre)* es la ciencia que busca razones únicas y universales para adecuar la conducta humana al bienestar del universo. Debe ser enseñada no solamente con la finalidad que las personas conozcan los principios de la ética, que

teóricamente reconozcan las conductas éticas y no éticas para lograr un cambio favorable en la conducta del hombre.

- **Deontología;** lo que debería ser, es la ciencia de los deberes profesionales, por muchos años se creyó que la ética no podía ser enseñada, ya que era parte del individuo.
- **Bioética;** la ética de la vida, el comportamiento y hábitos del hombre asociados a la vida.
- **Autonomía;** es la facultad para gobernarse así mismo, es la acción de autogobernarse, emana de la capacidad de los seres humanos para pensar, sentir y emitir juicios sobre lo que considera bueno o malo.
- **Valores Morales;** los valores morales surgen primordialmente en el individuo por influjo y en el seno de la familia, estos son respeto, tolerancia, honestidad, lealtad, trabajo, responsabilidad etc.
- **Justicia;** dar a cada uno lo que le corresponde pues el respeto de los otros, y el respeto a la vida biológica y social. Son los valores que se deben practicar para que la sociedad viva de una manera tranquila.

Todos estos factores están involucrados en la conducta humana que hace que alguien que conoce algún concepto, no modifique su conducta a favor de ese conocimiento, porque no todas las personas actúan de la misma manera frente a la misma situación en momentos diferentes. Existen principios que guían y regulan la conducta humana estos son la beneficencia, la no maleficencia y la justicia.

**La Beneficencia** estaba por encima de la autonomía en el siglo pasado, pero hoy en día muchos consideran que la autonomía está por encima de la beneficencia ya que es la persona misma quien debe tomar las decisiones con respecto a su vida tanto en lo moral, como en lo social.

*No Maleficencia y la Justicia* tienen en común dar a cada quien lo que corresponde, el respeto a la vida, el respeto de los otros en la vida social, biológica, ética y estos están ligados, pero en ocasiones es imposible que ambos funcionen, pues la persona actúa por su autonomía de voluntad para tomar una decisión, los profesionales por la beneficencia y la sociedad por la justicia.

Los tres factores son esenciales lo cual no significa que siempre hayan de resultar complementarios entre sí, y por lo tanto no conflictivos. La realidad es más bien lo opuesto, nunca es posible respetar completamente la autonomía sin que se involucre la justicia. De ahí la necesidad de tener siempre presentes todos estos principios.

### **2.2.3 EL PRINCIPIO DE LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD EN EL DERECHO CIVIL**

La Autonomía de la Voluntad es un principio básico del derecho contractual, el valor de este principio se aprecia en el hecho de considerarse como una manifestación de la libertad del individuo, cuyo reconocimiento por la ley positiva se impone, el cual se traduce en la posibilidad que tienen las personas de regular libremente sus intereses, ejercer sus derechos subjetivos de los cuales son titulares y concertar negocios jurídicos. Sin embargo, independientemente de ser considerado como uno de los principios más importantes en el derecho civil y específicamente en los contratos, no es admitido de forma absoluta por cuanto tiene restricciones previstas en la Ley y otras que surgen de las circunstancias o de las situaciones de hecho. Dichas restricciones se manifiestan en forma de límites y limitaciones.

En la actualidad este principio se encuentra en decadencia, lo cual se debe a las restricciones que le son impuestas. La decadencia actual del mismo afecta al contrato tanto en su formación como los efectos jurídicos que produce y repercute de esta forma en la seguridad jurídica que ofrece el contrato a las partes intervinientes.

La autonomía de la voluntad como principio general, del derecho en el ámbito de las obligaciones contractuales. El contrato es un acuerdo creador de las relaciones jurídicas entre personas, y constituye un medio de realización social para intereses privados. El régimen jurídico obra de la voluntad del hombre con finalidad jurídica; aparece como la expresión técnica del reconocimiento de la autonomía privada como fuente creadora de efectos jurídicos; el negocio jurídico constituye el medio fundamental de la realización del principio de autonomía de la voluntad entre todos los hechos o actos jurídicos generadores de obligaciones, el contrato es indudablemente aquel en el que la voluntad de los particulares cumplen una función más importante ya que su elemento característico es el consentimiento ósea el acuerdo libre de la voluntad de las partes.

El rol creador de la voluntad en el ámbito contractual se origina en la escuela del derecho natural, según Hugo Graci Q, coinciden opiniones de los jurisconsultos al afirmar que no hay nada tan natural como atender la voluntad del propietario que desea transferir a otro su derecho ni nada que refleje mejor la lealtad entre los hombres, que el mantenimiento de la promesa hecha. De modo que la voluntad es la creadora de la relación jurídica y por ende el vínculo obligacional de la fuente contractual. El contrato es considerado, a su vez, como el puro producto del consentimiento.

La idea de que la voluntad, actuada a través de una declaración de voluntad, es pura y simplemente la creadora del vínculo jurídico. A partir de ello Savigng comienza una mutación importante, pues la voluntad pasó a formar parte de la doctrina del negocio jurídico. La voluntad deja así, de ser soberana, su validez no descansa en que la persona la exteriorice como valor ético anterior a todo derecho, sino que reposa en el ordenamiento jurídico, el cual es necesario que lo reconozca al proteger el fin querido por la voluntad.

Algunos autores ponen en primer plano a la voluntad como causa del efecto jurídico. Así como Stolfi considera que, si se amengua el papel de la voluntad individual, se reduce en el rol del negocio jurídico y la doctrina pierde gran parte de su importancia. Este autor por su parte defiende la tesis tradicional conforme a la cual los efectos jurídicos que se producen por el negocio y tienen como causa inmediata la voluntad de los particulares. Considera que el efecto jurídico se origina no solo porque el ordenamiento jurídico lo vincula a aquel, sino en el primer término porque quien celebra el negocio jurídico quiere producir el efecto jurídico, precisamente con la celebración de este.

El papel principal de la voluntad es la producción de los efectos jurídicos del contrato. En cuanto a esa voluntad se manifiesta lícitamente en una materia en el cual rige el principio de la autonomía, el derecho la reconoce como fuente productora de consecuencias jurídicas y provee los medios necesarios para su eficacia.

La autonomía en sentido amplio está conformada por dos partes; propiamente por el poder atribuido a la voluntad respecto de la creación, modificación y extensión de las relaciones jurídicas, y en segundo lugar por el poder de esa voluntad, referido al uso, goce y disposición de poderes, facilidades y derechos subjetivos, los que se concretan entorno de las figuras más típicas. La primera considerada también como autonomía privada en sentido estricto referida a la esfera del negocio jurídico.

La segunda concretada en el ámbito del ejercicio de los derechos subjetivos, por lo que, desde esta perspectiva, la autonomía de la voluntad se analiza en dos sentidos:

- 1- Como creadora del ordenamiento jurídico que pasan a conformarlo junto a las demás
- 2- Por otra parte, es creadora de relaciones jurídicas concretas y reconocidas por el derecho.

La autonomía de la voluntad tiene su exposición en el código civil (cubano) Art 312. Según el cual, las partes pueden establecer los pactos, causales y condiciones que estimen convenientes, salvo disposición legal en contrario. Lo que debe entenderse referido tanto a la libertad de la elección de los tipos de contrato. El concepto de la autonomía privada se encuentra presente en todos los contratos privados a través del poder, facultad o voluntad para crear relaciones jurídicas y a la libertad para determinar el contenido de lo que se quiere crear. Así se puede notar la libertad contractual. Sin embargo, en ellas constituyen derechos y no obligaciones y como tales dependen de proporciones si la ejercen o no.

#### **2.2.4 DERECHOS FUNDAMENTALES RELACIONADOS AL DERECHO CIVIL (LIBRE DISPOSICION DE LOS BIENES, LIBERTAD DE CONTRATACION Y LIBRE TESTAMENTIFACCION)**

Los derechos fundamentales que son inherentes al ser humano, pertenecientes a cada persona y en razón a su dignidad y que tienen fuerza normativa se clasifican en varios tipos y estos son: derechos y libertades en el ámbito personal: el derecho a la vida, derecho a la integridad física y moral, derecho a la libertad, derecho a la libertad de culto, a creencias religiosas e ideológicas, derecho a la seguridad y derecho a la libre circulación y residencia etc.

Los orígenes de estos derechos son, por ejemplo; la constitución que se encargaba de las relaciones entre individuos y el estado como sociedad, mientras que el código civil se encarga de las relaciones entre las privados como sociedad civil opuesta al estado advirtiéndose desde los nombres que recibieron los referidos textos, se pretendía hacer una diferenciación en lo que respecta a la sociedad y el estado entre autoridad y libertad. En este sentido el código civil, si es el marco normativo preciso para la regulación de las relaciones entre los particulares y con terceros, así el código civil es la norma adecuada para establecer las reglas para celebrar un contrato de compraventa de un inmueble, por ejemplo, así como las soluciones específicas y diferenciales para



ello; como la nulidad de tal acuerdo o una eventual concurrencia de acreedores. Hasta acá podemos encontrar que es útil diferenciarlos, pero no podemos dejar de lado el derecho civil y el derecho constitucional pues guardan una íntima relación porque los derechos fundamentales, personales y patrimoniales derivan de los derechos de las personas humanas y jurídicas que se consagraron en el derecho civil como muchas ramas del derecho, y se han transmitido por un proceso constitucional, a raíz de la búsqueda de la protección de los derechos de las personas.

***Derecho a la Libre Disposición de los Bienes.*** Entre algunos de los derechos fundamentales del derecho privado es la libre disposición de los bienes, una de las características de muchos de los contratos regulados en la legislación civil que forma parte del derecho privado es en este pues la persona puede disponer de sus bienes y por lo tanto puede hacer con ello lo que mejor le parezca, de este cuenta se crean instituciones como la compraventa, el arrendamiento, el usufructo, los fideicomisos y la constitución de sociedades accionarias en las que la voluntad de las partes se constituye en el elemento esencial del negocio jurídico sin que tenga que solicitar permisos ni licencias, mucho menos supervisión y control de parte de alguna entidad gubernamental que controle sus cuentas o menos aun del gobierno de la república. Por ejemplo, un funcionario público aun n entidades descentralizadas o autónomas no tiene la libre disposición de los bienes que administra y por lo tanto no puede disponer de ellos.

***Derecho a la Libertad de Contratación.*** La Libertad de contratación es el derecho de las personas a adquirir compromisos de forma voluntaria, sin presión para acordar las condiciones contractuales, teniendo como la constitución, la ley y fundamento en la autonomía de la voluntad de los contratantes.

El contrato es un acuerdo creador de las relaciones entre personas y constituye un medio de realización social para interés privado. Según Rivera, el negocio jurídico, obra de la voluntad del

hombre, con finalidad jurídica, aparece como la expresión técnica de reconocimiento de la autonomía privada, como fuente creadora de los efectos jurídicos; el negocio jurídico constituye entonces el medio fundamental de realización del principio de la autonomía de la voluntad. Entre todos los hechos o actos jurídicos de los particulares cumple una función más importante ya que su elemento característico, es el consentimiento, ósea el acuerdo libre de la voluntad de las partes.

El rol creador de la voluntad en el ámbito contractual se origina en la escuela del derecho natural, según Hugo Exocio, coinciden las opiniones de los juristas al afirmar que no hay nada tan natural como atender a la voluntad del propietario que desee transferir a otro su derecho, ni nada que refleje mejor la lealtad entre los hombres que el mantenimiento de la promesa hecha. De modo que la voluntad es la creadora de la relación jurídica y por ende del vínculo obligacional de fuente contractual. El contrato es considerado, a su vez, como el puro producto del consentimiento.

La idea de que la voluntad actuada a través de una declaración de voluntad, es pura y simplemente la creadora del vínculo jurídico. En ese sentido las manifestaciones más importantes, en sistema de contratación civil de la autonomía de la voluntad son la libertad de contratar y la libertad contractual. Esta consiste en la facultad que tiene toda persona de celebrar o no un contrato, y en caso de hacerlo, determinar con quien contratar es decir, la libertad de contratar otorga a las personas el derecho de decidir cuándo cómo y con quien contratar, por su parte, la libertad contractual es la facultad de determinar libremente los términos y condiciones de un contrato y en cuanto se fundamenta en la libertad de la persona, esta no es una facultad absoluta sino limitada por el respecto de la libertad, intereses y expectativas de los demás.

Por lo que la libertad contractual se concreta esencialmente en la libertad de establecer la norma o parte de ella, reguladora de la relación que se desea crear. Lo acordado por las artes

conforma el contenido del contrato, con lo cual pueden determinar los derechos y obligaciones que dimanen del acuerdo. De ello decimos que la contratación es un acto de orden civil, que está reconocido por el ordenamiento jurídico constitucional, en tanto existe y es gestora de las relaciones personales y patrimoniales de los ciudadanos, siendo un acto bilateral que emana de la manifestación de la voluntad de las partes estando este sustentado en el principio de la autonomía de la voluntad.

***Derecho a la Libre Testamentifacción.*** En nuestra legislación el derecho a la libre testamentifacción tiene un doble fundamento constitucional:

- 1- El principio de la propiedad es transmisible en la forma en que determinen las leyes
- 2- Que el estado tiene el deber de proteger especialmente la familia, en razón de lo cual, la ley secundaria dispone en su favor de los bienes de un causante que no testó.

Es importante establecer que existen 2 sistemas para realizar la transmisión, puede hacerse por medio de la voluntad del testador, expresado en un negocio jurídico solemne, unilateral y subjetivamente simple llamado testamento regulado en el Art 996 Inc. 1 del código civil. En la sucesión testamentaria, pero si la sucesión responde a un régimen creado por la ley y en el cual es esta la que determina quienes y como suceden al causante se da la sucesión legítima, también llamada abintestato.

En nuestra legislación se admite la sucesión testamentaria como principal y se deja la sucesión abintestato como sustituta para ser aplicada en caso que el causante no deje testamento. La sucesión testamentaria puede aplicarse de dos maneras, la de la libertad absoluta de testar y la de libertad restringida de testar. La elección de uno u otro depende de cómo se ha expresado, de la función que se le dé al derecho sucesorio y se hace predominar al interés individual si la sucesión se funda exclusivamente en una propiedad individual clásica, indudablemente el sistema legislativo debe

conceder al titular de un patrimonio la facultad más amplia de disponer por testamento a su entera conveniencia si la herencia es una expresión más de la propiedad en función social, y esta se concibe como el derecho de usar, gozar y disponer libremente de sus bienes.

### **2.2.5 LOS BIENES EN EL DERECHO CIVIL**

Para iniciar el termino bienes, como las cosas de que los hombres se sirven y con los cuales se ayude jurídicamente los bienes son todas las cosas, corporales o incorporales que pueden constituir objeto de una relación jurídica de un derecho de una obligación o de uno y otra a la vez; los bienes se clasifican desde el punto de vista jurídico en:

- 1- Por razón de la persona a quien pertenecen: de dominio público y de propiedad privada.
- 2- Por su naturaleza: en muebles e inmuebles; corporales e incorporales; fungibles y no fungibles; consumibles y no consumibles.
- 3- Por su importancia: en principales y accesorios
- 4- Por su existencia: en presentes y futuros.
- 5- Por su divisibilidad: divisibles e indivisibles, entre otros.

***Los bienes corporales;*** son todas las cosas tangibles, visibles, sensibles de nuestro planeta, algunas ocultas temporalmente, como la parte no explotada de yacimientos y minas.

***Los bienes muebles;*** la ley de impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios, en su Art 5 clasifica a los bienes muebles corporales como un bien tangible transportable de un lugar a otro por sí mismo o por una fuerza o energía externa. También los bienes muebles son definidos como los que, sin alteración alguna, pueden trasladarse o ser trasladados de una parte a otra. Generalmente se definen por contraposición con los bienes muebles, todos aquellos bienes que no estén considerados específicamente como inmuebles. Todos

aquellos bienes susceptibles de ser transportados de un sitio a otro. Sin menos cabo de la cosa inmueble a la que estuviere unido.

***Bienes Inmuebles;*** son los bienes caracterizados por su tendencia a la perdurabilidad y su clara identificación. En general son aquellos que no se pueden transportar de un lugar a otro por sus especiales características, como los edificios, terrenos, entre otros. El bien inmueble por antonomasia es la tierra, luego todo aquello que se encuentra unido de forma estable a la misma, ya sea de forma natural o artificial, será considerado un bien inmueble. Se denominan también bienes raíces.

### **Tipos de Bienes Inmuebles.**

***Los bienes inmuebles por su naturaleza;*** son las cosas que se encuentran por si mismos inmovilizados; como el suelo, las partes solidas o fluidas que forman la superficie y la profundidad o subsuelos, cuando está incorporado de manera orgánica y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre.

***Por su accesión*** son las cosas muebles pero que se hayan realmente inmovilizados por su adhesión física al suelo; cuando esa unión tenga carácter de perpetuidad como los materiales de construcción de un edificio, también pueden ser parte de su destino, ya que las cosas muebles pueden ser puestas intencionalmente como accesorias a un inmueble sin estarlo físicamente, como por ejemplo los aperos de labranza para el cultivo de la tierra, puertas y ventanas etc. Por lo que se define como un bien accesorio a un inmueble como lo que depende de otros o que a ellos están adheridos. Según Guillermo Cabanellas en su diccionario; define a los bienes inmuebles por su adhesión física al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad. Definiéndose como perpetuo la duración y permanencia siempre.

*Son bienes inmuebles por su destino*, cuando se les unen cosas muebles, que favorecen o benefician al inmueble al que acceden o sirven. Por ejemplo, aquellos bienes muebles que manteniendo su individualidad se unen a un inmueble por su naturaleza, excepto las que son unidos de manera temporal.

### **Clasificación de los bienes para efectos del código civil en El Salvador.**

Para efectos del código civil de El Salvador se clasifican los bienes en muebles e inmuebles o raíces son las tierras, los edificios y construcciones de toda clase adherentes al suelo formando parte del bien inmueble. También las plantas arraigadas en el suelo, los frutos pendientes, los yacimientos de las minas, las puertas, ventanas, losas entre otras cosas de los edificios, y en general todos los objetos naturales o de uso u ornamentación que estén unidos de una manera fija y estable a los bienes raíces de suerte que formen un solo cuerpo con ellos. Mientras que los bienes muebles según el Art 562 de nuestro código civil; son todas las cosas corporales y los derechos no comprendidos en el art, que se refiere a los bienes inmuebles, es decir que todo lo que es considerado como un bien inmueble será para efectos del código civil como un bien mueble.

Nuestro código civil en su Art 563; establece que los accesorios de un inmueble, esto es las maquinas, herramientas utensilios, abonos, animales, aperos y demás objetos destinados inmediatamente al cultivo de una finca o a las operaciones de un establecimiento industrial, son bienes muebles: pero si pertenecieren al dueño del inmueble se entenderán comprendidos en cualquier enajenación o traspaso que se haga de este a menos de aparecer o probarse lo contrario.

Por otro lado, en su Art 649 se refiere a la accesión de las cosas muebles a inmuebles, estableciendo que, si se edifica con materiales ajenos en suelo propio, el dueño del suelo se hará dueño de los materiales por el hecho de incorporarlos en la construcción, o los vegetales arraigados en el suelo podrá reclamarlos el dueño. Además, en dicho cuerpo legal la definición de los bienes

inmuebles solamente se refiere a los bienes por su naturaleza y a los que cumplan con los requisitos establecidos en dicho código.

### **2.2.6 LOS DERECHOS REALES EN GENERAL**

Los derechos reales son aquellos derechos subjetivos de carácter absoluto y contenido patrimonial que recaen directamente sobre cosas. Los derechos reales por nuestro ordenamiento pueden clasificarse de la siguiente manera:

- Derecho de propiedad o dominio: es el derecho real pleno que recae sobre cosas materiales.
- Derecho sobre bienes inmateriales: propiedad intelectual y propiedad industrial.
- Derechos reales limitados o sobre cosas ajena: son derechos que otorgan a su titular ciertos poderes de actuación sobre una cosa que pertenece a otro limitando así el contenido de la propiedad ajena puede ser de diferentes tipos:
  1. Derechos reales de goce: usufructo, derechos de uso y habitación, servidumbre, superficie y derechos de sobre elevación y suberificación.
  2. Derechos reales de garantía: son principalmente la hipoteca y la prenda.
  3. Derechos reales de adquisición.

Se denomina posesión a una situación de hecho consistente en la tenencia o ejercicio material de una cosa o derecho por parte de un sujeto situación que el ordenamiento jurídico protege de forma provisional prevalente con independencia de que el poseedor en cuestión sea o no titular efectivo del derecho que está ejercitando.

El fundamento de la protección posesoria debe buscarse por un lado en la necesidad de preservar la paz social evitando que los implicados en una controversia jurídica sobre la titularidad de derecho puedan tomarse la justicia por su mano por otro en la conveniencia de dotar de cierta estabilidad jurídica.

Los principales efectos de la posesión son los siguientes:

- a) La protección interdicta: el poseedor de una cosa o derecho que se ve perturbado o despojado de su posesión por un tercero puede ejercitar unas acciones judiciales especiales que tradicionalmente se han denominado interdictos de retener y de recobrar para obtener rápidamente y sin necesidad de acudir a un juicio ordinario la restitución de la cosa o derecho.
- b) Las presunciones posesorias: el hecho de que un sujeto este en posesión de una cosa o derecho permite formular ciertas presunciones.
- c) Presunción de buena fe: se presume que el poseedor cree honestamente tener derecho a poseer mientras no se pruebe lo contrario.
- d) Presunción de continuidad en la posesión: cuando el poseedor actual prueba haber poseído de forma ininterrumpida durante todo el periodo intermedio.
- e) Presunción de título: se presume que el poseedor tiene efectivamente un derecho que le autoriza para poseer.

### **2.2.7 DERECHO DE DOMINIO**

La definición de derecho de dominio en el campo jurídico, la palabra propiedad es usada por algunos como dominio la doctrina moderna se pronuncia en este sentido que es nuestro Código Civil en el art. 582 define al dominio que se llama también propiedad como el derecho real para gozar y disponer de ella arbitrariamente no siendo contra la ley o contra derecho ajeno.

Fundamentos Constitucionales del Derecho de Dominio: Nuestra legislación entrega protección constitucional al derecho de dominio o propiedad en tal sentido en el capítulo tercero art 19 número 23 y 24 de la constitución política de la república se consagra los principales fundamentos acerca del derecho de propiedad tales como:



- Libertad para adquirir dominio.
- Derecho de dominio o propiedad.
- Los modos de adquirir dominio encuentran su fuente exclusiva en la ley.
- Solo la ley puede establecer limitaciones y obligaciones al derecho de dominio.
- Legalidad restricción y excepcionalidad de la expropiación del derecho de dominio.

### ***Características del Derecho de Dominio:***

Según la doctrina clásica o tradicional el dominio presenta tres características esenciales.

- a) **Carácter absoluto:** esta característica de propiedad tiene dos alcances, significa que el dueño puede ejercitar sobre la cosa todas las facultades posibles y también que tiene un poder soberano para usar, gozar y disponer de ella como le parezca sin que nadie pueda impedirsele.
- b) **Carácter exclusivo:** el derecho de propiedad es exclusivo porque por su esencia un titular único facultado para usar, gozar y disponer de la cosa para poder impedir la intromisión de cualquier otra persona.
- c) **Carácter perpetuo:** el dominio es perpetuo en cuanto no esté sujeto a limitaciones de tiempo y puede durar en cuanto la cosa no lleve una razón de caducidad y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él.

### **Abstracción y Elasticidad del Dominio.**

El dominio es abstracto en el sentido de que tiene existencia distinta e independiente de las facultades que contiene y otorga es por eso que una facultad aun esencial se sustraiga al propietario en razón de un derecho concurrente este permite igual, no se desnaturaliza y la facultad misma queda potencialmente dentro del derecho de propiedad solo su ejercicio pasa a manos del titular del derecho.

La elasticidad es aquel derecho de propiedad para reducir en mayor o menor grado por la existencia de otros derechos y de expandirse de nuevo en toda su plenitud. Es decir, la facultad de goce puede ejercitarse inmediatamente por el dueño de la cosa sobre el cual existía el derecho de usufructo.

### **2.2.8 RESTRICCIONES AL DERECHO DE DOMINIO**

En nuestro código civil en el artículo 568 nos dice que debe entenderse por dominio “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”. Esta definición pretende contener todas las facultades o atribuciones de la propiedad no logrando este propósito ya que deja por fuera atributos hasta cierto punto esenciales tales como la facultad de excluir a los demás de cualquier intervención en el ejercicio del derecho.

Las restricciones de dominio son modalidades impuestas a su ejercicio que cortan la libertad del mismo sin afectar substancialmente al derecho siendo exigidas subordinadas al bien común. Las restricciones tienen siempre carácter general afectan necesariamente a todos los propietarios cuyos bienes están en determinada condición; la servidumbre en cambio solo se aplica en determinados bienes porque su necesidad se fundamenta en situaciones particulares en que ellos se encuentran. Las restricciones al derecho de dominio pueden imponerse por razones de:

- Seguridad.
- Salubridad.
- Higiene.
- Cultura.
- Planificación.
- Urbanización.

Estas restricciones establecidas en interés público existen necesariamente por la mera existencia de propiedad, estas restricciones constituyen un necesario presupuesto del reconocimiento del derecho de propiedad por el estado. Las restricciones son las condiciones legales del ejercicio normal y ordinario del derecho de propiedad. Y estas implican precisamente una obligación del carácter absoluto del derecho de propiedad.

Si el dominio es caracterizado en los textos clásicos por ser absoluto y perpetuo, aunque a esta altura se sabe que esta, registra una sensible disminución que ha provocado contemporáneamente un debilitamiento de la propiedad cada una de las expresiones de tal postulado. Las restricciones se han establecido por el legislador para que el derecho de dominio no resulte incompatible con determinados intereses generales. Los ejemplos más frecuentes se encuentran cuando se ejerce el poder de la municipalidad; en la aplicación de carteles o chapas sobre los frentes de las casas para indicar el nombre o número de una calle o el sentido de la dirección del tránsito. Otros ejemplos, en el tiempo son recordados, así como los soportes de lámparas de alumbrado público, los soportes de cables de tranvías eléctricos, los soportes de hijos telegráficos etc. Esto claro esta difiere de la concepción de las servidumbres estudiadas por el derecho civil.

Resulta necesario mencionar que existen un frecuente consenso en que las restricciones tienen las siguientes características: a) son variadas e ilimitadas, ya que son de contenido diverso y no están típicas en clases ni en categorías. No existe un *numerus clausus*, ni una enumeración taxativa. Por ello cualquier clase de restricciones que la Administración conciba puede en un principio ser impuesta y su límite claro esta radica en la razonabilidad, b) son generales y actuales porque la restricción rige para todos los propietarios en igualdad de condiciones. En cambio, las servidumbres y la expropiación son especiales para los casos concretos que las determinan. y

actuales porque constituyen límites normales y permanentes de la propiedad. Finalmente, son constantes porque dada su razón de ser, existen; c) no aparejan indemnización; porque ellas, siendo una condición normal del ejercicio del derecho de propiedad, no implican sacrificio alguno para el propietario, quien entonces no sufre agravio en su derecho.

### **2.2.9 MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO**

Los modos de adquirir el dominio son hechos jurídicos a los que la ley atribuye la facultad de hacer nacer o traspasar el dominio. La causa máxima por la cual se adquiere el dominio de las cosas según nuestro código puede ser.

- **ORIGINARIOS:** son los que hacen adquirir el dominio independientemente sin tomar en cuenta el dominio los cuales no necesitan de la intervención ni acuerdo de voluntad de las partes para que una persona llegue a ser propietaria de un bien.
- **DERIVATIVOS:** son los que hacen adquirir el dominio considerando el dominio del anterior dueño de la cosa. Teniendo en cuenta que única y exclusivamente la tradición y la sucesión por causa de muerte entendiéndose que esta última según nuestro Código Civil Salvadoreño opera la tradición por Ministerio de Ley. Al aceptar el heredero o legatario la herencia.

Distintos modos de adquirir el dominio son:

- a) Ocupación: regulada en los artículos 587 y siguiente del Código Civil y este puede ser de diversas formas.
  1. De cosas animadas (caza y la pesca)
  2. De cosas inanimadas (invención o hallazgo, tesoro, cosas que no son de nadie cosas abandonadas captura bélica y especies perdidas o naufragas)
- b) Accesión: contemplada en los artículos 624 y siguientes del Código Civil

1. De la accesión de frutos
  2. De la accesión del suelo (aluvión, avulsión, cause de un río, nacimiento de una nueva isla)
  3. De la accesión de una cosa mueble a otra (adjudicación especificación y mezcla)
  4. De la accesión de las cosas muebles a inmuebles (edificios, plantas o sembrar con materiales propios en suelo ajeno y edificar, plantar o sembrar con materiales ajenos en suelo propio)
- c) Prescripción: establecida en los artículos 2,231 del Código Civil en lo que respecta a la prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria.
- d) La tradición: regulada en los artículos 651 y siguiente del Código Civil
- e) La sucesión por causa de muerte: que es un modo de adquirir el dominio de todo o parte del patrimonio de una persona difunta.

La doctrina clásica que tiene su origen en el derecho Romano, exige para que se adquiriera el dominio la existencia de un título o causa eficiente y un modo de adquirir, los contratos no bastan para que se adquiriera el dominio de las cosas corporales o de los derechos, los contratos general, solo derechos personales, el modo de adquirir es la causa próxima de la adquisición del dominio, es decir que el título es el hecho jurídico que da la posibilidad de adquirir el dominio y que el modo de adquirir es el hecho jurídico que produce la adquisición de dominio. Por ejemplo, si se celebra un contrato de compraventa, del contrato nace para el comprador un derecho personal para exigir la entrega de la cosa al vendedor.

Existen dos modos de adquirir el dominio.

- a) Modo de adquirir oneroso: es aquel que impone al adquirente un sacrificio pecuniario.

b) Modo de adquirir gratuito: es aquel que no importa sacrificio pecuniario para el adquirente.

Los modos de adquirir gratuito: son la ocupación, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. La tradición puede ser a título gratuito o a título oneroso la ley es un modo de adquirir oneroso, la accesión es generalmente gratuita, pero puede ser onerosa.

En lo que respecta a la tradición en los capítulos anteriores dejamos en claro que los modos de adquirir el dominio de las cosas de manera derivativa es la tradición por excelencia.

## **2.2.10 LOS TITULOS TRASLATIVOS DE DOMINIO**

Desde tiempos remotos la propiedad fue uno de los derechos primordiales y básicos de la civilización humana. Y creemos que realmente es así fue la civilización romana y su imperio quienes desarrollaron con mayor determinación un régimen específico, especializado y probablemente el más completo de la historia, tanto así que su desarrollo constituye los cimientos del derecho de la gran cultura occidental. Los romanos desarrollaron así un despliegue teórico con figuras conceptuales que desenvuelven en la vida práctica de la época una gran importancia a través de la adquisición de cosas y obligaciones por parte de aquellas mediante el ejercicio de estos derechos y obligaciones adquiridas. Es decir, a través de la propiedad.

La propiedad como todo derecho tiene en principio sus limitaciones; este derecho se encuentra sujeto a restricciones de diversa índole, bien por su ejercicio frente o ante otros sujetos bien por razón de situaciones que con mayor relevancia predominaban perfectamente al ejercicio de este.

Según Guillermo Cabanellas define a los títulos traslativos de dominio “es el dotado de eficacia para transmitir a otro la propiedad de una cosa que requiere la tradición o entrega de la misma”. Lo cual significa que en aquel instrumento resultante de un acuerdo de voluntades no

deriva más que el derecho personal para exigir la entrega de la cosa ya que además de haber existido un acuerdo de voluntades se cuenta con aquel título o instrumento con fuerza necesaria para exigir la entrega de la cosa.

Existen diversas clasificaciones de modo de adquirir: Arturo Alessandri y Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga clasifican los modos de varias maneras: según el derecho nazca en ese momento o simplemente se transmita en:

- a. Modos originarios: ocupación accesión y prescripción.
- a) Modos derivativos: transmisión y la sucesión por causa de muerte.

De la clasificación anterior encontramos que existen otras clasificaciones de modos de adquirir el dominio:

1. En cuanto a la individualización de los bienes que se adquieren pueden ser: A) títulos universales: si se adquiere la universalidad de los bienes que pertenecían a una persona. B) a título singular: si se adquieren bienes determinados.
2. Según el beneficio que reporten se clasifican así: A) título gratuito: si el que adquiere un derecho no paga una determinada prestación por él, como la ocupación. B) a título oneroso: si quien adquiere un derecho ha pagado una prestación económica por él, como la tradición.
3. Según el tiempo en que se transfieran así: A) modos de adquirir por acto entre vivos: cuando la adquisición del dominio se hace en vida de las personas que intervienen. B) modos de adquirir por causa de muerte o acto de última voluntad: cuando la adquisición está supeditada al fallecimiento de que le viene este derecho.
4. Así pues nuestro código civil salvadoreño admite los siguientes modos de adquirir.
  - Ocupación Título IV Artículo 587 código civil.
  - Accesión Título V artículo 624 código civil.

- Tradición Título VI Artículo 651 código civil,
- Prescripción Título XVLL Artículo 2231 código civil.

### **2.2.11 EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES**

El contrato de compraventa de bienes inmueble es un contrato mediante el cual la persona denominada vendedor se obliga a transferir a otro denominado comprador la propiedad de un inmueble a cambio del pago de su precio en dinero. Desde esta perspectiva, podemos decir que la compraventa es uno de los contratos más importantes de nuestro medio. Por supuesto, cuenta con ciertas características:

- Es autónomo porque no depende de otros contratos.
- Es obligatorio: porque de él surgen obligaciones recíprocas. El vendedor debe entregar el inmueble y el comprador debe pagar el precio pactado.
- Es a título oneroso: existe enriquecimiento.
- Es consensual: se requiere del necesario acuerdo entre ambas partes.
- Necesariamente tiene que celebrarse de manera escrita.

Elementos necesarios de un contrato de compraventa; de la definición de las líneas anteriores podemos deducir que el contrato de compraventa está constituido por una serie de elementos de concurrencia obligatoria y que evidentemente no pueden ser perdidos de vista por todo aquel que pretenda celebrar uno, estos elementos son:

- Los sujetos, son los titulares de las obligaciones y derechos recíprocos. Para el caso del contrato de compraventa los sujetos son el comprador y el deudor. En ningún caso podemos olvidarnos de hacer constar los nombres de los sujetos de un contrato de compraventa de inmueble.



- El Objeto: en el contrato de compraventa, el objeto lo constituyen los bienes que se van a transferir con la celebración del contrato. Estos deben ser materiales.
- La transferencia de la propiedad del inmueble: es una de las principales obligaciones del contrato. En el contrato deberá consignarse el momento que se realiza la entrega así también deberán consignarse todas las obligaciones accesorias.
- El precio junto a la transferencia del inmueble el precio se constituye como una de las principales obligaciones del contrato. Este monto también deberá consignarse obligatoriamente en el contrato.

La elaboración de un contrato de compraventa. Requiere como una cuestión previa, la formalidad del contrato que muchas veces se confunde o se identifica al contrato con la forma en que este ha sido expresado. Así mismo, en el documento se puede incluir toda aquella documentación que se considere necesario para formalizar la compraventa, como por ejemplo escrituras del inmueble, planos, licencias de construcción, autorización de uso de suelo, etc. Resulta importante mencionar, que en todo contrato de compraventa el vendedor está obligado a la entrega del bien; en el caso del bien inmueble y al saneamiento del objeto lo que incluye restituir al comprador al precio que ha pagado, cuando el objeto presente vicios ocultos o bien, cuando el vendedor no tenga los derechos suficientes sobre el inmueble para poder venderlo. Por su parte, el comprador está obligado a recibir y a pagar el precio en la forma que se establezca en el contrato celebrado.

Acordadas las condiciones de la venta para dar validez al contrario basta que quienes participen en él lo firmen, de preferencia en cada una de las hojas o cuartillas que lo componen.

## 2.2.12 EL CONTRATO DE PROMESA DE VENTA

La Promesa de Venta es un contrato por el cual una persona se compromete a vender a otra una cosa, sin que esta consienta inmediatamente a comprarla. Y sus principales características son:

- Unilateral: la promesa de venta es un contrato unilateral, ya que como su nombre lo indica, de su celebración exclusivamente resulta obligaciones para promitente, una vez aceptado por el prometido. Aunque en su celebración comparezcan dos partes, solo resultan obligaciones para el que ha prometido vender, mas no para el otro contratante, el cual solo consiente en aceptar la promesa que se hace a su favor, de forma tal que, dentro del plazo de la vigencia del contrato, si él requiere al promitente para ejecutar la venta, este tiene que cumplirla, sea voluntaria o forzadamente.

La ley no prohíbe la promesa unilateral de realizar un contrato bilateral, y donde no distingue el legislador no puede hacerlo el intérprete.

- Independiente: lo es así porque no depende o accede al contrato prometido, no depende del contrato que se tenga que celebrar con posterioridad; no existe un contrato principal al que se relacione o vincule pues este pretende asegurar uno que todavía no ha nacido, no habiendo por lo tanto algo a que depender.
- Solemne: es un contrato solemne, ya que para su perfeccionamiento requiere de ciertas formalidades además del simple consentimiento de las partes. La ley en el Art 1425 Ord 1 del Código Civil, regula este requisito, estableciendo que se necesita para el contrato de promesa de venta conste por escrito, para que pueda ser efectivo. Ciertamente no se especifica qué clase de escrito, ya que solamente dice que debe constar por escrito, pudiendo por ende ser un documento privado, en el cual conste el consentimiento del promitente u oferente y a la vez el consentimiento del prometido u ofrecido acepta la oferta

o promesa que se hace. El problema de hacerlo así es que en caso de incumplimiento de la promesa el contratante dañado, es decir el prometido, no tendría la suficiente eficacia jurídica para hacer valer su derecho. Entonces de ahí que, aunque la ley no diga que tiene que hacerse en escritura pública lo más conveniente es hacerlo así, para que en un momento dado se pueda hacer valer el derecho concedido, garantizando su cumplimiento a través de la vía ejecutiva.

### ***Elementos de la Promesa de Venta.***

- El promitente: es la parte o persona que se obliga en el contrato. Es el único que resulta grabado. Cualquier persona puede prometer vender algo, inclusive alguna cosa ajena, pero el problema se presenta a la hora de realizar el contrato prometido, pues es ahí donde se manifiesta la imposibilidad de cumplir el convenio, de modo que le asiste al contratante prometido la acción de daños y perjuicios en contra del contratante incumplido.
- El prometido: es la parte o persona a cuyo favor se ha contratado de modo que el promitente se ha obligado para con él a cumplir con cierto contrato, previo el requerimiento o aun sin él, si el plazo se ha vencido. Esta parte si bien es cierto comparecido en la celebración de un contrato, no implica que haya resultado grabado, pues lo único que hizo fue aceptar la promesa que se constituyó a su favor.
- El objeto de la promesa no es más que aquello a lo cual el promitente se obligó a realizar a favor del prometido. En realidad, lo que se compromete es a la celebración de un contrato posterior el cual será el cumplimiento de la promesa. No debemos confundir el contrato prometido u objeto, con el contrato de promesa. En este caso nos referimos al contrato de promesa de venta, de modo que el objeto de esta es la realización de la venta por parte del promitente a favor del prometido. en el contrato previo o de promesa el promitente debe

especificar claramente el objeto de su ofrecimiento, de modo que solo falte para que sea perfecto la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban según lo establecido por el Ord 4 del Art 1425 del Código Civil.

- El plazo o época para la celebración del contrato: se refiere al plazo que va a determinar el tiempo durante el cual se realizara el contrato prometido, constituyéndose este como un elemento esencial del contrato de promesa, de tal suerte que, si carece de esta modalidad, el contrato de promesa resultaría ineficaz y por lo tanto no produciría efectos. Es de suma importancia este elemento ya que no sería justo que el contratante promitente quedara supeditado perpetuamente al antojo del contratante prometido, que no se decide nunca a ejercer su derecho, lo cual le quita a la otra parte la posibilidad de contratar con otra persona. Este elemento es considerado por el Ord. 3 del mencionado art 1425 código civil.

El contrato de promesa de venta: se constituye como una figura jurídica en la cual una parte se compromete respecto de la otra a venderle un bien determinado. Básicamente este contrato surge de la autonomía de la voluntad de las partes que pretenden en un tiempo futuro realizar el negocio que por diversos motivos no puede realizarse en el presente. Es así que el futuro comprador que de momento no tiene capacidad económica para adquirir un bien que necesita de pronto puede a través de un arrendamiento solventar su necesidad y echa mano de la promesa de venta para tener el derecho o potestad de llegar a ser propietario de ese bien del que se está sirviendo, teniendo la certeza de que, si lo desea, llegara a constituirse como dueño de ese mismo bien.

### **2.2.13 NOCIONES GENERALES DEL DERECHO SOCIAL**

El derecho social es la especialidad de derecho que se basa en una serie de principios y normas que tienen por objeto proteger, velar, integrar y pautar el comportamiento y las actitudes de los individuos que viven de su trabajo y también de aquellos que se les puede describir como

económicamente débiles. Este comprende especialmente principios y leyes cuyo objetivo es ordenar la convivencia humana, así como resolver los conflictos que surjan en la sociedad mediante la intervención de la justicia. El derecho social emana del derecho público surgiendo a partir de los cambios en las formas de vida; su principal función es mantener un control y establecer las igualdades que deben existir entre las clases sociales con el propósito de resguardar a las personas ante las circunstancias que surgen en su día a día. Cabe destacar que el derecho social al mismo tiempo abarca otras ramas o especialidades como el derecho laboral, el derecho, migratorio, el derecho a la seguridad social y el derecho agrario. Es importante señalar que la división del derecho en diversas ramas facilita el estudio, pero no tiene suficiente importancia en la aplicación concreta de la norma jurídica, a pesar que todas las ramas del derecho se encuentran relacionadas entre sí e interactúan en cualquier proceso legal.

La percepción del derecho social se haya un poco menos divulgado a comparación de los conceptos de derecho privado y derecho público, y esto se debe a que la definición del derecho como tal, da a entender de por sí, la completa existencia de un hecho social, refiriéndose a que entra en juego la relación entre seres humanos en el marco de una sociedad, es por tal situación que a dicha concepción no se le otorga mayor relevancia.

Por consiguiente, los denominados derechos sociales, pueden ser descritos como todos y cada uno de los derechos que se le garantizan a un individuo, siendo el equivalente a los llamados derechos humanos. Los derechos sociales brotan del conocido constitucionalismo social, que generalmente busca flexibilizar y aumentar los derechos y garantías de aquellos sectores más incomprendidos de la sociedad que no estaban dispuestos a un marco normativo liberal del siglo XVIII y XIX siendo el resultado de cierta forma de la revolución industrial.

Los derechos sociales se centran en las situaciones de desamparo frente a la ley, discriminación, injusticia laboral, abusos de poder, etc. Y con estos se pretende garantizar la igualdad entre los individuos miembros de un mismo colectivo social. Estos derechos permiten además por una parte vivir en igualdad y libertad a los ciudadanos, y por otra parte garantizan las condiciones básicas e indispensables para que los individuos disfruten de una vida digna.

La Cuestión Social; La vida del hombre está caracterizada por una constante búsqueda por satisfacer necesidades indispensables y básicas, así como: Vivienda, salud, vestimenta, alimentación, seguridad, trabajo, educación, seguridad pública y jurídica entre otras y así se llega a formar la lucha por conseguir todos los bienes necesarios para satisfacer estas necesidades. Y esto es lo que conocemos como cuestión social.

#### **2.2.14 LA LIBERTAD ECONOMICA Y EL INTERES SOCIAL**

La libertad económica es la capacidad de prosperar a través del ejercicio libre de la actividad económica dejando que otros hagan lo mismo, la libertad económica se rige por cinco principios básicos los cuales son: El Derecho de Propiedad, El Estado de Derecho, El Libre Comercio, Un Gobierno limitado por Constitución y la Moneda Solida, estos han comprobado que generaran el aumento de la economía, la oportunidad y la prosperidad. Esta es la gran diferencia entre las naciones que prosperan notablemente y las que permanecen en la pobreza y la corrupción.

1. ***Derecho de Propiedad:*** se refiere a un conjunto de normas claras y bien definidas de autoridad que determinan como se utiliza un recurso y deben estar libres de la corrupción y en pleno cumplimiento del estado para que podamos mejorar o invertir con confianza en nuestra propiedad privada y también en las ideas.
2. ***Estado de Derecho:*** la aplicación concisa, coherente y sistemática de los 3 principios fundamentales de la democracia: La supremacía de la Ley, Igual protección ante la Ley y

la aplicación imparcial de las infracciones de la ley, dan a todos una clara comprensión de las opciones disponibles y nos da el poder para planificar mejor nuestras opciones.

3. ***Libre Comercio:*** este sistema permite a las naciones a competir en el mercado mundial mediante la producción de bienes y servicios de alta calidad y costo bajos a los consumidores. También ofrece incentivos a los países para abrir nuevas oportunidades de negocio y crear puestos del trabajo.
4. ***Gobiernos con Límites:*** el rol del gobierno es defender y proteger la Constitución de los estados unidos. Un gobierno sin límites constitucionales se interpone en el camino de la prosperidad al aprobar regulaciones que crean dependencia y ahogan la oportunidad a personas y empresas de prosperar. Un gobierno limitado permite a las personas controlar la intervención del gobierno a través de la representación y el poder del voto.
5. ***Móderna Solida:*** proteger el valor de nuestra moneda protege nuestras inversiones y permite la creación del empleo, que afecta directamente nuestra oportunidad y la prosperidad en los estados.

En un país o estado que defiende y practica estos principios hay menos pobreza, más empleo y con ello una mejor calidad de vida, entornos saludables y mayor esperanza en sus vidas y sociedades. Es por eso que siempre será nuestra responsabilidad defender y poner en práctica los principios de la libertad económica como la mejor herramienta en la construcción de un verdadero desarrollo del país que tanto necesita un cambio para mejorar la calidad de vida de los y las salvadoreñas

La importancia de la libertad económica y el interés social, la libertad económica le da a cada persona la igualdad de oportunidades para lograr estabilidad financiera como social y la autonomía sobre su propiedad. Así como habilidades e ideas para lograr un desarrollo tanto

individual como colectivo. También reduce la pobreza y mejora nuestro bienestar y el futuro de nuestras familias. Abundantes estudios sociales confirman que las personas que viven en países que son económicamente libres disfrutan de mayor seguridad económica, social y jurídica para muchos hispanos que por algún motivo han dejado su país natal en busca de una mejor calidad de vida. Los mencionados principios de la libertad económica han sido fundamentales para lograr su éxito a largo o corto plazo.

### **2.2.15 LA PROPIEDAD PRIVADA EN FUNCION SOCIAL**

La función social de la propiedad privada se resume en postulados como ``El propietario tiene el derecho y por lo tanto el poder de emplear la cosa que posee en satisfacción de las diferentes necesidades comunes de una sociedad'' que tiene un carácter tanto individual como social, este carácter social es a lo que se llama Función Social de la Propiedad Privada es decir que a pesar de ésta ser un derecho ha de hacerse que tales beneficios también favorezcan a la comunidad esto en atención al principio constitucional que establece que el interés público, prima sobre el interés individual o particular. Art 220 de nuestra Constitución Política, no obstante señalar que en el ordenamiento jurídico nacional el derecho de propiedad no se establece como absoluto o ilimitado, ya que el mismo código civil en su Art 568 establece `` 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 '' de ello decimos que la propiedad así comprendida no solamente establece derechos sino también impone deberes, de los cuales uno fundamental es el de la obligación del propietario de contribuir a las necesidades de la colectividad, a mantener los servicios públicos que ella requiera, así como es deber de todo propietario procurar la productividad de sus propiedades, sean estas de naturaleza rural o urbana y no dejarlas en abandono sin que presten ningún beneficio al colectivo.



La propiedad privada y su función social debe estudiarse también analizando su propio contenido el cual tiene dos aspectos básicos: Uno es el negativo o función social límite y el positivo llamado función social impulsiva. El primero fue previsto por el código civil cuando dice que puede gozarse y disponerse de la propiedad sin más limitaciones que las previstas por la ley y la constitución; agrega que por motivos de utilidad pública o de interés social, podrá haber expropiación, en estos casos nos enfrentamos a un aspecto negativo de la función social de la propiedad privada, en el sentido que ésta puede ser desconocida cuando así lo exijan motivos de interés social o que su ejercicio no se tolera cuando se desconocen o violentan derechos de otros propietarios.

Y el aspecto positivo de la propiedad privada en función social, es el interés del Estado; que se descubre en que los particulares deben explotar sus tierras y el propietario inactivo no goza del favor de los distintos ordenamientos jurídicos, la explotación no ha de realizarse contraviniendo los fines de la economía general. La prohibición de los latifundios y el reparto de las tierras improductivas en el provecho de la economía nacional, la función social de la propiedad privada en su aspecto positivo, pretende sacar de la libre iniciación particular, la explotación y adquisición de aquellas propiedades que interesan a la producción nacional.

A través de la historia del derecho de propiedad es importante señalar que es en 1931 que apareció por primera vez la expresión `` Propiedad privada en Función Social `` en la Constitución Española en la cual se han inspirado constituciones como la nuestra, y otras como la Constitución Argentina de 1949 que en su Art 38 dice `` La propiedad privada tiene una función social y estará sometida a las obligaciones que establezca con fines del bien común `` dicha constitución en el mismo art 38 A diferencia de la nuestra precisaba la acción del Estado en relación con la propiedad rural y decía `` Incumbe al Estado fiscalizar la utilización del campo, intervenir con el objeto de

desarrollar e incrementar su rendimiento en el interés de la comunidad'', cabe mencionar que la constitución Argentina de 1941 establecía el incremento del rendimiento de la tierra como una de las finalidades de la función social.

La función social de la Propiedad Privada es un concepto jurídico que limita el carácter absoluto y exclusivo del derecho de propiedad y lo une al bien común, el cual integra un grupo de conceptos en los cuales priva el de lo social, guiándose por el objetivo de la justicia social. Su surgimiento data de los inicios del siglo XX, ligado a la problemática del derecho social el cual fue desarrollado inicialmente por el pensador francés León Duguit en el año de 1911.

A través de la función social de la propiedad se busca alcanzar un uso efectivo y responsable del suelo, es decir armonizar la propiedad privada con el interés social. Los especialistas explican que esto implica la práctica de otorgarle al Estado herramientas para regular el derecho a la propiedad privada para que el acceso al suelo no esté determinado únicamente por el mercado inmobiliario. Concretamente la función social de la propiedad privada pretende limitar la especulación inmobiliaria e incorporar terreno vacante al mercado inmobiliario, lo cual implica promover ya sea el alquiler o la venta de viviendas vacías, como por ejemplo con un impuesto que regule estas prácticas y el uso de terreno o lotes que se encuentren ubicados en lugares con acceso a la infraestructura urbana.

#### **2.2.16 LA VIVIENDA DIGNA**

Todos los individuos para poder desarrollarse correctamente deben satisfacer una serie de necesidades y, cuando de acuerdo a su situación económica o social no pueden hacerlo, es responsabilidad de los estados solventar dichas carencias, a fin de promover el desarrollo de una comunidad con igualdad de oportunidades y condiciones; esto es lo que se entiende por la vida en democracia. Sin embargo, solo se queda en la teoría, y que basta mirar a nuestro alrededor para

encontrar desigualdad, frustración desamparo, pobreza y, por su puesto la constante violación de los derechos sociales de los individuos.

El derecho a la vivienda digna se encuentra incluido dentro del derecho social y se vincula con la importancia de satisfacer una de las necesidades que todo ser humano tiene: un lugar en que refugiarse al que pueda llamar hogar. La satisfacción de esta necesidad, que le permitirá desarrollarse dignamente y de forma segura pudiendo llevar una vida privada y familiar, resguardada de cualquier peligro que pudiera arremeterlo desde fuera de su hogar.

La vulneración de este derecho por tanto trae como consecuencia la violación de la integridad física y mental del individuo lo cual afectará no solo su comportamiento dentro de su grupo familiar, sino que repercutirá en todo el entorno social.

Dentro de las múltiples aspiraciones de la gente, una de las más importantes es la de poseer una vivienda adecuadamente equipada. Esto se debe a que la vivienda es un bien de defensa contra los rigores climáticos; de intercambio social; de uso y desarrollo familiar; de mejoramiento de los estándares sociales; de salud y educación; y un bien que trasforma a su dueño en sujeto protagonista de la economía que lo rige y que le devuelve algo que es esencial para el ser humano y se refiere a su dignidad.

Para la mayoría de las personas que poseen una vivienda, esta también representa su principal inversión y el patrimonio más importante. Tan relevante es la vivienda como determinante del bienestar y el nivel de vida de las personas, que la medición de la pobreza a través del método de las necesidades básicas insatisfechas. Se fundamentan en gran medida en indicadores que miden la calidad de la construcción de la vivienda es decir los materiales utilizados en pisos, techos y paredes, y en la provisión de servicios elementales para su habitabilidad como: agua energía

eléctrica, servicios sanitarios entre otros. La mayoría de estas variables son también retomadas para la construcción de índices de pobreza multidimensional.

Dicha relevancia es también conocida en la Constitución de la Republica de El Salvador, que en su Art. 119. Establece que la construcción de viviendas es una actividad de interés social y obliga al Estado a procurar que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarios de su vivienda.

Adicionalmente, en la conferencia de Naciones Unidas sobre asentamientos humanos celebrada en Estambul en 1996, los gobiernos participantes adquirieron el compromiso de lograr que todos tengan una vivienda que sea salubre, segura, accesible y asequible y que comprenda servicios, instalaciones y comodidades básicas. Pero, aunque forme parte de los derechos reconocidos, esta aspiración de la población nunca ha sido prioritaria hasta ahora, para los distintos gobiernos del país. Prueba de ello es que según el informe de desarrollo humano del año 2013 el 61% de los hogares salvadoreños habitan en viviendas con problemas de asimiento, carencias de servicios o construidas con materiales inadecuados.

Al proceder de esta manera, no solamente se ha conculcado uno de los derechos fundamentales de la población, sino que también se ha desaprovechado el potencial que tiene la construcción de vivienda de constituirse en un importante motor del crecimiento económico debido a su alto efecto multiplicador derivado de sus vinculaciones hacia adelante y hacia atrás con el resto de la economía en el caso de El Salvador. Una política agresiva de vivienda también puede servir de base para sacar a nuestro país del círculo vicioso en el que se encuentra, ya que se necesita crear una importante cantidad de empleos formales, pero el sector privado no los puede ofrecer por que los costos de producir en el país son altos, la productividad laboral es baja y los niveles de ahorro nacional son muy reducidos; el sector público, por su parte tampoco hace las

inversiones sociales en modernización del Estado y en infraestructura demandadas por los privados porque no cuenta con los recursos para hacerlo.

## **2.3 MARCO NORMATIVO**

### **2.3.1 CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR**

Nuestra ley primaria regula de manera general los derechos y límites al desarrollo parcelario habitacional dentro del territorio salvadoreño estableciendo derechos fundamentales como el derecho a la propiedad en su Art 2; derecho a la libre disposición de los bienes y a la libre testamentifacción, derechos establecidos en el art 22; así como el derecho a la libre contratación regulado en el art 23; entre otros de los factores básicos del referido tema de investigación con la misma importancia el constituyente en el art 103 establece el derecho a la propiedad privada en función social y en el art 119 declara de interés social la construcción de viviendas, con lo que garantiza la protección constitucional de los derechos fundamentales que le permitan a cada salvadoreño adquirir por sus propios medios una vivienda digna para poder formar su familia; en el mismo se establece que será el Estado quien procurara que el mayor de familias salvadoreñas sean propietarios de su vivienda regulando el derecho a la propiedad.

### **2.3.2 CÓDIGO CIVIL**

El Código Civil salvadoreño, promulgado el día 23 de agosto de 1859 y publicado en la Gaceta Oficial el día 14 de abril de 1860, es el principal cuerpo normativo que regula desde la segunda mitad del siglo XIX las relaciones de derecho privado. Constituye, por excelencia, el “Derecho Común Salvadoreño”, aquel que se aplica en defecto de normas especiales y que regula desde los aspectos más fundamentales del reconocimiento de la personalidad, sus atributos, hasta determinar el destino final de los bienes de una persona después de su muerte.

Esta Ley secundaria está compuesto por cuatro libros que regulan: I) Las Personas; II) Los Bienes, su dominio, posesión, uso y goce; III) La Sucesión por Causa de Muerte y donaciones entre vivos; y, IV) Las obligaciones y los contratos. Particular importancia para la presente investigación revisten los libros II y IV.

En el primero de los libros apuntados, relativo a Los Bienes, el legislador ha desarrollado las instituciones jurídicas que nacieran en el Derecho Romano y que fueron y son útiles y necesarias para tutelar legalmente los medios para la adquisición de aquellas “cosas” susceptibles de apropiación, que se encuentran en el comercio humano, recibiendo así la denominación de “Bienes”. Parte de la regulación jurídica de los bienes conlleva a determinar las facultades que cada persona tiene respecto a estos, a partir de los que el mismo legislador denomina Derechos Reales, de los cuales el principal es el derecho de Dominio.

Es en el artículo 568 del Código Civil en el cual se desarrolla el derecho mencionado, del cual se derivan tres facultades esenciales para cada dueño de cada bien: Las de usar, gozar y disponer de estos sin más limitaciones que la **Ley y la voluntad del propietario**. Con estas palabras el legislador planteó en el Código Civil toda una síntesis del desarrollo regulatorio de la tutela estatal a la propiedad sobre los bienes. Cada individuo, está expresando el legislador, puede hacer con sus bienes todo lo que le determiné su voluntad autónoma, pero en cualquier caso esa voluntad puede ser superada por las disposiciones expresas del legislador en la Ley.

En otras palabras, el Código Civil Salvadoreño parte de una premisa simple: Toda persona tiene derecho de ejercer dominio sobre sus bienes, y a disponer de ellos según su voluntad, siempre y cuando no lo haga fuera del marco regulatorio legal. La voluntad autónoma es la regla general, la limitación legal es la excepción.

La excepción apuntada hace que el legislador regule, en el Código Civil, los modos para adquirir los bienes (a partir del artículo 587), con especial atención en la tradición (651), en la cual se deja con mayor claridad que, una vez apropiado un bien, este entra en el comercio humano y eventualmente va cambiando de propietario, requiriéndose para ello un título traslativo de dominio (artículo 656), como la venta, permuta o la donación.

Los títulos traslativos de dominio que indica el legislador son principalmente contratos celebrados entre adquirentes y tradentes, regulándose con mayor detalle en el libro IV, en el cual se determina su clasificación, requisitos, obligaciones que de ellos derivan, efectos e interpretación, entre otras cosas.

Todo lo antes expresado es parte determinante en el tema en estudio, pues la venta de bienes inmuebles, en general, es regulada en el Código Civil. Siendo sus reglas las normas generales que han de ser utilizadas, como ya se ha dicho, cuando las leyes especiales relativas al fraccionamiento para uso habitacional no expresen regulación específica.

### **2.3.3 CÓDIGO DE COMERCIO**

El código de comercio salvadoreño regula en su art 1025 romano I: la compraventa en cuyo caso se haya pactado el pago en abonos del precio total del valor del inmueble objeto del contrato, lo que da un fundamento jurídico para el contrato de venta a plazos, figura comúnmente utilizada en la comercialización de lotes y viviendas en nuestro país, esto como elemento esencial del desarrollo parcelario habitacional en nuestro país.

En su art 1037 el código llama compraventa mercantil a las compraventas efectuadas por empresas lotificadoras. Y establece que las empresas de lotificación de inmuebles urbanos solamente podrán funcionar cuando hayan dotado a los lotes de todos los servicios que exigen los reglamentos respectivos, según el lugar donde se encuentre situada la lotificación. Así como que,

las empresas que contravengan lo dispuesto en este artículo, serán intervenidas por la oficina que ejerza la vigilancia del estado, sin perjuicio de que el ministerio público deduzca las responsabilidades a que hubiere lugar. Este artículo establece de forma general algunos de los requisitos que deben cumplir las empresas lotificadoras para poder comercializar los lotes para uso habitacional.

#### **2.3.4 LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL**

Esta es el fundamento principal de la presente investigación debido a que es el instrumento normativo exclusivo para la regulación jurídica del desarrollo parcelario habitacional, siendo esta la que establece los límites y alcances de los derechos que dan origen a la comercialización de los lotes o parcelas que han sido destinados para uso habitacional. Y en su art 1 la Ley establece el objeto de la misma que es regular la posesión de buena fe, la comercialización y transferencia de dominio a cualquier título de los lotes o parcelas derivados de las lotificaciones a nivel nacional. Así también establece el régimen transitorio para la regularización, legalización y autorización de la lotificación, constituidas y comercializadas hasta la fecha de entrada en vigencia de la ley.

El ámbito de aplicación establecido en el art 2, la referida ley en el art 5 da competencia al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y a las Municipalidades para conformar la Ventanilla Única, en la que se deben tramitar los requeridos permisos de parcelación o lotificación. En el desarrollo de la Ley se establecen los trámites y requisitos necesarios para la regulación, legalización y autorización de las lotificaciones, para lo que refiere a las entidades correspondiente para coordinar entre si la realización de las funciones para las que la ley les concede competencia en razón de materia de lotificaciones.



### **2.3.5 REGLAMENTO DE LA LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL**

El presente reglamento establece los requisitos y criterios básicos para la regularización de una lotificación, incluyendo de igual manera los criterios medios ambientales en el art 28 establece que en los casos en que no se logre determinar el factor de riesgo que presenta la lotificación o que se determine la existencia de zona de riesgo no mitigable, la autoridad competente de forma oficiosa podrá requerir al Ministerio de Medio Ambiente y recursos naturales un dictamen técnico, el cual deberá de estar fundamentado en los criterios ambientales establecidos en las directrices técnicas a las que hace referencia la ley.

En el art 29 se faculta al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano para requerir al Instituto de Legalización de la Propiedad de Inspecciones, las investigaciones y elaboración de estudios a los que se refiere la ley en el art 45. Para lo cual deberá remitir una copia de toda la documentación presentada por el desarrollador parcelario para ser verificada en campo.

Entre otros requisitos se establecen la realización de estudios por parte del ahora Ministerio de Vivienda, así como la determinación de lotes afectados por condiciones de riesgo y otras condiciones que impiden su legalización regulados en el art 30 y 31 del reglamento.

En el capítulo VI del Reglamento se establecen los requerimientos técnicos para la regulación de la lotificación, en el art 32 las zonas de protección para accidentes naturales, en el art 33 la diferencia natural de niveles dentro del terreno o con sus colindantes, el art 34 la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado

El capítulo VII del mencionado reglamento continua con las compensaciones y resolución de regularización, en el art 35 la declaración de compensaciones, en el 36 especifica las compensaciones en obras las cuales serán aplicadas en caso de incumplimientos a: a) cordones y cunetas, b) sistema de drenaje de aguas lluvias, c) sistema de drenaje de aguas negras, d)

equipamiento social, e) zonas verdes, f) servicios básicos y g) obras de protección para zonas o lotes en riesgo. Y las compensaciones ambientales deberán realizarse respecto a temas de salubridad y prevención de riesgos.

El reglamento en su parte final establece las competencias para sancionar en el art 38 a la Defensoría del Consumidor en el caso que haya conocido de infracciones a la Ley Especial por parte de la lotificación, en el art 40 al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano quien tendrá competencia en todo proceso sancionatorio iniciado por el mismo Viceministerio.

### **2.3.6 CODIGO PENAL**

El código penal salvadoreño en su art 215 regula como tipo penal el delito de estafa: el que obtuviere para sí o para otro un provecho injusto en perjuicio ajeno, mediante ardid o cualquier otro medio de engañar o sorprender la buena fe, será sancionado con prisión de dos a cinco años si la defraudación fuere mayor de doscientos colones.

Y en los numerales 1 y 2 del mismo artículo, el delito de estafa agravada que será sancionado con prisión de 5 a 8 años en los casos siguientes: 1- ) si recayere sobre artículos de primera necesidad, como viviendas o terrenos destinados a la construcción de viviendas. 2- ) cuando se colocare a la víctima o a su familia en grave situación de peligro económica o se realizare con abuso de las condiciones personales de la víctima o aprovechándose el autor de su credibilidad empresarial o profesional. En este tipo penal se puede incurrir en el caso de las lotificadoras cuando estas no le cumplan a los lote-habientes con la tradición del dominio de la propiedad de los lotes o parcelas que comercializan.

### **2.3.7 CÓDIGO MUNICIPAL**

Nuestro código municipal creado por decreto número 274 del año 1986; como ley secundaria tiene por objeto desarrollar principios constitucionales referentes al funcionamiento y las competencias de las municipalidades, estableciendo en su art 4 numeral 27, la autorización y fiscalización de parcelaciones, lotificaciones, urbanizaciones y demás obras particulares, cuando en el municipio exista, el instrumento de planificación y la capacidad técnica instalada para tal fin. De no existir estos instrumentos deberá hacerlo en coordinación con el viceministerio de vivienda y desarrollo urbano y conformidad con la ley de la materia, así lo establece el código y en atención a ello en el Municipio de Santa Ana es la municipalidad la encargada de otorgar los permisos necesarios para la parcelación de la tierra que se pretende comercializar para uso habitacional.

### **2.3.8 LEY DE PROTECCION AL CONSUMIDOR**

Esta ley que protege los derechos de los consumidores, establece la protección y sanción para el caso de las lotificadoras que vulneren derechos de las personas consumidoras y actúa en conjunto con la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

El fundamento normativo de esta se establece inicialmente en el art 4 que regula los derechos básicos de los consumidores en el literal e y h que respalda la obligación de entregar los bienes en las condiciones en que se hayan ofertado públicamente, así como ser protegido de los posibles riesgos de recibir los bienes en condiciones que pongan en peligro su vida salud e integridad y la de su familia. El art 11 de igual manera protege los interés económicos y sociales de los consumidores y nos refiere a la aplicación de la normativa específica para cada el caso en que se pretenda vulnerar los derechos de los consumidores.

En el art 17 así como el 43 literal e) la ley regula y sanciona las prácticas abusivas por parte de los proveedores en perjuicio del lote-habiente que adquiere el carácter de consumidor en una relación de consumo con el proveedor del lote o parcela que haya adquirido. Y con esto se garantiza la protección del lote-habiente por parte de la Ley de Protección al Consumidor.

### **2.3.9 LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION**

En su artículo 1 la Ley de Urbanismo y Construcción establece que el Viceministerio de Vivienda es el encargado de formular y dirigir las políticas nacionales y de elaborar los planes nacionales y regionales con el fin de establecer que estas disposiciones estén sujetas a las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones en el territorio de la república, con el fin de elaborar y aprobar estos planes corresponde a los Municipios y es necesario que los núcleos de población se hagan en base a un ordenamiento del territorio bajo las normas en beneficio de las personas que habitan en zonas urbanas o rurales.

El artículo 6 establece que la autorización para realizar una parcelación o urbanización con base en los respectivos proyectos aprobados, tendrá vigencia por un año, contando a partir del día siguiente de la aprobación correspondiente. Y si transcurrido el plazo señalado no se hubieren iniciado las obras, serán indispensables, para ello obtener del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano o de la respectiva Municipalidad según el caso, una aprobación de los planos respectivos.

### **2.3.10 REGLAMENTO DE LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION**

El reglamento establece en su artículo 1: los servicios públicos que deberán cumplir los propietarios en sus parcelaciones con el propósito de desarrollar todas las disposiciones establecidas para la tramitación de permisos para uso habitacional.

Así como en el art 6 establece los requisitos indispensables para la parcelación habitacional que deben de cumplirse los cuales son:

1. Requisitos previos a la presentación de una solicitud de permiso a parcelación.
2. Requisito para la obtención de un permiso de parcelación o subparcelación.
3. Requisito para la ejecución de obras.
4. Requisito para la escrituración y conexión de los servicios.
5. Requisitos para la recepción de las obras de parcelación.

En su artículo 14 el reglamento establece los requisitos para la obtención de un permiso de parcelación, para todo proyecto de parcelación se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a). Revisión vial y
- b). zonificación. Permiso de parcelación.

### **2.3.11 LEY DE CATASTRO**

El artículo 11 la Ley regula la figura de la ficha catastral del inmueble y establece el contenido de estas, el cual debe ser en el siguiente orden:

1. Número del propietario.
2. Municipio, ubicación del inmueble y nombre de la propiedad, si la tuviere.
3. Departamento.
4. Cifra del código del departamento.
5. Número del inmueble.
6. Nombre y dirección del propietario poseedor.
7. Número de identificación tributaria.
8. Condiciones de tenencia.
9. La parte alícuota que corresponde al propietario o poseedor.

10. Número del registro de mantenimiento.
11. Numero de mapa.
12. Número de la parcela.
13. Área de la parcela.
14. Área del inmueble.
15. Fecha de emisión.
16. Inscripción e inscripciones en su caso.
17. Uso del inmueble.
18. El escudo de armas de la república.

Y todos lo demás datos que consideren necesarios aquellas instituciones encargadas de la ejecución del catastro.

En el art 25 de la presente ley se establece que todo registrador de la Propiedad Raíz e Hipotecas, para inscribir cualquier título de propiedad de un inmueble clasificado y situado en una zona catastrada deberá exigir los contenidos de la ficha catastral correspondiente. Los datos a que se refiere el inciso anterior se verificaran con los que consten en la ficha catastral que del mismo inmueble tenga el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

## **2.4 MARCO CONCEPTUAL**

- **Derecho:** Nos refiere al ordenamiento de la vida social y posee dos acepciones fundamentales: como derecho objetivo que se refiere al conjunto de normas que rigen la vida del hombre en sociedad y sus relaciones con los demás miembros de un determinado grupo social y como derecho subjetivo hace alusión a las facultades concretas que el ordenamiento reconoce a los individuos dentro de un colectivo social. Pero para que el derecho sea verdaderamente tal, y no solo una fachada externa, el orden impuesto ha de ser

justo, es decir, ajustado a las características propias de lo ordenado que es la conducta humana. Como dice santo Tomas el derecho es la adecuación o ajuste de la vida a la regla que le es propia, es decir se trata de descubrir cuál es la regla que se adapta convenientemente a las exigencias propias de la vida humana.

- **Propiedad:** Es un derecho real que consiste en el grado máximo de poder, sobre una cosa de la que se es titular. El código civil lo define en términos absolutos como derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes en atención a valores e intereses que beneficien no solo al titular de esta sino a todo el colectivo social.
- **Dominio:** es el derecho real en virtud del cual, una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona. Y es inherente a la propiedad, el derecho de poseer una cosa, de disponer o de servirse de ella, de gozarla y usarla según la voluntad del propietario. En este sentido el concepto de dominio se encuadra como un concepto exclusivamente jurídico mientras que el de propiedad como un concepto económico-jurídico.
- **Regulación:** Se refiere a la determinación o fijación de límites necesarios a los diferentes derechos que se tengan o se adquieran con el objetivo de imponer un orden para el ejercicio de los mismos.
- **Habitación:** A partir del art 524 de nuestro Código Civil podemos definir la habitación como aquel derecho real limitado, personalísimo e intransmisible; de goce que faculta a su titular a ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para los miembros de su familia.

- **Concepción:** hecho biológico de la formación de un nuevo ser en el seno materno. Marca el ordenamiento inicial de la vida humana y así mismo de reconocimiento de la personalidad jurídica del nuevo ser.
- **Justicia:** se refiere a la constante y perpetua voluntad de dar a cada uno su derecho, es decir lo suyo, aunque existan ciertas diferencias entre lo que considera o determine lo que debe ser considerado como propio de cada uno.
- **Población:** la entendemos como aquella totalidad de individuos, hombres y mujeres, que habitan el territorio de un estado. La población se representa en dos aspectos: demográfico y cuantitativo que se refiere a su número y densidad; demológico cualitativo que es el vinculado a la raza herencia y selección del hombre
- **Derechos Fundamentales:** son aquellos derechos que en un momento históricamente dado se consideran indispensables para asegurar a todo ser humano la posibilidad concreta de una vida con amplia libertad y justicia. En otros términos, de no tanta repercusión jurídica, suele decirse que son tales los derechos que aseguran al ser humano el desarrollo integral de su personalidad, es decir una vida digna, o si se quiere, una vida llevada con la jerarquía misma de un fin.
- **Propietario:** es el titular del derecho de propiedad, dueño de bienes muebles e inmuebles. Nudo propietario, titular de un cargo a diferencia del que lo interina o suple en situación o tiempo determinado.
- **Tierras Comunes:** son las que representa la forma dominante de la tenencia rural de la tierra. Normalmente tanto la propiedad como el manejo de las mismas está en manos de la comunidad y su uso puede ser determinado satisfactoriamente por los mismos integrantes de la comunidad



- **Tierras Ejidales:** Son aquellas que han sido dotadas al núcleo de población ejidal o que han sido incorporadas a este por cualquier medio lícito. Son los terrenos patrimonio de un ejido, concedidos por alguna de las acciones agrarias dotatorias de tierras o que hubieren adquirido por cualquier otro medio y hayan sido incorporadas al régimen ejidal. Por su destino, se dividen en: a) tierras para el asentamiento humano, b) de uso común y c) parceladas; la propiedad sobre estas tierras cuenta con una protección constitucional tanto para la superficie en la que se ubique el asentamiento humano, como para la destinada a actividades productivas
- **Propiedad colectiva de la tierra:** Esta es considerada como la evidencia relevante que en los primeros tiempos antes de que el hombre aprendiera establecer ciudades, reclamar territorio de caza y pesca estableciendo así un control colectivo sobre la zona,
- **Terratenientes:** es aquella persona que posee tierras en grandes cantidades, dicho término se usa generalmente para referirse a los propietarios de grandes extensiones de terreno o haciendas.
- **Adquisición de inmuebles:** es también conocido como traslado de dominio y su denominación varía según el estado en que el término se aplique.
- **Tradición de dominio:** es el acto por el cual se hace entrega de una cosa a una persona física o persona jurídica con la intención de transferir el dominio y por otra la capacidad e intención de adquirirla,
- **Uso habitacional:** es un derecho real de características comunes son derechos personales intransferibles y que se otorgan por razón de la persona.

- ***Autorregulación:*** es la capacidad que posee una entidad o institución para regularse a sí misma lo cual supone un logro de equilibrio, espontaneo sin necesidad de la intervención de otros factores, entidades o instituciones para lograr dicho proceso de autorregulación.
- ***Propiedad privada:*** son los derechos que tienen las personas y empresas para obtener, poseer, controlar, y disponer y dejar en herencia, capital, cosas y otras formas de propiedad.
- ***Autonomía de la voluntad:*** es un principio básico de nuestro derecho contractual se entiende incorporado en todas las relaciones entre los particulares y es la libertad de que gozan los particulares para pactar los contratos que les plazcan y de determinar su contenido y efecto.
- ***Comercialización de la tierra:*** es la acción y efecto de comercializar y poner a la venta, la tierra como un producto o darle las condiciones en vías de distribución para su venta.
- ***Lotificador:*** se refiere a toda persona natural o jurídica que a nombre propio o por cuenta de terceros e incluso actuando como agente oficioso, comercializa uno o varios proyectos parcelarios o lotificaciones y es reconocido como lotificador, comercializador o propietario del inmueble que comercializa en porciones.
- ***Lote-habiente:*** es cada persona que es poseedor de un lote a título oneroso y con el objetivo de ser propietario del mismo, además de adquirir sobre este el derecho de dominio de conformidad con las condiciones establecidas en el respectivo contrato de adquisición
- ***Interés colectivo:*** es correspondiente a un grupo de personas que mediante un daño deciden pedir protección jurisdiccional con el fin de reclamar protección a sus derechos.
- ***Servicios básicos:*** son aquellos que toda persona, sin importar donde viva tenga acceso ya que garantiza un mínimo de calidad de vida, y a partir de ahí se realiza su desarrollo personal estos servicios básicos deben ser accesibles para todo el mundo.

- ***Función social:*** es un concepto jurídico que limita el carácter absoluto y exclusivo del derecho de propiedad de inspiración liberal e individual y se sujeta al bien común.
- ***Bien común:*** es un concepto que en general puede ser entendido, como aquello de lo que se benefician todos los ciudadanos como los sistemas sociales, institucionales, económicos entre otros de los cuales todos dependemos que funciona de manera que beneficie a toda la población.
- ***Seguridad Jurídica:*** se refiere a la certeza que tienen los ciudadanos, es decir los individuos de que su persona, su familia, sus pertenencias y derechos estén protegidos por las diferentes leyes y autoridades, y en caso que se tenga que llevar a cabo un procedimiento legal este realizado según lo establecido en el marco jurídico. Es decir, la seguridad jurídica es el conocimiento y la certeza que tienen las personas de que es lo que se le estipulo como permitido o prohibido.
- ***Fraccionamiento de la tierra:*** es un conjunto de manzanas de tierras y lotes que es trazado y planeado para ser un centro habitacional, ejecutándose varias obras de urbanización que le permita poseer infraestructura y equipamiento, vías y servicios urbanos, la reglamentación para su construcción depende de las leyes de desarrollo urbano de cada territorio.
- ***Apropiación:*** es la acción de adueñarse de cierta cosa, siempre y cuando puedan ser objeto de apropiación, se considera para los bienes muebles o inmuebles.
- ***Lotificaciones:*** es la división de un terreno con fines comerciales siempre que en él pueda darse lugar a la construcción de un núcleo de población, es decir que en él se constituyan lotes para edificar urbanizaciones o residenciales para uso habitacional.

- ***Familia:*** es todo grupo de personas formado inicialmente por una pareja de conyugues normalmente unidos por lazos legales y religiosos, el cual con el tiempo crece en número de personas y que conviven y tiene un plan de vida en común. Estas personas suelen estar unidas por lazos legales y sanguíneos.
- ***Parcelaciones:*** es la operación que permite fraccionar un terreno en varias porciones de tierra urbanizables o no, con el objetivo de ser comercializadas por una empresa para ser utilizadas para explotación agrícola o para uso habitacional.
- ***Vivienda Digna:*** es la vivienda que ha sido construida para ser habitada por un grupo de personas que conforman una familia, la cual debe gozar de un eminente acceso a los servicios básicos como agua potable, energía eléctrica, alcantarillado de aguas negras entre otros, pudiendo ser adquiridas de manera que puedan pagarse por cuotas y al término de sus pagos convertirse en legítimos dueños.
- ***Concentración de poder:*** los regímenes con vocación autoritaria, tienen una particular predisposición hacia la concentración del poder público es decir suprimir o relativizar el principio de su separación de poderes por medio de la subordinación al gobernante de los otros organismos del estado, la concentración de poder se basa en burocratizar y centralizar los poderes de la administración del estado en un solo poder
- ***Restricción:*** acción y resultado de restringir o reducir el uso y goce de una cosa, o de un derecho según sea la determinada situación que se desee limitar.
- ***Extensión territorial:*** es el espacio de territorio en el que el estado de un pueblo o nación determinado ejerce su soberanía incluye el territorio hasta la plataforma
- ***Explotación Agrícola:*** está compuesta por las actividades sociales-economistas que permiten obtener riqueza de la tierra a los productos obtenidos mediante las explotaciones

de la tierra y los recursos naturales, así como las producciones de las actividades agropecuarias, que son parte del sector primario de la economía de un país.

- ***Crecimiento Económico:*** es el aumento de la cantidad de trabajos que hay por metro cuadrado, la venta o el valor de bienes y servicios producidos, por una economía. Habitualmente se mide en porcentajes de aumento del producto interno bruto real. Este crecimiento económico se califica como deseable ya que guarda relación con la cantidad de bienes materiales disponibles y por ende representa un mejor del nivel de vida para cada persona miembro de un colectivo social.
- ***Salubridad:*** es una característica o cualidad de lo que no es perjudicial para la salud. Las construcciones deberán destinarse al uso establecido por el planteamiento urbanístico y mantenerse en condiciones de seguridad y salubridad.
- ***Urbanización:*** conjunto de viviendas que resultan de urbanizar un terreno y que corresponden a un plano unitario; en especial el que está situado a las afueras de una población destinados principalmente a servir para residencias.

**CAPITULO III**  
**METODOLOGIA**  
**DE LA**  
**INVESTIGACIÓN**

### **3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN**

Para la presente investigación titulada **“LA REGULACION JURIDICA DEL DESARROLLO PARCELARIO HABITACION DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA.”** Se aplicará el método cualitativo con un enfoque hermenéutico que nos permita interpretar objetivamente la problemática a investigar, desde este punto de vista, es el indicado para poder desarrollar técnicas para la obtención satisfactoria de los resultados que se proyectan para la presente investigación.

Se eligió emplear el método cualitativo debido a que tienen como objetivo la descripción de las cualidades específicas de un fenómeno, la búsqueda de un concepto que pueda enmarcar la realidad ya que no se trata de probar o medir en qué grado ciertas cualidades, se encuentra en un fenómeno o hecho realizado, sino de descubrir las cualidades que sea posible.

Partiendo del conocimiento que se tiene en una investigación la aplicabilidad del método científico el cual se puede definir: “como aquellas prácticas utilizadas con el fin de exponer o confirmar teorías científicas que son destinadas a explicar de alguna manera los fenómenos que observamos y pueden apoyarse o no en experimentos que certifiquen su validez”. Cuando se habla del tipo de investigación se puede interpretar como la clasificación de las categorías de estudio con los que se realiza la investigación las cuales son:

1. Explorativo.
2. Descriptivo.
3. Explicativo.

Es por ello que la presente investigación es de carácter jurídico-explicativa, permitiéndonos profundizar en los elementos descriptivos de una situación específica o un fenómeno determinado de la realidad, procurando incorporarlos al aporte de las respuestas que se obtengan por parte de

las fuentes de información y así alcanzar una perspectiva más amplia sobre el tema a investigar. En atención a la naturaleza del tema de la investigación este se puede ubicar dentro del derecho privado en función social por ello se utilizará la metodología a continuación detallada; permitiendo así al investigador fortalecer la comunicación con las personas intervinientes en el proceso de investigación, logrando una comunicación horizontal he igualitaria y por ende más efectiva para obtener los mejores resultados posibles.

### **3.2 DISEÑO DE INVESTIGACIÓN**

Se utilizará un enfoque cualitativo para el desarrollo de la investigación, ya que no se realizará el manejo de ningún tipo de variables únicamente se estudiará la legislación salvadoreña en los puntos correspondientes al tema de investigación. También se aplicarán preguntas abiertas a las personas que se entrevistarán para conocer la aplicabilidad y la inaplicabilidad de la normativa jurídica que regula Las Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional aplicada al Municipio de Santa Ana.

### **3.3 CONCEPTO DE HERMENÉUTICA**

El termino hermenéutica deriva del griego, que significa: saber explicativo o interpretativo especialmente de las sagradas escrituras y del sentido de la palabra de los textos así es fruto de la suma de la palabra hermeneuo que puede traducirse como descifro la palabra tekhne que significa “arte” y el sufijo-tikos que es sinónimo de “relacionado a” lo que nos permite en nuestra investigación poder realizar un análisis de carácter interpretativo abordando la versatilidad del presente fenómeno a través de sus diferentes manifestaciones permitiendo con esto poder comprender interpretar y poder dar explicación a una determinada problemática.



Por tanto, con la presente investigación jurídica no solamente se realizara una interpretación sino que se encontraran resultados de la realidad investigada para poder transcribir una verdad a través de la expresión de las técnicas cualitativas utilizadas, las cuales se harán a través de matrices.

### **3.4 POBLACION Y MUESTRA DE LA INVESTIGACIÓN**

Esta se integra por la comunidad jurídica que se compone de funcionarios o expertos vinculados al tema de la investigación y por la población del municipio de Santa Ana.

#### **3.4.1 POBLACIÓN**

Se refiere al universo, al conjunto o totalidad de elementos sobre los que se investiga en el desarrollo de la investigación, en este caso la población se integrará por la comunidad jurídica compuesta por: Instituciones del Estado encargadas de la legalización de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional, empresas privadas que su giro o actividad económica es Lotificar y Parcelar para uso habitacional, la Defensoría del Consumidor y la Alcaldía Municipal.

#### **3.4.2 MUESTRA**

**Concepto:** La muestra es una parte o subconjunto de elementos que se seleccionan previamente de una población en general con el objetivo de realizar un estudio, normalmente se selecciona una muestra debido a que estudiar a todos los elementos de una población resultaría muy extenso y poco práctico.

En este caso la muestra se compone por un segmento de la población, conformado por un selecto grupo de conocedores de la realidad del municipio de Santa Ana respecto al tema de investigación que estén principalmente vinculados con la problemática como hecho generador de la investigación así como instituciones y funcionarios que apliquen la normativa referente al problema de investigación.

El tipo de muestra a utilizar se determinó estableciendo una serie de requisitos para su selección tomando en cuenta ser funcionario público que labora en instituciones gubernamentales y autónomas relacionadas a la problemática de La Regulación Jurídica del Desarrollo Parcelario Habitacional en el Municipio de Santa Ana, dicha muestra dentro de esta investigación, estará compuesta por los diferentes receptores de las entrevistas previamente estructuradas y serán:

- **INFORMANTE 1: MINISTERIO DE VIVIENDA.** Quien por la competencia dada en el art.5 de la ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional es el encargado de supervisar el proceso al cual se someten las lotificadoras.
- **INFORMANTE 2: ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTA ANA.** Es la encargada de atender la llamada ventanilla única en la que se tramitan los permisos necesarios para parcelar o lotificar la tierra esto en atención a lo establecido en el art.6 de la Ley Especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional. Por ello es importante su aporte.
- **INFORMANTE 3: DEFENSORIA DEL CONSUMIDOR, SANTA ANA.** Nos resulta de vital importancia dentro del selecto grupo del cual se compone la muestra de la investigación tomar en cuenta su aporte, ya que el reglamento de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, faculta a la Defensoría para sancionar a las lotificadoras, en su Art. 38 siempre y cuando haya sido esta quien conozca de la infracción de la mencionada ley.
- **INFORMANTE 4: INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL** Se considera importante acudir a tal Institución con el objetivo de obtener información que a través de un control sistematizado nos muestre la realidad de la situación en la que se

encuentran las empresas que buscan desarrollar un proyecto parcelario para uso habitacional.

- **INFORMANTE 5 EMPRESAS LOTIFICADORAS.** En este punto se ha tenido a bien incluir a las empresas lotificadoras por tener estas la suficiente experiencia y amplio conocimiento directo respecto al tema, logrando así obtener información verídica de la realidad respecto al fenómeno de la Regulación Jurídica del Desarrollo Parcelario Habitacional en el municipio de Santa Ana.

### **3.5 DISEÑO DE INSTRUMENTO PARA RECOPIACIÓN DE DATOS**

Al plantearnos estrategias a seguir y delimitando las herramientas a emplear para poder realizar un análisis por medio del cual nos sea factible conocer y analizar la realidad social del problema, desde distintos puntos de vista y que nos permita además dar una opinión oportuna que propicie aportar una serie de conclusiones y recomendaciones acordes a la actualidad del fenómeno que genera la problemática que se está investigando.

Para ello se dará uso a la herramienta de la entrevista con preguntas abiertas, previamente estructuradas permitiendo así obtener una opinión personalizada de la interpretación que hacen cada una de las personas consultadas ya que tienen relación con el tema contribuyendo así al enriquecimiento de la investigación y poder indagar en ciertos elementos que nos producen posibles soluciones al problema o que busquen solventar la problemática y reflejar un beneficio para la sociedad actual y futuras en todos sus ámbitos.

#### **3.5.1 INSTRUMENTOS PARA LA RECOLECCIÓN DE LOS DATOS**

- 1) **Entrevista a profundidad:** es el instrumento que consta por escrito el cual permite obtener respuestas oportunas por parte de las fuentes de información denominados informantes

claves. Que según sus conocimientos académicos y sus experiencias nos brindan con el fin de poder utilizar la información para su debido análisis.

- 2) **Grabaciones de audio:** esta herramienta facilita no perder de vista los pequeños detalles brindados como respuesta permitiendo ser más convincentes la información con la que nos es posible emplear la información obtenida durante la relación de la entrevista y poder así aportar mejores conclusiones y recomendaciones.
- 3) **Recursos documentales:** se refiere al auxilio del material bibliográfico y doctrinal así como otras fuentes que sean de beneficio y que aporten información oportuna al presente tema de investigación.
- 4) **Virtuales:** nos permitirá la consulta de sitios web relacionados al tema así como bibliotecas virtuales de universidades u otras instituciones que tengan relación con el tema, blogs con información jurídica y doctrinal, revistas jurídicas, enciclopedias digitales y el centro de información judicial de la Corte Suprema de Justicia.

### **3.5.2 INSTRUMENTOS A UTILIZAR PARA ENTREVISTAR A LOS INFORMANTES**

- **INTRUMENTO ``A``: Entrevista dirigida al Ministerio de Vivienda.**
- **INTRUMENTO ``B``: Entrevista dirigida a la Alcaldía Municipal de Santa Ana.**
- **INTRUMENTO ``C``: Entrevista dirigida a la Defensoría del Consumidor, Regional de Occidente.**
- **INTRUMENTO ``D``: Entrevista dirigida al Instituto Geográfico y del Catastro Nacional.**
- **INTRUMENTO ``E``: Entrevista dirigida a Empresas Lotificadoras.**

### **3.6 PASOS PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS**

En primer lugar, se realizarán entrevistas de manera personal a los entrevistados, tomando oportunamente anotaciones y realizando grabaciones durante la realización de las entrevistas, la recolección de datos será en dos momentos:

#### **3.6.1 INMERSION INICIAL EN EL CAMPO DE ESTUDIO**

Significa que se procede a la elección de las fuentes de la información que se consideren oportunas para realizar un aporte eficiente a la investigación teniendo que cumplir con requisitos básicos, como el ámbito en que se desenvuelven, la función que desempeñan, teniendo que estar estrechamente relacionados al tema y cumpliendo dichas características con la utilidad requerida para su aportación a la presente investigación. De esta manera se ha de seleccionar la muestra correspondiente la cual se utilizará para recabar la información emanada de sus conocimientos sobre el tema.

#### **3.6.2 RECOLECCION DE DATOS PARA EL ANÁLISIS**

Se realizará mediante las entrevistas estructuradas dirigidas a la muestra anteriormente determinada, la cual fue elegida con el objetivo de obtener de ella los datos a recabar.

### **3.7 MODELO DE PROCESAMIENTO DE DATOS**

Al momento de realizar el vaciado de la información obtenida mediante las entrevistas realizadas se procederán al análisis e interpretación de los resultados; los cuales serán sistematizados y clasificados según la categoría correspondiente lo que nos permite plantear una serie de conclusiones y recomendaciones acorde al análisis cualitativo de la muestra que se entrevistó.

### **3.7.1 MODELO A UTILIZAR PARA EL ANALISIS DE LOS DATOS**

Para el análisis de datos el modelo planteado será el siguiente:

- 1) **Comparativo:** su objetivo primordial será cotejar las respuestas obtenidas de los informantes clave mediante categorías la cual permitirá un mejor análisis de las respuestas.
- 2) **Descriptivo:** este permitirá la clasificación de las respuestas para la elaboración de un análisis que permitirá realizar las comparaciones respectivas.
- 3) **Inferencial:** al realizar las entrevistas y obtenidas las respuestas se realizara la confrontación correspondiente de la situación problemática entre lo que nos hemos planteado y la situación actual del fenómeno estudiado.
- 4) **Triangulación:** analizaremos la información recabada de las entrevistas previamente elaboradas, lo cual se realizará con el propósito de completar lo ya obtenido mediante las mismas, así como la legislación correspondiente y la doctrina facilitando un análisis más completo de la problemática desde diferentes perspectivas.

### **3.7.2 VACIADO DE LA INFORMACIÓN**

Este se hará utilizando la técnica de la codificación, de las respuestas obtenidas, mediante las entrevistas, de los informantes clave para poder identificar cada una de las aportaciones brindadas por los entrevistados a quienes se le asignará un numero de manera que se puedan organizar e identificar al momento de realizar el análisis de las respuestas.

#### **3.7.2.1 INSTRUMENTO PARA REALIZAR EL VACIADO DE LA INFORMACION**

El instrumento a utilizar para el vaciado de la información, será un cuadro matriz de análisis en el cual se agrupará, la información recabada de las entrevistas debidamente categorizadas,

según las preguntas, que se realizaran por medio del cuestionario cada pregunta, con sus respectivas respuestas obteniendo así mayor facilidad en el análisis de la información obtenida.

### **3.7.3 ANALISIS DE LA INFORMACION**

Para el análisis de la información obtenida en la investigación se hará mediante la triangulación permitiendo con esto diferentes formas de comprobación para la información obtenida, logrando un análisis a profundidad de los datos cualitativos que se obtenga de la entrevista realizada; tomando como base distintas técnicas que permitan analizar la problemática de los puntos de vista diversos mediante el llamando control cruzado.

### **3.7.4 TRIANGULACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

Para la triangulación de la información se utilizará una técnica que permita realizar un análisis de los datos obtenidos, mediante el desarrollo del proceso de investigación, que a través de los distintos elementos nos facilite el análisis, de los datos obtenidos para realizar una comparación de la información que se obtenga.

Por ello es necesario tener en cuenta, elementos que faciliten que los informantes claves proporcionen datos e información importante gracias a su cercanía con el tema de investigación, así como información bibliográfica y doctrinal que sumando el análisis grupal permita encontrar autenticidad, logrando con ello la triangulación de los datos, para posteriormente brindar conclusiones y recomendaciones, que de acuerdo a un análisis completo de la información recabada, nos permitan brindar una respuesta al presente problema objeto de la investigación.

### **3.7.5 ANALISIS E INTERPRETACION DE LOS DATOS**

Se procederá a realizar un estudio que vaya entorno a comparar la teoría con la realidad sobre la situación actual de la Regulación Jurídica de las Lotificadoras en el Municipio de Santa

Ana, para lo que es indispensable el auxilio de conocedores directos sobre el fenómeno investigado, para ello contaremos con su apoyo y acompañamiento directo y así obtener como fuente de información su conocimiento en nuestro tema dichos conocedores serán las instituciones como:

1. El Ministerio de Vivienda.
2. Alcaldía Municipal de Santa Ana.
3. Defensoría del Consumidor, Regional de Occidente.
4. Instituto Geográfico y del Catastro Nacional.
5. Empresas Lotificadoras.

### **3.8 RESULTADOS ESPERADOS**

Se espera que con la realización de las entrevistas que contienen las preguntas para cada informante, podamos recolectar información que sea eficaz y oportuna, que además nos permita hacer una comparación de la información recabada, con la realidad de la problemática investigada y así poner en práctica los conocimientos que hemos obtenido de los informantes referentes al tema, logrando con ello aportar las pertinentes conclusiones y recomendaciones sobre nuestro tema de investigación, permitiéndonos presentar una propuesta que vaya orientada a mejorar la situación actual y futura del fenómeno causante de la problemática que se ha investigado. Gracias a la investigación realizada se espera poder aplicar los conocimientos adquiridos en el desarrollo de esta investigación como profesionales del derecho en el libre ejercicio de la profesión.



### 3.9 ALCANCES Y RIESGOS DE LA INVESTIGACIÓN

Al momento de iniciar con la metodología se estiman las posibles dificultades que se pueden presentar en la recolección de la información a través de los medios idóneos, y efectuar de la mejor manera el presente estudio entre ellos podemos destacar:

- **ALCANCES:** se pretende asegurar los resultados obtenidos, producto de la investigación ya que serán necesarios, para contribuir a presentar una información con mayor eficacia.
- **RIESGOS:** podemos mencionar que uno de los mayores riesgos a los cuales nos podríamos enfrentar sería no encontrar de manera exacta los factores que sean fundamentales para recolectar la correcta información de la investigación, ya que al no establecerlos correctamente existe el riesgo de no obtener toda la información provechosa para la investigación. También podríamos enfrentarnos a que los informantes debido a sus cotidianas actividades presenten dificultades e inconvenientes en cuanto a la disponibilidad de su tiempo obstaculizando así la realización de las entrevistas, por parte del grupo de investigación lo que podría resultar una afectación a la recolección de los datos, que son de vital importancia para el desarrollo de la investigación.

### 3.10 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES 2019 – 2020.

| Actividades.                                   | Febrero | Marzo | Abril | Mayo | Junio | Julio | Agosto | Sept | Octubre | Nov | Dic | Enero |
|--|---------|-------|-------|------|-------|-------|--------|------|---------|-----|-----|-------|
| Elección del tema de Investigación             |         |       |       |      |       |       |        |      |         |     |     |       |
| Planteamiento de la investigación.             |         |       |       |      |       |       |        |      |         |     |     |       |
| Justificación.                                 |         |       |       |      |       |       |        |      |         |     |     |       |
| Preguntas de Investigación.                    |         |       |       |      |       |       |        |      |         |     |     |       |
| Elaboración del Marco Teórico.                 |         |       |       |      |       |       |        |      |         |     |     |       |
| Elaboración del Marco Conceptual.              |         |       |       |      |       |       |        |      |         |     |     |       |
| Elaboración del Marco Jurídico.                |         |       |       |      |       |       |        |      |         |     |     |       |
| Elaboración del Marco Metodológico.            |         |       |       |      |       |       |        |      |         |     |     |       |
| Formulación de las Preguntas de Investigación. |         |       |       |      |       |       |        |      |         |     |     |       |
| Entrega de Anteproyecto                        |         |       |       |      |       |       |        |      |         |     |     |       |

**CAPITULO IV**

**ANÁLISIS E**

**INTERPRETACIÓN**

**DE DATOS**

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



**TEMA: ``LA REGULACION JURIDICA DEL DESARROLLO PARCELARIO HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO DE SANTA ANA``**

| <b>4.1.1 MATRIZ DE VACIADO DE ENTREVISTA DIRIGIDA AL MINISTERIO DE VIVIENDA</b>  |   |
|--|---|
| <b>PREGUNTAS</b>   | <b>RESPUESTAS</b>   |
| ¿De qué manera el ministerio de vivienda interviene en la obtención de requeridos permisos para el desarrollo de proyectos parcelarios para el uso habitacional? | El Ministerio de Vivienda interviene en dar la factibilidad del proyecto, para poder realizar el trámite del permiso de parcelación para ello hace todas las observaciones correspondientes legales, medio ambientales y culturales.  |
| ¿Cuáles son los criterios legales que deben cumplirse para el desarrollo de los proyectos parcelarios?   | Entre los criterios legales establecidos para obtener el permiso de parcelación están: La Factibilidad del Proyecto además de La Calificación del lugar, Aguas lluvias, Factibilidad del lugar, La revisión vial, Factibilidad de los servicios básicos, la entrega de planos de la propiedad entre otros aspectos que se contemplan en la solicitud que se presenta al Ministerio de Vivienda. |
| ¿Cuál es el aporte del ministerio de vivienda a la seguridad jurídica que se le debe proporcionar al lote habiente que ha adquirido un lote o parcela?           | El aporte del Ministerio está en la aprobación de los proyectos ya que la aprobación es el requisito indispensable para poder inscribir en el respectivo Registro, el proyecto de parcelación para uso habitacional con lo que se está garantizando a cada lote-habiente la seguridad jurídica de su propiedad.   |
| ¿Qué requisitos deben cumplir las lotificadoras para poder realizar sus proyectos parcelarios para uso habitacional?   | Deben cumplir paso a paso con los requisitos que cada institución interviniente exige para poder obtener la aprobación de los permisos y cumplir con las condiciones que se les impongan, para lograr desde la obtención del permiso de parcelación hasta la inscripción de cada uno de los lotes en el Registro de Inmuebles.  |

|   |   |
|---|---|
| <p>¿Cómo supervisa el ministerio de vivienda el fraccionamiento y la comercialización de la tierra para uso habitacional?</p> | <p>El Ministerio supervisa por medio de la exigencia al propietario del cumplimiento de los requisitos para la aprobación de los permisos de parcelación. Y en la cual fiscaliza toda la información brindada por el propietario y corrobora la veracidad de cada documento que se incluye en la respectiva solicitud del permiso de proyecto de parcelación para uso habitacional. Esto para garantizar la legalidad de los proyectos.</p> |
| <p>¿Cuáles son las sanciones que el ministerio de vivienda impone en caso de irregularidades en una lotificación?</p>         | <p>Podrían suspender la comercialización de los lotes o parcelas, así como la suspensión del proceso de aprobación del permiso de parcelación. Además podrá iniciar un proceso sancionatorio cuando conozca de infracción a la Ley Especial de Lotificaciones, según lo establecido en el Art 29 y cuando no se cumpla una resolución que haya impuesto el Ministerio éste remitirá certificación a la fiscalía.</p>                        |

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



**TEMA: ``LA REGULACION JURIDICA DEL DESARROLLO PARCELARIO HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO DE SANTA ANA``**

| <b>4.1.2 MATRIZ DE VACIADO DE ENTREVISTA DIRIGIDA A LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTA ANA</b>   |   |
|--|---|
| <b>PREGUNTAS</b>   | <b>RESPUESTAS</b>   |
| ¿De qué manera la Alcaldía Municipal interviene en la obtención de permisos para el desarrollo de proyectos parcelarios para el uso habitacional en el municipio de Santa Ana? | Somos el ente en el municipio que regulamos los permisos de parcelación, somos los encargados de dar la autorización a lotificaciones, urbanizaciones y somos la encargada de regular y de dar todo tipo de factibilidad con respecto a esos proyectos antes de su inscripción al registro; tiene que pasar por todos los filtros que es la municipalidad y por el departamento de ingeniería para los permisos intervienen varias unidades aquí en la municipalidad. |
| ¿Cuáles son los criterios legales que la alcaldía establece para el desarrollo de los proyectos parcelarios en el municipio de Santa Ana?                                      | Utilizamos toda la ley vigente en el país, ley de urbanismo, ley de medio ambiente, ley de carreteras y caminos aplicamos, toda normativa relacionada con los permisos además tenemos una ordenanza que sirve para los parámetros administrativos que tiene el departamento además la base es la ley de urbanismo y construcción y su reglamento.   |
| ¿Qué requisitos deben cumplir las lotificadoras para poder realizar sus proyectos parcelarios para uso habitacional en el municipio de Santa Ana?                              | Existen dos vías: <b>1.</b> Cuando la lotificación ya haya comercializado lotes se rige por la Ley Especial de Lotificaciones y solamente pasan a la desmembración de cabeza de su dueño para su inscripción en el registro.<br><b>2.</b> Cuando es una parcelación nueva, la ley de urbanismo y construcción; exige: La calificación del lugar,<br>Es necesario hacer el trámite de línea y nivel de construcción  |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>La factibilidad de servicios básicos, y drenaje de aguas lluvias.</p> <p>La revisión vial y zonificación, es prácticamente el anteproyecto plasmado en papel la distribución del lote distribución de áreas verdes zonas de protección áreas de equipamiento derechos de vías.</p>                            |
| <p>¿Cómo supervisa la Alcaldía municipal el fraccionamiento y la comercialización de la tierra para uso habitacional en el municipio de Santa Ana?</p>                                      | <p>A través de profesionales o técnicos, que realizan inspecciones de campo para ello llenan bitácoras, se revisa que se cumplan con los requisitos establecidos ya que posterior se hace una recepción de obras de urbanización que es el trámite final para el proceso de obtención de permiso parcelario.</p> |
| <p>¿Cuáles son las sanciones que impone la Alcaldía Municipal en caso de irregularidades en una lotificación?</p>   | <p>Las sanciones las impone el departamento legal, quien ejecuta los procesos sancionatorios que se originan del incumplimiento de los requisitos legales y pueden ser Multas, Cancelación del Permiso o Pedir Obras Compensaciones a las lotificadoras.</p>   |
| <p>¿Qué consecuencias legales produce el incumplimiento del proceso de regularización previamente establecido por la Ley Especial para las lotificaciones en el Municipio de Santa Ana?</p> | <p>Puede producirse la Denegación o Cancelación de los Permisos, La Imposición de Multas Económicas y Pedirse Obras de Compensación así como enviar al Registro de la Propiedad una anotación preventiva, para que no realicen movimientos legales como hipotecar ese inmueble</p>                               |

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



**TEMA: ``LA REGULACION JURIDICA DEL DESARROLLO PARCELARIO HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO DE SANTA ANA``**

| <b>4.1.3 MATRIZ DE VACIADO DE ENTREVISTA DIRIGIDA A DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR</b>  |  |
|--|--|
| <b>PREGUNTAS</b>   | <b>RESPUESTAS</b>  |
| ¿Cómo interviene la Defensoría del Consumidor en la problemática de la Regulación de las Lotificadoras en el Municipio de Santa Ana?   | <p>Interviene por motivos como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La falta de contrato de adquisición de lotes a plazos.</li> <li>• Comercializar lotes sin los permisos correspondientes.</li> <li>• Negarse a realizar la tradición de dominio cuando canceló totalmente el lote.</li> <li>• Obstaculizar la designación de beneficiarios o negarse a reconocerlos cuando se hayan legalmente designado.</li> <li>• Cuando haya afectación a intereses colectivos y difusos.</li> <li>• En el caso de la compensación en efectivo cuando sea aplicable</li> </ul> |
| ¿De qué forma la Defensoría del Consumidor, aporta a garantizar seguridad jurídica al lote-habiente; que al adquirir un lote o parcela, adquiere la calidad de consumidor?                           | Mediante la aplicación de la normativa vigente logrando la minimización de los riesgos presentes y futuros de una adquisición de un inmueble, garantiza seguridad jurídica a quien adquiere la calidad de consumidor cuando adquiere un lote o parcela con una persona o empresa que se dedica a la comercialización de lotes en masa.   |
| ¿Cómo la Defensoría del Consumidor, protege al lote-habiente cuando conoce sobre Infracciones a la ley Especial que regula el fraccionamiento y comercialización de la tierra para uso habitacional? | La Defensoría, protege a los consumidores que han cancelado su lote y el proveedor no les ha entregado escritura de propiedad. Esto en base al Art 4 de la Ley de protección al Consumidor que establece los derechos de los consumidores, en el cual se considera una infracción grave la no entrega de escritura.  |



|  |   |
|--|---|
| <p>¿Cuál es la importancia y el aporte de la Defensoría del Consumidor en la aplicación de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional en los proyectos parcelarios para uso habitacional?</p> | <p>La importancia radica en que las personas que adquieran un lote reciban su escritura de propiedad, apoyándonos en la Ley Especial de Lotificaciones y en la Ley de Protección al Consumidor, para lograrlo el aporte de la Institución son los Medios Alternos de Solución de Conflictos, para que se cumpla con la entrega de escrituras de propiedad a cada consumidor o lote-habiente</p>   |
| <p>¿Tiene competencia para sancionar la Defensoría del Consumidor a las lotificadoras ante Infracciones a la Ley Especial que regula el fraccionamiento y comercialización de la tierra para uso habitacional?</p>         | <p>Si, tiene competencia en casos de: Falta de contrato, Comercializar sin estar legalmente establecida, Negarse a la tradición del dominio del lote o parcela, Obstaculizar la designación de beneficiarios o negarse a reconocerlos, así lo regula el art 28 de la Ley Especial de Lotificaciones, en dichos casos puede Sancionar, también en caso de afectación de intereses colectivos o difusos de los lote-habientes, las sanciones será en los términos establecidos por la Ley de Protección al Consumidor</p> |

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



**TEMA: ``LA REGULACION JURIDICA DEL DESARROLLO PARCELARIO HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO DE SANTA ANA``**

| <b>4.1.4 MATRIZ DE VACIADO DE ENTREVISTA DIRIGIDA AL INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL</b>  |   |
|--|---|
| <b>PREGUNTAS</b>   | <b>RESPUESTAS</b>   |
| ¿Cómo el Instituto Geográfico y del Catastro interviene en la obtención de los respectivos permisos para el desarrollo de proyectos parcelarios para uso habitacional? | Se tiene intervención cuando el propietario pide se aplique el art 51-A y 39-A de la Ley de Catastro, solicitando se realice un estudio catastral para comprobar que ya vendió más del 50% de su propiedad; y en los casos de una parcelación nueva solamente se inscribe cuando ya tenga el plano de parcelación respectivamente aprobado. |
| ¿Cuáles son los criterios legales que como Institución establecen para el desarrollo de los proyectos parcelarios para uso habitacional?                               | Criterio legal esencial es que el proyecto ya esté aprobado por la institución competente, pues en esta fase ya se debe tener todos los permisos legales y medio ambientales correspondientes, es necesario tener aprobado el proyecto de parcelación, para poder inscribirse la matrícula de cada lote o parcela.                          |
| ¿En qué forma contribuyen a garantizar la seguridad jurídica para el lote-habiente al momento de que este adquiere un lote o parcela para uso habitacional?            | La Seguridad jurídica es el rol principal de esta institución ya que la seguridad jurídica la proporciona la inscripción de cada lote, en el Registro de la Propiedad, y por medio de la inscripción el lote-habiente tiene garantizado su derecho de propiedad respecto al lote o parcela que haya adquirido.                              |

|   |   |
|---|---|
| <p>¿Qué requisitos legales deben cumplir las lotificadoras para poder desarrollar sus proyectos de fraccionamiento y comercialización de la tierra para uso habitacional?</p> | <p>Los requisitos serán los que cada institución establezca para la aprobación del permiso de parcelación y poder desarrollar el proyecto de parcelación, el Registro es la última etapa del proyecto ya que con la inscripción de cada lote o parcela finaliza el proceso de legalización del proyecto parcelario.</p>   |
| <p>¿Cuál es la importancia y el aporte del Instituto en el desarrollo de proyectos parcelarios para uso habitacional?</p>   | <p>La importancia es que pueda quedar identificado cada lote de forma individual, en el mapa catastral, con sus medidas, su área, su matrícula y su propietario. Esto es un gran aporte porque la inscripción le permite a cada propietario poder dar su propiedad en garantía así como facilitar los proyectos de servicios básicos. Además es muy importante la actualización de la información de cada inmueble inscrito, lo que brinda mayor seguridad jurídica de lo que se posee.</p> |

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



**TEMA: ``LA REGULACION JURIDICA DEL DESARROLLO PARCELARIO HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO DE SANTA ANA``**

| <b>4.1.5 MATRIZ DE VACIADO DE ENTREVISTA DIRIGIDA A EMPRESAS LOTIFICADORAS</b>   |   |
|--|---|
| <b>PREGUNTAS</b>   | <b>RESPUESTAS</b>   |
| ¿Cómo obtienen las lotificadoras los respectivos permisos para el desarrollo de los proyectos parcelarios para uso habitacional?   | Cumpliendo con los requisitos que cada institución establece, en ello intervienen varias instituciones; lo primero que se hace es una precalificación para que la institución encargada de los parámetros para desarrollar el proyecto parcelario habitacional; tomando en cuenta la viabilidad del proyecto.   |
| ¿Cuáles son los principales criterios legales que las lotificadoras deben cumplir para el desarrollo de los proyectos parcelarios para uso habitacional?                                   | Que haya acceso a los servicios básicos, que los inmuebles estén libres de gravámenes, de lo contrario no se obtiene el permiso para desarrollar el proyecto.   |
| ¿De qué manera las lotificadoras cumplen con el deber de brindar seguridad jurídica al lote-habiente al momento de que este adquiere un lote o parcela?                                    | Cumpliendo con que los proyectos estén aprobados por la institución competente, ya que la garantía para el lote-habiente es que el proyecto tenga todos los permisos necesarios y que esté inscrito en el registro de la propiedad.   |
| ¿Cómo obtienen las lotificadoras en el desarrollo de proyectos parcelarios la aprobación por parte del Estado Salvadoreño para fraccionar y comercializar la tierra para uso habitacional? | La aprobación se obtiene al cumplir todos los requisitos de los permisos para desarrollar proyectos habitacionales, y necesariamente los extienden instituciones gubernamentales de tal forma que el estado tiene fiscalizado el actuar de las empresas lotificadoras ya que se nos exige tener totalmente legalizado el proyecto para poder comercializar los lotes. |

|  |  |
|--|--|
| <p>¿Qué importancia y aporte tiene para las lotificadoras la aplicación de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional?</p>  | <p>La importancia radica en que gracias a esta ley se pudo continuar con antiguos proyectos que estaban detenidos por algún motivo, se logró aprobar esos proyectos y el aporte es que agilizo en gran medida el trámite de aprobación de los proyectos logrando un trámite exprés, para fraccionar la tierra y empezar a comercializar los lotes.</p> |
| <p>¿Qué consecuencias legales se le imponen a las lotificadoras, que no cumplan con el proceso de Regulación establecido por la Ley Especial para una lotificadora legalmente establecida?</p> | <p>Las consecuencias pueden ser por ejemplo que se inicie un proceso penal en la fiscalía o una denuncia en la Defensoría del Consumidor, que comúnmente termina con la imposición de multas, de esa manera las consecuencias pueden no solo ser administrativas sino incluso judiciales en el caso de incumplimiento o infracción a la Ley.</p>       |

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



**TEMA: ``LA REGULACION JURIDICA DEL DESARROLLO PARCELARIO HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO DE SANTA ANA``**

| <b>4.2 MATRIZ DE ANALISIS POR MEDIO DEL METODO DE LA TRIANGULACIÓN DE DATOS</b>    |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <b>CATEGORÍA DE ANÁLISIS</b>   | <b>DOCTRINA</b>  | <b>INFORMANTES</b>  | <b>OPINIÓN GRUPAL</b>  |
| <p><b>LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO EN EL DESARROLLO PARCELARIO HABITACIONAL.</b></p> | <p>La constitución de la Republica en su Art 2, establece el derecho a la propiedad, en atención a ello y a otras de sus disposiciones es que se autoriza el desarrollo de proyectos parcelarios para uso habitacional, el estado ha regulado este derecho y los demás incluidos en el desarrollo de los proyectos parcelarios a través de leyes secundarias como lo son la Ley de Urbanismo y Construcción, Ley de Catastro, Código de Comercio, Ley de Protección al Consumidor, en ellas establece su autoridad y competencia en el desarrollo de los proyectos parcelarios y con el fin de realizar un estudio más</p> | <p>La intervención del estado podemos notarla en la aprobación que solo se obtiene al cumplir todos los requisitos establecidos para desarrollar los proyectos habitacionales, y necesariamente los extienden instituciones gubernamentales de tal forma el estado tiene fiscalizado el actuar de las empresas lotificadoras. Así como intervienen garantizando al lote-habiente sus derechos como consumidores al momento de adquirir un lote, además al aprobar la factibilidad de los proyectos a desarrollar ya que</p> | <p>El estado salvadoreño interviene de forma directa y eficaz en el desarrollo de los proyectos parcelarios para uso habitacional a través de las instituciones que regulan el proceso de obtención de los permisos, en el desarrollo del proceso que se debe seguir para obtener un permiso parcelario intervienen varias instituciones gubernamentales como el Ministerio de Medio Ambiente, el Ministerio de Cultura, el Ministerio de Vivienda, La Defensoría del Consumidor así como en el caso del Municipio de Santa Ana el ente competente es la Alcaldía Municipal de Santa Ana, la encargada de autorizar, es decir de</p> |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | específico y regular esta actividad se crea la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, procurando con esto la legalidad del fraccionamiento y comercialización de la tierra.   | exige tener totalmente legalizado el proyecto para poder comercializar los lotes. La intervención es eficaz a través de la inscripción en el Registro de la Propiedad.   | otorgar o denegar el permiso parcelario para fraccionar o lotificar una propiedad.  |
| RESTRICCIONES DEL DERECHO POSITIVO, EN LA OBTENSION DE PERMISOS PARCELARIOS. | La legislación salvadoreña tiene su origen en la Constitución como ley suprema y desarrolla las leyes secundarias que restringen la actividad parcelaria, el permiso de parcelación es otorgado por Ministerio de Vivienda y Municipalidades competencia dada por La Ley Especial de Lotificaciones Art 5 de conformar la ventanilla única en la que deben tramitarse los permisos requeridos para el desarrollo de un proyecto parcelario, El Reglamento de la Ley Especial establece los requisitos necesarios para la regulación, legalización y autorización de las lotificaciones. La ley de Urbanismo y Construcción Art. 6 establece plazo de un año de vigencia del permiso de parcelación. El | Entre los principales requisitos y restricciones, esta: obtener la factibilidad del proyecto, es decir que haya acceso a los servicios básicos, que los inmuebles estén libres de gravámenes, cumplir requisitos legales, medio ambientales y culturales para realizar el trámite del permiso de parcelación de lo contrario no se obtiene el permiso para desarrollar el proyecto. En el caso de Santa Ana la Municipalidad cuenta con una ordenanza que establece parámetros administrativos que tiene el departamento encargado, su base legal es la Ley de Urbanismo y Construcción y su reglamento. | Cuando hablamos de restricciones del derecho positivo, nos referimos a los límites legales establecidos por leyes secundarias que desarrollan garantías como el derecho a la propiedad Art 2 Cn, derecho a la libre disposición de los bienes Art 22 Cn. Derecho a la libre contratación Art 23 Cn, y Art 119 Cn, que declara de interés social la construcción de viviendas, creando una garantía constitucional que le permite a cada salvadoreño adquirir por sus propios medios una vivienda digna, el Estado debe procurar que el mayor número de familias salvadoreñas sean propietarios de su vivienda garantizando el derecho a la propiedad. Para ello crea mecanismos legales, como la Ley Especial de Lotificaciones, La Ley de Urbanismo y Construcción que |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|   | <p>Reglamento Art 14 los requisitos para la obtención de permiso de parcelación, son :</p> <p>A) Revisión vial y Zonificación</p> <p>B) Permiso de Parcelación.</p>  |  | <p>son desarrolladas con el objetivo de garantizar Seguridad Jurídica al lote-habiente y contribuir así a la consecución del bien común y la justicia social.</p>  |
| <p>LA SEGURIDAD JURIDICA PARA EL LOTE-HABIENTE.</p> | <p>La certeza que se tiene, que su persona su familia, sus pertenencias y sus derechos estén protegidos por las leyes y autoridades, la seguridad jurídica es el conocimiento y la certeza que tienen las personas de lo que se estipulo como permitido o prohibido. Nuestra ley primaria en su Art 1 establece que la familia es origen y fin de la actividad del estado y este debe organizarse para la consecución de la justicia, la seguridad jurídica y el bien común en atención a esto regulan los límites al desarrollo parcelario salvadoreño estableciendo derechos fundamentales como la vivienda digna, según el Art 22 toda persona tiene derecho a disponer libremente de sus bienes, la propiedad es transmisible en la forma en que lo determine la ley, por lo que debe cumplirse con el</p> | <p>La Seguridad jurídica es el rol principal delegado por el estado salvadoreño las diferentes instituciones. Y el aporte para garantizar seguridad jurídica en el tema de lotificaciones, en el caso específico del municipio de Santa Ana está en la aprobación para el desarrollo de los proyectos parcelarios, otorgando los permisos de parcelación ya que esta aprobación es el requisito indispensable para poder inscribir de forma individual la matrícula de cada lote en el respectivo Registro de la Propiedad y con ello garantizar a cada lote-habiente por medio de la inscripción de lotes su derecho de propiedad respeto</p> | <p>Como podemos observar en la ley misma así como en el desarrollo de la investigación, el estado salvadoreño a través de sus instituciones, ejerce un control respecto a la legalidad del actuar de quienes desarrollan los proyectos parcelarios exigiendo el cumplimiento de requisitos que garanticen al lote-habiente la legalidad de la relación contractual que sostienen al adquirir un lote proporcionando certeza de propiedad sobre el lote o parcela, y cumpliendo con la garantía fundamental y constitucional de brindar seguridad jurídica, para ello debe cumplirse con el proceso de legalización del proyecto parcelario, si es proyecto nuevo y el proceso de regularización cuando se trata de una lotificación existente previo a la Ley Especial de Lotificaciones, vigente desde el año 2012, que desarrolla el principio</p> |



|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|   | deber de garantizar seguridad jurídica en cada proyectos.   | al lote o parcela que haya adquirido.   | constitucional que reconoce a toda persona el derecho a la propiedad y posesión dentro de una sociedad.   |
| EL<br>FRACCIONAMIENTO<br>Y<br>COMERCIALIZACIÓN<br>DE LA TIERRA PARA<br>USO<br>HABITACIONAL. | Nuestra ley primaria en su Art 22 establece el derecho a la libre disposición de los bienes y haciendo uso de este derecho son desarrollados los proyectos parcelarios, en ellos los propietarios de una porción de tierra regularmente extensa, deciden fraccionarla para luego comercializarla para uso habitacional, estos proyectos deben ser debidamente aprobados por instituciones gubernamentales con competencia y en cumplimiento con la Ley Especial de Lotificaciones que es la encargada de regular tal actividad. Además la venta de bienes inmuebles, en general, es regulada en el Código Civil, por ello sus normas generales han de ser utilizadas, cuando las leyes especiales relativas al fraccionamiento para uso | Para fraccionar y comercializar la tierra es necesario: la calificación previa del lugar entre otras. Cumplir las condiciones de las instituciones encargadas de otorgar los permisos, quienes a través de profesionales o técnicos, realizan inspecciones de campo para revisar se cumplan todos los requisitos y posterior se hace una recepción de obras de urbanización que es el tramite final para el proceso de obtención de permiso parcelario. Con la exigencia al propietario del cumplimiento de los requisitos supervisa por parte del Estado, además fiscaliza la información que brinda el propietario y corrobora la veracidad de cada documento incluido en la solicitud del permiso de | En el proceso de fraccionar la tierra se deben tener en cuenta todos los criterios legales exigidos por la ley especial a través de las instituciones encargadas de desarrollarla y en atención a ello se deben cumplir con los requisitos necesarios para obtener el permiso de parcelación que permite fraccionar y es emitido por la autoridad con competencia y solo así podrá fraccionarse y comercializarse la tierra de manera legal, en el caso de Santa Ana le corresponde a la Alcaldía Municipal otorgar los permisos para el fraccionamiento, tomando en cuenta siempre los criterios de factibilidad de la zona a parcelar para uso habitacional. Luego de aprobado el proyecto los desarrolladores parcelarios deberán realizar el trámite en el Registro de la Propiedad para obtener la matrícula de cada lote o parcela proporcionando así seguridad |

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
|  | habitacional no expresen regulación específica.  | parcelación para uso habitacional. Esto para garantizar la legalidad de los proyectos.  | jurídica para el lote-habiente al momento de comercializar la tierra para uso habitacional.   |
| APORTE DE LA LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL. | Garantizar y ser el instrumento normativo exclusivo para la regulación jurídica del desarrollo parcelario habitacional, que establece los límites y alcances de los derechos que dan origen a la comercialización de los lotes o parcelas que han sido destinados para uso habitacional. El art 1; establece su objeto que es regular la posesión de buena fe, la comercialización y transferencia de dominio a cualquier título de los lotes o parcelas derivados de las lotificaciones a nivel nacional. Además establece el régimen transitorio para la regularización, legalización y autorización de una lotificación, constituida y comercializada previo a la entrada en vigencia de la ley. El ámbito de aplicación establecido en el art 2, el art 5 da competencia al Ministerio de Vivienda y a las | El aporte se observa en que gracias a esta ley se pudo continuar con antiguos proyectos que estaban detenidos por algún motivo, con ella se logró aprobar esos proyectos y se agilizo en gran medida el trámite de aprobación de los proyectos logrando un trámite exprés, para fraccionar la tierra y empezar a comercializar los lotes. La importancia de su aporte radica en que las personas que adquieran un lote reciban su escritura de propiedad, auxiliándose de la Ley de Protección al Consumidor, para lograr a través de los Medios Alternos de Solución de Conflictos, que se cumpla con la entrega de escrituras de propiedad a cada consumidor o lote-habiente, | El aporte de la Ley, primeramente observamos el gran avance que se ha tenido en materia de desarrollo parcelario a partir de su entrada en vigencia, logrando con su aplicación un eminente aporte a garantizar al salvadoreño su derecho de propiedad y la garantía constitucional de vivienda digna, permitiendo adquirir la propiedad de vivienda para su familia, a través de la regulación del derecho a la propiedad. Y para ello da competencia al Ministerio de Vivienda y Municipalidades en Santa Ana, la Alcaldía Municipal es la encargada de otorgar los permisos de parcelación para desarrollo de proyectos para uso habitacional, todo proyecto deberá ser aprobado y supervisado por la Municipalidad, logrando un control en el fraccionamiento y comercialización de la tierra dentro del territorio. La ley también faculta a instituciones como la Defensoría del consumidor |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Municipalidades para regular la actividad parcelaria habitacional.   | que ha adquirido por medios legales su lote o parcela.   | para aplicarla en caso de infracción a la ley, quien podrá iniciar proceso sancionatorio, e incluso certificarse a la Fiscalía General de la Republica.   |
| CONSECUENCIAS LEGALES DEL INCUMPLIMIENTO EN EL DESARROLLO PARCELARIO HABITACIONAL. | Toda infracción a la legislación aplicable al desarrollo parcelario habitacional así como a cualquier otra ley tiene su consecuencia legal en este caso el legislador ha establecido las sanciones legales que podrán imponerse a los desarrolladores parcelarios ante el incumplimiento en el desarrollo de proyectos parcelarios. Entre ellos los procesos sancionatorios que podrán iniciar la Defensoría del Consumidor y el Ministerio de Vivienda cuando hayan conocido de alguna infracción a la ley competencia dada por el Reglamento de la Ley Especial de Lotificaciones Art 38 y 40. | Las consecuencias pueden ser: La Denegación o Cancelación de los Permisos, La Imposición de Multas Económicas o Pedirse Obras de Compensación así como enviar al Registro de la Propiedad una anotación preventiva, para que no realicen movimientos legales como hipotecar ese inmueble. En casos de infracción a los derechos del lote-habiente en su calidad de consumidor, las consecuencias pueden ser por ejemplo que se inicie un proceso penal en la fiscalía o una denuncia en la Defensoría del Consumidor, de esa manera las consecuencias pueden no solo ser administrativas sino incluso judiciales en el caso de incumplimiento o infracción a la Ley. | El incumplimiento de la Legislación reguladora de la actividad parcelaria habitacional tienen consecuencias legales como administrativas, las consecuencias pueden variar según el órgano que las imponga, por ejemplo podrá suspenderse la comercialización de los lotes o parcelas, así como la suspensión del proceso de aprobación del permiso de parcelación. Además podrá iniciarse un proceso sancionatorio por parte de las instituciones competentes cuando conozcan de infracción a la Ley Especial de Lotificaciones, que regularmente acaba en la imposición de multas o realización de obras de compensación como una medida de resarcimiento del daño causado. En caso de incumplimiento a resolución la Defensoría del Consumidor y el Ministerio de Vivienda certificara a la fiscalía así lo establece el Art 29 de la Ley Especial de Lotificaciones. |

**CAPITULO V**

**CONCLUSIONES**

**Y**

**RECOMENDACIONES**

## 5.1 CONCLUSIONES

- El Estado salvadoreño regula la obtención de los permisos exigidos para el fraccionamiento y comercialización de la tierra para uso habitacional, a través de los requisitos que cada Institución gubernamental descentralizada o autónoma; como el Ministerio de Medio Ambiente, el Ministerio de Vivienda, y en el caso de Santa Ana el competente es la Alcaldía Municipal, para poder otorgar o denegar dichos permisos; así como de exigir el cumplimiento de las cláusulas y condiciones que establezcan en cada proyecto, la Municipalidad es además competente para supervisar toda la actividad de desarrollo parcelario en el territorio municipal, y en coordinación con otras instituciones que también se encargan de desarrollar la normativa vigente en la materia de desarrollo parcelario, y otorgar permisos; por ejemplo los permisos medio ambientales, así como hacer estudios de factibilidad de suelo y de acceso a servicios básicos necesarios para habitar la tierra que se pretende parcelar para uso habitacional.
- Los Criterios Legales que se han establecido por el Estado salvadoreño los encontramos desde los principios constitucionales que protegen el derecho a una vivienda digna para la familia salvadoreña, así como aquellos que regulan la propiedad y posesión Art 2 de la Constitución de la República, los cuales son desarrollados por leyes secundarias como la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional; que establece un procedimiento idóneo para el legal fraccionamiento y comercialización de la tierra, con su cumplimiento se obtiene un desarrollo parcelario habitacional, que aporte a la sociedad y al estado una garantía del actuar de quienes desarrollan los proyectos, sea legal y en beneficio de la sociedad salvadoreña, y de cada lote-habiente. Además de obtener un

beneficio propio al hacer de esta su actividad habitual, contribuye al desarrollo local y al cumplimiento de las leyes estatales.

- Para proporcionar seguridad jurídica, el Estado Salvadoreño, en Santa Ana esta garantía, radica en la aprobación del desarrollo de los proyectos parcelarios, otorgando los permisos de parcelación, la aprobación es requisito indispensable para inscribir de forma individual la matrícula de cada lote en el respectivo Registro de la Propiedad y garantizar al lote-habiente su derecho de propiedad respecto al lote o parcela que haya adquirido, y así brindar seguridad jurídica. Esto para proteger a cada salvadoreño que tenga la necesidad de adquirir un lote o parcela, ya sea de contado o por cuotas como es más común en la sociedad salvadoreña que en su mayoría carece de capacidad económica para adquirir una vivienda, en El Salvador la comercialización de la tierra para uso habitacional ha sido un fenómeno palpable en el transcurrir del tiempo y ha producido vulneración de derechos, incluso en las relaciones contractuales con las empresas lotificadoras, los salvadoreños han sido víctimas de estafa, pues han pagado el precio total del valor económico de su lote o parcela y no se les ha transferido el dominio y propiedad del lote que poseen, el estado responde creando la Ley que establece procesos de regularización y legalización de las lotificadoras y da competencia para supervisar la legalidad de las actividades de desarrollo parcelario dotando con herramientas; como ordenanzas a nivel municipal, la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, Ley de Urbanismo y Construcción, y sus Reglamentos. Garantizando que cada lotificadora este legalmente establecida y cumpla con las exigencias de la municipalidad; caso contrario se tiene facultad para certificar a la Defensoría del Consumidor o la Fiscalía General de la Republica para iniciar

un proceso administrativo sancionatorio o penal contra el propietario o representante de la lotificadora cuando se haya vulnerado los derechos al lote-habiente.

- Las lotificadoras en el Municipio de Santa Ana para poder desarrollar sus proyectos de parcelación para uso habitacional, necesitan la aprobación del proyecto la cual se otorga al cumplir con los requisitos exigidos para autorizar el permiso de parcelación, los requisitos son; primeramente la calificación del terreno para tomar en cuenta la viabilidad del proyecto. Que haya acceso a los servicios básicos, y drenaje de aguas lluvias, que los inmuebles estén libres de gravámenes, es otro requisito, la revisión vial y zonificación, la distribución del lote, área verde, zonas de protección áreas de equipamiento derechos de vías entre otros, todo proyecto se somete a estudios por parte de la institución encargada de otorgar el permiso en el municipio de Santa Ana es la Alcaldía Municipal, si aprueba el proyecto, se solicita al Registro de la Propiedad que es la última etapa del proyecto, la inscripción de cada lote o parcela y con esto finaliza el proceso de legalización del proyecto y a partir de ello, se puede desarrollar el proyecto con toda normalidad y comercializar los lotes de conformidad a la ley, garantizando al lote-habiente la total legalidad del proyecto y brindando así la certeza de adquirir un lote o parcela con transparencia y calidad para poder habitarlo.
- Para supervisar el fraccionamiento y la comercialización de la tierra con destino a ser habitada, el estado salvadoreño a través de sus entidades encargadas vigila los proyectos parcelarios previa así como posteriormente al desarrollo del proyecto, es decir cuando se disponga a comercializar los lotes o parcelas, La Municipalidad de Santa Ana, en su obligación de supervisar el fraccionamiento y comercialización de la tierra en el municipio, cuenta con la Unidad encargada de este rubro, que es el departamento de ingeniería el cual

se encarga de autorizar o denegar los permisos de parcelación, así como de supervisar que cada proyecto se desarrolle según lo establecido por la municipalidad esto lo hace a través de profesionales o técnicos, que se dedican a realizar inspecciones de campo, y se auxilian del llenado de bitácoras, revisan que se cumplan con los requisitos establecidos ya que posterior se hace una recepción de obras de urbanización que es el trámite final para el proceso de obtención de permiso parcelario, la municipalidad tiene competencia para suspender un permiso por cualquier incumplimiento así como puede denegar el permiso y además iniciar un proceso administrativo sancionatorio para la lotificadora.

- La Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional en su aplicación desempeñan un rol de gran importancia en la protección de los derechos del lote-habiente; como el de ser propietario de su vivienda. La Ley se dirige a los desarrolladores parcelarios y propietarios de las empresas que se dedican a fraccionar y comercializar la tierra; con el objetivo de regular la legalidad de su actividad comercial y relaciones contractuales con los adquirentes de lotes o parcelas, Y su efectiva protección se ve reflejada en el avance que se logró obtener con su entrada en vigencia, pero también con la idónea aplicación de la misma. La cual es realizada a través de los procesos establecidos por las entidades de gobiernos y las alcaldías para la obtención de los permisos parcelarios que permiten legalmente fraccionar la tierra y comercializarla para uso habitacional y de esta manera lograr la Legalización y Regularización de las Lotificaciones ya existentes y nuevas, garantizando protección legal a los adquirentes, consumidores y contratantes. La Ley tiene un aporte positivo al agilizar los trámites de regularización y con ello beneficiar a muchos salvadoreños que fueron estafados en el pasado, dándoles la oportunidad de actuar legalmente y recuperar su dinero o mejor aún ser legítimos dueños de su vivienda. Y de



esta forma contribuir a la búsqueda del bien común, cumpliendo con disposiciones y principios de justicia social e impulsando de tal forma un necesario equilibrio entre la sociedad, el hombre y la Ley.

- Existen consecuencias legales para todo aquel que incumpla la Ley Especial en el desarrollo de proyectos parcelarios o que habiendo realizado con anterioridad a la ley sus negocios con la tierra para uso habitacional no se hubiere adherido al proceso de regularización que establece la Ley Especial y su Reglamento, las sanciones que ahora conocemos van desde un proceso sancionatorio administrativo, la imposición de una multa e incluso un proceso penal, en el caso del municipio de Santa Ana, la alcaldía Municipal es el ente competente para supervisar , y podrá sancionar suspendiendo un permiso de parcelación, o incluso revocando dicho permiso además puede iniciar un proceso administrativo sancionatorio y podrá incluso imponer una multa según se resuelva, pero también existen otras formas de sancionar los incumplimientos, ya que el lote-habiente también es protegido por la Defensoría del consumidor, pues al momento de adquirir un lote con una empresa que se dedica a comercializar lotes, el lote-habiente se convierte en consumidor y podrá interponer una denuncia personal o colectiva en dicha institución de gobierno, probablemente resultando de esto una sanción monetaria para la lotificadora o incluso el cierre permanente de la empresa, pero existe también la vía penal, en la Fiscalía General de la Republica, el lote-habiente que se considere víctima de estafa podrá denunciar a la empresa lotificadora o al propietario del terreno que se parcelo, para que conforme a la ley se resuelva el conflicto, estas instituciones tienen competencia por la Ley Especial y trabajan para sancionar las ilegalidades y abusos contra los lote-habientes.

## 5.2 RECOMENDACIONES

- Mejorar la relación que tiene el estado con los gobiernos locales que se encargan de regular y supervisar el desarrollo parcelario habitacional, implementando mejores políticas que garanticen en primer lugar el derecho a la propiedad como uno de los derechos reales del lote-habiente, cuando adquiere un lote o parcela, procurando que los propietarios de la tierra cumplan su obligación de actuar con legalidad para que el lote-habiente pueda tramitar sin problema la obtención de su escritura de propiedad para convertirse en autentico propietario de su vivienda.
- Impulsar la publicidad de las leyes que han sido creadas para la regulación del desarrollo parcelario habitacional, y de las instituciones estatales encargadas de supervisar los procedimientos establecidos para la regulación del fraccionamiento y comercialización de la tierra, con el objetivo de que se conozcan los criterios legales para una comercialización legal, podrían crearse manuales de fácil acceso para todos los lote-habientes y que puedan así conocer cada paso a seguir en caso de vulneración de sus derechos así como el proceso a seguir para convertirse en propietarios auténticos de la tierra que poseen hasta estar inscritos en el Registro de la Propiedad como dueño de su lote o parcela.
- En Santa Ana y en todo el país; Implementar una organización más oportuna de cada institución que conoce de aprobación de los proyectos de desarrollo parcelario que permita al lote-habiente así como a la población en general obtener mayor información sobre las herramientas que el estado salvadoreño está utilizando para garantizar a cada lote-habiente seguridad jurídica al momento de que adquiera un lote o parcela para uso habitacional, ya que el lote-habiente conoce muy poco sobre la protección por parte del estado , y de las instituciones creadas para hacer valer sus derechos, y que esto tenga como objetivo

erradicar por completo la desinformación que es causal del cometimiento de delitos como la estafa y además contribuir al cumplimiento de la Ley por parte de los propietarios y desarrolladores parcelarios, exigiendo al desarrollador parcelario la legalidad de su actividad salvaguardando así el derecho a la seguridad jurídica de cada lote-habiente.

- Respecto a los requisitos que se establecen para poder autorizar el desarrollo de los proyectos de parcelación para uso habitacional, debería trabajarse en una reforma que contribuya de una mejor manera a la unificación de los requisitos exigidos en el caso de la Municipalidad de Santa Ana exige ciertos requisitos y al estudiar el proceso que sigue el Ministerio de Vivienda, nos damos cuenta que tienen distintos requisitos para obtener la calificación del terreno y esa diferencia existe dentro del mismo departamento, lo que podría generar confusión, será oportuno unificar los requisitos aplicando estrictamente la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y su Reglamento.
- En el tema de la supervisión por parte del estado salvadoreño en los proyectos de desarrollo parcelario habrá que otorgar una competencia especial a las entidades de gobierno que desarrollan la legislación aplicable al desarrollo parcelario como por ejemplo la Defensoría del Consumidor, institución a quien la Ley Especial le ha conferido competencia para conocer de incumplimientos y sancionar, pero siempre que sea el propio lote-habiente en su calidad de consumidor quien acuda a interponer una denuncia personal o colectiva cuando se le haya vulnerado algún derecho, pero la institución en si no tiene competencia para salir a inspeccionar el desarrollo de los proyectos de acuerdo a la Ley, y resulta importante reformar esta facultad para poder lograr un mejor control en la supervisión de las actividades de desarrollo parcelario habitacional.

- La importancia de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, y su aplicación requiere de gran atención por parte del estado salvadoreño así como de cada salvadoreño ya sea en calidad de lote-habiente o como parte de la sociedad dentro de la cual tiene su vigencia y aplicación; esta Ley en su Reglamento desarrolla el proceso de legalización de una nueva lotificadora estableciendo los requisitos necesarios para la obtención de los permisos de parcelación, y comercialización de la tierra así como el proceso de regularización el cual es dirigido a las lotificadoras que con anterioridad hayan fraccionado y comercializado la tierra para uso habitacional, en el caso de estas, hemos podido conocer que se ha tenido un gran avance con la creación de este proceso pues se ha agilizado en gran manera la regularización de los antiguos proyectos parcelarios permitiendo con esto dar legalidad a los contratos celebrados y logrando que el lote-habiente pueda obtener la propiedad de su vivienda o lote que posee.
- Que a través de sus instituciones el estado salvadoreño, de un mayor impulso a la coercitividad de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones y su Reglamento, sus alcances, y especialmente las sanciones que aplicables en caso de incumplimiento en los procesos de legalización y regularización de una lotificadora sin el beneficio de dar prórrogas para corrección debido a que esto genera un descontrol y flexibilidad de la ley ante un problema de afectación directa a la integridad del lote-habiente. Con la promulgación de estas sanciones se tendría una mejor visión de las consecuencias de incumplir con lo establecido por la Ley Especial y su Reglamento. En el Municipio de Santa la Alcaldía podría implementar mecanismo de publicidad de la ley y de cómo es desarrollada por esta, en beneficio y protección de todos los habitantes y en especial de los lote-habiente que han adquirido sus lotes o parcelas.

### 5.3 BIBLIOGRAFÍA

- Derecho Romano I, Universidad Americana, 20104106-Managua.
- Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales- Manuel Osorio.
- Cabanellas, Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho usual 27, Edición Editorial heliasta Año 2001; Títulos Traslaticios de Dominio.
- Revista Chilena de Derecho Vol. 28 No 2, Año 2001, La Libertad Económica y su Protección-Enrique Navarro, Profesor de Derecho Constitucional.
- Carlos Sabino, El Proceso de Investigación, Editorial Panamericana, Bogotá, Colombia 1996
- Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado, Pilar Baptista Lucio Metodología de la investigación, Quinta Edición
- Constitución de la Republica de El Salvador, 1983
- Código Civil, Decreto Ley emitido por el Órgano Ejecutivo Estado Decreto de fecha 23 de Agosto de 1859
- Código de Comercio, emitido mediante Decreto Legislativo No 671, publicado en el Diario Oficial No 140, Tomo 228, de fecha 31 de julio de 1970
- Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional emitida mediante Decreto Ejecutivo No 993, el 25 de Enero de 2012, Diario Oficial 46, Tomo 394, Publicación Diario Oficial el 7 de marzo de 2012
- Reglamento de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional Decreto Ejecutivo No 188, Publicación Diario Oficial el 17 de septiembre de 2012
- Código Penal, emitido mediante Decreto Ejecutivo No 867, el 15 de Diciembre de 2017, Diario Oficial 240, Tomo 417, Publicación Diario Oficial el 21 de Diciembre de 2017

- Código Municipal, emitido mediante Decreto Legislativo No 955, publicado en el Diario Oficial No 23, Tomo 290, de fecha 5 de febrero de 1986
- Ley de Protección al Consumidor, emitida mediante Decreto Legislativo No 776, publicado en el Diario Oficial No 166, Tomo 368, de fecha 8 de septiembre de 2005
- Ley de Urbanismo y Construcción, Decreto Ejecutivo No 232, Diario Oficial 107, Tomo 151, Publicación 7 de junio 1951
- Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción, Decreto Ejecutivo No 21, Diario Oficial 47, Publicación Diario Oficial el 8 de Marzo de 1991
- Ley de Catastro, Decreto Legislativo No 638, Diario Oficial 54, Tomo 226, Publicación 19 marzo de 1970
- [enciclopedia.juridica.com](http://enciclopedia.juridica.com)
- [el.salvador.com/déficit.habitacionalenelsalvador/lafaltadepropiedad.delatierra](http://el.salvador.com/déficit.habitacionalenelsalvador/lafaltadepropiedad.delatierra)
- [es.slideshare.net/Derecho Social](http://es.slideshare.net/Derecho Social)
- <http://ri.ufg.edu.sv/jspui/bitstream/>
- <http://www.csj.gob.sv/BVirtual.nsf/Modos de adquirir el dominio y demás derechos reales.>
- <http://www.csj.gob.sv/bvirtual.nsf/las.limitaciones.a.lafacultad.dedisposicióndeldominio>
- <http://ri.ufg.edu.sv/jspui/bitstream/>
- <http://es.slideshare.net/dlsaavedra/modos-de-adquirir-el-dominio-03-derecho-civil-i>

# ANEXOS

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



**PARA OPTAR AL GRADO DE: LICENCIATURA EN CIENCIAS JURIDICAS.**

**TEMA DE INVESTIGACION:** ``LA REGULACION JURIDICA DEL DESARROLLO PARCELARIO HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO DE SANTA ANA``

**ENTREVISTA DIRIGIDA A: MINISTERIO DE VIVIENDA**

**INDICACION:** A continuación se presentan una serie de interrogantes, dirigidas a esta institución elegida como fuente de información; previamente estructuradas con el objetivo de obtener información verídica y oportuna para el desarrollo de la presente investigación, la cual se realiza con el objetivo de culminar nuestro el trabajo de grado.

1. ¿De qué manera el ministerio de vivienda interviene en la obtención de requeridos permisos para el desarrollo de proyectos parcelarios para el uso habitacional?
2. ¿Cuáles son los criterios legales que deben cumplirse para el desarrollo de los proyectos parcelarios?
3. ¿Cuál es el aporte del ministerio de vivienda a la seguridad jurídica que se le debe proporcionar al lote habiente que ha adquirido un lote o parcela?
4. ¿Qué requisitos deben cumplir las lotificadoras para poder realizar sus proyectos parcelarios para uso habitacional?
5. ¿Cómo supervisa el ministerio de vivienda el fraccionamiento y comercialización de la tierra para uso habitacional?
6. ¿Cuáles son las sanciones que el ministerio de vivienda impone en caso de irregularidades en una lotificación?



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



**PARA OPTAR AL GRADO DE: LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS**

**TEMA DE INVESTIGACION:** ``LA REGULACION JURIDICA DEL DESARROLLO PARCELARIO HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO DE SANTA ANA``

**ENTREVISTA DIRIGIDA A:** ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTA ANA

**INDICACION:** A continuación se presentan una serie de interrogantes, dirigidas a esta institución elegida como fuente de información; previamente estructuradas con el objetivo de obtener información verídica y oportuna para el desarrollo de la presente investigación, la cual se realiza con el objetivo de culminar nuestro el trabajo de grado.

1. ¿De qué manera la Alcaldía Municipal interviene en la obtención de permisos para el desarrollo de proyectos parcelarios para el uso habitacional en el municipio de Santa Ana?
2. ¿Cuáles son los criterios legales que la alcaldía establece para el desarrollo de los proyectos parcelarios en el municipio de Santa Ana?
3. ¿Qué requisitos deben cumplir las lotificadoras para poder realizar sus proyectos parcelarios para uso habitacional en el municipio de Santa Ana?
4. ¿Cómo supervisa la Alcaldía municipal el fraccionamiento y la comercialización de la tierra para uso habitacional en el municipio de Santa Ana?
5. ¿Cuáles son las sanciones que impone la Alcaldía Municipal en caso de irregularidades en una lotificación?
6. ¿Qué consecuencias legales produce el incumplimiento del proceso de regularización previamente establecido por la Ley Especial para las lotificaciones en el Municipio de Santa Ana?

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



**PARA OPTAR AL GRADO DE: LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS**

**TEMA DE INVESTIGACION:** ``LA REGULACION JURIDICA DEL DESARROLLO PARCELARIO HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO DE SANTA ANA``

**ENTREVISTA DIRIGIDA A:** DEFENSORIA DEL CONSUMIDOR, SANTA ANA

**INDICACION:** A continuación se presentan una serie de interrogantes, dirigidas a esta institución elegida como fuente de información; previamente estructuradas con el objetivo de obtener información verídica y oportuna para el desarrollo de la presente investigación, la cual se realiza con el objetivo de culminar nuestro el trabajo de grado.

1. ¿Cómo interviene la Defensoría del Consumidor en la problemática de la Regulación de las Lotificadoras en el Municipio de Santa Ana?
2. ¿De qué forma la Defensoría del Consumidor, aporta a garantizar seguridad jurídica al lote-habiente; que al adquirir un lote o parcela, adquiere la calidad de consumidor?
3. ¿Cómo la Defensoría del Consumidor, protege al lote-habiente cuando conoce sobre Infracciones a la ley Especial que regula el fraccionamiento y comercialización de la tierra para uso habitacional?
4. ¿Cuál es la importancia y el aporte de la Defensoría del Consumidor en la aplicación de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional en los proyectos parcelarios para uso habitacional?
5. ¿Tiene competencia para sancionar la Defensoría del Consumidor a las lotificadoras ante Infracciones a la Ley Especial que regula el fraccionamiento y comercialización de la tierra para uso habitacional?

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



**PARA OPTAR AL GRADO DE: LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS**

**TEMA DE INVESTIGACION:** ``LA REGULACION JURIDICA DEL DESARROLLO PARCELARIO HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO DE SANTA ANA``

**ENTREVISTA DIRIGIDA A:** INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL

**INDICACION:** A continuación se presentan una serie de interrogantes, dirigidas a esta institución elegida como fuente de información; previamente estructuradas con el objetivo de obtener información verídica y oportuna para el desarrollo de la presente investigación, la cual se realiza con el objetivo de culminar nuestro el trabajo de grado.

1. ¿Cómo el Instituto Geográfico y del Catastro interviene en la obtención de los respectivos permisos para el desarrollo de proyectos parcelarios para uso habitacional?
2. ¿Cuáles son los criterios legales que como Institución establecen para el desarrollo de los proyectos parcelarios para uso habitacional?
3. ¿En qué forma contribuyen a garantizar la seguridad jurídica para el lote-habiente al momento de que este adquiere un lote o parcela para uso habitacional?
4. ¿Qué requisitos legales deben cumplir las lotificadoras para poder desarrollar sus proyectos de fraccionamiento y comercialización de la tierra para uso habitacional?
5. ¿Cuál es la importancia y el aporte del Instituto en el desarrollo de proyectos parcelarios para uso habitacional?

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE**  
**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS**  
**PARA OPTAR AL GRADO DE: LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS**



**TEMA DE INVESTIGACION:** ``LA REGULACION JURIDICA DEL DESARROLLO PARCELARIO HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO DE SANTA ANA``

**ENTREVISTA DIRIGIDA A:** EMPRESAS LOTIFICADORAS.

**INDICACION:** A continuación se presentan una serie de interrogantes, dirigidas a esta institución elegida como fuente de información; previamente estructuradas con el objetivo de obtener información verídica y oportuna para el desarrollo de la presente investigación, la cual se realiza con el objetivo de culminar nuestro el trabajo de grado.

1. ¿Cómo obtienen las lotificadoras los respectivos permisos para el desarrollo de los proyectos parcelarios para uso habitacional?
2. ¿Cuáles son los principales criterios legales que las lotificadoras deben cumplir para el desarrollo de los proyectos parcelarios para uso habitacional?
3. ¿De qué manera las lotificadoras cumplen con el deber de brindar seguridad jurídica al lote-habiente al momento de que este adquiere un lote o parcela?
4. ¿Cómo obtienen las lotificadoras en el desarrollo de proyectos parcelarios la aprobación por parte del Estado Salvadoreño para fraccionar y comercializar la tierra para uso habitacional?
5. ¿Qué importancia y aporte tiene para las lotificadoras la aplicación de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional?
6. ¿Qué consecuencias legales se le imponen a las lotificadoras, que no cumplan con el proceso de Regulación establecido por la Ley Especial para una lotificadora legalmente establecida?