

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE CIENCIAS JURIDICAS
SEMINARIO DE GRADUACION EN CIENCIAS JURIDICAS AÑO 2010
PLAN DE ESTUDIO 1993**



“PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACION DE INTERES SOCIAL DE PROYECTOS HABITACIONALES Y SU POSTERIOR INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCION DEL CENTRO DURANTE LOS AÑOS 2008 Y 2009”

**TRABAJO DE GRADUACION PARA OBTENER EL GRADO DE:
LICENCIADAS EN CIENCIAS JURIDICAS**

PRESENTAN:

**GÓMEZ GRANADEÑO MIRNA JEANETH (GG03054)
MELENDEZ RECINOS ALICIA JEANNETE (MR04032)
MARTÍNEZ MEJÍA REINA MILAGRO (MM 02187)**

**DOCTOR JOSÉ NICOLÁS ASCENCIO HERNÁNDEZ
DOCENTE DIRECTOR DE SEMINARIO**

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, ABRIL DE 2011

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

INGENIERO RUFINO ANTONIO QUEZADA SANCHEZ
RECTOR

ARQUITECTO MIGUEL ANGEL PEREZ RAMOS
VICERRECTOR ACADEMICO

LICENCIADO OSCAR NOÉ NAVARRETE ROMERO
VECERRECTOR ADMINISTRATIVO

LICENCIADO DOUGLAS VLADIMIR ALFARO CHAVEZ
SECRETARÍA GENERAL

DOCTOR RENÉ MADECADEL PERLA JIMENEZ
FISCAL GENERAL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

DOCTOR JOSÉ HUMBERTO MORALES
DECANO

LICENCIADO OSCAR MAURICIO DUARTE GRANADOS
VICEDECANO

LICENCIADO FRANCISCO ALBERTO GRANADOS
SECRETARIO

DOCTOR JULIO ALFREDO OLIVO GRANADINO
DIRECTOR ESCUELA DE CIENCIAS JURIDICAS

DOCTOR JOSÉ NICOLÁS ASCENCIO HERNÁNDEZ
DOCENTE DIRECTOR DE SEMINARIO

AGRADECIMIENTOS

Estoy infinitamente agradecida con DIOS, con todas las Bendiciones que recibo de él y por toda su bondad que cae sobre mí y sobre mi familia, por ser quien ha estado a mi lado en todo momento dándome las fuerzas necesarias para continuar luchando día tras día y seguir adelante rompiendo todas las barreras que se me presenten.

Le agradezco a mi mamá mi papá ya que gracias a ellos soy quien soy hoy en día, le agradezco a mi hermana la cual ha estado a mi lado, hemos compartido todos esos secretos y aventuras que solo se pueden vivir entre hermanas y que ha estado siempre alerta ante cualquier problema que se me puedan presentar. También les agradezco a mis amigos más cercanos, a esos amigos que siempre me han acompañado y con los cuales he contado desde que los conocí, a mi esposo gracias por el apoyo incondicional que me has brindado, a mi querido Dieguito que es el motor de mi vida.

A nuestro director de tesis Dr. José Nicolás Ascencio Hernández, por su labor constante de revisión. Sin sus sugerencias y crítica, siempre constructiva, no hubiera podido concluir este proyecto.

A mis compañeras de Tesis por el aporte que cada una brindo para la culminación del presente trabajo investigativo.

Hoy es cuando en realidad, cada nuevo profesional debe hacer el compromiso de ayudar a la sociedad para que ésta se vuelva más equitativa y pueda combatir todas las adversidades que se le presenten.

“La esperanza que demora es tormento del corazón; pero árbol de vida es el deseo cumplido”

Proverbio 13-12

Br. Mirna Jeaneth Gómez Granadaño

AGRADECIMIENTOS

A **Dios Todo Poderoso**: Por haberme regalado el don de la Vida y por bendecirme en mis estudios y trabajo.

A mis **Padres**: Por estar siempre a mi lado y proporcionarme la ayuda que tanto necesite, gracias por todo el amor y comprensión que me han dado, por saber guiarme en el camino del bien. Este no es mi logro, sino el de mis padres, Mil gracias...

A mi **Familia**: Especialmente a tía Ylsia por jugar un papel tan importante en mi vida y en mis estudios, Gracias por haber sido mi ejemplo a seguir....por estar ahí siempre que lo necesito, Muchas Gracias...

A mis **Compañeras de Tesis**: Por esforzarse para lograr obtener buenos resultados en ésta última prueba y por todo el apoyo incondicional...

A mis **amigos y amigas**: Tanto de la UES, como del trabajo y demás que siempre luchamos juntos para alcanzar nuestras metas.

Al **Dr. José Nicolás Ascencio Hernández**: Por ser un excelente orientador en nuestro trabajo de investigación y habernos proporcionado la ayuda necesaria...Muchas Gracias

Br. Alicia Jeannette Meléndez Recinos.

AGRADECIMIENTOS

A **Dios Todo Poderoso**: Por sus bendiciones, por poner en mi camino personas que en su momento se convirtieron en ángeles que me ayudaban cuando ya no podía.

A mis **Padres**: de quienes he recibido mucho amor, cariño, educación, y valores como el respeto, la tolerancia, la paciencia y el perdón; gracias por guiarme y hacerme una persona de bien... les dedico este logro académico...nuevamente mil Gracias.

A mi **Familia**: Gracias por ser parte importante de este logro, por su apoyo incondicional, sus consejos, su tiempo y por estar siempre dispuestos a ayudarme en todo momento.

A mis **amig@s**: Tanto de la UES, de la Procuraduría de Apopa (donde realizo mis practicas), de Bufete Nova (mi trabajo) y demás que siempre estuvieron pendientes, brindándome su apoyo en este camino que gracias a Dios estoy por culminar.

A mis **Compañeras de Tesis**: Por estar conmigo en esta travesía, chicas que Dios las bendiga y llene su vida de paz y felicidad.

Al **Dr. José Nicolás Ascencio Hernández**: Por ser nuestro guía en la investigación y orientarnos en la elaboración de este trabajo, Bendiciones....

Br. Reina Milagro Martínez Mejía.

INDICE

	PÁGINA
INTRODUCCION.....	I
CAPITULO I	
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y MANEJO METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN	
1.1 PLANTEAMIENTO Y ENUNCIADO DEL PROBLEMA.....	1
1.1.1 Planteamiento del problema.....	2
1.1.2 Enunciado del Problema.....	4
1.2 DELIMITACION Y FORMULACIÓN DE OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	4
1.2.1 Alcance Espacial, Temporal y Teórico conceptual de la Investigación.....	4
1.2.1.1 Alcance teórico conceptual.....	5
1.2.1.2 Alcance Geográfico.....	5
1.2.1.3 Alcance Temporal.....	6
1.2.2 Objetivos.....	6
1.2.2.1 Objetivo general.....	6
1.2.2.2 Objetivos Específicos.....	6
1.3 JUSTIFICACIÓN.....	7
1.4 METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....	9
1.4.1 Procedimiento Metodológico.....	10
1.4.2 Tipo de Investigación.....	10
1.4.2.1 Explicativo.....	11
1.4.2.2 Descriptivo.....	11
1.4.2.3 Predictivo.....	11
1.4.3 Unidades de análisis.....	12
1.4.4 Muestra.....	12

1.4.5 Técnicas e instrumentos.....	13
CAPÍTULO II	
ASPECTOS HISTÓRICOS Y ANTECEDENTES RELATIVOS A	
PROGRAMAS DE INTERES SOCIAL	
2.1 MARCO HISTÓRICO.....	15
2.1.1 Financiamiento a sectores con bajos ingresos en la adquisición de Vivienda en El Salvador.....	15
2.1.1.1 Durante los años 1930-1940.....	16
2.1.1.2 Durante los años 1950-1960.....	17
2.1.1.3 Durante los años 1960-1970.....	17
2.1.1.4 Durante los años 1970-1980.....	18
2.1.1.5 Durante los años 1980-1990.....	18
2.1.2 Instituciones creadas para regular la problemática de vivienda de interés social en El Salvador.....	22
2.1.2.1 Viceministerio de Vivienda y Fondo Social para la Vivienda.....	22
2.1.2.2 Instituto Libertad y Progreso (Programa Especial El Salvador País de Propietarios).....	24
2.1.2.3 Registro Social de Inmuebles.....	27
2.1.2.4 Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria.....	29
2.1.2.5 Centro Nacional de Registros.....	32
2.1.2.5.1 Primera Etapa (1986-1991).....	33
2.1.2.5.2 Segunda Etapa (1991-1994).....	34
2.1.2.5.3 Tercera Etapa (1994-2006).....	34
2.2 PROGRAMAS DE INTERES SOCIAL.....	35
2.2.1 Programas desarrollados por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.....	36
2.2.1.1 Programa casa para todos.....	36

2.2.1.2 Programa Ventanilla Única.....	37
2.2.2 Programas Desarrollados por el Instituto Libertad y Progreso.....	39
2.2.2.1 Programa de Transferencia de Tierras (Finalizado).....	39
2.2.2.2 Programa de Seguridad Jurídica Rural (desarrollado).....	39
2.2.2.3. Programa de Reconstrucción.....	40
2.2.2.4 Programa FANTEL.....	40
2.2.2.5 Programa de Apoyo a la Reconstrucción de El Salvador.....	40
2.2.2.6 Programa de Legalización de Tierras.....	41
2.2.2.7 Programa Especial Denominado El Salvador País de Propietarios.....	41
2.2.3 Programas desarrollados por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria.....	43
2.2.3.1 El Programa de Transferencia de tierras (1992-1999).....	43
2.2.3.2 El Programa de Seguridad Jurídica Rural (Proseguir).....	44
2.2.3.3 Programa de Solidaridad Rural.....	44
2.2.4 Programa Midiendo El Salvador por el Registro Raíz e Hipotecas.....	46
2.2.4.1 Primera Fase.....	46
2.2.4.2 Segunda Fase.....	46

CAPITULO III

ASPECTOS DOCTRINARIOS Y CONCEPTUALES APLICADOS A LA INSCRIPCION DE PROYECTOS DE INTERES SOCIAL

3.1 MARCO DOCTRINARIO.....	49
3.1.1 Nociones Preliminares sobre Derecho Registral.....	49
3.1.2 El Derecho de Propiedad.....	51
3.1.2.1 Mecanismos para adquirir el derecho de propiedad sobre tierras Urbanas y rurales.....	52
3.1.2.1.1 Mecanismos para adquirir tierras urbanas.....	53
3.1.2.1.1.1 Adjudicaciones del Estado.....	53
3.1.2.1.1.2 Herencias.....	54
3.1.2.1.1.3 Transferencias.....	54
3.1.2.1.1.4 Titulación Supletoria.....	55
3.1.2.1.1.5 La titulación supletoria notarial.....	55
3.1.2.1.1.6 Prescripción Adquisitiva.....	56
3.1.2.1.2 Mecanismos para adquirir tierras rurales.....	56
3.1.2.1.2.1 Adjudicaciones del Estado.....	56
3.1.2.1.2.2 Herencias.....	57
3.1.2.1.2.3 Transferencias.....	57
3.1.3 Sistemas de Inscripción Registral	57
3.1.3.1 El Sistema Registral Francés de Comprobación de Derechos.....	58
3.1.3. 2 El Sistema de Registro de Bienes Inmuebles Aleman.....	59
3.1.3. 3 El Sistema de Publicidad Australiano.....	60
3.1.3. 4 Sistema Registral Salvadoreño.....	62
3.1.3. 4 .1 Sistema de Folio Personal (manual)	68

3.1.3. 4 .2 Sistema de Folio Real.....	70
3.1.3. 4 .3 Sistema de Folio Real Automatizado.....	72
3.1.3. 4 .3.1 Sistema Regis_sal (RSI I).....	72
3.1.3. 4 .3.2 Sistema Regis_sal (RSI II).....	73
3.1.3. 4 .4 Sistema de Registro y Catastro (SIRYC).....	73
3.1.4 Principios Registrales.....	76
3.1.4 .1 Principio de Rogación.....	77
3.1.4 .2 Principio de Prioridad.....	78
3.1.4 .3 Principio de Especialidad.....	79
3.1.4 .4 Principio de Tracto Sucesivo.....	80
3.1.4 .5 Principio de Legalidad.....	81
3.1.5 Recursos Administrativos para impugnar Resoluciones Registrales.....	82
3.1.5.2 Recurso de Revisión.....	91
3.1.5.3 Recurso de Revocatoria.....	92
3.2 MARCO CONCEPTUAL.....	93
3.2.1 Definición de términos.....	93

CAPÍTULO IV

MARCO NORMATIVO DE LA CALIFICACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE PROYECTOS HABITACIONALES Y SU INSCRIPCIÓN

4.1 CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR.....	101
4.2 NORMATIVA SECUNDARIA.....	103
4.2.1 Código Civil Salvadoreño.....	103
4.2.2 Disposiciones del Decreto de Creación del Instituto Libertad y Progreso.....	104

4.2.3 Disposiciones del Reglamento para la Calificación de Proyectos de Interés Social por parte del Instituto Libertad y Progreso.....	105
4.2.4 Disposiciones del Decreto de Creación de un Programa Especial Denominado El Salvador País de Propietarios.....	107
4.2.5 Disposiciones de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles.....	108
4.2.6 Disposiciones del Reglamento de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles.....	109
4.2.7 Disposiciones de la Ley Relativa a las Tarifas y otras disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.....	109
4.2.8 Disposiciones de la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en los registros de la propiedad raíz e hipotecas, social de inmuebles, de comercio y de propiedad intelectual.....	111
4.2.9 Disposiciones del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.....	112
4.2.10 Disposiciones de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción voluntaria y de otras diligencias.....	113
4.2.11 Disposiciones de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.....	114
4.2.12 Disposiciones del Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.....	115
4.2.13 Disposiciones de la Ley de Urbanismo y Construcción.....	116
4.2.14 Disposiciones del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.....	116

4.2.15 Disposiciones del Reglamento de la Ordenanza del Control del Desarrollo Urbano y de la Construcción.....	117
4.2.16 Disposiciones de la Ley del Medio Ambiente.....	118
4.2.17 Disposiciones de la Ley de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.....	118
4.2.18 Disposiciones de la Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados.....	119
4.3 NORMATIVA INTERNACIONAL.....	120
4.3.1 Protocolo de San Salvador.....	120
4.3.2 Declaración Universal de los Derechos Humanos.....	121
4.3.3 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.....	122
4.3.4 Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.....	123
4.3.5 Convención sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación contra la Mujer.....	123
4.3.6 Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial.....	124
4.3.7 Convención sobre los Derechos del Niño.....	124
4.3.8 Convención sobre el Estatuto de los Refugiados.....	125
4.3.9 Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de los todos los Trabajadores Migratorios y de sus familiares.....	125
4.3.10 Declaración de Vancouver.....	126
4.3.11 Convención Americana sobre Derechos Humanos.....	127
4.3.12 Carta de la Organización de los Estados Americanos.....	128

CAPÍTULO V

PROYECTOS QUE PUEDEN SER CALIFICADOS DE INTERES SOCIAL Y PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCION DEL CENTRO

5.1 PROYECTOS QUE PUEDEN SER CALIFICADOS DE INTERÉS SOCIAL.....	130
5.1.1 Clases de proyectos.....	131
5.1.1.1 Lotificaciones rurales desarrolladas por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria.....	132
5.1.1.2 Lotificaciones desarrolladas sin autorización.....	132
5.1.1.3 Tugurios y Zonas Marginales.....	133
5.1.1.4 Proyectos de Vivienda o lotes con servicio Urbano o Rural (Proyectos Habitacionales).....	135
5.1.2 Requisitos técnicos y legales para la calificación de interés social de proyectos habitacionales.....	136
5.2 PROCEDIMIENTO DE CALIFICACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE PROYECTOS HABITACIONALES DESARROLLADOS POR EL INSTITUTO LIBERTAD Y PROGRESO.....	138
5.2.1 Procedimiento de Calificación de Interés Social.....	144
5.2.2 Beneficios que presenta la Calificación de Interés Social.....	147
5.3 PROCEDIMIENTO PARA LA INSCRIPCIÓN DE PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL EN EL CENTRO NACIONAL DE REGISTRO...	147
5.3.1 Documentos y Actos inscribibles.....	148

5.3.2	Requisitos formales para inscripción de documentos.....	151
5.3.3	Procedimiento en Catastro.....	156
5.3.4	Procedimiento en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.....	158

CAPITULO VI

ANÁLISIS E INTERPRETACION DE LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO

6.1	ANÁLISIS DE RESULTADOS DE LA CEDULA DE ENTREVISTA DIRIGIDA A EMPLEADOS DE LAS INSTITUCIONES QUE INTERVIENEN EN EL PROCEDIMIENTO DE CALIFICACION DE INTERES SOCIAL DE PROYECTOS HABITACIONALES.....	162
6.2	ANÁLISIS DE RESULTADOS DE LA CEDULA DE ENCUESTA DIRIGIDA A LAS PERSONAS QUE HABITAN PROYECTOS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL.....	167
6.3	CUADRO RESUMEN DE COMPROBACION DE OBJETIVOS E HIPOTESIS.....	179
6.4	ANÁLISIS DE COMPROBACION DE OBJETIVOS E HIPOTESIS..	180

CAPÍTULO VII

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

7.1	CONCLUSIONES.....	181
7.2	RECOMENDACIONES.....	182
7.3	BIBLIOGRAFÍA.....	183
	ANEXOS.....	190

INTRODUCCION

El presente Trabajo de Graduación contiene el informe final de la investigación del tema denominado: “Procedimiento para la Calificación de interés social de Proyectos Habitacionales y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del centro durante los años 2008 y 2009”. Que responde en gran medida a la problemática que enfrentan las familias de escasos recursos en el país, al seguir el procedimiento de calificación e inscripción de sus proyectos habitacionales.

El documento obtenido como resultado de la investigación contiene la estructura siguiente:

En el capítulo primero se expone el Planteamiento del problema y manejo metodológico de la investigación, base de la cual inicia todo el estudio y comprende el planteamiento de la situación problemática, enunciado del problema, delimitación, formulación de los objetivos de la investigación, justificación y metodología de la investigación.

El segundo capítulo describe el Marco Histórico de la problemática en investigación, así como los programas de interés social que se han desarrollado, destacando los principales objetivos y beneficios que fueron obtenidos con la implementación de cada uno de los programas.

De igual forma el capítulo tercero establece los aspectos doctrinarios y conceptuales que rigen la inscripción de Proyectos Habitacionales que han obtenido la calificación de Interés Social, vinculándolos íntimamente con los

Principios Regístrales que sientan las bases para el registro de inmuebles en el Centro Nacional de Registros.

En el cuarto capítulo se establece el marco Normativo de la Calificación de Interés Social de los proyectos habitacionales, desarrollando cada una de las normas aplicables como la Constitución de República, Leyes Secundaria, Tratados y Reglamentos.

Los proyectos que pueden ser calificados de interés social son determinados en el capítulo quinto así como los requisitos y procedimiento a realizar para poder ser inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Sección del Centro, especificando los documentos y actos inscribibles.

Y por último, pero no menos importantes, en los capítulos seis y siete se presentan los resultados de la entrevista realizada a trabajadores de las instituciones y la encuesta a miembros de los proyectos que intervienen en el procedimiento de calificación de interés social de proyectos habitacionales así como su respectivo análisis, viabilizando la presentación de las conclusiones y recomendaciones.

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y MANEJO METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN.

En el presente Capítulo I, se establece en primer lugar el planteamiento del problema en el cual se aborda lo que es: la enunciación del problema seguido por la delimitación y la justificación de la investigación y en segundo lugar el proceso metodológico de la investigación, especificando el tipo de investigación a tomar en consideración, las unidades de análisis, la muestra y las técnicas e instrumentos a utilizar con los cuales se verificará la problemática en la realidad actual, para su posterior análisis e interpretación mediante la investigación de campo, realizada por medio de las Cédulas de Entrevista y las Encuesta elaboradas y tomadas a Los habitantes de la Urbanización Isla Uno de San Salvador y así como también a un grupo del personal que labora diariamente en las siguientes instituciones: Instituto Libertad y Progreso, Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Alcaldía Municipal de San Salvador y el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro.

1.1 PLANTEAMIENTO Y ENUNCIADO DEL PROBLEMA¹

En éste apartado, se desarrolla en primer lugar el Planteamiento del Problema y su Enunciado con la finalidad de facilitar al lector la comprensión de la investigación realizada.

¹ Roberto Sampieri & coautores. Metodología de la Investigación. Mac Graw Hill, segunda edición 2008.

1.1.1 Planteamiento del problema

El acceso a vivienda adecuada es una aspiración para la mayoría de salvadoreños, los apoyos gubernamentales para la adquisición de viviendas, promoción del esfuerzo propio de los beneficiarios; el financiamiento a corto y largo plazo incluido el desarrollo de mercado secundario de vivienda han sido algunas de las políticas empleadas, obteniendo pocos resultados; como las dirigidas a la generación de proyectos habitacionales de interés social; que es uno de los principales retos que siguen los Gobiernos de nuestro país, ya que desde la década de los ochentas han trabajado en el déficit habitacional que está aumentando a un ritmo progresivo; hasta la actualidad dicha problemática ha producido en el sector vivienda un horizonte de crisis en lo financiero y deficiencias e irregularidades entre las instituciones estatales que trabajan en el mismo.

La producción de viviendas por parte del Estado se realiza a costos muy elevados² por unidad habitacional; por innumerables aspectos sociales como jurídicos bajo las cuales comenzó a desarrollarse y tener indicios la problemática que en la presente investigación nos atañe estudiar, uno de ellos es el déficit habitacional el cual está relacionado con los factores como: escasez territorial, sobrepoblación, alto porcentaje de salvadoreños en situación de pobreza, falta de alternativas legales de vivienda para personas de escasos recursos que se ven obligados a habitar en proyectos habitacionales que no han sido legalizados, así como habitar en lotificaciones sin autorización que surgen masivamente como respuesta de vivienda tugurizada para los más pobres.

² Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales de la Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98. Vol. VII, núm. 146(112), 1 de agosto de 2009.

Es importante resaltar que la mayor parte de las familias de El Salvador, viven en viviendas que no reúnen las condiciones mínimas para ser habitadas y otros que si las cumplen pero que por sus escasos recursos económicos no pueden realizar el procedimiento para legalizar el inmueble como es el caso de las personas que habitan en proyectos habitacionales que pueden ser calificados de interés social.

Otra de las variables que incide en la problemática es el poco conocimiento que la población posee sobre el procedimiento a seguir para obtener la calificación de interés social de sus proyectos habitacionales, por el escaso interés y coordinación que las instituciones encargadas de desarrollar el procedimiento antes mencionado, para hacer del conocimiento de toda la población la existencia de los procedimientos y requerimientos necesarios para ello.

Los requisitos que exigen las instituciones que llevan a cabo el procedimiento de calificación de interés social se vuelven parte de la problemática debido a su complejidad y difícil cumplimiento por parte de los interesados, debido que la mayoría de la población no cuenta con los recursos económicos suficientes para cumplirlos y por ende representa un obstáculo para legalizar sus proyectos habitacionales.

Aunado a la problemática antes planteada se encuentra el desconocimiento de los habitantes³ de proyectos habitacionales sobre las instituciones a las cuales avocarse para seguir el procedimiento de calificación de interés social, de igual manera desconocen el procedimiento que se realiza para la inscripción de sus proyectos una vez calificados de interés social.

³ Boletín Informativo de FUSADES: Obras y Acciones concretas para las familias rurales año 2010.

Esto último por lo tanto se convierte en la génesis de la presente investigación y sobre lo cual versará el objeto de la misma, en aras de explicar el procedimiento para la calificación de interés social de Proyectos habitacionales y el procedimiento para su inscripción con el objetivo de responder a la demanda de la población salvadoreña de escasos recursos que busca la legalización de sus proyectos.

1.1.2 Enunciado del Problema

¿Cuál es el procedimiento a seguir para la calificación de interés social de Proyectos habitacionales y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro?

1.2 DELIMITACION Y FORMULACIÓN DE OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.

En éste apartado se describe el alcance que la investigación pretende obtener así como los objetivos que han sido propuestos para la investigación documental y de campo sobre la problemática en estudio.

1.2.1 Alcance Espacial, Temporal y Teórico conceptual de la Investigación⁴.

Los alcances que posee la investigación se dividen de la forma siguiente: Alcance teórico conceptual, Alcance geográfico y Alcance temporal; puntualicemos ahora cada uno de los aspectos mencionados.

⁴ Héctor Luis Ávila Baray.-Introducción a la metodología de la investigación.- pag. 50 Sexta Edición México D.F.-2006.

1.2.1.1 Alcance teórico conceptual

Consiste en establecer conceptos, definiciones y tópicos que guardan una relación directa o indirecta con el tema en general, estudiados desde una perspectiva jurídica, con el fin de obtener un alcance teórico adecuado de cada uno de los términos y definiciones que abarcan la problemática de la población. Haciendo uso de la legislación vigente⁵, contemplada en la Constitución de la República, Decreto de Creación del Instituto Libertad y Progreso, Decreto de Creación de un Programa Especial denominado El salvador País de Propietarios, Reglamento para la Calificación de Proyectos de Interés Social por parte del Instituto Libertad y Progreso, Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, Reglamento de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, Ley Relativa a las Tarifas y otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Ley de Urbanismo y Construcción y su respectivo reglamento, y demás Leyes concernientes al tema .

1.2.1.2 Alcance Geográfico

Delimitaremos la investigación en un análisis acerca del procedimiento a realizar para obtener la calificación de interés social de Proyectos Habitacionales en el área metropolitana de San Salvador, a través de un estudio documental y de campo en relación al problema; así como de la participación del Instituto Libertad y Progreso, Viceministerio de Vivienda y

⁵ Instituto Libertad y Progreso: información@ilp.gob.sv/ Marco legal.

Desarrollo Urbano, todo ello a través de una entrevista dirigida a empleados y empleadas de las instituciones antes mencionadas, además se incluirá información brindada del proceso que lleva a cabo, para éste tipo de proyectos de interés social.

1.2.1.3 Alcance Temporal

En el alcance temporal⁶ se presentan límites de tiempo, es decir la fecha desde la que se aborda la investigación, que en éste caso en concreto, comprende los años dos mil ocho y dos mil nueve. Considerando que éste lapso de tiempo se vuelva oportuno para su estudio y análisis por parte del grupo redactor, y de igual manera está sujeto a los procesos que han sido desarrollados por el Instituto Libertad y Progreso.

1.2.2 Objetivos

1.2.2.1 Objetivo general

Realizar un estudio jurídico del procedimiento para la calificación de interés social de proyectos habitacionales y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera sección del centro durante los años dos mil ocho y dos mil nueve.

1.2.2.2 Objetivos Específicos

I. Analizar el procedimiento a seguir para obtener la calificación de interés social de Proyectos habitacionales.

⁶ Eco, Humberto. (2009) "Cómo se hace una tesis" de Ed. Gedisa España, p.188.

II. Determinar las circunstancias que inciden en el incumplimiento de los requisitos formales y materiales para la legalización de Proyectos habitacionales.

1.3 JUSTIFICACIÓN

La solución de cualquier problema supone conocer adecuadamente su dimensión, poderlo descomponer en sus elementos básicos y entender las variables que lo explican, a fin de trabajar sobre éstas últimas.

En tal sentido, a la solución del problema del procedimiento para la calificación de interés social de Proyectos habitacionales y su posterior inscripción en el registro, no se le ha dado la importancia necesaria, y las pocas investigaciones que se han realizado no se ha profundizado en las situaciones jurídicas de los habitantes de proyectos habitacionales que deben seguir el procedimiento antes mencionado, desde que se alcanzó la solución política del conflicto armado El Salvador viene avanzando de manera sostenida en la construcción de su proceso democrático, pero las problemáticas sociales tradicionales demandan tratamientos nuevos, efectivos y sostenibles.

Uno de los desafíos más apremiantes en el ámbito social es el referente a vivienda⁷, tradicionalmente nuestra población ha sido vulnerable en éste aspecto, lamentablemente casi la totalidad de las viviendas son construidas con materiales no adecuados, además de deficiencias estructurales, carecen de servicios básicos necesarios, lo que hace de manifiesto el subdesarrollo habitacional en nuestro país; lo antes

⁷ Abramovich, Víctor y Courtis, Christian, “Los Derechos Sociales como Derechos Exigibles”, Ed. Trotta, 2º edición, Madrid, 2004, pp. 254.

mencionado, en su mayoría son familias de escasos recursos económicos, que buscan solventar su situación jurídica habitacional.

Situación jurídica en la que inciden factores de una forma directa, como lo son el poco conocimiento que poseen los habitantes de proyectos habitacionales y el desconocimiento de los requisitos formales y materiales que implican la legalización de los proyectos a los que las personas pertenecen, requisitos que por su complejidad no todos los interesados pueden cumplir, debido que no tienen los recursos económicos necesarios para solventarlos; así como el desconocimiento del procedimiento que debe realizarse para obtener la calificación de interés social y el escaso conocimiento de las instituciones a las que deben acudir para realizar los trámites correspondientes.

En El Salvador los esfuerzos⁸ que se han hecho por parte de los Gobiernos y de otras instituciones, por calificar proyectos habitacionales de interés social, no han sido suficientes, pues no se informa previamente a la población qué procedimiento y a qué instancias se debe acudir para obtener la calificación de interés social.

Para sustentar el tema es necesario hacer un abordaje a las instituciones como: Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Instituto Libertad y Progreso, Centro Nacional de Registro entre otras.

Es necesario entonces, en función de una descripción actualizada, someter a discusión la necesidad de mejorar la coordinación institucional entre las instituciones: públicas, privadas y habitantes; relacionadas con el problema en estudio, para lograr dar respuesta a la problemática, es el objetivo final que persigue la investigación realizada y de igual forma servirá a los estudiantes de la Universidad de El Salvador como una fuente de

⁸ Pfeffer, Emilio, "Los Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos y su ubicación en el Orden Normativo Interno", *Ius et Praxis*. (Online), 2008, vol 9, N° 1.

consulta que les permitirá percibir una perspectiva diferente, y también a comprender mejor la problemática real que rodea a las personas que habitan en proyectos habitacionales que no cuentan con los recursos económicos ni con el suficiente conocimiento sobre el tema.

Así mismo se pretende facilitar a la población salvadoreña y en especial a las personas de escasos recursos que habitan en proyectos habitacionales la obtención de la información requerida para legalizar los proyectos a los que pertenecen.

Y a nivel jurídico servirá para que en las instituciones que brinda asistencia jurídica, puedan explicarles a los usuarios el procedimiento a seguir a través del marco normativo relacionado al procedimiento de calificación de interés social.

En general la investigación contribuirá a informar a la población salvadoreña del procedimiento que se sigue para obtener la calificación de interés social de Proyectos habitacionales, para que todo individuo de escasos recursos pueda participar de los beneficios de programas impulsados por el Gobierno para solventar en cierta medida el déficit habitacional que los afecta en gran medida.

Por las razones antes expuestas se justifica la realización de ésta investigación.

1.4 METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

En este apartado se explican cuáles han sido los lineamientos que rigieron el desarrollo de la investigación con el objeto de permitir una mayor comprensión de la problemática.

1.4.1 Procedimiento Metodológico

Parte integrante de lo que constituye el Procedimiento Metodológico⁹ utilizado para la puesta en marcha de la investigación, en lo relacionado con el tipo de investigación utilizada, incluyendo las unidades de análisis, objeto del estudio programado y la muestra tomada para su debida investigación.

1.4.2 Tipo de Investigación¹⁰

Nuestro trabajo se desarrollo en una investigación mixta, consistente en una investigación bibliográfica y una investigación de campo, para darle respuesta a la problemática objeto de estudio, siendo: explicativa, predictiva y descriptiva.

En la investigación Bibliográfica, se utilizo fuentes documentales como: Normativa Jurídica, libros y tesis relacionados con el tema de investigación.

En la investigación de Campo, se hicieron visitas periódicas a la institución encargada de dar la calificación de interés social de los Proyectos Habitacionales es decir al Instituto Libertad y Progreso y a personas que habitan en proyectos habitacionales de escasos recursos con el objeto de analizar y proporcionar certeza a la investigación, conociendo de cerca la problemática que viven las personas de escasos recursos económicos; mediante la investigación de campo se deduce y explica el porqué las variables son parte del problema, dándose así conclusiones y recomendaciones para el problema de investigación.

⁹ ARIAS, F.G. (2008). El Proyecto de Investigación: Guía para su elaboración. (3ª edición), Caracas – Venezuela. Editorial Episteme.

¹⁰ Mejía Iglesias, Salvador, “Guía para la Elaboración de Trabajos de Investigación Monográfico o Tesis”, Tercera Edición Corregida y aumentada. Pág. 53 – 57.

Es por ello que se hace necesario definir los tres niveles en los que se desarrollo la presente investigación:

1.4.2.1 Explicativo

Su finalidad es explicar el comportamiento de una variable en función de otra(s); aquí se plantea una relación de causa-efecto, y tiene que cumplir otros criterios de causalidad, requiere de control tanto metodológico como estadístico.

1.4.2.2 Descriptivo

Describir significa narrar, dibujar los contornos de una cosa, sin entrar en su esencia. Por lo tanto, constituye el primer nivel del conocimiento científico. Como resultado del contacto directo o indirecto con los fenómenos, los estudios descriptivos recogen sus características externas: enumeración y agrupamiento de sus partes, las cualidades y circunstancias que lo entornan, etc.

Los estudios descriptivos no se preguntan por la causa o esencia de los fenómenos, no exigen la formulación, ni verificación de hipótesis explicativas; corresponden pues a los trabajos más sencillos, aunque no por ello se deje de lado el lenguaje y los procedimientos científicos.

1.4.2.3 Predictivo

Se encarga de la estimación probabilística de eventos generalmente adversos. La finalidad de este tipo de investigación consiste en llegar a un pronóstico o predicción de alguna medida de interés para el investigador.

La línea investigativa debe haber pasado previamente por los otros niveles. Se aplican un conjunto de técnicas estadísticas.

1.4.3 Unidades de análisis

Las unidades de análisis o de observación han sido todas las fuentes donde se recopiló información y datos que ayudaron a desarrollar el objeto de investigación¹¹ como:

a) Encuesta a familias de escasos recursos que habitan en el proyecto habitacional de interés social denominado Isla Uno del área metropolitana de San Salvador analizando cuál fue el procedimiento que siguieron y cuáles fueron las dificultades con las que se enfrentaron para la legalización de su proyecto.

b) Entrevista dirigida a las instituciones (Instituto Libertad y Progreso, Unidad de Atención al Ciudadano y de Trámites y Estándares de Construcción del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Alcaldía Municipal de San Salvador, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera sección del Centro), encargadas de realizar el procedimiento de calificación de interés social e inscripción en el Registro Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro de Proyectos habitacionales de interés social que son objeto de estudio.

1.4.4 Muestra

En la mayoría de casos es imposible investigar a la totalidad de la población o el universo, ya que de ser así conllevaría a elevadas dificultades, por lo tanto es preciso reducir los números de la totalidad de la población. Por lo tanto es necesario seleccionar una muestra de la población total, pues

¹¹Baquero R. y Terigi F., "En búsqueda de una unidad de análisis del aprendizaje". (2007).

se supone que la población del dato o los datos que se pretenden analizar requieren de un número elevado de observaciones que resultan inconvenientes o imposibles de realizar.¹² La muestra que se tuvo en estudio es el personal que labora en el Instituto Libertad y Progreso, la Unidad de Atención al Ciudadano y de Trámites y Estándares de Construcción del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Alcaldía Municipal de San Salvador, Centro Nacional de Registro y las personas que habitan en los proyectos habitacionales de interés social del área metropolitana de San Salvador del cual se eligió una cantidad significativa para tomarla como muestra en la investigación debido a la dificultad que representaría la tabulación de datos y en el aspecto económico que nos conllevaría analizar a la población completa.

1.4.5 Técnicas e instrumentos¹³

Referido al conjunto de reglas y procedimientos que hacen posible la relación con el objeto o sujeto de la investigación, pueden ser:

Instrumentos: Siendo los mecanismos a utilizar para recolectar la información, entre ellos se encuentran: La encuesta: Obtener información de los sujetos de estudio quienes proporcionaran opiniones, conocimientos, actitudes o sugerencias; la investigación de campo se ejecutó mediante la encuesta efectuada a las personas que habitan en un proyecto habitacional de interés social Isla Uno, del área metropolitana de San Salvador, y

¹² <http://tgrajales.net/curiomuestreo.pdf>.

¹³ CARVAJAL, L. (2005) Metodología de la Investigación. Curso General y Aplicado. (17ª edición). Cali – Colombia. Editorial Fald.

además la entrevista efectuada a las siguientes instituciones: al Instituto Libertad y Progreso, a la Unidad de Atención al Ciudadano y de Trámites y Estándares de Construcción del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Alcaldía Municipal de San Salvador, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro que permitiera dar respuesta a la problemática existente.

CAPÍTULO II

ASPECTOS HISTÓRICOS Y ANTECEDENTES RELATIVOS A PROGRAMAS DE INTERES SOCIAL.

En el presente Capítulo II se desarrollaran los aspectos históricos de las principales instituciones involucradas en el desarrollo de proyectos de interés social en materia de vivienda así como también los proyectos más relevantes. Siendo estos aspectos muy importantes ya que nos establecen el inicio de las instituciones jurídicas y como estas han cambiado con el transcurso del tiempo.

2.1 MARCO HISTÓRICO

En el apartado que a continuación se presenta se realiza un recorrido histórico¹⁴ sobre los programas de interés social, destacando los más importantes aportando sus invaluable aspectos que han sentado la base de un proceso continuo y de muchos cambios.

2.1.1 Financiamiento a sectores con bajos ingresos en la adquisición de Vivienda en El Salvador.

Uno de los problemas habitacionales fundamentales a los que se enfrentan las familias en El Salvador es el acceso a la vivienda, especialmente la urbana, el mercado de la vivienda se ha concentrado un elevado valor de terrenos, lo que estimula la informalidad en los procesos de urbanización ante la imposibilidad de las familias de bajos ingresos

¹⁴ Comisión de Derechos Humanos, Informe del Relator Especial Miloon Kothari, “La vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado”, E/CN.4/2001/51, párrafo 77.

económicos de acudir al mercado formal, incentivando el surgimiento de urbanizaciones clandestinas, sin servicios públicos básicos.

A esto hay que añadir la falta de una política habitacional concertada¹⁵, ya que no existe un hilo conductor para sus acciones. Hasta el momento se han implementado varias políticas sectoriales de vivienda y políticas de financiamiento, de desarrollo y promoción habitacional, de seguridad jurídica de tierras sin mayores efectos.¹⁶

Es por ello que para tener conocimiento sobre el acceso a financiamiento a sectores con bajos ingresos en la adquisición de vivienda en El Salvador; se presenta a continuación un resumen de cuáles han sido las acciones más importantes en materia de vivienda, de los diferentes períodos de Gobierno del Estado Salvadoreño:

2.1.1.1 Durante los años 1930-1940.

Los orígenes del Estado como proveedor de viviendas, lo encontramos en la depresión económica de mil novecientos treinta y su impacto en la economía salvadoreña. Así, durante el régimen del General Maximiliano Hernández Martínez, en mil novecientos treinta y tres fue fundada la Junta Nacional de Defensa Social, cuya función fue la de contribuir a la solución de las necesidades básicas de la población.

En mil novecientos treinta y cuatro es creado el Banco Hipotecario de El Salvador; entre sus objetivos, otorgaba préstamos con garantía hipotecaria

¹⁵Agencia para el Desarrollo Internacional, "Formulación de una política nacional para la vivienda, Washintong, 2000.pág.92.

¹⁶Contreras P. Riberti, "Diagnóstico de la situación habitacional de la República de El Salvador, San Salvador, Universidad Tecnológica .2006.Pág.207.

de bienes inmuebles para la construcción y el mejoramiento de viviendas, como banco comercial del Estado. En mil novecientos cuarenta y nueve se elaboró el primer Diagnóstico Habitacional a nivel nacional, el cual incluía solamente las áreas urbanas.

2.1.1.2 Durante los años 1950-1960.¹⁷

En mil novecientos cincuenta se decreta una nueva Constitución Política, la cual modifica sustancialmente el esquema liberal del siglo pasado para dar paso al Estado promotor del bienestar público. Es así como en ese mismo año nace el Instituto de Vivienda Urbana, con la función específica de desarrollar y ejecutar proyectos habitacionales de carácter social, dentro del régimen de tenencia del bien común familiar. Se le dio forma de organismo autónomo, con financiamiento interno y externo; además contaba con una Ley de expropiación de terrenos con vocación para viviendas urbanas.

2.1.1.3 Durante los años 1960-1970¹⁸

Durante la época de los sesentas se aceleró el proceso de urbanización, como consecuencia de la expansión de los cultivos de exportación y de la migración poblacional campo y ciudad. En mil novecientos sesenta y uno se crea el Consejo de Planificación y Coordinación Económica que al año siguiente se le llama Consejo Nacional de Planificación y Coordinación Económica. Para mil novecientos sesenta y tres se crea la Financiera Nacional de la Vivienda y las Asociaciones de Ahorro y Préstamo. El objetivo del sistema creado por el Estado era darle

¹⁷Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda mínima, “Carta Urbana N° 146 Julio 2007”.

¹⁸ Ibídem.

solución al problema del alojamiento de las familias de bajos y medianos ingresos.

2.1.1.4 Durante los años 1970-1980¹⁹

Dada la imposibilidad y la exclusión del sistema financiero de la vivienda para los sectores de trabajadores afiliados al sistema de seguridad social, se creó el Fondo Social para la Vivienda y el Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos. Tanto el Fondo Social para la Vivienda como Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos formaron parte de la nueva política reformista nacional del régimen del presidente Arturo Armando Molina; los recursos con los cuales operaron, provenían de los mismos trabajadores y de los patronos por medio de un sistema de cotizaciones.

Los créditos de ambas instituciones se destinaron a la adquisición de viviendas y lotes, construcción, reparación, ampliación, mejoras y pagos pasivos de vivienda.

2.1.1.5 Durante los años 1980-1990²⁰

La década de los ochentas se caracterizó por la crisis económica generada por la guerra. La violencia se extendió a todas las esferas de la vida nacional.

El Estado para poder recaudar mayores recursos financieros y poder controlar la economía, nacionalizó la banca y promulgó la Reforma Agraria. En El Salvador el déficit habitacional ha sido tradicionalmente elevado, pero en la década de los ochentas su magnitud creció a un ritmo progresivo. Para

¹⁹ *Ibíd.*

²⁰ *Ibíd.* Carta Urbana N° 146 Julio 2007.

el año de mil novecientos ochenta y cinco, a nivel nacional se tenía un déficit de 580,434 unidades habitacionales.

Éste panorama provocó en el sector vivienda un horizonte de crisis en lo financiero y deficiencias e irregularidades entre las instituciones estatales que trabajan en el mismo. La producción de viviendas por parte del Estado se realizaba a costos muy elevados por unidad habitacional y las viviendas eran comercializadas a bajos precios, lo que generaba una descapitalización económica para las instituciones, así como también el hecho de operar con tasas de interés negativas y diferenciadas, menores que la inflación.

En mil novecientos ochenta y nueve, el partido Alianza Republicana Nacionalista salió triunfante en las elecciones presidenciales, implementando el mercado libre y competitivo, donde el respeto a la propiedad privada fue uno de sus puntos más fuertes, favoreciendo el crecimiento económico ante el progreso social.

El modelo económico social global ²¹del nuevo partido en el poder se sustentó en el neoliberalismo: mercado libre y competitivo, y un Estado facilitador sin capitalismo de Estado. Con el propósito de iniciar un proceso sostenido de erradicación de la extrema pobreza, el nuevo Gobierno propuso la implementación de programas sociales compensatorios de plazo inmediato y programa sectorial a mediano plazo tales como: Programa especial de emergencia urbana (para zonas marginales); Municipalidades en acción; Programas especiales de desarrollo social; Programa especial para la reconstrucción post-terremoto de 1986; La creación del Fondo de Inversión Social que realizó acciones básicamente de financiamiento, para atender las necesidades más urgentes generadas por las medidas económicas de ajuste estructural entre la población de más bajos ingresos, a través de

²¹ Comisión de Derechos Humanos, Subcomisión de Prevención de Discriminaciones y Protección de minorías, Realización de los DESC, "2º Informe del Relator Especial Rajindar Sachar sobre la vivienda adecuada", E/CN.4/Sub.2/1994/20, 21 de junio de 1994.

organizaciones no gubernamentales, como una manera de reforzar la acción gubernamental y satisfacer necesidades de infraestructura básica, capacitación promoción vía educación y gestión de proyectos productivos.

El proceso de implementación de estos programas y medidas, se inició básicamente con el saneamiento de las carteras de las instituciones financieras, con aprobación de la Ley de Privatización de la Banca y reformas a la política de financiamiento para la vivienda: liberación de tasas de interés, creación de la banca múltiple, participación de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo en operaciones crediticias distintas del financiamiento de viviendas, etc. Para que los bancos comerciales puedan entrar al mercado financiero de la vivienda en forma competitiva con las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, se creó el Certificado de Depósito para Vivienda, que es un instrumento a mediano plazo (tres años), que ofrecía rendimiento de hasta dos puntos porcentuales de los depósitos a ciento ochenta días, es negociable a tasas de interés que ajustan semestralmente. Los certificados fueron ofrecidos a partir de julio de mil novecientos noventa y uno, sustituyendo a los bonos de vivienda que manejaba la Financiera Nacional de Vivienda.²²

También, éste proceso de implementación buscó facilitar el acceso a la propiedad para aquellos pobladores que gozaban del derecho de posesión de un terreno y arrendatarios del ex Instituto de Vivienda Urbana, ya que pretendió hacer propietarios a todos los salvadoreños, lo que no fue un hecho novedoso, ya que se ha venido regularizando la propiedad desde la década de los setentas, acompañado de programas de mejoramiento y renovación de tugurios de corto alcance.

²² Fondo Nacional de la Vivienda –Memoria de labores. FNV-San Salvador: FMV. 1980.

Para facilitar el proceso de regulación de la propiedad, se organiza el Instituto Libertad y Progreso en mil novecientos noventa y uno, como entidad política responsable, a nivel presidencial, para cumplir con el objetivo de la legalización de las tierras de invasión del Estado y municipales.

Como hemos podido observar aún cuando se han implementado programas de vivienda de interés social a través de las instituciones públicas del sector vivienda como lo son: Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano; Instituto Libertad y Progreso; Fondo Social para la Vivienda, Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima y Fondo Nacional para la Vivienda Popular. Las mencionadas instituciones han pretendido facilitar adquisición de viviendas, pero hay que tener en cuenta que la mayoría de salvadoreños son empleados del sector informal y no cuentan con estabilidad laboral ni condiciones financieras que les permitan ser sujetos de crédito para comprar una casa.

Las políticas habitacionales²³ implementados hasta la actualidad no han logrado reducir el déficit habitacional en El Salvador y sobretodo en el área metropolitana de San Salvador los cuales viven en condiciones no adecuadas debido que no cuentan con una vivienda propia para su grupo familiar percibiendo ingresos inferiores a dos salarios mínimos.

Esto lleva a determinar que las familias de escasos recursos optan por vivir en lugares sin la debida autorización y por consiguiente se ven en la dificultad de seguir el procedimiento para legalizar el inmueble que habitan todo ello por no contar con los recursos económicos para tener acceso a una vivienda digna.

²³ La política de vivienda de interés social en El Salvador, Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. Boletín Informativo.-2000

2.1.2 Instituciones creadas para regular la problemática de vivienda de interés social en El Salvador.

Como anteriormente lo hemos estudiado desde hace mucho tiempo la sociedad salvadoreña se enfrenta a una gran cantidad de problemas o inconvenientes que ya sea de forma directa o indirecta ponen en riesgo su seguridad jurídica, así como la de sus propiedades, por tal razón surgen entidades o instituciones que tienen como objetivo en común velar por los derechos de las personas, especialmente en éste apartado estudiaremos las instituciones que intervienen en la regulación de viviendas de interés social en nuestro país.

2.1.2.1 Viceministerio de Vivienda y Fondo Social para la Vivienda

De acuerdo al texto constitucional (artículo 119) la construcción de vivienda es una actividad de interés social y obliga al Estado a procurar que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de una vivienda. Es por ello que se creó el órgano rector de las políticas de vivienda en El Salvador, el cual es el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano;²⁴ el que durante los últimos años ha venido impulsando una política descentralizadora en materia de planificación y desarrollo urbano, generando una diversidad de planes de desarrollo urbano regional y local, entre ellos, el Plan Nacional de Desarrollo Territorial.

En mil novecientos noventa se modificó sustancialmente el rol del Estado; el rol intervencionista en las diferentes áreas de la política pública se sustituyó por un rol facilitador, regulador, supervisor y de control. En el sector

²⁴ El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano tiene funciones como diseñar las políticas, estrategias, programas y proyectos para producir soluciones habitacionales a la población.

vivienda éste cambio se tradujo en la creación de un sistema de subsidios directos y focalizados y una mayor atención en la legalización de las propiedades. Sin embargo, se mantuvieron algunos programas de subsidio vía tasa de interés. Para garantizar los derechos de propiedad a las familias cuyos ingresos no les permita acceder a un crédito bancario, se creó el Fondo Nacional de Vivienda Popular.²⁵

Los principales programas de viviendas de interés social en El Salvador han sido desarrollados por el Fondo Social para la Vivienda,²⁶ en el caso de las viviendas destinadas para trabajadores del sector formal; y por el Fondo Nacional de Vivienda Popular, en el caso de las viviendas destinadas a trabajadores del sector informal. Desde su creación a la fecha, el Fondo Social de Vivienda ha sido la principal fuente de financiamiento de viviendas de interés social en el mercado formal, habiendo otorgado cerca de doscientos mil créditos. Recientemente, se han realizado una serie de reformas al Fondo Social de Vivienda orientadas principalmente a incorporar a los trabajadores informales dentro de la población beneficiaria, a ampliar el precio de la vivienda a financiar (hasta US \$ 22,857), y facilitar un segundo crédito a los beneficiarios. No obstante, durante el año dos mil cinco se produjo una disminución significativa respecto a los créditos otorgados por el Fondo Social de la Vivienda durante el año dos mil cuatro.²⁷

Dos factores han sido decisivos: a) subida de la tasa de interés cobrado por el Fondo Social de la Vivienda, que ha llegado a ser superior a la de un banco comercial, b) exigencias del Fondo Social de la Vivienda para el

²⁵ FONAVIPO fue creado en 1992, por el Decreto Legislativo No. 258.

²⁶ El Fondo Social de Vivienda es una institución de crédito autónoma, de derecho público, con personalidad jurídica, que fue creada en 1973.

²⁷ En el 2004, se otorgó 9,717 créditos por un monto de 84.7 millones de dólares, en el 2005 éstos disminuyeron a 8,084 por un monto de 72.5 millones de dólares.

otorgamiento de créditos.²⁸ Luego de los terremotos del dos mil uno se han desarrollado, además, varios programas y proyectos habitacionales financiados por diversos organismos de cooperación, cuyo objetivo específico es apoyar el proceso de reconstrucción, entre los que destacan: Programa de Mejoramiento de Barrios, Programa de Asentamientos Humanos o de Comunidades en Progreso, Programa de Vivienda en Altura o de Condominios, Programa de Inversión sin Fronteras, Programa de Arrendamiento Inmobiliario, Programa de Certificación de Lotificadores, Programa de Manejo de Riesgos Ambientales, Programa Construyendo un Sueño.

2.1.2.2 Instituto Libertad y Progreso (Programa Especial El Salvador País de Propietarios)

En febrero de mil novecientos noventa y uno,²⁹ se creó el Programa Especial El Salvador País de Propietarios y se instituyó el Instituto Libertad y Progreso como unidad pública descentralizada, adscrita a la Presidencia de la República, cuyo objeto principal era diseñar, promover y aplicar la nueva legalidad que permitiera el acceso a la propiedad y registro a las personas de escasos recursos que habitan en tugurios, zonas marginales y lotificaciones no autorizadas o colonias piratas y como entidad ejecutora de las acciones para dar cumplimiento a dicha normatividad.

El convenio celebrado entre el Gobierno de El Salvador y el Instituto de Libertad y Desarrollo que fuera ampliado para el período de mil novecientos noventa y uno y mil novecientos noventa y dos comprendía la

²⁹ Con la promulgación de los Decretos No. 16 y 17, del 26 de febrero de 1991.

investigación, diseño y creación de la reforma institucional, así como la puesta en marcha del nuevo sistema de formalización y registro de predios. Su ejecución fue financiada con fondos provenientes de Agencia de los Estados para el desarrollo Internacional y del Gobierno de El Salvador.

La reforma institucional iniciada en El Salvador en mil novecientos noventa y uno fue significativa, pues por primera vez el Estado establece vías de acceso a la propiedad para los marginales en los sectores urbano y rural, abriéndoles las puertas hacia un título de propiedad individual, firme, seguro y registrable, cualquiera sea el modelo de propiedad y explotación elegido. Se creó un procedimiento de saneamiento técnico legal para las comunidades marginales, estableciéndose canales de participación de la comunidad y mecanismos financieros para incentivar la transferencia de propiedad de predios a favor de sus ocupantes. Asimismo, se crearon mecanismos legales para regularizar las lotificaciones ilegales o piratas, y se simplificaron trámites para la habilitación de terrenos con fines urbanos. Se estableció, además, la normatividad necesaria para permitir a las asociaciones cooperativas rurales creadas por la Reforma Agraria la libre elección del sistema de propiedad y explotación de la tierra que más conviniera a sus intereses³⁰.

En mil novecientos noventa y uno, el setenta por ciento de la población se encontraba en situación de extralegalidad respecto a la tenencia de predios urbanos; debido a los altos costos que implicaba cumplir las normas vigentes para la adquisición, desarrollo urbanístico, construcción y registro de una propiedad.

³⁰ Entre las normas más importantes en ésta materia, figuran: el Decreto No 26 (4-3-06), los Decretos No. 772 y 773 (25-4-91), el Decreto Legislativo No. 708 y su reglamento entre otros.

Como resultado, a principios de la década de los años noventas, se habrían generado asentamientos o urbanizaciones informales, llamados Tugurios o Comunidades Marginales, Lotificaciones Ilegales o Colonias Piratas³¹.

La situación de extralegalidad alcanzaba, inclusive, a los programas de vivienda popular ejecutados por el Estado. Desde su creación hasta el año dos mil cuatro, el Instituto Libertad y Progreso había operado bajo un sistema centralizado en la planificación y coordinado, pero descentralizado en su operación, a fin de que las actividades operativas estuvieran en manos del sector privado y que los beneficiarios tuvieran una participación activa en la ejecución de las tareas de formalización y en la toma de decisiones.

Correspondiéndole al Instituto Libertad y Progreso la coordinación con Organizaciones no Gubernamentales que participan en la promoción y legalización, empresas privadas de medición, propietarios y poseedores, notarios particulares que realizan las escrituraciones y registradores del Registro Social de Inmuebles.

No obstante, durante los últimos años, el Instituto Libertad y Progreso ha modificado su forma de operación, habiendo asumido directamente gran parte de las funciones de promoción y saneamiento. La función registral le compete en la actualidad al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas antes era la unidad del Registro Social de Inmuebles.

³¹ Las lotificaciones ilegales se han constituido en la gran fuente de viviendas para las familias de escasos recursos, evitando, a través de una vía privada y pacífica.

2.1.2.3 Registro Social de Inmuebles

El Registro Social de Inmuebles³² se crea con la promulgación del Decreto No. 734, del cinco de abril de mil novecientos noventa y uno, dentro del marco de los Convenios de Cooperación Técnica celebrados, en mil novecientos noventa y mil novecientos noventa y uno, entre el Gobierno de El Salvador y el Instituto Libertad y Democracia.

El Reglamento de Inscripciones del Registro Social de Inmuebles fue aprobado por el Decreto No. 49, del veinte de mayo de mil novecientos noventa y dos; debido a que una gran mayoría de la población salvadoreña de bajos ingresos, radicados en tugurios y zonas marginales, en lotificaciones no autorizadas, en parcelaciones agrícolas de interés social, como proyectos de vivienda o lotes con servicio no contaban con sus respectivos títulos de propiedad para lo cual el Gobierno creó el Programa El Salvador País de Propietarios, lo que a su vez motivó un proceso de escrituración masiva, para cuya infraestructura sea totalmente insuficiente el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Es por ello que podemos decir que su creación tiene un factor político ya que fue creado como una unidad registral que diera apoyo al programa El Salvador país de propietarios³³, a favor de los más pobres y que respondiese a una necesidad y a un clamor de todos los notarios, esto último en razón que desde el año mil novecientos noventa y seis, que se implantó la forma de folio Real se debió haber dado éste Registro para mejorar el Sistema Registral en la rama inmobiliaria, mediante la modernización y tecnificación logrando así un servicio público que garantice a los diferentes usuarios el

³² Ramos Sánchez, Julio César Valdivieso López, Donald Augusto (coautor) Registro social de inmuebles. San Salvador : Universidad Centroamericana José Simeón Cañas, 1994

³³ Foro Especial Interregional de las Naciones Unidas, FIG y PC IDEA Desarrollo de Políticas de Información Territorial en las Américas Aguascalientes, México 26-27 de octubre de 2004.

grado de eficiencia y dinamismo acorde con las necesidades que determinan el progreso económico y social del país. Por lo que en su etapa inicial, la institución tuvo que pasar por situaciones de mucho esfuerzo derivadas de la implantación de los nuevos procedimientos administrativos registrales relacionados con el sistema computarizado.

En el aspecto jurídico en sus inicios fue manejado por un profesional del derecho que había trabajado en el Registro tradicional. En consecuencia podemos decir que el Registro Social de Inmuebles, es una oficina eminentemente jurídica donde los asuntos que se tratan son de orden público, por lo tanto diríamos que la prioridad es la aplicación de las disposiciones legales en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, al establecerse conforme al orden de especialidad o generalidad que tienen las Leyes que se aplican.

Con el fin de lograr que las parcelaciones habitacionales que se efectuaron sin la debida autorización de las entidades correspondientes, y que pudiesen ampararse al nuevo régimen legal se hizo necesario dictar medidas reglamentarias transitorias para facilitar la legalización de dichas parcelas y gozar de los beneficios que establece la Constitución de la República y demás Leyes.

Éste régimen Especial, tuvo como finalidad que los propietarios y poseedores de inmuebles que desarrollaron parcelaciones no autorizadas antes del veintiocho de Diciembre, de mil novecientos noventa y uno, se les concediera para su legalización el plazo máximo de un año, a partir de la vigencia del Derecho antes mencionado. Mediante Decreto Legislativo número 592, de Julio de mil novecientos noventa y tres, se promulgó la Ley temporal de incentivos a la legalización de la Propiedad de Terrenos en Zonas Marginales, que tiene por objetos la obtención de la propiedad a las familias de escasos recursos económicos, así como a los propietarios de terrenos poseídos en forma irregular de uso habitacional, por comunidades,

desde hace más de diez años, excepto las propiedades cuyos poseedores tengan un convenio, pacto o promesa de venta con el propietario o su representante.

2.1.2.4 Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria³⁴.

El Salvador ha sido un país que ha sufrido una de las reformas agrarias más profundas en el mundo, con dicha reforma agraria se dieron acontecimientos que marcaron un cambio en la dirección de los acontecimientos históricos, en donde era aceptada por la casi generalidad de teóricos, la intervención del Estado como una necesidad para sacar a los pueblos del sub-desarrollo.

Sin embargo, esta medida se dio precisamente cuando la situación en algunas partes del país era ya de conflicto abierto: difícilmente se podría impulsar una reforma agraria eficaz cuando soldados y guerrilleros ya estaban enfrentándose en diversas zonas rurales del país.

Pero la misma situación de guerra, la explotación de los dueños de la tierra contra el trabajador de ésta, entre otras cosas, generó que, poco a poco, el quehacer agrícola fuera llegando hasta un abandono casi total; obligando a las personas que trabajaban el campo (campesinos e indígenas) a buscar nuevas rutas, otras formas de trabajo que, por lógica al menos, les garantizara las condiciones mínimas de supervivencia.

El éxodo masivo de trabajadores del campo, en muchas ocasiones acompañados de su grupo familiar, hacia las zonas urbanas era la única alternativa para lograr subsistir³⁵, la defensa de la tierra y la reactivación del

³⁴ La estructura Agraria y el campesinado en El Salvador, Honduras y Guatemala.- Naciones Unidas Comisión Económica para América Latina y el Caribe.2001.

³⁵ *Ibíd*em

agro se convirtieron en los discursos favoritos de los brazos políticos de las fuerzas bélicas de la época conflictiva del país.

A continuación se desarrollan las tres fases en las que fue ejecutada la reforma agraria:

Fase I: Se inicia en marzo de mil novecientos ochenta, con el objeto de imponer un modelo colectivo de explotación de la tierra agrícola, disponiendo la expropiación y redistribución de los predios rurales que excedían las quinientas hectáreas³⁶. En forma paralela, se estatizó la Banca Privada y el Comercio Exterior.

Fase II: También iniciada en marzo de mil novecientos ochenta, buscaba establecer un cambio del límite inafectable: de quinientos a doscientos cuarenta y cinco hectáreas, dentro de los mismos principios y con la misma finalidad que en la etapa anterior; y pretendía expropiar y distribuir tierras mayores de cien hectáreas, lo que cubriría el veinticuatro por ciento del área cultivable del país. No obstante, ésta fase nunca se puso en marcha.³⁷

Fase III: (1980-1984)³⁸, conocida como el Programa de Tierra para quien la trabaja, el objetivo era fortalecer el modelo de adjudicación y explotación individual de la tierra agrícola, en contraposición a las etapas anteriores en que predominó el modelo colectivo; para lo cual se dispuso la expropiación de tierras de cualquier tamaño (un máximo de siete hectáreas) que

³⁶ Se inicia el 5 marzo de 1980 con la Ley Básica de Reforma Agraria (Decreto 153) y con Ley para la Ejecución de la Fase I (Decreto 154).

³⁷ Se debió a presiones políticas de los propietarios y a las dudas sobre el resultado.

³⁸ Se inició con la dación de la Ley para La Afectación y Traspaso de Tierras Agrícola (Decreto 207).

estuvieran siendo explotadas bajo la modalidad de arrendamiento, para transferirlas a sus cultivadores directos, a los aparceros o arrendatarios³⁹. También se designó a la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas y al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, como las instituciones encargadas de la transferencia y el cobro de la deuda agraria y bancaria de las cooperativas y de los productores individuales. Siendo así que a principios de los años noventas se inicio una política de Liberalización y Reactivación del Sector Rural Reformado, dirigida a convertir el proceso de Reforma Agraria en un efectivo instrumento de desarrollo económico y social, mediante la participación activa de los beneficiarios.

Ello suponía adoptar medidas técnicas, económicas, financieras y jurídicas, que permitieran el desplazamiento del esquema cooperativo de producción vigente hacia otras alternativas empresariales asociativas e individuales más eficientes; que brindaran a los beneficiarios la oportunidad de elegir libremente el sistema de propiedad y explotación de la tierra que más convenga a sus intereses; reduciendo, además, el costo de los trámites de parcelación, venta y arriendo de las tierras de las cooperativas.⁴⁰ Con la firma de los Acuerdos de Paz de Chapultepec el Gobierno de El Salvador se comprometió a:

³⁹ Se benefició a 30,268 agricultores (en 70,622 hectáreas, el 7% de la tierra agrícola del país).

⁴⁰ Para éste efecto, se promulgan: la “Ley del Régimen Especial del Dominio de la Tierra Comprendida en la Reforma Agraria” (Decreto Ley 747, del 12-4-91) y su Reglamento (Decreto 63, del 17-1-92) y la “Ley Especial para la Transferencia de Inmuebles e Inscripciones de Títulos de Propiedad Expedidos por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA) (Decreto Ley 678 y 106). También se dicta la “Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas Comunes y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria” (Decreto 719 de mayo de 1996), para facilitar la venta o el arriendo de las tierras de las asociaciones cooperativas.

I) Garantizar el efectivo cumplimiento de los artículos 105 y 267 de la Constitución de la República que establecían que aquellos propietarios cuyos inmuebles sumaran un área que excediera las doscientos cuarenta y cinco hectáreas (trescientas cincuenta manzanas), deberían ser expropiados,⁴¹ así como a vigilar que no se evadiera la aplicación del mandato constitucional por parte de los propietarios.

II) Asegurar la transferencia de tierras rústicas con vocación agropecuaria, que fueran propiedad del Estado y que no constituyeran reservas forestales a los beneficiarios de la Reforma Agraria, según lo establecido en el Artículo 104 de la Constitución de la República. En éste caso, se daría preferencia a los excombatientes de la Fuerza Armada de El Salvador y al Frente Farabundo Martí para la Liberación Nacional.

2.1.2.5 Centro Nacional de Registros

En El Salvador el registro es declarativo, pues la transferencia de propiedad sobre inmuebles y demás derechos sobre estos bienes se produce con el otorgamiento del instrumento público requerido y con la entrega de la posesión del inmueble.⁴² No obstante, para proteger sus derechos ante una instancia administrativa o judicial, el propietario de un inmueble debe inscribir previamente su derecho en el registro de la propiedad, pues sólo se admiten títulos o documentos registrados.⁴³ Por tanto, en forma similar a lo que ocurre

⁴¹ El pago a los propietarios y la transferencia de las tierras debía realizarse a precio de mercado y en las mismas condiciones de crédito otorgadas a los beneficiarios del sector reformado.

⁴² Código Civil de El Salvador, Artículo 667.

⁴³ Ibidem, Artículo 717.

en la mayoría de países de la región, la inscripción del título en el registro no es constitutiva pero tiene la finalidad de dar publicidad y eficacia a los actos realizados sobre los inmuebles frente a terceros.

En tal sentido se ha comprobado que la inscripción en el registro brinda seguridad en la tenencia, reduciendo el riesgo de disputas. Desde el punto de la utilización económica de los predios, un título sin inscripción está marginado del mercado formal, lo cual afecta negativamente su valor de mercado y restringe las oportunidades para su explotación. En nuestro país el sistema de registro de la propiedad predial ha sido objeto de proceso de transformación durante los últimos veinte años, período dentro del que se pueden diferenciar tres etapas fundamentales:

2.1.2.5.1 Primera Etapa (1986-1991)

Se sustituye el sistema de folio personal del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas por un sistema de folio real.⁴⁴ No obstante, éste no se pudo implementar a cabalidad por la carencia de base geográfica. Además, no se solucionaron los principales problemas del sistema registral entonces vigente: sistema manual, complejo, sobrerregulado y oneroso; que exige acreditar el pago de solvencias tributarias y otras obligaciones ajenas a la prueba de la propiedad; que carece de mecanismos efectivos para acceder a la información registral; que está expuesto a alteración y pérdida de la información, con certificaciones poco confiables y con oficinas registrales no interconectadas que no cuentan con mecanismos que faciliten el intercambio de información a nivel nacional.

⁴⁴ Para dicho efecto, se promulgaron la “Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas” (Decreto 292, del 19-2-86) y su reglamento (Decreto 24, del 29-4-86).

2.1.2.5.2 Segunda Etapa (1991-1994)

Se crea en mil novecientos noventa y dos el Registro Social de Inmuebles⁴⁵; como la institución oficial, dentro del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, encargada de la inscripción y publicidad de derechos sobre predios ubicados en comunidades marginales, lotificaciones ilegales urbanas y rurales y otras materias de proyectos de interés social. El Registro Social de Inmuebles fue dotado de un nuevo sistema registral y de procedimientos registrales rápidos, simplificados y poco onerosos. Su nuevo sistema registral, es computarizado, desregulado y con base geográfica, con capacidad para procesar inscripciones masivas. La información registral y sus certificaciones son plenamente confiables; cuenta con mecanismos efectivos de acceso a la información y elimina los riesgos de su alteración o pérdida. Gracias a su base geográfica, se puede conocer con precisión la ubicación y las características del predio, eliminando el riesgo de duplicidad de inscripciones y de superposición de áreas.

2.1.2.5.3 Tercera Etapa (1994-2006)

Se crea el Centro Nacional de Registros⁴⁶ que inició actividades en mil novecientos noventa y cinco. Se trata de una institución pública con autonomía administrativa y financiera, adscrita al Ministerio de Economía.⁴⁷ Alrededor del Centro Nacional de Registros se consolidan todas las

⁴⁵ El RSI se crea con la promulgación del Decreto No. 734, del 5 de abril de 1991, dentro del marco de los Convenios de Cooperación Técnica celebrados, en 1990 y 1991, entre el Gobierno de El Salvador y el Instituto Libertad y Democracia.

⁴⁶ El Centro Nacional de Registro se crea con el Decreto Ejecutivo N° 62 (5-12-94), como una Unidad Descentralizada adscrita al Ministerio de Justicia, e inició actividades en 1995.

⁴⁷ Con la promulgación del Decreto Ejecutivo N° 6, en junio de 1999, el CNR pasa a ser una unidad adscrita al Ministerio de Economía.

funciones registrales con la fusión de la Dirección General de Registros, el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el Registro Social de Inmuebles y el Registro de Comercio. Por otro lado, se fusionan los servicios registrales con los catastrales, cartográficos y geográficos con la incorporación del Catastro Nacional y del Instituto Geográfico Nacional. En tal sentido el proceso de unificación del registro y del catastro fue concebido para lograr la integración progresiva de todos los predios de las diversas regiones del país bajo un nuevo sistema registral computarizado, simplificado, desregulado y de base geográfica, que no sólo facilite la regularización de los predios en situación de extralegalidad sino que estimule la permanencia en la legalidad. La idea, por tanto, era dotar al nuevo sistema registral de mecanismos para abaratar costos de transacción, de forma tal que las futuras compraventas, hipotecas, herencias o arrendamientos, así como las desmembraciones y reuniones de los predios se hagan dentro del registro y no regresen a la situación extra legalidad⁴⁸.

2.2 PROGRAMAS DE INTERES SOCIAL.

A continuación se desarrollan algunos de los programas que han tenido relevancia a nivel institucional por ser parte de las políticas que han logrado obtener mayor beneficio para los habitantes de escasos recursos económicos de muchos proyectos habitacionales que por sus características han podido ser calificados de interés social. Es por ello que analizaremos su forma y contenido así como beneficios que se han obtenido; en

⁴⁸ La integración progresiva de los predios al nuevo sistema registral suponía la coexistencia temporal de dicho sistema con el sistema tradicional antes descrito.

consecuencia analizaremos a cada uno de ellos desde la perspectiva de la institución a la que pertenecen o por la cual fue ejecutado.

2.2.1 Programas desarrollados por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

En cumplimiento de una de las obligaciones que le son impuestas por nuestra Constitución, el Gobierno del país ha desarrollado programas a través del Viceministerio de Vivienda y desarrollo urbano, en coordinación con otras instituciones; un ejemplo podrían ser dos programas que poseen gran relevancia en el país y que a continuación se desarrollan.

2.2.1.1 Programa casa para todos

El programa casa para todos es considerado como una estrategia de reactivación de la economía nacional, que tuvo como objetivo desarrollarse en un corto plazo, beneficiando a muchos salvadoreños, a la vez es considerado también una opción de facilitación de vivienda digna a los sectores de bajos recursos.

Las instituciones participantes que se encargan de desarrollar el programa son el Viceministerio de Vivienda, Fondo Nacional de Vivienda Popular y Fondo Social para la Vivienda. Con Casa para Todos, el Fondo Social para la Vivienda, financiará el largo plazo de al menos cinco mil casas que producirán empresas constructoras privadas y dos mil casas construidas por el Fondo Nacional de Vivienda Popular, otorgadas con subsidio de terreno.

La mencionada institución subsidió el valor del terreno y el Fondo Social para la Vivienda brindo el crédito de largo plazo para la adquisición de las viviendas, con un monto desde los \$10,300 dólares hasta los \$28,500 dólares.

2.2.1.2 Programa Ventanilla Única.

Debido a la gran saturación de programas de vivienda y con la finalidad de simplificar la aprobación de proyectos de urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones de interés social ⁴⁹ se creó el programa; que tiene como objetivos:

Evitar que el usuario tenga que visitar las entidades vinculadas con la aprobación de los proyectos de urbanización y construcción de interés social, reducir el tiempo global de trámites, lo que incidiría en una disminución del costo la vivienda; garantizar la propiedad del inmueble que se adquiera, evitar que la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados cobre el trámite por una serie de revisiones y autorizaciones y por el servicio de conexión domicilio.

Así mismo pretende disminuir el cobro de las empresas distribuidoras de Energía Eléctrica del monto por conexión domiciliar, y posibilitar el fraccionamiento del pago en cuotas mensuales hasta plazos de seis meses sin intereses, disminuir las tasas registrales para la inscripción de la propiedad en el Registro Social de Inmuebles.

El proceso de ventanilla única ⁵⁰se realiza en tres fases, según lo dispuesto en las Leyes que enmarcan las actuaciones de cada una de las instituciones involucradas.

⁴⁹ Los “proyectos catalogados como de Interés Social” son los proyectos habitacionales de desarrollo progresivo antes señalados. El valor de dichas unidades habitacionales, incluyendo el terreno, no podrá exceder de \$ 15,000.00. Para quienes no califican para el procedimiento simplificado de la Ventanilla Única, existe el Programa Trámite Fácil del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

⁵⁰ infovmvdu@mop.gob.sv

Fase	Trámite actual en ventanilla única
I. Factibilidad	15 días hábiles
II. Permiso de Proyectos	Desde 20 hasta 80 días hábiles
III: Recepción y/o Certificación de Obras de Proyectos	15 días hábiles

El funcionamiento de Ventanilla Única, permite realizar procesos auténticos de transformación territorial en forma eficiente e integrada, a efecto de viabilizar a nivel nacional, un desarrollo urbano y rural sostenible y ordenado; así también a propiciar que los diferentes usos del territorio se adecuen al interés general de la sociedad y a la sostenibilidad de los recursos, mejorando el nivel de vida de la población mediante la autorización de asentamientos de mayor calidad. No obstante lo vertido anteriormente; el trámite de ventanilla única continúa siendo complejo y oneroso, principalmente por que cada una de las Instituciones Intervinientes le exige al usuario presentar los mismos documentos. Como consecuencia, el solicitante se ve obligado a presentar copias de los mismos planos y documentos firmados por el profesional responsable.

En el caso del Ministerio del Medio Ambiente exige, además, que los planos estén certificados por notario; Otro inconveniente es el que presenta la dispersión normativa, ya que cada una de las entidades involucradas establece, interpreta y aplica sus propias normas y procedimientos a su leal saber y entender, los trámites sectoriales continúan siendo complejos, largos y onerosos; por ejemplo, del procedimiento para obtener la autorización del Ministerio de Medio Ambiente.

2.2.2 Programas Desarrollados por el Instituto Libertad y Progreso⁵¹

En el cumplimiento de sus funciones el Instituto Libertad y Progreso ha ejecutado diversos Programas de interés social que han obtenido resultados exitosos; es por ello que a continuación se presentan los principales proyectos de interés social ejecutados por El Instituto de Libertad y Progreso que aportan un contenido valioso para el tema en estudio.

2.2.2.1 Programa de Transferencia de Tierras (Finalizado).

El Programa fue creado por Decreto Legislativo N° 150, y ejecutado a nivel nacional el cual facilitó el proceso de transferencia de tierras a favor de desmovilizados del Frente Farabundo Martí para la Liberación Nacional y excombatientes de las Fuerzas Armadas de El Salvador, forma parte de los Acuerdos de Paz suscritos en enero de mil novecientos noventa y dos. Todas las escrituras se otorgaron en calidad Proindivisa, teniendo una duración de mil novecientos noventa y cuatro hasta mil novecientos noventa y nueve, beneficiando a unas 36,272 personas.

2.2.2.2 Programa de Seguridad Jurídica Rural (desarrollado).

Creado por Decreto Legislativo N° 961, con el Plan Piloto San Carlos Lempa, San Vicente, tuvo como finalidad modificar la situación de 2,290 propiedades legalizadas a favor de 29,643 copropietarios, a fin de garantizar la propiedad individual y además contribuir al mejoramiento de la calidad de las familias, siendo desarrollado en el período de mil novecientos noventa y siete y dos mil uno, beneficiando a más de 27,285 familias. Cabe aclarar

⁵¹ Memoria de labores del Instituto Libertad y Progreso/año 2009.

que, existe otro programa denominado de la misma forma pero ejecutado por el Instituto de Libertad y Progreso, el cual estudiaremos en su momento.

2.2.2.3. Programa de Reconstrucción⁵².

Después de los terremotos de enero y febrero del dos mil uno, la Agencia de Estados Unidos para el Desarrollo Internacional solicitó al Instituto Libertad y Progreso el trabajo de calificaciones jurídicas de miles de afectados por los terremotos y quienes recibirían una vivienda construida con el apoyo de Organizaciones internacionales no gubernamentales. Las familias a quienes se les construyó la vivienda debían disponer de ingresos menores a dos salarios mínimos, tenían que ser propietarios de los terrenos, ayudar en la construcción de la casa y una vez la vivienda estuviera lista, comprometerse a no venderla antes de cinco años, dicho programa fue desarrollado en dos años, beneficiando a 34,200 familias.

2.2.2.4 Programa FANTEL.

Creado bajo el Decreto N° 800, con el objetivo de brindar seguridad jurídica a familias ubicadas en los Nuevos Asentamientos Organizados, en trabajo conjunto con el Fondo Nacional de Vivienda Popular, beneficiando 5,841 familias durante los años dos mil cuatro al dos mil siete.

2.2.2.5 Programa de Apoyo a la Reconstrucción de El Salvador.

Se fundamenta en el Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el Fondo de Inversión Social para el Desarrollo Local y el Instituto Libertad y Progreso, firmado el veintiséis de agosto de dos mil cinco en la ciudad de

⁵² Ibídem.

San Salvador. Dentro del Convenio existe un Plan Operativo que incluye como contrapartida por parte del Gobierno de El Salvador el financiamiento de los gastos de legalización de las escrituras de los beneficiarios del Programa. Trabajo donde el Instituto Libertad y Progreso tuvo como base la Ley Transitoria para Agilizar Diligencias de Legalización de Derecho de Propiedad o Posesión a favor de personas afectadas en los terremotos de enero y febrero de dos mil uno.

2.2.2.6 Programa de Legalización de Tierras.

Con éste programa el Instituto Libertad y Progreso se compromete a brindar servicios de legalización e inscripción de títulos individuales de propiedad a familias residentes en asentamientos ilegales formados antes de mil novecientos noventa y cinco. El Instituto Libertad y Progreso, bajo el Subprograma II Mercado Informal.

2.2.2.7 Programa Especial Denominado El Salvador País de Propietarios⁵³.

Fue creado por Decreto Ejecutivo número diecisiete, del veintiséis de Febrero de mil novecientos noventa y uno, emitido por el Ministerio de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social, su objetivo es facilitar a los beneficiarios de zonas marginales o de comunidades en vías de desarrollo y Lotificaciones no autorizadas o colonias piratas o ilegales, la adquisición de un lote o parcela, mediante los sistemas de financiamientos pertinentes o posibilitarles la titulación de los lotes o parcelas de los que fueron poseedores mediante procedimientos simplificados que les permita inscribir sus propiedades en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, incluye entre sus objetivos al ágil inscripción de instrumento de transferencia

⁵³ www.ilp.gob.sv.

de dominio y de constitución gravámenes hipotecarios, que se realicen mediante entidades públicas que promuevan o financien la construcción y la adquisición de viviendas de interés social.

El Salvador país de Propietarios es un programa que considera como beneficiarios los adquirientes de lotes o parcelas comprendidos en: Tugurios y Zonas marginales, Lotificaciones efectuadas sin la autorización de la autoridad competente, Desarrollos de proyectos de vivienda, lotes con servicios urbanos y rurales, destinados a grupos familiares de bajos ingresos, parcelaciones agrícolas de interés social.

Para cumplir con los objetivos antes mencionados éste programa establece un procedimiento especial a cargo del Registro Social de Inmuebles.

Dicho programa según la Ley⁵⁴ debe ser coordinado por el Presidente de la República a través del Instituto Libertad y Progreso, con la participación del sector público, también participaran en ello las instituciones autónomas.

El Instituto Libertad y Progreso con el programa, busca solidarizarse con el más necesitado, gestiona y otorga facilidades para la titulación de un inmueble que garantice su seguridad y la de los suyos.

No obstante, aún está pendiente la regularización de la gran mayoría de predios que está aún en situación de extralegalidad. Según datos del presente Gobierno, alrededor de un sesenta por ciento de las familias de bajos ingresos estarían en situación de extralegalidad respecto a sus parcelas y proyectos.

⁵⁴ Ley de Creación del Especial Denominado El Salvador País de Propietarios. Diario Oficial No. 310, del 27 de febrero de 1991

2.2.3 Programas desarrollados por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria.

Resulta de importancia conocer algunos de los programas más importantes que han sido ejecutados por ISTA, que de igual forma que los programas desarrollados por el Viceministerio de Vivienda y Fondo Social han beneficiado a muchos salvadoreños.

2.2.3.1 El Programa de Transferencia de tierras (1992-1999).

El Programa de Transferencia de Tierras se creó en Octubre de mil novecientos noventa y dos, para dar cumplimiento a los Acuerdos de Paz firmados entre el Gobierno de El Salvador y el Frente Farabundo Martí para la Liberación Nacional, el programa tenía como propósito beneficiar a excombatientes del Frente Farabundo Martí para Liberación Nacional, población civil de las zonas ex conflictivas y ex soldados de la Fuerza Armada con el fin de ejecutar el programa, el Estado se comprometió a velar porque el sistema financiero contara con los recursos necesarios para atender la demanda crediticia de los beneficiarios. Debido a ello, el Programa de Transferencia de Tierras fue ejecutado tanto por el Instituto Salvadoreño de Tierras Agrarias como por el Banco de Tierras. El Programa en mención transfirió 3,305 propiedades en régimen de indivisión o copropiedad⁵⁵, beneficiando a 36,100 personas.

Hasta éste momento, la mayoría de las tierras transferidas continuaban en manos de campesinos y cooperativistas, lo cual evidencia que con la reforma agraria se modifica la estructura de la tenencia de la tierra en El Salvador.

⁵⁵ La figura jurídica empleada para transferir las propiedades rurales en el marco del PTT, fue el proindiviso.

2.2.3.2 El Programa de Seguridad Jurídica Rural (Proseguir).

Proseguir fue creado por Decreto Ejecutivo No.20. Su objetivo fundamental era solucionar el problema de los beneficiarios del Programa de transferencia de tierras, que no deseaban continuar siendo propietarios en forma proindivisa de los inmuebles rústicos que les fueron transferidos⁵⁶.

La meta del programa era convertir en propietarios individuales a más de 27,000 beneficiarios del Programa de Transferencia de Tierras, que de conformidad a los Acuerdos de Paz, recibieron tierras bajo el régimen proindiviso, es decir, varios beneficiarios eran copropietarios de un mismo inmueble sin definirse la propiedad individual⁵⁷.

Para su ejecución se promulgaron una serie de normas para agilizar las diligencias para la partición extrajudicial y judicial de los inmuebles rústicos y la delimitación de los derechos de propiedad o de posesión en estado de proindivisión⁵⁸.

2.2.3.3 Programa de Solidaridad Rural.

Fue creado por el Instituto Salvadoreño de Tierras Agrarias en el año dos mil, con el fin de incorporar familias de extrema pobreza residentes en el Sector Agropecuario, como beneficiarios del sector agropecuario, reformado a través de la entrega de solares para vivienda y facilitación a tramitar otro

⁵⁶ Éste programa tuvo como antecedente al Proyecto CONVIVIR el cual contribuyó a generar una visión y una metodología para la ejecución del proceso de seguridad jurídica rural.

⁵⁷ Implicaba modificar la figura jurídica proindivisa respecto a 2,281 propiedades.

⁵⁸ Entre las principales normas figura: la Ley Transitoria para la Agilización de las diligencias de partición de inmuebles rústicos del Programa de Transferencia de Tierra, y la Ley especial transitoria para la delimitación de derechos de propiedad o de posesión en inmuebles en Estado de proindivisión.

tipo de servicios para la integración y estabilización en sus respectivos lugares de residencia.⁵⁹

El programa de Seguridad Ciudadana a fin de viabilizar la solución a las demandas interpuestas, la formación de una Comisión de Garantes, compuesta por tres personas de alto prestigio nacional; y por las organizaciones de expatrulleros, la eliminación de sus presiones populares a fin de mantener la gobernabilidad del país.

En función de los acuerdos iniciales, el Gobierno de El Salvador crea el Programa de Seguridad Ciudadana en beneficio de los ex patrulleros militantes en nueve organizaciones, fundamentado en cuatro aspectos a considerar:

Durante la ejecución del proceso de transferencia de tierras a ex patrulleros se observaron algunos problemas que limitaron dar una respuesta en los tiempos establecidos, tales como la inclusión de personas que no calificaban en los listados previamente presentados para la asignación de tierras, las obligaciones económicas establecidas en forma autoritaria por las organizaciones a sus afiliados, la división interna en ciertas organizaciones y la falsedad de datos y documentos que distorsionaban el proceso de verificación.

Actualmente se han entregado 35,483 certificados de propiedad a un número similar de beneficiarios del Programa, quienes han tomado posesión de 10,577.74 hectáreas ubicadas en ciento cincuenta y seis propiedades en diferentes zonas del país.

⁵⁹ Instituto Salvadoreño de Transferencia Agraria, “Reforma Agraria y Desarrollo Rural en El Salvador”, 2005, Pág. 11.

2.2.4 Programa Midiendo El Salvador por el Registro Raíz e Hipotecas⁶⁰.

Éste proyecto, difundido en un principio como el Proyecto Chambita Medidor, se creó para lograr la plena integración entre registro y catastro. El cual ha sido ejecutado en dos fases:

2.2.4.1 Primera Fase

Se inició en mil novecientos noventa y seis y culminó en dos mil cuatro, a fin de poner en marcha un nuevo sistema de registro de la propiedad, en base al folio real, que permitiera la integración de los componentes jurídicos y físicos de la propiedad y la actualización de la información registral y catastral en los catorce departamentos del país, para cuyo efecto se requería la implementación de nuevas tecnologías y de una adecuada administración, así como la reingeniería del marco legal vigente. Para financiar su ejecución, se celebró un contrato de préstamo con el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento por un monto de cincuenta millones de dólares.

2.2.4.2 Segunda Fase

Se Inició a finales del año dos mil cinco y se encuentra actualmente en ejecución, estando programada para realizarse durante los próximos cinco años. Uno de sus principales objetivos es darle seguimiento a la fase I y completar la regularización y titulación de 600,000 propiedades en siete

⁶⁰ www.cnr.gob.sv

departamentos de El Salvador⁶¹. Para financiar su ejecución, se ha celebrado un nuevo contrato de préstamo con el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento por un monto de cuarenta punto dos millones.⁶² Los fondos para cancelar la deuda contraída serán pagados con recursos del Centro Nacional de Registros y serán amortizados durante un plazo de quince años, contando con un período de gracia de seis años (empezó a pagarse en el dos mil once y se espera quede cancelada en el dos mil veinte).⁶³

Según datos del Centro Nacional de Registros, durante la primera fase de éste proyecto se habría logrado la modernización e interconexión de oficinas registrales de diez departamentos y la incorporación de uno punto dos millones de parcelas al nuevo sistema de registro y catastro, lo que equivale a más del sesenta y siete por ciento del total de parcelas del país, que se estima asciende a uno punto ocho millones. A los programas antes señalados se suman las siguientes iniciativas:

El reciente acuerdo de asistencia técnica y cooperación celebrado entre el Centro Nacional de Registros y el Colegio de Registradores de España, para la creación de la Firma Electrónica que será usada en transacciones por Internet. Se prevé que éste sistema permita al Centro Nacional de Registros brindar una mayor seguridad jurídica, evitando falsificaciones; lograr una pronta legalización de las pequeñas y medianas empresas; y efectuar operaciones registrales a través de Internet. El diseño

⁶¹ Se buscaba, además, mejorar la ejecución de los servicios de administración de tierras en el ámbito local y maximizar la coordinación entre las instituciones vinculadas a la administración de tierras.

⁶² Se previó que los fondos servirían para elaborar la cartografía de los departamentos de Chalatenango, Cabañas y San Vicente y los departamentos de la zona oriental del país que están aún pendientes.

⁶³ En el cual se previó desarrollar tres componentes: Regularización de la Tierras, Servicios de Administración de Tierras, Administración del Proyecto.

de un sistema de Registro en Línea con los Estados Unidos, para que salvadoreños y otros residentes en dicho país puedan acceder a los servicios registrales del Centro Nacional de Registro sin tener que desplazarse hacia El Salvador y el desarrollo de programas para fomentar la cultura registral en el país.

Éste programa ha contribuido a la mejora y seguridad jurídica de algunos de los habitantes de nuestro país que ha sustituido a Chambita Medidor⁶⁴. La primera fase se ejecuta en Chalatenango, Cuscatlán y Cabañas.

Según el programa se harán estudios para garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y al mismo tiempo permitir actualizar el registro y catastro de las propiedades del país. Sin embargo, es necesario según las autoridades del Centro Nacional de Registros en el proyecto existen atrasos que se le atribuyen a diferencias técnicas sobre los mecanismos de medición. Es importante no olvidar que en general todos las instituciones y programas que se han estudiado en el desarrollo de los apartados anteriores poseen como objetivo principal beneficiar una gran mayoría de usuarios que por sus características se pueden clasificar como parte de la población de escasos recursos económicos, el elemento en común entre cada una de las instituciones y programas anteriormente expresadas, es que todos persiguen el interés social, que finalmente a conllevado a una legalización de proyectos, como bien es sabido por todos concluye con la inscripción de los títulos de propiedad en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, obteniendo el beneficio muchas familias salvadoreñas.

⁶⁴ La empresa Indra, una compañía experta en registro inmobiliario, fue la encargada de ejecutar el programa en la zona norte del país.

CAPITULO III

ASPECTOS DOCTRINARIOS Y CONCEPTUALES APLICADOS A LA INSCRIPCION DE PROYECTOS DE INTERES SOCIAL.

Como se ha establecido en el capítulo anterior ha existido un cambio significativo en materia de vivienda de interés social, por lo que en este capítulo desarrollaremos todos esos aspectos tanto doctrinarios como conceptuales que ayudan en cierta medida a dar las herramientas o mecanismos para hacer más efectivas y confiables el proceso de legalización de proyectos habitacionales de interés social.

3.1 MARCO DOCTRINARIO

Estudiados con antelación algunos de los programas que han representado una contribución significativa a la población salvadoreña, necesario es, recordar los aspectos doctrinarios y conceptuales que han marcado las directrices para obtener un goce pleno del derecho a la propiedad, con tal fin, se pretende establecer las bases en que la mayoría de actuaciones de instituciones antes estudiadas se rigen, de igual forma se pretende establecer el marco doctrinario que refuerzan dichas actuaciones.

3.1.1 Nociones Preliminares sobre Derecho Registral⁶⁵

El Derecho Registral tiene como finalidad mostrar al conocimiento del público en general, los posibles gravámenes y cargas que pueda poseer un derecho real o personal y aún aquellos relativos a la personalidad sobre la

⁶⁵ Bernardo Pérez Fernández del Castillo.- Derecho registral- México : Porrúa, 2000 Edición: 7. pag.120

titularidad y condiciones bajo las que se encuentran aquellos, así, los que tengan un interés particular motivado en la intención de formalizar un acto encuentren en los diferentes registros públicos un medio idóneo y moderno para facilitar tales actividades, teniendo en cuenta el avance que ha venido realizando el Derecho Registral en cuanto a sus limitantes y posteriores transformaciones, para dar mayor seguridad jurídica y más certeza de la información.

Según el autor Molinario⁶⁶ como derecho Registral debe entenderse: "El conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones y los efectos o consecuencias jurídicas derivadas de aquellos."

Es por ello que podemos decir que mediante el derecho registral se permite estudiar principalmente la obligación que tiene el Estado de dar certeza, seguridad y protección jurídica tal como lo establece el artículo 1 Inciso 1º de la Constitución de El Salvador a los habitantes del país, además busca que no se prive del Derecho de Propiedad que posee cada persona, tal como lo establece el Artículo 11 Inciso 1º en relación con el Artículo 103 Inciso 2º del cuerpo normativo antes mencionado, sin haberse seguido un juicio público y previo. Lo anterior, se produce a partir del hecho del reconocimiento que el Estado da a los actos y hechos con trascendencia Jurídica que recaen principalmente sobre bienes inmuebles y que son debidamente presentados en las diferentes oficinas públicas registrales, operando aquellos en favor de unas personas frente a otras. En la misma lógica, deberá entenderse por Derecho Registral a la ordenación lógica y

⁶⁶ Cornejo, Américo Atilio, "Derecho Registral", Editorial Astrea, 1º Edición, Buenos Aires, 1994, Pág. 26.

coherente de elementos Jurídicos y Catastrales que coadyuvan a lograr la seguridad jurídica de una determinada parcela o fundo el cual es representativo del aspecto económico de la sociedad. Tal existencia se da por la necesidad de dar notoriedad a determinados hechos, controlando así su legalidad y produciendo efectos en el ámbito de las relaciones jurídicas privadas siendo entonces su objetivo proporcionar seguridad al tráfico jurídico patrimonial y transparencia en el mercado.

3.1.2 El Derecho de Propiedad

En el ámbito Jurídico, la propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la Ley. Es el derecho real el que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.⁶⁷ En tal sentido el objeto del derecho de propiedad está constituido por los bienes susceptibles de apropiación.

Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse. Para el jurista Guillermo Cabanellas la propiedad no es más que: “Dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la que puede hacer lo que desee su voluntad”. Otra definición sobre el derecho de propiedad sería: “Derecho real

⁶⁷ Morán Martín, Remedios. “Los derechos sobre las cosas (I). El derecho de propiedad y derecho de posesión”. Historia del Derecho Privado, Penal y Procesal. Tomo I. Parte teórica. Editorial Universitas. ISBN 84-1991-.

es una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la Ley o contra el derecho ajeno”, según el jurista venezolano Andrés Bello en el artículo 582 del Código Civil de Chile. En tal sentido se puede decir que el derecho de propiedad es: “El que se puede tener sobre una cosa, la cosa se halla sometida a la voluntad, exclusividad y a acción de su propietario, sin más límites que los que marca la Ley o los provocados por a concurrencia de varios derechos incompatibles en su ilimitado ejercicio”.⁶⁸

3.1.2.1 Mecanismos para adquirir el derecho de propiedad sobre tierras Urbanas y rurales.

Existen modos originarios o primitivos para adquirir el derecho de propiedad, éstos presuponen la no existencia de un propietario anterior respecto del bien ocupado, es decir se trata de un bien de los llamados res nullius por no tener propietario o por manifestar su último propietario su voluntad de abandonarlo y dejar de ser su dueño; y existen también los modos derivados de adquirir la propiedad que son aquellos que si cuentan con un propietario anterior que transmite la propiedad respecto de un bien bajo su dominio a un tercero.

En este sentido, los modos derivados de adquirir la propiedad, son por contrato, por herencia, por prescripción, por ley y por accesión y a ellos nos referiremos enseguida.

⁶⁸ Lasarte, Carlos. “Principios de Derecho civil”. Tomo cuarto: Propiedad y derechos reales de goce. Madrid: Marcial Pons. Pág. 77.

3.1.2.1.1 Mecanismos para adquirir tierras urbanas⁶⁹

Según nuestro marco normativo existen diversos mecanismos mediante los cuales las personas pueden adquirir bienes inmuebles, por lo que consideramos importante estudiar lo siguiente.

3.1.2.1.1.1 Adjudicaciones del Estado

En El Salvador, la mayor parte de terrenos es de propiedad privada. Por tanto, no se dan adjudicaciones masivas de terrenos estatales.

En el caso de predios urbanos, las adjudicaciones más frecuentes las realizan instituciones encargadas de implementar programas de vivienda para las personas de escasos recursos.

Por otro lado, en cuanto a requisitos y trámites a seguir, éstos dependen del tipo de la institución que tenga a su cargo el terreno a adjudicar.

Teniendo en cuenta la escasez de terrenos estatales, el denominador común y el principal obstáculo en todas las adjudicaciones es la exigencia que la transferencia sea aprobada al más alto nivel, o sea por la Asamblea Legislativa, cuando se trata del Gobierno Central o de Instituciones Oficiales Autónomas,⁷⁰ y por el Concejo Municipal en caso de tierras municipales.⁷¹

⁶⁹ Los modos de adquirir la propiedad son aquellos hechos o negocios jurídicos que producen la radicación o traslación de la propiedad en un patrimonio determinado.

⁷⁰ Para que proceda la escrituración se requiere previamente una declaración de desafectación de la Asamblea Legislativa.

⁷¹ En éste caso, se requiere una declaración de desafectación del Concejo Municipal.

3.1.2.1.1.2 Herencias⁷²

La transferencia de inmuebles por causa de muerte se verifica cuando ésta es aceptada por los herederos. No obstante, éstos no podrán enajenar los bienes (ni constituir ningún derecho real sobre ellos) sin que preceda la inscripción del dominio en su favor. Para que se lleve a cabo la inscripción de propiedad del o los bienes a favor de los herederos se requiere: que el dominio del causante sobre dichos bienes esté inscrito en el registro; que los herederos acrediten su condición de tales; y que acepten la herencia. La aceptación de herencia, sea ésta testada o intestada, puede realizarse a través de dos vías alternativas: notarial o judicial.⁷³

3.1.2.1.1.3 Transferencias

El mecanismo más común de transferencia es la compraventa⁷⁴ privada. El Código Civil establece que la transferencia de propiedad sobre inmuebles y demás derechos sobre estos bienes se produce con el otorgamiento del instrumento público requerido y con la entrega de la posesión del inmueble⁷⁵. No obstante, para efectos de proteger sus derechos ante una instancia administrativa o judicial, el propietario de un inmueble

⁷² Acto jurídico mediante el cual una persona que fallece transmite sus bienes, derechos y obligaciones a otra u otras personas, que se denominan herederos.

⁷³ La Ley de Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y Otras Diligencias estipula que se puede seguir ante Notario Público siempre que no exista conflicto ni esté involucrado un menor de edad.

⁷⁴ Contrato bilateral en el que una de las partes (vendedora) se obliga a la entrega de una cosa determinada y la otra (compradora) a pagar por ella un cierto precio, en dinero o signo que lo represente

⁷⁵ Código Civil de El Salvador, Artículo 667.

debe inscribir previamente su derecho en el registro de la propiedad, pues sólo se admiten títulos o documentos registrados.⁷⁶

3.1.2.1.1.4 Titulación Supletoria

El problema de falta de inscripción de los derechos de propiedad de un elevadísimo porcentaje de salvadoreños ha determinado la existencia de una categoría de predios denominada terrenos sin dueño conocido y al uso intensivo de la titulación supletoria como vía de acceso a la propiedad.

Ésta se aplica a aquéllos que hayan poseído estos terrenos como propietarios, en forma quieta, pacífica, pública e ininterrumpida, por más de diez años.

3.1.2.1.1.5 La titulación supletoria notarial

Un aspecto importante de la reforma de los años noventas fue establecer un procedimiento notarial de titulación supletoria, que delegó a los notarios una facultad que antes estaba exclusivamente en manos de los jueces.⁷⁷ En consecuencia, se asigna a los notarios la facultad de comprobar la posesión, declarar la propiedad y solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Asimismo, para el caso de predios comprendidos en proyectos de interés social, cuya calificación y regularización le compete al Instituto Libertad y Progreso, se estableció un procedimiento simplificado de titulación supletoria, que culmina con la inscripción de la propiedad en la Unidad del

⁷⁶ Ibidem, Artículo 717.

⁷⁷ Decreto N°. 772, publicado (29-5-91), que reforma la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras Diligencias, Decreto N°. 1073 (13-4-82).

Registro Social de Inmuebles, en la actualidad en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

3.1.2.1.1.6 Prescripción Adquisitiva⁷⁸

La prescripción adquisitiva⁷⁹ es una vía excepcional de acceso a una propiedad de predios con dueño conocido (sin que medie transferencia de ese dueño) a favor del poseedor que viene ocupando un predio como propietario, en forma pacífica, pública, e ininterrumpida por el tiempo establecido por la Ley.

3.1.2.1.2 Mecanismos para adquirir tierras rurales

Igualmente que las formas de adquirir tierras urbanas también existen mecanismos que permiten adquirir tierras de naturaleza urbana, los cuales se desarrollan a continuación.

3.1.2.1.2.1 Adjudicaciones del Estado

Las adjudicaciones de tierras rurales del Estado a particulares se han dado básicamente a favor de los beneficiarios de la Reforma Agraria y han estado precedidas de un procedimiento expropiatorio, a través del cual el Estado se convertía en propietario de las tierras afectadas, pero éstas adjudicaciones han presentado una serie de problemas una de ellas es en los que el titular registral continúa siendo el dueño que fuera expropiado, por

⁷⁸ Es un instituto jurídico por el cual el transcurso del tiempo produce el efecto de consolidar las situaciones de hecho, permitiendo la extinción de los derechos o la adquisición de las cosas ajenas.

⁷⁹ Art. 2231 y siguientes del C.C. Loc. Cit.

lo cual no son registrables los títulos de propiedad de los beneficiarios.

3.1.2.1.2.2 Herencias

Los mecanismos para adquirir tierras rurales por vía de herencia, son los mismos aplicables a las tierras urbanas. No obstante, debido a los mayores índices de pobreza y la distancia física respecto a notarios y juzgados, los habitantes de tierras rurales encuentran mayores dificultades para seguir los procedimientos.

3.1.2.1.2.3 Transferencias

Al igual que en el caso de los predios urbanos, la transferencia de propiedad sobre predios rurales se produce con el otorgamiento del instrumento público requerido y la tradición, y el objeto de su inscripción es darle eficacia frente a terceros. Como ya se explicó anteriormente, sólo la transferencia de tierras de asociaciones cooperativas está sujeta a requisitos y trámites especiales, que involucran la realización de una subasta pública no judicial.

3.1.3 Sistemas de Inscripción Registral ⁸⁰.

La aparición de un sistema registral inmobiliario responde a la organización y régimen de propiedad, así, un sistema de inscripción ha llegado a ser de tal importancia que constituye una pieza esencial para todo

⁸⁰ Cornejo, Américo Atilio, Derecho Registral, Editorial Astrea, 1ª Edición, año 2001.

buen régimen de publicidad inmobiliaria de transmisiones y gravámenes. De ahí que entendemos por Sistema Registral: "El conjunto de normas que en un país determinado regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles mediante el registro de la propiedad,⁸¹ así como el régimen y organización de esa institución. El termino Sistema Registral, puede ser definido, también, cómo: "La organización del registro de la propiedad raíz o inmobiliaria, es muy importante, porque tiene fines de publicidad de los actos y contratos jurídicos y las acciones declarativas de derecho, por ello es necesario una adecuada organización que contenga normas que garanticen la constitución, autenticidad, legalidad, y que sirva de prueba al estar inscritos."⁸² Para una mejor comprensión se desarrollaran a continuación los Sistemas de Inscripción Registrales utilizados:

3.1.3.1 El Sistema Registral Francés de Comprobación de Derechos.

Éste Sistema Registral es conocido también como "de transcripciones" porque consiste en transcribir o copiar el instrumento en los libros que lleva la oficina del Registro, el cual se organizó para dar protección a los acreedores de hipotecas es decir, que inicialmente se le conoció como Registro de Hipotecas. La forma en que regulan los sistemas de ésta clase que han sido adoptados por muchos países, especialmente en América Latina, varían notablemente de un país a otro, no obstante el combate al cual se ha sometido, por no ofrecer una absoluta seguridad y además por ser estrictamente voluntario, importante entonces es de hacer constar que las

⁸¹ La cruz Berdejo, José Luis, "Derecho Inmobiliario y Registral", Barcelona, Librería Broch, 1995, Pág.28.

⁸² Vásquez López, Luis, "Derecho y Práctica Registral", Editorial Liz, San Salvador, 2001, Pág.37.

legislaciones de los países en que funciona éste sistema lo han rodeado de ciertos requisitos que han hecho posible que los terceros confíen en la fe que les merece el Registro. Éste sistema también se ha combinado con los Sistemas Alemán y australiano apareciendo así una nueva clase de sistema que podría llamarse Sistema Mixto.

3.1.3. 2 El Sistema de Registro de Bienes Inmuebles Alemán⁸³.

El Sistema de Registro de Bienes Inmuebles Alemán, funciona mediante dos registros que deben guardar entre sí la debida concordancia, estos son: a) Registro Predial o Territorial y b) Registro Catastral. El primero de ellos contiene la matrícula del inmueble en el cual se anotan todos los actos por los cuales se transfiera o grave el fundo. El segundo registro, por su parte contiene la configuración topográfica del inmueble, con indicación de su naturaleza, situación, extensión superficial, forma, etc. y en él se anotan todas las modificaciones materiales de que el predio sea objeto. Toda modificación que sufra el inmueble debe anotarse en ambos registros y que dada la certeza de que éste sistema da a la inscripción, la primera matrícula que se hace del inmueble está sujeta a un procedimiento previo que debe seguir el funcionario encargado del Registro, ante quien deben presentarse los instrumentos que comprueban el dominio del solicitante entregándose además un plano del fundo levantado por un ingeniero autorizado.

A la solicitud se le da publicidad y si resultaran opositores, la cuestión se vuelve contenciosa, teniendo en tal caso el encargado del registro facultades jurisdiccionales para resolver si procede o no la inscripción. Si la

⁸³ José Luis La cruz Berdejo.-Derecho inmobiliario registral- Madrid, Esp. : Dykinson, 2003,Pág. 200

resolución es favorable, el solicitante es declarado dueño del inmueble mediante la inscripción.

Es indudable que éste sistema, al establecer la firmeza de la inscripción, se garanticen los derechos de terceros en forma efectiva. Consecuentemente, el Estado es garante de la inscripción, y en caso de error, el perjudicado tiene acción de perjuicios en contra de éste, cuando aquél se deba a negligencia de los funcionarios encargados del Registro. El sistema alemán de administración de tierras asegura la publicidad de éstas con dichos Registros. La forma de estos documentos varia de uno a otro pero todos tienen un sistema de publicidad real⁸⁴.

3.1.3. 3 El Sistema de Publicidad Australiano.

Conocido desde sus inicios como Sistema del Acta Torrens, o Sistema Australiano Inglés, se implementó inicialmente en Australia del Sur; su autoría se atribuye a Sir Robert Richard Torrens Para una mejor comprensión de éste Sistema, cabe remontarse al país para el cual fue diseñado, éste es hasta tiempos contemporáneos un país de reciente colonización, ya que hacia la primera parte del Siglo dieciocho, Nueva Holanda que era el nombre con que se conoció, era con excepción en algunas partes de sus costas, considerada y descrita como una tierra desconocida o al menos así figuraba en los mapas de la época. El autor de éste sistema, pudo apreciar las dificultades que se observaban en el Régimen Inglés de Transferencias inmobiliarias, actividades que se regían a través de una oficina llamada

⁸⁴ Samoullier, Bernard, "Inmueble independientemente sea urbano o rural". Sistema de Administración de Tierras y Catastros Comparados, Versión 2.0, www.samoullier.com, año 2004, Pág.45.

Registro General; creada para tal efecto en mil ochocientos cuarenta y uno, conservándose en dicha oficina, convenios, arrendamientos, testamentos, sentencias, mapas, etc. y todo instrumento relativo a derechos que recaían sobre bienes inmuebles.

Haciendo un análisis de tales aparecimientos, que éste sistema surge libre de antecedentes Jurídicos, ello como una medida práctica, para resolver una necesidad propia de aquél momento; sin embargo hay autores que afirman que tal sistema se inspiró en las disposiciones establecidas para el registro naval que tenía como base legal la Ley Marina, la cual reguló lo relativo a la enajenación de naves. Dicho sistema⁸⁵, se caracterizó porque exigía la identificación de las fincas, a través de un plano a escala, que era establecido por la Ley y que a su vez lo certificaba un agrimensor jurado, estableciéndose una clase de procedimiento inicial de inmatriculación, surgiendo de éste la fuerza constitutiva y legitimadora de las inscripciones.

Para poder inscribir los derechos la solicitud inicial era dirigida al registrador General la cual era elaborada por el propietario en modelos que se obtenían en diferentes establecimientos, anexándose los títulos que acreditaban el derecho del propietario y una especie de cuota ó Arancel que implicaba los gastos y honorarios de la inscripción; todo lo anterior una vez completado era recibido por el topógrafo jefe, quien examinaba la descripción de la finca, revisando minuciosamente los linderos, y que en ellas aparecían, y en ocasiones se remitían copias a los colindantes o al consejo del distrito, con el fin que dichas informaciones fueran conocidas por todos los interesados.

⁸⁵ González, Manuel y otros-Temas de Derecho Registral-Distribuidora Kelran C.A. Caracas Venezuela pagina 70.

El siguiente paso ocurría en manos de los auxiliares del antiguo Registro, ello con el objeto de comprobar los títulos presentados con los ya registrados previamente verificado lo anterior, los asesores quienes con base en los datos e información eran encargados de admitir o negar la solicitud de matrícula; una vez admitida aquella, la última decisión se hallaba en manos de una comisión formada por el Registrador General y dos Comisarios para quienes; de obtenerse una decisión favorable por parte de la comisión, se fijaba un plazo que podía oscilar entre un mes hasta un año para que los interesados puedan oponerse formalmente, mandándose a publicar edictos en los diarios oficiales y en los de circulación local, notificándose también a los colindantes de dichas fichas; en el supuesto de no haber oposición, ó si existiendo ésta es rechazada, los asesores redactaban la minuta del título de propiedad, con las menciones y reservas oportunas y era el Registrador General quien expedía por duplicado, depositando un ejemplar al libro corriente del Registro y entregando el otro juntamente con el plano de la finca inmatriculada al peticionario; al constar la inscripción se adicionaban los índices y se anulaban o archivaban los títulos antiguos referentes al inmueble. Tal inscripción se tenía por constitutiva, revestida de fuerza legitimadora y sustantiva total; pudiendo denotarse que la característica básica en éste sistema es que se separa el contrato causal de sus efectos reales en el negocio jurídico de transferencia del inmueble.

3.1.3. 4 Sistema Registral Salvadoreño

El antecedente⁸⁶ directo del Registro de la Propiedad Salvadoreño se encuentra en las Reales Pragmáticas Españolas de mil quinientos treinta y nueve y mil setecientos sesenta y ocho, que fueron introducidas en América

⁸⁶ Boletín informativo No.3 sobre la modernización de los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, año 1997.

por las Reales Células del nueve de mayo de mil setecientos setenta y ocho y dieciséis de abril de mil setecientos ochenta y nueve. Las características de estos rudimentarios registros como la toma de razón de los instrumentos ordenados por orden cronológico y sin calificación de fondo, la distribución de las oficinas registrales en cada ciudad o villa, son entre otras las que se proyectan a los actuales Registros.

El Derecho Registral Salvadoreño⁸⁷ se inicia con las llamadas notarias de hipotecas creadas en el título treinta y nueve del libro cuarto del Código Civil decretado el veintitrés de agosto de mil ochocientos cincuenta y nueve por el Capitán General Gerardo Barrios, con vigencia a partir de mayo de mil ochocientos sesenta. El artículo 2336 del mencionado Código prescribía: que “en cada capital de Departamento habrá un registro de Hipotecas y estará a cargo de algún escribano público nombrado por el presidente de la República.”

Los escribanos llevaban un libro donde se tomaba razón de todos los instrumentos públicos que contenían expresa hipoteca, formando con papel de sello tercer bienio corriente y debían foliarlos del mismo modo que los registros o protocolos de los otros escribanos. Los escribanos de Hipotecas debían ser de honradez y probidad conocidas y poseer una propiedad raíz ubicada en cualquier punto del respectivo departamento de valor de dos mil pesos por lo menos. El juez de Primera Instancia de la capital del Departamento respectivo era el encargado de autorizar con su firma completa al principio de la primera página del libro y media al final de la última, rubricando todas las otras. La inscripción de la Hipoteca contenía: el nombre, apellido y domicilio del acreedor y su profesión si alguna tenía y las mismas generales del deudor, así como las que correspondían a quienes actuaren como apoderados o representantes legales de cada uno se

⁸⁷ Vásquez López, Luis, Folleto de Derecho y Practica Registral en El Salvador, año 2000

hubieren designado, la fecha con expresión de hora, día, mes y año de la inscripción y la firma del anotador. Se tomaban los datos de los documentos que contenían hipotecas, en el orden en que estos eran entregados, poniendo una nota tras otra y sin ningún blanco intermedio.

En dichas inscripciones no podía usarse abreviaturas, fechas con números, ni nombres con iniciales o cifras. Los escribanos tenían la obligación de pasar al Gobernador del Departamento al fin de cada mes de enero una matrícula circunstanciada de todas las anotaciones no canceladas en el protocolo del año anterior, para su publicación en el Diario Oficial, en un apartado bajo el título de sección judicial.

La primera Ley Hipotecaria que tuvo El Salvador ⁸⁸fue promulgada el once de marzo de mil ochocientos setenta y tres, pero por circunstancias presentadas en aquel momento, dicha Ley no tuvo vigencia y por ello debe entenderse que fue la Ley Hipotecaria de mil ochocientos ochenta y uno, publicada el diez de mayo del mismo año, la que realmente estableció en el país el registro inmobiliario, tanto es así que el artículo 695 del Código Civil establece en su último inciso que los títulos de los actos o contratos anteriores al día veintiséis de mayo de mil ochocientos ochenta y uno deben inscribirse sin necesidad de antecedente ya que ésta última es la fecha en que se inicia el Registro en El Salvador, y fue cuando se promulgó la Ley del Registro Hipotecario que constaba de trece títulos, los cuales contenían toda la parte organizativa del Registro y los procedimientos de inscripción, ésta Ley se llamó Ley Hipotecaria sirviendo como modelo para su elaboración la Ley Hipotecaria Española, la que a su vez había tomado como modelo para su elaboración el Registro Español, que era el Registro de Folio Real permitiendo que su inscripción estuviera en libros y en cada foja se anotaba

⁸⁸ Lic. Luis Vásquez López. Derecho y Práctica Registral. Editorial Lis .Primera Edición. El Salvador. 2001

la finca del titular del inmueble, después de ésta Ley apareció otra que se llamaba Ley Reglamentaria del Registro promulgada en mil ochocientos ochenta y cuatro que tenía quince títulos más y tenía el mismo corte de la anterior, era también un Registro Real.

Desde el año de mil ochocientos ochenta y uno hasta el año de mil novecientos ochenta y seis a casi un poco más de cien años es que en El Salvador se promulga⁸⁹ la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas con la cual se inició un nuevo cambio de Sistema Registral llamado Folio Real el cual se caracterizó porque los bienes inmuebles son controlados por un número de matrícula y sus movimientos por asientos, estableciéndose con ello un mejor control de la propiedad, pero la imprecisión de la información generada, así como el hecho de no contar con la información catastral adecuada, en el año de mil novecientos noventa y dos se crea la Unidad del Registro Social de Inmuebles a la que se conformó a través del Sistema de Folio Real Automatizado.

El cual tiene siempre la característica de asignar al inmueble una matrícula y controlar los movimientos por medio de los asientos, pero éste sistema resultó ser innovador por ser computarizado en otras palabras es un sistema diseñado para que la tarea de inscripción del bien inmueble sea hecha mediante medios tecnológicos y además la información catastral del bien inmueble sea técnica describiendo las medidas lineales y superficiales, su naturaleza, su valor y productividad; por ello dicho sistema se dividió en dos: el primero es llamado Registro Social de Inmuebles I, implementado el veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y uno por el Decreto Ejecutivo número diecisiete, publicado en el Diario Oficial de N° 73 Tomo 311

⁸⁹ *Ibíd*em

del veintitrés de abril de mil novecientos noventa y uno denominado El Salvador País de Propietarios.

Con el cual se crea el Instituto Libertad y Progreso con la finalidad de solucionar de forma rápida problemas sociales y legales, sin que implicara altos costos a familias que vivían en tugurios, zonas marginales, comunidades en vías de desarrollo, lotificaciones, etc. Posteriormente se creó un nuevo Sistema Registral siempre como folio real automatizado que fue llamado Registro Social de Inmuebles II⁹⁰, que tenía las mismas características del sistema registral Registro Social de Inmuebles I, sólo que éste último no es para casos de interés social de ambos sistemas tienen sus inconvenientes, ya que el sistema informático que le daba soporte al sistema no contaba con la capacidad para almacenar toda la información por lo que el trabajo del Registrador se vio limitado tal es el caso que el documento presentado para la inscripción no se podía ver, el número máximo de asientos por matrícula del bien inmueble era de cincuenta y el plano no se podía confrontar con la información jurídica ya no aparecía más las extensiones lineales de los bienes inmuebles.

Es preciso tener en cuenta que el Registro Social de Inmuebles I y II como parte de la Unidad del Registro Social de inmuebles funcionaban independientemente de las otras dependencias del Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas ya que el sistema registral Registro Social de Inmuebles I tenía a su cargo los movimientos registrales de los Bancos, Financieras e instituciones de Gobierno, poseía competencia para inscribir actos referentes a inmuebles en los que se desarrollasen proyectos de interés social ya sea que fueran ejecutados por el sector público y privado y el Registro Social de Inmuebles II por decreto ejecutivo N° 213 del quince de noviembre de mil

⁹⁰ Sánchez Cordero, Alba Luz, y otra, Modernización en el Registro de Bienes Inmuebles en El Salvador, en el año 2000, Trabajo de Graduación, Universidad Francisco Gavidia, año 2000.

novecientos noventa y cuatro, sé le amplió la competencia del Registro Social de Inmuebles a lo que se refiere a remediciones, reuniones y particiones voluntarias y judiciales, proyectos de vivienda, lotificaciones, parcelaciones, desmembraciones, traslado de asientos registrales y los inmuebles sometidos al régimen de propiedad inmobiliaria por Pisos y Apartamentos.

Por otro lado por medio del Decreto Ejecutivo N° 62 del cinco de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro se crea el Centro Nacional de Registro como ente autorizado por el Estado para legalizar, sistematizar y publicitar la información sobre la propiedad inmobiliaria, geográfica y comercial, ratificado posteriormente por Decreto Legislativo N° 462 con fecha de cinco de octubre de mil novecientos noventa y cinco con autonomía administrativa y financiera con patrimonio propio.

El Centro Nacional de Registro⁹¹ ha seguido un proceso de modernización necesario debido que hasta el año de mil novecientos ochenta y seis se contaba con dos sistemas de registrales obsoletos que son el folio personal y el folio real manual, ambos representaban un impacto negativo en la administración de bienes inmuebles ya que la inseguridad jurídica se ponía de manifiesto en actos que permitían la corrupción, entre las variables que podemos mencionar: desorden territorial, emisión de títulos supletorios, lotificaciones sin control, remediciones mal hechas, particiones inciertas, además de implementar en el año de mil novecientos noventa y uno la Unidad de Registro Social de Inmuebles con el Sistema RSI I y II que satisfacía cierto sector pero luego el sistema informático en el cual se encontraba sostenido era insuficiente para satisfacer la demanda de regularización de movimiento de los Bienes Inmuebles. Por ello el Centro

⁹¹ Lic. Guillermo Díaz- Manual de Registro. Grupo de Diseño y Desarrollo del Sistema de Información del Registro y Catastro. C.N.R., El Salvador 2010.

Nacional de Registro implemento un novedoso sistema el cual es el Sistema de Registro y Catastro.

Por lo tanto, el plan de modernización del Centro Nacional de Registro consistió en trasladar todos los sistemas manuales y sistemas automatizados tradicionales toda la información bajo un solo sistema que es el Sistema de Información Registro y Catastro denominado SIRyC, que es un Sistema que involucra tanto la información jurídica y catastral.

Por lo que el Centro Nacional de Registro trato de implementar la confiabilidad, la rapidez, la seguridad y especialmente la legalidad y seguridad de la información.

A continuación abordaremos para una mejor comprensión de lo manifestado anteriormente, cada uno de los sistemas utilizados en el Sistema Registral Salvadoreño.

3.1.3. 4 .1 Sistema de Folio Personal (manual) ⁹².

Éste Sistema que se baso en la generación de asientos registrales efectuados en libros, y en atención al titular o propietario de un inmueble específico, es decir que todo cambio que incida en el derecho de propiedad debe asentarse por separado, en un libro distinto, dificultando lo anterior al darse seguimiento a las variaciones sobre los derechos de propiedad de cada inmueble, pues en éste, deben revisarse diferentes libros en relación a un solo inmueble, generándose al mismo tiempo incompatibilidad con innovaciones futuras; de ésta forma se advierte que se asigna cronológicamente un número de inscripción, a cada acto jurídico presentado

⁹² Sistemas y principios registrales, Introducción, Los sistemas registrales, Los principios registrales, www.monografias.com

para su inscripción y sucesivamente se van formando libros que en su inicio fueron llevados de forma manuscrita y posteriormente mediante el empleo de copias fotostáticas. Este Sistema se caracterizó⁹³ por encontrarse la información dispersa en variados Tomos o libros, lo que a su vez trajo como consecuencia: retardos en la inscripción, pérdida de tiempo, inseguridad jurídica, repetición de inscripciones, calificación compartida, transcripción literal de los documentos, inclusive dualidad de Propietarios acerca de un mismo inmueble, repetitivo y constante cambio de antecedentes, y una especial desventaja que se vuelve difícil al estudiar el instrumento pues no se logra determinar con exactitud la prioridad registral al no determinarse cual se inscribió primero.

En cuanto al procedimiento registral que se empleó para éste tipo de sistema se puede detallar lo siguiente: Se daba comienzo con la presentación del instrumento o título al Registro, verificándose dicha presentación mediante la inserción en el libro Diario, en el cual se daba la anotación marginal del número de asiento de la misma; seguidamente el instrumento o título presentado pasaba a la Sección de archivo donde se decidía sobre su distribución y una vez acordada ésta se procedía a la confrontación o cotejo con el antecedente o asiento de la inscripción; posteriormente se distribuía éste a un registrador auxiliar para su debida calificación , y se procedía a ponerle una razón o auto de inscripción pasando en el acto (el instrumento o título) a la sección de fotocopia distribuyéndose luego a fotocopiado para marginación y firma de Registrador.

⁹³ Colin, Ambrosio y Henry Capitant.- "Historia del Derecho Registral". Traducción de Demófilo de Buen. Editorial Reus s.a. Madrid. 2003. Tomo 2, vol. 2 , pp.169.

3.1.3. 4 .2 Sistema de Folio Real.

Entre los sistemas que existen sobre el modo de llevar los Libros del Registro Inmobiliario ⁹⁴y que ya se han descrito en líneas anteriores hallamos el Sistema de Folio Real, el cual se implementó a partir del año mil novecientos ochenta y seis teniendo su vigencia hasta mil novecientos noventa y siete, amparándose como marco normativo la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en el que se tomó como base de inscripción las fincas o los Inmuebles; consistiendo dicho sistema en otorgar un número de matrícula por propiedad, lo cual facilitaba darle seguimiento a los cambios sobre los derechos de propiedad de los inmuebles permitiéndose con ello un mejor control. Por medio de éste Sistema, el Registro de instrumentos o títulos se realizaba en razón de cada finca o inmueble y no de su propietario como era en el sistema anterior, se le asignaba un número que es el que conservaba cualquiera que sea su propietario, y en los libros del Registro se le reservaban uno o varios folios en los que se iban anotando por orden de fechas, los traspasos, gravámenes, o hipotecas y demás derechos reales que se constituían sobre aquellos, así como las cancelaciones de los mismos. Todas éstas anotaciones se redactaban en forma extractada, quedando archivado en la oficina del Registro un testimonio del instrumento en virtud del cual se hacía la modificación.

Es importante manifestar, que la primera inscripción se hacía por medio de matrículas o matriculación y submatrícula cuando había más de un propietario y se expresaba en forma de notas la situación y descripción del

⁹⁴ Martínez Giralt, Félix.- "Propiedad y Derechos Reales. Extracto de las conferencias de Dr. Félix Martínez Giralt realizado por Mario Díaz Cruz jr.". Editorial Alfa. La Habana.2008., p.33.-

inmueble, su naturaleza, extensión, linderos, nomenclatura catastral y planos si lo había, así como todos aquellos datos que fueran necesarios para su identificación. También se hacían constar el nombre y demás datos personales del titular o del dueño del Inmueble. La forma en que se hacían los asientos en el folio Real, es a través de copias de los instrumentos o bien con un resumen de su contenido, cada inmueble tendría una sola matrícula en el Registro.

Debiendo registrarse en forma unitaria todos los negocios jurídicos que se relacionen con una determinada finca correspondiéndole a cada uno en orden sucesivo. Cada Inmueble debería identificarse de manera inequívoca. En cada instrumento o título inscrito se asentaba una razón que constituiría la prueba de su inscripción y para que surtiera efectos jurídicos bastaba que fuera firmada por el registrador que autorizó la inscripción o en su defecto por el funcionario que designara la Dirección General del Registro.

Las inscripciones que se realicen, en la actualidad, empleando éste sistema tendrán el mismo valor legal que las inscripciones a que se refiere el Art. 681 del Código Civil, que dice: “(...) La inscripción es el asiento que se hace en los libros del Registro de los títulos sujetos a éste requisito, con el objeto de que consten públicamente. O en otras palabras éste sistema explica que los libros al momento de introducir una inscripción se hará por medio de fincas, a la cual a cada una le corresponde un folio y en el mismo se inscriben las anotaciones, limitaciones, gravámenes, transmisiones, desmembraciones que sufra dicha finca⁹⁵.

⁹⁵ Recinos Florián de Peñate, Seydy Johanna “Inmovilización de Bienes Inmuebles de la Ciudad Capital de Guatemala Inscritos en el Registro General de la Propiedad de la zona Central”, Tesis, Pág. 32.

3.1.3. 4 .3 Sistema de Folio Real Automatizado.

Consideramos necesario también estudiar lo referente al Sistema de Folio Real, considerándolo uno de los más importantes sistemas por su aporte a la agilización y eficacia al momento de realizar los registros.

3.1.3. 4 .3.1 Sistema Regis_sal (RSI I).

En la década de los años noventa la mayoría de los sectores sociales de bajos ingresos económicos en el país se encontraba al margen de la legalidad en cuanto a la tenencia de la tierra, especialmente en el caso de aquellas lotificaciones ilegales tanto urbanas como rurales, tugurios y zonas marginales. El Registro de la Propiedad en esa época no estaba facultado para hacer frente a las inscripciones existentes para ése entonces por lo que en el año de mil novecientos noventa y uno se crea un instituto paralelo al que le llamó Registro Social de Inmuebles (RSI), el cual era regido por su Ley de creación de mil novecientos noventa y uno con el cual, se crea un nuevo sistema registral que se abrevia REGIS_SAL o RSI I, comenzando sus inscripciones en el año de mil novecientos noventa y dos.

El sistema Regis_sal⁹⁶ o RSI I, es un sistema computarizado también llamado automatizado del Folio Real, en donde se concentra inscripción jurídica y catastral tal como lo señala el artículo 10 del Reglamento de la Ley de Creación, tomando en cuenta que la historia registral de cada uno de los inmuebles será estructurada por el conjunto de asientos relacionados con el mismo inmueble, los que serán grabados en la base de datos de cómputo, tomando en cuenta las matrículas y un orden cronológico el cual lo establece el Artículo 11 en su ordinal 3^o de la misma Ley.

⁹⁶ Derecho y Práctica Registral, Vásquez López Luis, Editorial Liz, San Salvador, 2001, Pág.37

3.1.3. 4 .3.2 Sistema Regis_sal (RSI II).

Creado por Decreto Ejecutivo N° 213 del quince de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, la Unidad del Registro Social de Inmuebles funcionaba con independencia de otras unidades que conformaban el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y se expandió su cargo a las células ubicadas en Bancos, Financieras, e Instituciones de Gobierno, por lo que con ello se generaba competencia para inscribir proyectos de interés social ejecutados por el sector público y privado además de todas las modificaciones que sufrían los inmuebles en sus linderos o límites. El procedimiento para su inscripción es el mismo que se emplea para el Regis_sal o RSI I.

3.1.3. 4 .4 Sistema de Registro y Catastro (SIRYC)⁹⁷.

Éste sistema se caracteriza por la funcionabilidad y operacionalización de los datos existentes de cada finca opera mediante un proceso de almacenamiento de datos, en el cual se entrelazan los procesos jurídicos y planímetros (catastro o geográfico) de todas las parcelas de El Salvador en un sistema informático de alta tecnología.

Es un sistema registral que proporciona información de cada uno de los títulos que se pretenden inscribir, conteniendo identificación del titular con todas sus generales, tipo de transacción o el acto o contrato celebrado a manera de ejemplo: ventas, donaciones, embargos, hipotecas, usufructos, etc., y la localización geográfica de los linderos que se refieren a datos topográficos con los cuales pueden ser identificadas, tales recursos que trae consigo éste nuevo sistema son la cota o la medida por cinta, la fotogrametría o la medida tomada desde un aeroplano y el Sistema de

⁹⁷ Díaz, Guillermo, Guía de procesos de inscripción registral del sistema de información de Registro y Catastro (SIRyC), año 2004.

Posicionamiento Global, conocido también como GPS, que consiste en un aparato para medir grandes extensiones de terreno de difícil acceso, éste instrumento recibe señal Satelital la cual muestra exactamente los rumbos y distancias.

El nuevo Sistema⁹⁸ tiene sus orígenes en el año de mil novecientos noventa y cuatro aparece el diseño del proyecto SIRyC: El objetivo de crear un nuevo sistema registral es el de integrar en un solo sistema computarizado los procesos de registro de la propiedad inmobiliaria y el mantenimiento de los mapas catastrales en el país, así como también, establecer los mecanismos para proveer información a los ciudadanos e instituciones que lo requieran. Dos años más tarde arranca el proyecto por departamentos comenzando en la zona occidental: Sonsonate, Ahuachapán y Santa Ana 4,394.5 KM, identificándose 386,723 Parcelas; el área metropolitana de San Salvador y La Libertad 834,217 Parcelas, La Paz, San Vicente no se contabilizan parcela por estar utilizando foto aérea (fotogrametría) para determinar las parcelas uno punto dos millones identificadas hasta la fecha de parcelas, equivalente al sesenta y ocho de parcelas del territorio nacional a completar, pretendiéndose con ello que formen parte del Proceso de Modernización del Centro Nacional de Registros.

Siendo que en el año de mil novecientos noventa y siete se incidió para la implementación del proyecto piloto de SIRyC Sonsonate el cual finalizó en el año dos mil; el primer Proyecto se inició a principios de mil novecientos noventa y siete, mediante la ejecución de la Fase Piloto en uno de los Departamentos de la Región Occidental (Sonsonate), con un total de 120,000

⁹⁸ Cruz Roldán, Claudia Patricia, "Efectos Jurídicos Generados por la Implementación del Sistema SIRyC, en el Proceso de Traslado y Cambio de Matrículas de bienes Inmuebles en el Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de La Libertad" Tesis, Pág. 41.

inmuebles identificados; el ochenta por ciento de esos inmuebles estaban inscritos en el Registro de la Propiedad y un veinte por ciento simplemente fueron identificados catastralmente.

En el año de mil novecientos noventa y ocho se da un acontecimiento importante en la cumbre de Presidentes Latinoamericanos realizado en Santiago de Chile, ya que los políticos establecieron un mandato de registros de propiedades: El Salvador es el modelo para Latinoamérica en el enfoque de levantamiento, información y verificación de derechos de tierras en forma masiva junto con la transformación casi simultánea de los registros de la propiedad. El plan se ejecutó con recursos de un préstamo del Banco Mundial y con recursos propios de El Salvador, a través del Centro Nacional de Registros⁹⁹.

Posterior a ello, en el año dos mil diez el SIRyC ya poseía toda la información accesible al público en Sonsonate: el proyecto que comenzó en el año de mil novecientos noventa y seis en la zona occidental ha finalizado en el Departamento antes mencionado, es el primero en contar con la implementación del Sistema Registro y Catastro en su totalidad, el cual ha dado resultados positivos, ya que los datos actualizados facilitan la información relacionada con la actividad económica nacional. Y para el dos mil uno estaba disponible la información digital en Santa Ana y en Ahuachapán: aunque no completada en su totalidad solo siendo posible visualizar los traslados producto del tráfico diario de los negocios jurídicos¹⁰⁰.

Siendo así, de tal manera que en el dos mil cuatro entró en vigencia la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas,

⁹⁹ *Ibidem*, Pág. 42.

¹⁰⁰ *Ibidem*, Pág. 43.

Social de Inmuebles, de Comercio y de la Propiedad Intelectual, con la implementación de dicha Ley se pretende Regular y Uniformar los diferentes criterios existentes en las dependencias del Centro Nacional de Registros, para la presentación, trámite, inscripción, depósito y retiro de los instrumentos sujetos a inscripción o depósito, que es el objetivo con el cual se hace el Proceso de Modernización.

3.1.4 Principios Registrales¹⁰¹

El termino Principios Registrales, es concebido como: “Reglas o ideas fundamentales que sirven de base al sistema inmobiliario registral de un país determinado”.

El tratadista español Roca Sastre, señala que los Principios Registrales son:”Orientaciones capitales, líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral.” La carta de Buenos Aires, aprobada en el marco del Primer congreso Internacional de Derecho Registral, señala que los Principios Registrales, serán: “Las orientaciones fundamentales que informan ésta disciplina y dan pautas en la solución de los problemas jurídicos planteados en derecho positivo”.

Siguiendo, la misma lógica, Caral y de Teresa, citado por González Serrano en su trabajo Ponencias, señala: los preceptos del Registro Público son: un “laberinto”; se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista y son causa de enredos y embrollos de los que solo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos

¹⁰¹ www.Monografias.Derecho-Internet.-

conduzca por el camino de la verdad. En virtud de ello, abordáremos a continuación cada uno de los principios registrales¹⁰².

3.1.4 .1 Principio de Rogación¹⁰³

El procedimiento registral solamente puede iniciarse a instancia de parte mediante solicitud dirigida al Registrador para que éste ponga en marcha el procedimiento. El registrador no puede efectuar asientos en el sistema registral si ello no le es solicitado por quien tenga derecho al asiento o resulte perjudicado por él.

Así el registrador sólo inscribe a solicitud de parte y solamente inscribe lo que el interesado le ha solicitado¹⁰⁴. No basta pues, para que se inicie el procedimiento que lleguen al conocimiento del Registrador noticias o datos sobre la modificación de la situación jurídica de un determinado inmueble, por tratarse de un procedimiento rogado, es indispensable para ello que el interesado solicite su iniciación.

El fundamento del principio de rogación estriba en que el Registro es una institución pública, pero puesta al servicio de los particulares. La inscripción también puede ser formulada por aquellos que se subrogan en los derechos del titular a través de orden judicial, el procedimiento registral tiene su punto de partida en el momento mismo en que el expediente o documento es

¹⁰² Gómez, Wilson y otros “Derecho Inmobiliario III, Fase de Implementación”, Escuela Nacional de la Judicatura. Pág. 30.

¹⁰³ Llamado también principio de instancia, y significa que las inscripciones en los Registros Públicos se extienden necesariamente a solicitud de la parte interesada, no procediendo las inscripciones de oficio, es decir, a voluntad propia del Registrador; la rogatoria o a la solicitud.

¹⁰⁴ Urdaneta Fontiveros, Enrique, “Estudios de Derecho Inmobiliario - Registrales”, Caracas, Impresos Minipres, 2006. Pág.27.

presentado a la oficina, las partes interesadas pueden desistir de la tramitación mediante instancia formal escrita y el registrador de títulos, si no se ha caracterizado la ejecución, está obligado a devolverlo¹⁰⁵.

3.1.4 .2 Principio de Prioridad¹⁰⁶

Los derechos reales poseen frente a los derechos de crédito la característica de que carecen directa e inmediatamente sobre una cosa. El objeto del derecho real es una cosa por lo que supone un poder directo e inmediato sobre la cosa.

Además, el derecho real tiene eficacia erga omnes por lo que todos los miembros de la comunidad están obligados a permitir que su titular ejercite su derecho sobre la cosa en forma exclusiva. De éste atributo del derecho real, se deriva el ius perseguendi propio del derecho real, que faculta a su titular para seguir la cosa donde quiera que vaya y haga invocar su derecho, cualquiera que sea la persona que posea la cosa sobre la cual recae. En cambio, el derecho de crédito no establece entre la persona y la cosa más que una relación indirecta y no permite al acreedor obtener la cosa, sino por intermedio del deudor, el acreedor no puede seguir la cosa en manos del tercero porque, en rigor no tiene ningún derecho sobre la cosa. Su derecho no sigue a la cosa, sino a la persona del deudor.¹⁰⁷ Es importante enmarcar que éste principio registral encuentra su fundamento en la máxima latina *Prior in tempore, potior in iure*, que traducida al español significa: el primero en el tiempo es el más poderoso en el derecho,

¹⁰⁵ Gómez, Wilson y otros. Págs. 31- 32. Lot. Cit.

¹⁰⁶ Se refiere que los derechos que otorgan los registros públicos están determinados por la fecha de su inscripción y, a su vez, la fecha de inscripción está determinada por el día y la hora de su presentación.

¹⁰⁷ Urdaneta Fontiveros, Enrique, “Estudios de Derecho Inmobiliario - Registrales”, Caracas, Impresos Minipres, 2006. Pág.30.

El principio de prioridad hace posible que se establezca en nuestro sistema en qué momento se origina o creada el derecho.¹⁰⁸

3.1.4 .3 Principio de Especialidad¹⁰⁹

Éste principio atiende a la necesidad de determinar y concretar los derechos reales inmobiliarios en todos sus elementos característicos.

Surgió como reacción al sistema de hipotecas generales que gravaban indiscriminadamente todos los bienes susceptibles de hipoteca de una persona, se estableció entonces que la hipoteca debía aparecer exactamente determinada en cuanto a su objeto y limitarse a una cantidad de dinero determinada. El principio de especialidad se considera como el complemento necesario del principio de publicidad, la publicidad registral no cumpliera su cometido sino existiera una clara y exacta determinación de los derechos, la especialidad sirve para que los asientos sean claros, precisos y den información exacta a quienes acudan al Registro acerca de la propiedad del inmueble, su extensión, los títulos en que se funda, sus cargas, gravámenes y obligaciones que la afectan, etc.

El principio de especialidad atiende, además, a la necesaria claridad y precisión que deben revestir los derechos reales inmobiliarios. En definitiva, constituye un principio general que informa el derecho de cosas, bienes o derechos reales¹¹⁰. Procura la determinación exacta de los derechos reales

¹⁰⁸ Gómez, Wilson y otros “Derecho Inmobiliario III, Fase de Implementación”, Escuela Nacional de la Judicatura. Pág. 31.

¹⁰⁹ La especialidad consiste en la precisión, determinación o individualización del acto inscrito, de tal forma que se identifique de manera inequívoca.

¹¹⁰ Urdaneta Fontiveros, Enrique. Págs. 35 – 36 Lot. Cit.

inscribibles. Exige la identificación del titular del derecho y del que ha pactado con éste, descripción precisa del inmueble y que se aprecien de manera clara los derechos inscribibles y las informaciones que hagan posible establecer su naturaleza, contenido y sus alcances.¹¹¹

3.1.4. 4 Principio de Tracto Sucesivo¹¹²

La función primordial del registro es asegurar la seguridad del tráfico jurídico de los bienes inmuebles. Para ello es necesario organizar los asientos registrales de forma tal que reflejen perfectamente la sucesión de derechos que recaen sobre un mismo inmueble, enlazando los sucesivos adquirentes y transferentes, para comprobar con exactitud la situación jurídica del inmueble. Esto supone que para inscribir los títulos por los cuales se constituya, transmita, grave, modifique o extinga la propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, conste previamente inscrito el derecho del otorgante y que entre los sucesivos titulares del derecho inscrito exista una perfecta secuencia de los respectivos títulos. Para mantener el orden regular de los sucesivos titulares, los sistemas registrales consagran el llamado principio de tracto sucesivo.¹¹³

Las inscripciones tienen que revestir un orden secuencial de los diferentes titulares del derecho real inmobiliario registrado; es precisa una concatenación entre las adquisiciones y transmisiones o transferencias sin

¹¹¹ Gómez, Wilson y otros. Pág. 32 Lot. cit.

¹¹² También es conocido como principio de trato continuo, es un principio de sucesión, de ordenación. De éste principio resulta la posibilidad de llevar al Registro con toda exactitud los antecedentes que recaen sobre la propiedad.

¹¹³ Urdaneta Fontiveros, Enrique, Pág. 37 Lot cit.

que se evidencie ruptura de la continuidad, que no falte un eslabón en la cadena lógica de los titulares. Éste principio se apoya en el aforismo latino *nemo dat quod nom habet*, en éste caso, cuando se quiere decir es que sólo puede ser afectado en el registro de títulos lo que previamente está inscrito, es necesario que para inscribir un derecho a favor de una persona, ese mismo derecho ha de estar previamente inscrito a nombre del otorgante del mismo, la máxima latina precedente citada, tienen total aplicación su traducción al español es: “Nadie puede dar más derecho que el que tiene.”¹¹⁴

3.1.4 .5 Principio de Legalidad¹¹⁵

Los importantes efectos que determinan la inscripción en el registro justifican la necesidad de una rigurosa verificación de los actos inscribibles con fundamento en el examen de los documentos presentados y de los datos existentes en el Registro con el objeto de asegurar la debida concordancia entre los asientos y la realidad jurídica.

En razón del principio de legalidad, el registrador debe examinar si se han observado las condiciones requeridas para la validez de los actos sujetos a registro, si los documentos han sido redactados con claridad y exactitud y si se hallan revestidos de las formalidades legales. El principio de legalidad constituye así uno de los presupuestos que preside la actividad registral por el cual sólo tienen acceso al Registro los documentos válidos, éste es, aquellos que llenan los requisitos legales.

¹¹⁴ Gómez, Wilson y otros, Pág. 32 Lot cit.

¹¹⁵ Consiste en impedir que ingresen en el Registro títulos inválidos o imperfectos para contribuir a la concordancia del mundo real con el mundo registral.

Mediante el principio de legalidad se procura que solamente se inscriban en el registro los títulos que reúnan los requisitos exigidos por la Ley, es decir, que sólo accedan al registro los títulos válidos y perfectos, de lo contrario, los asientos solamente servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito de bienes inmuebles y provocar nuevos litigios¹¹⁶.

3.1.5 Recursos Administrativos para impugnar Resoluciones Registrales.

Se le denomina Recursos Administrativos a cada uno de los recursos que los particulares pueden interponer contra resoluciones administrativas ante los propios organismos de la administración.¹¹⁷ Debemos entender que los Recursos Administrativos de defensa en cabeza de los interesados son previstos por Ley, y que deben ser utilizados según los requerimientos que ésta señale, con la finalidad que una determinada decisión sea examinada nuevamente por la autoridad administrativa a través de un procedimiento que reduzca a una variación de ella, bien sea de índole aclarativo, complementario o revocatorio.¹¹⁸ Fundamentalmente la Ley previó un medio de impugnación horizontal y otro vertical. Es conocimiento de todos que al hacer uso del principio de Rogación, se establecen ciertas inconformidades de las resoluciones emitidas por los Registradores, a quienes la Ley les concede las facultades de observar, inscribir o denegar los instrumentos

¹¹⁶ Urdaneta Fontiveros, Enrique, Pág. 43 – 44 Lot cit.

¹¹⁷ Osorio, Manuel “Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales” Editorial Heliasta, Buenos Aires, Argentina, Pág. 644.

¹¹⁸ Galindo Vácha, Juan Carlos, “Lecciones de Derecho Procesal Administrativo Volumen II” Pontificia Universidad, 2006, Pág. 355.

sujetos a inscripción, las cuales se establecen por no reunir elementos extrínsecos e intrínsecos contemplados en nuestra legislación, no obstante la tecnología de avanzada y el servicio que el Centro Nacional de Registros brinda a los usuarios y a pesar del principio de publicidad existen pocas personas que utilizan las herramientas legales que tienen a su disposición, para lograr que los instrumentos que guardan sus derechos sean inscritos, situación que genera hasta cierto punto una inseguridad jurídica al titular por, por lo que en éste apartado desarrollaremos los recursos administrativos que pueden seguirse en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.¹¹⁹ Por otro lado, al referirnos a los recursos debemos tomar en consideración dos definiciones del vocablo: La primera de Eduardo J. Conture, quien lo define así: “el regreso al punto de partida, es un recorrer, correr de nuevo el camino ya hecho, jurídicamente la palabra denota tanto el recorrido que se hace nuevamente, mediante otra instancia, como el medio de impugnación por virtud del cual se recorre el proceso. La segunda del Doctor René Padilla y Velasco lo define como: “La facultad que concede la Ley al interesado en un juicio o en otro procedimiento, para reclamar contra las resoluciones o la falta de Resolución, o ante la autoridad que las dictó o la ante otro superior, para que las enmiende, amplíe, reforme, revoque o anule. En el campo jurídico y en especial en lo referido al proceso, los medios impugnativos y por ende los recursos, aparecen como el lógico correctivo para eliminar los vicios e irregularidades de los actos, representando un modo de buscar su perfeccionamiento y en definitiva una mayor justicia”.

¹¹⁹ Méndez Martínez, Karla Feride, “Los recursos Registrales como medio de Impugnación ante las Resoluciones Registrales de Conformidad con la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros De La Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual” Tesis, 2006. Pag.10.

El concepto de impugnación¹²⁰ no es exclusivo del derecho procesal ya que aparece en todos sus áreas, por lo que según algunos autores consideran que corresponde a la teoría general por lo que creada la necesidad de pedir un nuevo juzgamiento de la situación; aun por el mismo Tribunal o funcionario que dictó la decisión, lo cual fortalece sin lugar a duda, el sistema judicial y administrativo de nuestro país, permitiendo así una mayor confianza de los ciudadanos debido a que el objeto que se persigue cuando alguien recurre de un fallo emitido por alguna autoridad, es que la obligación que se le ha impuesto mediante ese fallo le sea quitado a través del uso de las herramientas legales que de Ley le permite, a efecto de que se subsanen los vicios o irregularidades que se cometieron u omitieron logrando así que las resoluciones emitidas sean nuevamente examinadas por la instancia que las dictó u otra superior, a efecto de garantizar una justa aplicación del derecho; dentro de todos los procesos ya sean Judiciales o administrativos los recursos constituyen un derecho individual para reclamar contra los mencionados vicios del proceso en busca de su perfeccionamiento y de la obtención de sus fines, los cuales son los de satisfacer las pretensiones.

Lo anteriormente mencionado es de vital importancia ya que de no existir un límite y haber inconformidad en las resoluciones, la persona afectada podría continuar pidiendo un nuevo juzgamiento o revisión de lo resuelto todas las veces que quisiera por lo tanto ese límite permite que los actos queden firmes e inamovibles, ya que de lo contrario va en detrimento de la Justicia, por esa razón en la legislación Salvadoreña ahora únicamente

¹²⁰ López Pescio Edgardo: "Nociones Generales de Derecho Procesal". Editorial Porrúa. Buenos Aires Argentina. Pág.98.

existe la primera y segunda Instancia siendo el objeto de los recursos la resolución dictada por el titular de la función Registral y el fin es la revocación, modificación de la resolución.

En cuanto a la naturaleza Jurídica de las resoluciones sujetas a recurso, no ha podido establecerse doctrinariamente un criterio unánime, pues la teoría sostenida por Calamandrei y Versalli¹²¹, establece que la resolución sujeta a recursos es un acto jurídico sujeto a condición suspensiva, cuyos efectos por tanto están en suspenso hasta la verificación de un determinado hecho como lo es la falta de interposición del recurso, contra ésta teoría se puede decir que la sentencia tiene eficacia desde el nombramientos en que se emite.

Es de hacer mención que al Registrador se le ha dado la facultad por la Ley de :a) inscribir, b) denegar la inscripción, y c)suspender el acto de inscripción, cuando el documento adolece de error de fondo o de forma y es aquí donde se establece el procedimiento que debe seguir toda persona que se vea afectada por la resolución pronunciada por un Registrador, no obstante, se puede observar que la resolución de la que se habla se le notifica al interesado mediante el tablero registral en el que se fija la resolución pronunciada, es decir, que ésta forma de notificación es hasta cierto punto, insegura para el afectado, ya que no se hace de una forma personalizada como por ejemplo en los Tribunales.

Por otra parte, la doctrina y Leyes secundarias en el área registral, clasifican al interesado de la siguiente manera:

- a) Doctrinalmente el adquirente a favor de quién se constituye el derecho.
- b) Legalmente al titular del derecho cuya inscripción se pretende o derive de él.

¹²¹ Briseño Sierra, Humberto. Derecho Procesal 2ª ed. Harla. México, 1995,p 235.

c) por presunción el notario ante quién se realizó el instrumento, pero para el solo efecto de interponer los recursos a que se refiere el capítulo en mención.

Una denegativa¹²² de inscripción, es aquella en la que un Registrador es del criterio que después de haber calificado un instrumento, éste no puede ser inscrito en el Registro por no cumplir con todos los requisitos de fondo o de forma para ello. Cuando ese es el caso, la Ley le permite al titular de un derecho que considere que la resolución que deniega la inscripción es nociva a sus intereses, recurra de la misma, estableciendo éste artículo el procedimiento a seguir en caso de que se interponga recurso alguno ante la Dirección General de Registros, debiendo presentarlo al Registrador que denegó la inscripción.

Se puede apreciar que la única obligación del Registrador, cuando una persona recurre de una resolución que haya emitido, es remitir el escrito y el documento que motiva el recurso a la Dirección General de Registros, ya que es ésta Dirección la que se encargará de resolver el recurso interpuesto, debiendo atender para ello los plazos ya establecidos por la Ley para emitir la resolución respectiva, cabe hacer mención que dichos plazos rara vez, si acaso se cumplen, ya que es grande el cúmulo de trabajo que ésta tiene, y por ser solo la dirección General la que resuelve todos los recursos que se interponen ante todos los Registros de la Propiedad del país¹²³.

Si se interpone el recurso al que se ha hecho referencia anteriormente dentro del término legal establecido, por la denegativa de la inscripción, el asiento de presentación que se le ha asignado al documento no se pierde,

¹²² Capítulo tres de la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite registro o depósito de instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.

¹²³ *Ibidem*.

éste se conserva; hasta que se emite el fallo de dicho recurso, pero si no se interpone el recurso, el asiento de presentación se cancela de pleno derecho.

Ante ésta situación podemos hacer la siguiente observación¹²⁴: sabemos que en el Registro de la Propiedad, todo es a instancia de parte, es decir, que si queremos que se nos inscriba un instrumento, tenemos que pedírselo al Registrador de la Propiedad, pero hay una excepción a ello, y es cuando la parte interesada no hace uso del recurso y se deja transcurrir el término de Ley, entonces la presentación caduca y el Registrador lo hace de oficio, el plazo que tiene la Dirección General de Registros para resolver el recurso que se interpone, aparece establecido en la Ley de la Dirección General de Registro, así como en el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, además que la resolución que se pronuncie la Dirección General admite solo el recurso de responsabilidad. Cabe hacer mención que de éste recurso de responsabilidad al que se alude, no se da mayor explicación, ya que únicamente se menciona en éste cuerpo legal, pero no se da a conocer el procedimiento a seguir para saber cual es el plazo para interponerlo o ante quien se interpone, o quien se encargará de resolverlo, para conocimiento de los usuarios.

Al decir que de la resolución pronunciada por la Dirección no habrá lugar más recurso que el de responsabilidad, se puede deducir que administrativamente la Dirección tiene la última palabra, no obstante ello, se cuenta con otras instancias a las que se puede acudir en busca de un mejor resultado. Cuando la resolución de la Dirección General favorece al

¹²⁴ GUEVARA MANRIQUE, Rubén; Derecho Registral; 2da ed. 2006, Lima, Ojeda 360 pp.

interesado¹²⁵, el documento es devuelto a la oficina de Registro respectivo con un oficio, y se inserta la resolución, que de ser favorable, el Registrador hará la inscripción, expresando que lo hace en virtud de la resolución emitida por la Dirección; pero si es desfavorable; igual se devuelve el documento con un oficio, para que el Registrador cancele el asiento de presentación y entregue el documento al interesado; esto es lo que se mencionaba unas líneas atrás, que es el único momento en el que el Registrador utiliza un acto de oficio, al cancelar el asiento de presentación. Se han agrupado las disposiciones relativas a los recursos que pueden interponerse contra las resoluciones de los Registradores.

Se hace en cuanto al recurso que pueden interponer los interesados contra la denegativa de inscripción de un documento que haga el registrador del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ahora Centro Nacional del Registro de la Sección de Centro. Sucede que en la actualidad pocas veces se hace uso de estos recursos viéndose el interesado obligado a retirar el documento de la oficina respectiva, perdiendo así el amparo legal que le da el asiento de presentación, pudiendo contrario a esto, presentar el escrito en que se interpone el recurso al Registrador que deniega la inscripción, ya que la interposición del recuso no afecta la validez del asiento de presentación del documento.

Por otra parte se estima que siendo la Dirección General de Registro un organismo creado especialmente para conocer de dichos recursos, estos se resolverán con más prontitud. A efecto de garantizar el debido proceso al

¹²⁵ Artículo diecinueve de la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, tramite registro o depósito de instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.

que todas las personas tenemos derecho en el procedimiento Registral¹²⁶ además se establece que dentro de las obligaciones tanto del Registrador Jefe como del Auxiliar está entre otras, atender a las personas en las audiencias que le soliciten, esto es lo que se conoce como la petición de audiencia; que una persona cuando se ve afectada por la negativa de un registrador a inscribir su documento; le solicita para tratar por ese medio de lograr que éste le sea inscrito, es decir, que se le puede considerar un verdadero recurso, por los resultados que se pueden obtener al ponerlo en práctica, aunque en la Ley no aparezca como tal. Es la petición manifiesta en forma tacita o expresa, que obliga al Registro a ordenar, suspender, denegar la inscripción de los instrumentos que ante sus oficios se presentan.

El procedimiento registral¹²⁷ se inicia a instancia de parte, con la sola petición de inscripción basta al interesado producir el impulso, siendo el procedimiento automático. No se necesita nueva gestión para que el Registrador ordene, suspenda o deniegue la inscripción. Por lo que siendo el Registro una institución puesta al servicio de los particulares son éstos, quienes, si desean ser protegidos en sus derechos pueden acudir, acogiéndose o no a sus efectos.

Éste principio se basa en que la fecha de presentación fija la preferencia de los derechos para terceros, así como el despacho de los instrumentos al hablar de prioridad debe entenderse la presentación de los mismos. al hablar de prioridad cabe distinguir dos aspectos, uno material y otro formal, conforme al primero, que también es llamado sustantivo el principio de prioridad fija la preferencia de los derechos por la concurrencia a

¹²⁶ PALACIO PIMENTEL, H. Gustavo, Manual de Derecho Civil, 2da edición, 2005, Lima, Ojeda, 707 pp. Tomo I.

¹²⁷ CORNEJO, AMERICO ATILIO - DERECHO REGISTRAL- Editorial: ASTREA. Año: 1994. Pág. 134

tiempo en el Registro, de conformidad con el apotegma jurídico: Prior tempore Potior Jure (Primero en tiempo mejor en derecho).

Éste principio como consecuencia, obliga a ordenar los derechos sometiéndolos a un orden de prelación regidos por la cronológica entrada de los instrumentos, si los derechos son coexistentes, pero si son excluyentes, es decir, si no pueden coexistir sobre un mismo inmueble o derecho real, el que fuere presentado primero será inscribible, quedando excluido posterior.

En el aspecto formal éste principio impone al Registrador la obligación de despachar los títulos preferentes a un inmueble o derecho real en el orden cronológico presentado, esto hace que el título primeramente presentado sea calificado e inscrito, debe de contener la determinación exacta del inmueble, derechos reales, y su titular, condiciona los efectos jurídicos de la inscripción o sea su validez, presumiéndose exactitud de contenido con suficiente fuerza probatoria mientras no se demuestre que la realidad jurídica extra registral no está de acuerdo con el contenido del registro.

Es así como la falta de determinación da lugar a una sanción o sea la nulidad de la inscripción y como consecuencia su cancelación si resulta una inseguridad absoluta. Y así procede la inscripción a favor del adquirente, siempre que el tradente aparezca como titular conforme al antecedente registral.

3.1.5.1 Recurso de Apelación¹²⁸

La legislación expresa que en los casos en que se hubiere denegado la inscripción de un instrumento.

El registrador notificará la denegatoria al interesado, quien podrá interponer recurso de apelación de la misma ante la Dirección del Registro respectivo, por escrito ante el jefe de la oficina que conoció de la revocatoria, y en él se expresarán las razones que tenga el interesado para estimar que la resolución es indebida, debiendo en adelante observarse, cualquiera que sea el Registro de que se trate, el trámite señalado en el Capítulo Cuarto de la Ley de la Dirección General de Registros, en todo aquello que fuere aplicable.

3.1.5.2 Recurso de Revisión¹²⁹

Para la interposición del Recurso de Revisión deben de cumplirse algunos requisitos para ser procedente así tenemos que: el instrumento debe contener observaciones, o se hubiere denegado su inscripción, únicamente pueden interponerlo los interesados que tengan legitimidad, dentro del plazo de tres días hábiles, Se interpone ante el registrador que ha pronunciado la resolución, exponiendo las causas que motivan el recurso y su fundamento legal.

¹²⁸ El término apelación proviene del latín appellare, que significa pedir auxilio. Es el medio impugnativo ordinario a través del cuál una de las partes o ambas (Apelante) solicita que un tribunal de segundo grado (Ad quem) examine una resolución dictada dentro del proceso (materia judicandi) por el juez que conoce de la primera instancia (a quo), expresando sus inconformidades al momento de interponerlo (agravios), con la finalidad de que el superior jerárquico, una vez que las analice y sin que pueda suplir sus deficiencias (en estricto derecho), corrija sus defectos (errores in procedendo modificándola o revocándola.

¹²⁹ El recurso de revisión es la acción declarativa que se ejerce para invalidar sentencias firmes o ejecutoriadas que no han sido ejecutadas conforme a lo que expresamente la Ley ha señalado.

El registrador, con la sola vista de la solicitud, la admitirá, señalando día y hora para que el recurrente se presente a alegar su derecho, asentándose en acta sus alegatos y el resultado de la audiencia.¹³⁰

3.1.5.3 Recurso de Revocatoria¹³¹

De igual forma que el Recurso de Revisión, el recurso de Revocatoria es utilizado como un medio de impugnación de resoluciones emitidas por registradores, para la procedencia de éste es necesario que el recurrente no éste conforme con el criterio del registrador, podrá recurrir en revocatoria ante el jefe inmediato del registrador, consignándose su petición en acta. Impuesto que sea de las razones que motivan el incidente, el jefe mandará oír al registrador y al recurrente dentro de tercero día.

Comparezcan o no a la audiencia, fallará dentro del octavo día, sin más trámite ni diligencia. Si la resolución del jefe fuere favorable al recurrente, se devolverán los autos al registrador, insertando la resolución de mérito; en tal caso, el registrador hará la inscripción.

La resolución puede ser confirmada ,sí es así el jefe devolverá los autos al registrador, insertando su resolución, a efecto de que el interesado subsane lo observado dentro del término establecido; si no lo subsanare, el registrador denegará la inscripción.

¹³⁰ Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles de , Comercio y de Propiedad Intelectual, Art. 17.

¹³¹ El Dr. Padilla y Velasco en su tesis Doctoral, dice lo siguiente: Revocar es dejar sin efecto una resolución. Y Revocación es la anulación de un mandato o de un decreto.

3.2 MARCO CONCEPTUAL

En el marco conceptual se definen los conceptos utilizados en la investigación, para una mejor comprensión del lector y se desarrolla de la siguiente manera:

3.2.1 Definición de términos

“A”

ACCESIÓN¹³²: Un modo de adquirir lo accesorio por pertenecernos la cosa principal; o bien, el derecho que la propiedad de una cosa mueble o inmueble da al dueño de ella sobre todo cuanto produce, o sobre lo que se le une accesoriamente por obra de la naturaleza o por mano del hombre, o por ambas causas a la par. Definida así, se ve que la accesión puede ser natural, industrial o mixta, y que constituye uno de los modos de adquirir el dominio de las cosas.¹³³ Ejemplo: aluvión, inundaciones, mutación de isla. //Modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o de lo que se junta a ella.¹³⁴

ADJUDICACIÓN: Asignación y entrega de un conjunto de bienes a las personas que les corresponde, según Ley, testamento o convenio.¹³⁵

¹³² Boffii Boggero, Luis María. Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo XXIV. Ed. Omeba. México. 1997.

¹³³ Cabanellas Guillermo, “Diccionario Jurídico” Pág. 11.

¹³⁴ J. V. Lastaria, “Instituta del Derecho Civil Chileno”, Título III, Pág. 87

¹³⁵ ibídem. Pág. 23.

ANTECEDENTE: Asiento de inscripción en el registro hecho a favor de la persona que otorgo o a cuyo nombre se otorgo, la transferencia o transmisión del dominio o demás derechos reales sobre los inmuebles.

ALUVION: Acrecentamientos que los predios confinantes con las riberas reciben de los ríos, por efecto paulatino e insensible del arrastre de tierras que produce la corriente de las aguas. El acrecentamiento queda de propiedad del dueño de los terrenos acrecidos, así como también los terrenos que el curso de las aguas dejare al descubierto al ir retirándose de una ribera hacia la otra. En la definición técnica, aluvión representa la accesión paulatina, perceptible con el tiempo, que en beneficio de un predio ribereño va causando el lento arrastre de la corriente. De ahí que se llamen terrenos de aluvión los que quedan al descubierto después de las avenidas y los que se forman lentamente por los desvíos o las variaciones en el curso de los ríos.¹³⁶// Se entiende por el aumento de terreno que cualquiera corriente de agua va incorporando insensible y paulatinamente a los fundos ribereños¹³⁷.

“B”

BIENES INMUEBLES O SIMPLEMENTE INMUEBLES: El que no puede ser trasladado de un lugar a otro. Los inmuebles pueden serlo: por naturaleza, o sea aquellas cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todo lo que está incorporado a él de manera orgánica, como los edificios; por destino, como los bienes muebles que, manteniendo su individualidad, se unen por el propietario a un inmueble por naturaleza, con

¹³⁶ Ossorio, Manuel, “Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales ” . Pág. 7.

¹³⁷ De la Cámara, Marcial, Tratado Teórico Práctico de Agrimensura y Arquitectura Legal. Pág 80

excepción, para algunas legislaciones, de aquellos adheridos con miras a la profesión del propietario de una manera temporaria; por accesión, las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física y perpetua al suelo, y por su carácter representativo, como los instrumentos públicos acreditativos de derechos reales sobre bienes inmuebles.¹³⁸

BIENES MUNICIPALES: son todos aquellos bienes cuyo dominio pertenece al municipio.¹³⁹

“C”

CALIFICACIÓN DE INTERÉS SOCIAL: Es el conjunto de pretensiones relacionadas con las necesidades colectivas de los miembros de una comunidad y protegida mediante la intervención directa y permanente del Estado.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: Apreciación, examen, comprobación de la legalidad de los títulos y documentos que se presentan en el Registro de la Propiedad, y que hace el registrador antes de proceder al asiento o inscripción de aquéllos. El resultado puede ser aprobatorio, suspensivo o denegatorio. El interesado dispone de recurso cuando se encuentre inconforme con la calificación hecha por el registrador.¹⁴⁰

CATASTRO: Registro público en el que se hacen constar datos relativos a la propiedad inmueble, tales como la cantidad, la calidad y el valor de esos

¹³⁸ Ibidem. Pág. 113.

¹³⁹ Cfr. Manual de verificación de Derechos y Delimitación Inmuebles. Pág. 135.

¹⁴⁰ Osorio, Manuel. Pág. 132 Lot. Cit.

bienes, los nombres de los propietarios, la situación, extensión, límites y cultivos.

El catastro en su concepción más amplia, es un inventario organizado de la distribución física del territorio.

Éste inventario como descripción física de los inmuebles, se refleja en una cartografía detallada que define entre otras características que se consideren relevantes, la forma dimensiones y situación de las diferentes parcelas o fincas que integran el territorio nacional, cualquiera que sea el uso o actividad que estén destinadas.

“D”

DÉFICIT HABITACIONAL: Déficit es la falta o escasez de algo que se juzga necesario y se relaciona con la idea de deficiente, que significa falto o incompleto, que tiene algún defecto o que no alcanza el nivel considerado normal. En éste sentido, por déficit habitacional puede entenderse la multiplicidad de carencias asociadas a aspectos necesarios para una adecuada calidad residencial.

DERECHO REGISTRAL: Es el conjunto de normas y preceptos legales que regulan los actos inscribibles sobre bienes inmuebles y demás derechos constituidos sobre los mismos con efectos de publicidad y de garantizar la propiedad contra terceros.¹⁴¹

¹⁴¹ Ibidem, Osorio, Manuel. Pág. 300.

“E”

ESCRITURA MATRIZ: Aquella extendida por notario y que éste conserva en su registro, llamado protocolo. De ella se extienden los testimonios.¹⁴²

ESTUDIO PREVIO CATASTRAL: Consiste en individualizar a partir de la sectorización preliminar, los sectores urbanos y rurales basados en los mapas del catastro antiguo y establecer su relación con los datos alfanuméricos de la base de información catastral y con el área geográfica que le corresponde.¹⁴³

“I”

INSPECCION DE CAMPO: Es la verificación de derechos delimitación de inmuebles, u otros, a efecto de consignar la información jurídica de campo relativa a cada uno de los inmuebles derechos que recaen sobre estos y sus propietarios o poseedores y demás datos requeridos¹⁴⁴

“L”

LOTE: Parte de un todo distribuible o distribuido entre varios, parcela resultante de la división de un inmueble.¹⁴⁵

LOTE URBANO: Porción de terreno con acceso propio que forma parte de un conjunto o agrupamiento urbano mayor.

¹⁴² Ibidem, Osorio, Manuel. Pág. 378.

¹⁴³ Ibídem, Osorio, Manuel. Pág. 400.

¹⁴⁴ Manual de verificación Pág. 135.

¹⁴⁵ Osorio, Manuel. Pág. 505 Lot. cit.

LOTES IRREGULARES: Solución habitacional de origen particular, con problemas de saneamiento legal y/o de servicios básicos, considerando en ésta categoría a las poblaciones informales instaladas al interior de terrenos fiscales o municipales, con problemas de saneamiento legal y las poblaciones que teniendo título de dominio a favor de los residentes, carecen del conjunto de servicios básicos y son calificadas por los organismos regionales respectivos.

LOTIFICACION: Es la división de un inmueble, o de varios reunidos con el fin de venderlo o arrendarlo por lotes.¹⁴⁶

LOTIFICAR: Es la división en parcelas un bien inmueble para su venta o locación

“M”

MAPA CATASTRAL: Es aquel que es conformado por linderos de parcelas, sectoriales y municipales, departamentales, códigos de fichas catastrales levantadas en campo.

MAPA O PLANO: Es la forma usual de presentación de los resultados del cálculo y descripción del terreno

MATRICULA: Es la identificación que recibe una parcela dentro del sistema de registro inmobiliario, utilizando la técnica de folio real. Se asigna matrícula a todas las parcelas que se inscriben oficialmente en el registro de la propiedad.

¹⁴⁶ *libídem*, Osorio, Manuel. Pág. 502.

“P”

PARCELACIÓN DE DESARROLLO PROGRESIVO: Parcelación que partiendo de las obras de infraestructura y servicios mínimos puede ir evolucionando con el tiempo hasta llegar a constituir una urbanización completa.

PARCELACIÓN HABITACIONAL: División simultánea o sucesiva de dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

PARTICIÓN: La parcelación que partiendo de las obras de infraestructura y servicios mínimos puede ir evolucionando con el tiempo hasta llegar a constituir una urbanización completa.

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN¹⁴⁷: Instrumento por medio del que se garantiza el cumplimiento de las normas de construcción establecidas.

PERMISO DE HABITAR: Instrumento por medio del que se concede el uso y ocupación de una edificación.

PERMISO DE PARCELACIÓN: Instrumento por medio del que se garantiza el cumplimiento de las normas de parcelación y/o urbanización.

PLAN DE DESARROLLO LOCAL: Instrumento de gestión útil para propulsar el desarrollo social de una comunidad rural, un barrio marginal, o cualquier otra comunidad que tenga una integración y unidad de propósitos generales.

¹⁴⁷ Artículo uno de la Ley de Urbanismo y Construcción.

PROYECTO HABITACIONAL Es una planificación que consiste en un conjunto de actividades que se encuentran interrelacionadas y coordinadas.

“T”

TITULO MUNICIPAL¹⁴⁸: Titulo de propiedad extendido por el alcalde competente, a todo poseedor de inmuebles o predios urbanos situados en las poblaciones de la republica, de buena fe y que carece de titulo de dominio.

TITULO SUPLETORIO: Medio que la Ley franquea al propietario de bienes rústicos que careciere de titulo de dominio escrito, o que teniéndolo no fuere inscribible para que pueda comprobar su dominio y pueda inscribir en el registro de la propiedad su derecho una vez aprobada la información en que se haya justificado previa y sumariamente ante un juez competente o notario, tener mas de diez años de estar en quieta, pacifica y no interrumpida posesión de ellos

TITULO TRASLATICIO DE DOMINIO: Causa que habilite para adquirir el dominio o propiedad de una cosa. Da derecho a exigir la entrega jurídica de las cosas, no traspasan el dominio de ellas. Fundamento del modo de adquirir. Ejemplo: la compraventa, permuta, donación, etc.¹⁴⁹

TUGURIO: Es la toma ilegal de posesión de un terreno y la construcción de una vivienda precaria con materiales de desecho¹⁵⁰.

¹⁴⁸ Gutiérrez Najera, Raquel. Introducción al Estudio del Derecho Municipal. Editorial Porrúa. México. 2000.

¹⁴⁹ Manual de verificación Pág. 135 Lot. cit.

¹⁵⁰ Revista Interamericana de Planificación, Volumen 20, Num. 77- 80, Pág. 22.

CAPÍTULO IV

MARCO NORMATIVO DE LA CALIFICACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE PROYECTOS HABITACIONALES Y SU INSCRIPCIÓN.

En el presente capítulo se analizará la legislación tanto nacional como internacional referida a la Calificación de Interés Social de Proyectos Habitacionales y su inscripción, dichas normas en este apartado las clasificaremos en norma primaria como lo es la Constitución de la República y Leyes secundarias que son las que desarrollan de una forma mucho más amplia nuestra Constitución. Destacando la importancia que recae sobre el cumplimiento de las mismas ya que representan los lineamientos, principios y procedimientos que deben seguirse sobre el procedimiento para la calificación de interés social de los Proyectos Habitacionales. Para ello se ha realizado una evaluación desde el punto de vista de su contenido y su aplicación práctica de las Leyes y reglamentos que explican lo relacionado al presente trabajo investigativo.

4.1 CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR

La Constitución¹⁵¹ salvadoreña de mil novecientos ochenta y tres reconoce el derecho a la propiedad privada, establece garantías para su protección¹⁵² y señala las limitaciones a su ejercicio.¹⁵³

¹⁵¹ La constitución es el conjunto de principios jurídicos que regulan la estructura fundamental del Estado, de los que reciben sus Leyes, su unidad y sus limitaciones. La Constitución es el Código político en que el pueblo, por medio de sus representantes, libremente elegidos, fija por escrito los principios fundamentales de su organización y especialmente los relativos a las libertades políticas del pueblo. Según el Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Ed. Heliasta S.R.L. Pág. 160. Manuel Osorio.

¹⁵² La Constitución Salvadoreña de 1983 señala que el Estado reconoce, fomenta y garantiza el derecho de propiedad privada sobre la tierra rústica.

La Carta Magna garantiza a toda persona el derecho a la propiedad privada-entre otros derechos-en un sentido amplio, es decir en su sentido material e inmaterial. Al hablar del sentido material se refiere al derecho a la propiedad privada; y el sentido inmaterial se refiere a la certeza de aplicación de la Ley. Y es éste sentido el que interesa para efectos del presente trabajo, pues al cumplir lo plasmado en la Ley y de ésta forma hacer efectivo el cumplimiento de ésta. Se puede advertir que no sólo se garantiza o protege la propiedad sino también la posesión.

Uno de los derechos que garantiza el Art. 2 es el derecho a la propiedad y posesión, ya que el Estado se encuentra obligado brindar a los titulares de uno o de varios derechos, seguridad en su propiedad y/o posesión, es decir tener la certeza plena sin riesgo alguno de irrumpir tales derechos. Asimismo en el Art. 103 establece: que “reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social”.

De lo anterior se puede decir que en realidad lo que interesa al sujeto activo o acreedor de una obligación es que se asegure el cumplimiento para que el derecho de propiedad no sea ilusorio, es decir que el titular de un derecho de propiedad debe poseer una garantía legal de inmutabilidad y efectivo ejercicio de su derecho. Así pues, la importancia radica en que un titular tenga la certeza plena de no ser molestado en el ejercicio de su derecho o ser privado del mismo por ningún motivo. Otro artículo que merece hacerle referencia es el Art. 119¹⁵⁴, donde se establece que la construcción de una vivienda es una actividad de interés social y obliga al Estado a

¹⁵³ Tres ejemplos de estas restricciones son las siguientes: la extensión máxima de 245 hectáreas, la adquisición de tierras en zonas de frontera por los extranjeros y la prohibición de darle uso urbano a las zonas protegidas.

¹⁵⁴ Ob.Cit. Constitución Salvadoreña.

procurar que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda. Según lo preceptuado en el referido artículo el órgano rector de las políticas de vivienda en El Salvador es el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Sin embargo es de dejar en claro que el ente encargado de calificar de interés social las construcciones de vivienda es el Instituto Libertad y Progreso, Institución que para dar cumplimiento a lo que regula el presente artículo, verifica que se cumplan todos los requisitos establecidos en el Reglamento para la calificación de proyectos de interés social.

4.2 NORMATIVA SECUNDARIA

El Salvador conforme a las circunstancias y necesidades de la Población ha creado, reformado y aprobado normativas que regulan el derecho a la vivienda y que establecen el procedimiento para su cumplimiento, por lo que se hace necesario el estudio de las mismas para una mejor comprensión.

4.2.1 Código Civil Salvadoreño¹⁵⁵

El Libro Segundo del Código Civil, hace referencia a los bienes, su dominio, posesión y goce; por lo que se citan literalmente algunos artículos que se encuentran relacionados al presente trabajo investigativo:

Art. 560.- Se llaman bienes todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se dividen en inmuebles y muebles. Art. 561.- Son bienes inmuebles o raíces las tierras y los edificios y construcciones de toda clase

¹⁵⁵ En virtud de Ley con fecha 4 de febrero de 1858, se facultó al Órgano Ejecutivo para que nombrara la comisión ad-hoc responsable de redactar el nuevo Código Civil.

adherentes al suelo. Son asimismo bienes inmuebles los derechos reales constituidos sobre las fincas urbanas o rústicas.

Así mismo en el Título Segundo del mencionado libro, en su artículo 568, se define el derecho de dominio o propiedad y nos expresa que es “el derecho de poseer exclusivamente una cosa, gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la Ley o por la voluntad del propietario”.

También en el Título Séptimo, del El Libro Segundo, artículo 745, nos habla de la posesión y la define como: “La tenencia de una cosa determinada con ánimo de ser señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”.

4.2.2 Disposiciones del Decreto de Creación del Instituto Libertad y Progreso.

El presente decreto¹⁵⁶ se crea con el objeto de darle cumplimiento al mandato constitucional que establece que es obligación del Estado asegurar a los habitantes de la República el goce de los derechos constitucionales dentro de un régimen de bienestar económico y justicia social.

En el cual se estableció crear una institución,¹⁵⁷ que en forma rápida, eficiente y segura preste servicios de asistencia técnica al Gobierno a fin de que gradual y progresivamente se mejore la administración pública y se traduzca en un aporte valioso al proceso nacional del desarrollo económico y

¹⁵⁶ Decreto Ejecutivo número 16 de fecha 26 de febrero de 1991, publicado en el Diario Oficial número 40, Tomo 310, de fecha 27 del mismo mes y año, se creó el Instituto Libertad y Progreso-

¹⁵⁷Dicha institución es el Instituto Libertad y Progreso.

social que conlleva a la libertad y al progreso. La normativa, en cuestión, consta de siete capítulos en los cuales cabe hacer mención al capítulo II el cual hace referencia al Objeto, Funciones y Atribuciones ya que como lo preceptúa el artículo 2 el cual enuncia: “El Instituto Libertad y Progreso tendrá como objeto principal dar a nuestro Gobierno toda la asistencia técnica necesaria para mejorar y hacer más eficientes los servicios prestados a la población salvadoreña y promover la participación efectiva de la ciudadanía en la adopción de decisiones que toma nuestro Gobierno”. Y para realizar eficazmente su objeto, tiene las funciones siguientes:

La obligación de dar asistencia técnica al Ministerio de Justicia para la instalación, desarrollo y funcionamiento del Registro Social del Inmueble, promover, procurar, facilitar y asegurar los recursos para la titulación de inmuebles y agilizar su inscripción registral, en proyectos de interés social en beneficio de personas de escasos recursos económicos que habitan en tugurios y zonas marginales entre otras.

4.2.3 Disposiciones del Reglamento para la Calificación de Proyectos de Interés Social por parte del Instituto Libertad y Progreso.

Este reglamento¹⁵⁸ se decretó conforme con lo establecido por los decretos siguientes:

i. Decreto Ejecutivo número dieciséis de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y uno, publicado en el Diario Oficial número cuarenta, Tomo 310, de fecha veintisiete.

¹⁵⁸ Decreto Ejecutivo. N° 26, del 4 de marzo de 1992, publicado en el Diario Oficial N° 45, Tomo 314, del 6 de marzo de 1992.

ii. Decreto Legislativo número 734 de fecha cinco de abril de mil novecientos noventa y uno, publicado en el Diario Oficial número setenta y tres, tomo 311, de fecha veintitrés del mismo mes y año.

iii. Y de conformidad al Artículo 1 de la Ley de Urbanismo y Construcción.¹⁵⁹

El papel fundamental que desempeña el reglamento es establecer los principios y el procedimiento para que el Instituto Libertad y Progreso, otorgue a un proyecto, la calificación de interés social que beneficie a pobladores de escasos recursos; cuya Calificación es requerida por la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, para la posterior inscripción en dicho registro de los derechos sobre inmuebles en los que se desarrollen proyectos de interés social. Los parámetros sobre el procedimiento de Calificación de interés social de proyectos Habitacionales y posterior obtención de calificación de interés social se encuentran en los artículos 2, 3, 9,10 y 11 del Reglamento en estudio.

Se establece en los mencionados artículos que: la persona que sea titular de una propiedad considerada como "Proyecto Habitacional Urbano o Rural" debe solicitar de una forma escrita al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, la aprobación del proyecto y de planos que lo conforman, en concordancia con el "Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales". Además es necesario tener en cuenta que si las Municipalidades cuentan con planes de

¹⁵⁹ Establece que el "Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano es el ente encargado de formular y dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Desarrollo Local¹⁶⁰ darán los permisos correspondientes en tal sentido ya no será necesario el permiso del Viceministerio de vivienda.

4.2.4 Disposiciones del Decreto de Creación de un Programa Especial Denominado El Salvador País de Propietarios.

Si bien es cierto el derecho a la propiedad está garantizado en la Constitución de la República, existe una parte considerable de la población, en áreas rurales y urbanas, que se encuentran sin legalizar su dominio sobre los inmuebles en que radican, lo que no permite el pleno ejercicio y disfrute de los privilegios inherentes al derecho de dominio. En tal sentido a fin de erradicar el hecho generador de zonas marginales y lotificaciones ilegales, que causa el problema de marginalidad e inseguridad jurídica bajo las que han vivido siempre miles de familias salvadoreñas.

Se estimo conveniente y necesario crear el presente Programa Especial; ¹⁶¹ para que solucionara de una forma rápida, legal y a un bajo costo la marginalidad e inseguridad.

En el artículo 3 se hace mención de los beneficiarios del programa los cuales son:

a) Tugurios y zonas marginales. b) Lotificaciones efectuadas sin autorización de la autoridad competente. c) Desarrollo de proyectos de vivienda o lotes con servicios, urbanos y rurales, destinados a grupos familiares de bajos ingresos. d) Parcelaciones agrícolas de interés social.

¹⁶⁰ Entiéndase Desarrollo Local como: “un instrumento de gestión útil para propulsar el desarrollo social una comunidad rural, un barrio marginal o cualquier otra comunidad que tenga una integración y unidad de propósitos generales.”

¹⁶¹ Decreto Ejecutivo. Nº 17, del 26 de febrero de 1991, publicado en el Diario Oficial Nº 40, Tomo 310, del 27 de febrero de 1991.

Además en el artículo 4 se determina las instituciones que participaran en la ejecución del programa las que serán públicas como privadas. El desarrollo del programa debe estar acorde a la Legislación Salvadoreña y deberá ser propuesto a los organismos respectivos, debiendo cumplir con procedimientos que establece nuestra Carta Magna.

4.2.5 Disposiciones de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles.

La Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles¹⁶² es de carácter social, con funciones específicas, dotada de medios y procedimientos que permiten incorporar a la legalidad derechos de propiedad de sectores sociales, rurales y urbanos menos favorecidos del país. Es necesario definir lo que debemos entender por Proyectos de Interés social que deben ser concebidos como: “aquellos que en forma directa o indirecta benefician a familias de bajos ingresos”; según el Art.3 de la presente normativa.

Asimismo pueden ser inscritos siempre y cuando tengan la declaratoria de interés social en el Registro Social de Inmuebles¹⁶³ que se rige por los siguientes principios Registrales: a)Publicidad, b)Rogación, c)Prioridad Registral, d)Tracto Sucesivo, e)Legalidad y f)Especialidad contemplados en los Artículos 5 de la presente Ley , que el Centro Nacional de Registro al verificar el proyecto de vivienda se reserven el derecho de denegar o no las inscripciones.

¹⁶² Decreto Legislativo N° 734, del 12 de abril de 1991, publicado en el Diario Oficial N° 73, Tomo 311, del 23 de abril de 1991.

¹⁶³ Nota aclaratoria: El ente encargado de llevar a cabo las inscripciones de inmuebles de interés social es el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

4.2.6 Disposiciones del Reglamento de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles

Para asegurar la aplicación de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles estipulada por el Decreto Legislativo numero 734 de fecha cinco de abril de mil novecientos noventa y uno, publicado en el Diario Oficial numero setenta y tres, tomo 311, de fecha del mismo mes y año y en cumplimiento a lo ordenado en los artículos 13 y 17 fue emitido el Reglamento de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles¹⁶⁴ en su Título Tercero dispone los procedimientos a realizar por el interesado que ha obtenido la calificación de interés social de su proyecto y se desarrolla el proceso que ha de seguir para la inscripción del proyecto de interés social. En tal sentido será el Registro Social quien tendrá competencia para la inscripción de actos referentes a inmuebles en que se desarrollen proyectos de interés social, según lo regulado en el artículo 13 de la misma Ley. La inscripción en el Centro Nacional de Registro es la forma legal que posee una persona para que se repute propietaria frente a terceros.

4.2.7 Disposiciones de la Ley Relativa a las Tarifas y otras disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

La Ley Relativa a las Tarifas y otras disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas entró en vigencia con el decreto Legislativo del veinticuatro de junio de mil novecientos cincuenta y cinco de Diario Oficial N° 167, del veintiocho del mismo mes y año.

¹⁶⁴ Diario Oficial N° 91, Tomo N° 315, del 20 de mayo de 1992.

Los actos relativos a proyectos que tengan calificación de interés social, de acuerdo con la Ley de creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, se les cobrará el siguiente arancel: La presente Ley en el artículo 49 inciso final señala lo siguiente: Los actos que previamente hayan sido indicados como proyectos de interés social y obtenido la calificación de interés social según lo dispuesto por la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles¹⁶⁵, y su valor no exceda de \$15,000.00, se pagará el veinticinco por ciento de las tasas establecidas en los literales siguientes:

- a) Por la revisión y aprobación de planos de notificación y perimetral, requeridos para efectuar inscripciones, se pagará por cada lote, parcela o local, una tasa equivalente al precio unitario autorizado por el Órgano Ejecutivo en el Ramo de Hacienda para la venta de planos catastrales.
- b) Por desmembraciones en cabeza de su dueño o modificaciones de las mismas con o sin transferencia de dominio, se pagará por cada lote o parcela US \$9.70, con un mínimo de US \$34.29, y por la inscripción de inmuebles en el Régimen de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos US \$9.70 por cada local, con un mínimo de US \$54.91.
- c) Por remediones y reuniones de inmuebles se pagará por cada lote o parcela US \$9.70, con un mínimo de US \$34.29.
- d) Por particiones de inmuebles, se pagará por cada lote o parcela resultante US \$9.70, con un mínimo de US \$34.29.

¹⁶⁵ En relación al Título Tercero de las Inscripciones de los Proyectos de Interés Social del Reglamento de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles.

4.2.8 Disposiciones de la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en los registros de la propiedad raíz e hipotecas, social de inmuebles, de comercio y de propiedad intelectual.¹⁶⁶

EL objeto de la Ley es regular y uniformar los procedimientos que debe observarse por los distintos Registros que administra el Centro Nacional de Registros, para la presentación, trámite, inscripción, depósito y retiro de instrumentos sujetos a inscripción o depósito en tales dependencias. Las disposiciones que contiene la presente Ley constituyen un régimen especial, que se aplica preferentemente a las disposiciones de las Leyes que regulan las siguientes materias: para los Registros de Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.

La Ley cuenta con veintiséis artículos, distribuidos en siete capítulos, que de ellos podemos destacar lo siguiente:

El primero contiene las disposiciones generales, en las que se encuentra el objeto de la Ley, ámbito de calificación de los registradores, reglas de notificaciones y cómputo de plazos; el capítulo dos regula las normas sobre observaciones a los documentos presentados, formas de subsanación de las omisiones y procedencia de la sustitución de folios; el capítulo tres se refiere a la procedencia y forma de la denegatoria de las inscripciones; el capítulo cuatro dispone lo concerniente al retiro y devolución de instrumentos, señalando específicamente las personas facultadas para retirar documentos inscritos e instrumentos sin inscribir; el capítulo cinco presenta la norma aplicable a las resoluciones judiciales, cuando sean presentadas en los registros para su inscripción definitiva o provisional, o para la cancelación de

¹⁶⁶ Creado bajo el Decreto Legislativo número 257 el día 28 de Enero de 2004 y publicada en el Diario Oficial el día 2 de julio de 2004 entrando en vigencia el 9 de agosto del mismo año.

una inscripción; el capítulo seis establece los recursos que proceden dentro del trámite administrativo, siendo la revisión, revocatoria y apelación; finalmente, el capítulo siete contiene las disposiciones generales, entre las cuales se encuentran aquéllas que facultan a los diferentes registros para denegar inscripciones de documentos observados, cuyas omisiones no fueren subsanas en el período de ciento veinte días hábiles, así como la facultad de remitir los documentos inscritos no retirados en el plazo legal de sesenta días hábiles al Archivo General de la Nación; también se establece la competencia del Consejo Directivo del Centro Nacional de Registro, para que luego de regulaciones sobre los diferentes plazos a que deberán sujetarse los procesos registrales de calificación y las sanciones en caso de incumplimientos de Ley.

4.2.9 Disposiciones del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas¹⁶⁷.

El Reglamento tiene por objeto regular el funcionamiento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, estableciendo su organización, sus niveles jerárquicos y el modo de realizar las inscripciones.

El Reglamento cuenta con ciento veinticinco artículos, distribuidos en quince capítulos. En el capítulo nueve, artículo ochenta y tres del Reglamento se dispone que todo documento inscrito se le asentará una razón que constituirá la prueba de su inscripción; así mismo en el artículo 84 establece que la razón de inscripción deberá contener como mínimo, los siguientes datos: a) Nombre de la oficina registral, b) Registro en el cual ha sido inscrito el documento, c) Matrícula del inmueble en cuyo folio real ha sido inscrito el documento. En el Registro de Sentencias deberá hacerse constar el tomo, el

¹⁶⁷ Creada bajo el Decreto Ejecutivo N° 47, del 4 de octubre de 1988, publicado en el Diario Oficial N° 183, Tomo 301, del 4 de octubre de 1988.

folio y el número de asiento, ch) Fecha de elaboración, d) Firma del Registrador que la autoriza, e) Sello de la Oficina.

4.2.10 Disposiciones de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción voluntaria y de otras diligencias¹⁶⁸.

En esta Ley, se establecen las diligencias de jurisdicción voluntarias conferidas a los notarios (antes competencia exclusiva de los jueces ordinarios), aunque no los limita solamente a ellas, como lo estipula el artículo 1 de la misma.

En el artículo 2 de la mencionada Ley se dispone que sea optativo el procedimiento ante notario, a potestad del interesado, exigiendo consentimiento unánime en los casos en que fuesen varios interesados y que no haya oposición de partes. Igualmente, establece que no podrán optar por procedimientos notariales, las personas naturales incapaces, como lo son los menores de edad, aunque hay excepciones a esa regla, que se encuentran contenidas en los artículos 9, 10, 31 y 33 de la misma Ley. En el capítulo II se encuentran las diligencias de jurisdicción voluntaria que son designadas al notario y entre ellas se encuentran dos que nos conciernen por el tema en cuestión:

- a) Artículo 15, está contemplada la diligencia de remediación de inmuebles , en cuyo caso el notario nombrará inmediatamente perito a un ingeniero topógrafo, ingeniero civil o técnico en topografía, a quien juramentará, y a continuación señalará lugar, día y hora para dar principio a la práctica de la mensura, citando a los colindantes por esquila y por lo menos con ocho días de anticipación a la misma, para que asistan, si quisieren, pena

¹⁶⁸ Emitida por Decreto Legislativo N° 1139, del 29 de enero del 2003, publicado en el D.O. N° 34, Tomo 358, del 20 de febrero del 2003.

de nulidad de la diligencia si se omitiere la citación, aunque fuese de uno solo de los colindantes.

- b) Art. 16 sobre los Títulos Supletorios, en el cual el notario extenderá una resolución protocolizada que será inscribible en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

4.2.11 Disposiciones de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños¹⁶⁹.

De acuerdo a los artículos 203 y 206 de la Constitución de la República, los Municipios y el Gobierno Central están obligados recíprocamente a colaborar en los planes de desarrollo nacional, regional y local; es por ello que se le dio vida jurídica a la presente Ley.

En esta disposición encontramos apartados especiales como lo son: el Título cuarto que hace referencia tanto al diseño de parcelaciones y obras de urbanización; construcción y ejecución de las obras de urbanización; así como a los trámites correspondientes para todo proyecto de parcelación o construcción a desarrollarse en el Área Metropolitana de San Salvador velando por que se cumplan con los requisitos establecidos en los instrumentos normativos. En el mencionado capítulo se establece que: La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador estará a cargo de la vigilancia, control y aprobación de todas las actividades relativas al desarrollo urbano y a la construcción en el Área Metropolitana de San Salvador conforme a lo establecido en sus respectivas ordenanzas del

¹⁶⁹ Creada bajo el Decreto Legislativo N° 732, de ocho de diciembre de mil novecientos noventa y tres, publicado en el Diario Oficial N° 18, Tomo 322 del veintiséis de enero de mil novecientos noventa y cuatro.

control del desarrollo urbano y de la construcción de su localidad por los Concejos Municipales del Área Metropolitana de San Salvador.

Y para que toda obra pública o privada, sea construida en el Área Metropolitana de San Salvador deberá estar planificada por profesionales idóneos a cada área del diseño. Excepto las obras que por su magnitud o localización su responsabilidad pueda ser asumida por solo un profesional y aquellas obras cuya responsabilidad puede ser asumida por técnicos constructores o proyectistas de reconocida capacidad. La excepción no podrá contravenir lo establecido en el inciso segundo del Art. 8 de la Ley de Urbanismo y Construcción. Por consiguiente todo Proyecto de Parcelación a realizar deberá contener dos áreas básicas de diseño: una Supraestructura Urbana y de Infraestructura Urbana, ésta última se subdivide en diseño Civil, Eléctrico e Hidráulico que será necesario para obtener el respectivo permiso de construcción de la obra.

4.2.12 Disposiciones del Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.

El Reglamento en estudio es una respuesta normativa al gran desarrollo Urbano del Municipio de San Salvador y de municipios aledaños que han tenido un notorio crecimiento, fue creado por Acuerdo Legislativo de Fecha veinticuatro de enero de mil novecientos noventa y cinco¹⁷⁰. El objetivo principal es llevar el desarrollo a través de una regulación de planificación y control de municipios del Área Metropolitana de San Salvador, por medio de un Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que contenga Planes Sectoriales Municipales y Planes Sectoriales del Gobierno Central

¹⁷⁰ Publicado en el Diario Oficial N° 76 publicado el veintiséis de abril de mil novecientos noventa y cinco

para beneficiar a la población en general y especialmente a asentamientos en los cuales predomina la sobrepoblación.

4.2.13 Disposiciones de la Ley de Urbanismo y Construcción.

La Ley de Urbanismo y Construcción fue creada¹⁷¹ en vista que la mayoría de todas las urbanizaciones que se han desarrollado en San Salvador y todo el territorio, lo han hecho de manera desordenada, y que han beneficiado a los urbanizadores y no a los habitantes de urbanizaciones que definitivamente son personas que no poseen los recursos económicos necesarios..

Las disposiciones que establece ésta Ley, especialmente en el Art. 1 en su inciso final también otorga la competencia al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano de otorgar los permisos correspondientes, confirma la competencia para aprobar proyectos a los Municipios que cuenten con sus propios planes de desarrollo local y Ordenanzas Municipales correspondientes según sea el caso. También se regula lo que respecta a los requisitos que se deben cumplir para la aprobación de ejecución de proyectos, con el fin de garantizar la seguridad jurídica de procedimientos.

4.2.14 Disposiciones del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

La normativa legal en estudio creada con el Decreto Legislativo N° 70 de fecha seis de diciembre de mil novecientos noventa y uno publicado en el Diario Oficial N°. 241, el objetivo principal es establecer disposiciones

¹⁷¹ Creado bajo Decreto Legislativo N°: 232 de Fecha cuatro de junio de mil novecientos cincuenta y uno, Publicado en el Diario Oficial el once de junio de mil novecientos cincuenta y cinco

necesarias para realizar trámites correspondientes para la obtención de permisos de parcelación así como establecer las normas que regirán la lotificación, de igual forma plantea los procedimientos relacionados con la obtención de permisos. En los artículos 10 al 17 del Reglamento, se desarrollan las disposiciones que hacen referencia a requisitos que deben ser cumplidos por el interesado en obtener permisos correspondientes para parcelar su propiedad, tales como: Calificación de lugar, Líneas de construcción, Factibilidad de servicios públicos. Los requisitos antes mencionados podrán sustituirse por resoluciones previas del municipio cuando éste cuente con Planes de Desarrollo Local Vigente. Vale aclarar que estos son algunos de muchos requisitos que deben cumplirse, y que son regulados por la normativa en estudio.

4.2.15 Disposiciones del Reglamento de la Ordenanza del Control del Desarrollo Urbano y de la Construcción.

El presente Reglamento tiene por objeto regular instrumentos auxiliares del control del desarrollo urbano y de construcción; estructura urbana y usos del suelo; lotificación, equipamiento comunal y público, sistema vial e infraestructura y servicios; normas mínimas de seguridad física y social de las edificaciones; y procedimientos a seguir para la tramitación de permiso de parcelación y/o construcción que se realicen en los municipios del Área Metropolitana de San Salvador. El organismo Encargado de velar por su cumplimiento es La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador.¹⁷²

¹⁷² La ejecución de proyectos debe ser aprobada por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano en los Municipios que no cuenten con sus propios planes de desarrollo local y sus Ordenanzas Municipales.

4.2.16 Disposiciones de la Ley del Medio Ambiente.

Normativa que regula la protección, conservación y recuperación del medio ambiente; el uso sostenible de recursos naturales; la gestión ambiental, pública o privada y la protección ambiental y los mecanismos para asegurar la aplicación de tratados y convenios internacionales.¹⁷³ Un ejemplo es lo establecido en el Art.75 en que no obstante permite la construcción de edificaciones es necesario no olvidar que deben realizarse acciones pertinentes para no deteriorar el medio ambiente. De igual forma regula el acto administrativo por medio del cual el Ministerio de Medio Ambiente de acuerdo a la Ley y su reglamento, a solicitud del titular de una actividad, obra o proyecto, autoriza a que éstas se realicen, acorde a las condiciones que el permiso ambiental establezca.

4.2.17 Disposiciones de la Ley de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.

Entre los objetivos que persigue la presente Ley se pueden mencionar: regular y fomentar el rescate, protección, promoción, fomento, desarrollo, difusión y valoración del Patrimonio o Tesoro Cultural del país, en coordinación con el Ministerio de Educación o de la Secretaría de Estado que tenga a su cargo la Administración del Patrimonio Cultural del País¹⁷⁴. Estableciendo de forma amplia en sus Artículos lo que se debe entender por

¹⁷³ Creada por Decreto Legislativo N° 233, de Fecha 02/03/1998 publicada el 04/05/1998 en el Diario Oficial.

¹⁷⁴ Decreto Legislativo N° 515, del 22 de Abril de 1993, Publicado en el Diario Oficial N° 98, Tomo 319, del 26 de Mayo de 1993.

bienes Culturales y cuáles pueden ser considerados parte del patrimonio cultural de El Salvador. Según ésta legislación para el cumplimiento de fines de la misma, se consideran Bienes Culturales los que hayan sido expresamente reconocidos como tales por el Ministerio de Educación, de cualquier índole.

4.2.18 Disposiciones de la Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados.

La Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, tiene como objetivo ayudar a proveer Acueductos y Alcantarillados, mediante planificación, financiación, ejecución, operación, mantenimiento, administración y explotación de obras necesarias o convenientes.¹⁷⁵

Entre las facultades y atribuciones de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados encontramos las siguientes:

*Preparar estudios, planos, diseños y presupuestos para la construcción, reconstrucción, expansión, mejora, ampliación y reparación de cualquier obra necesaria para la realización de los fines que esta Ley le encomienda o que se le encomendaren por Leyes posteriores, y modificar o hacer modificar, cuando fuere conveniente, tales planos, diseños y presupuestos.

*De igual forma debe adquirir, utilizar, y tratar aguas superficiales o subterráneas y disponer de las mismas para la provisión de las poblaciones y de zonas rurales.

¹⁷⁵ Creada con el Decreto Ley N° 341 de fecha 17/10/1961 publicado en el Diario Oficial de fecha 19/10/1961, reformado por 8 decretos posteriores.

4.3 NORMATIVA INTERNACIONAL¹⁷⁶

Las necesidades de los países han cambiado en comparación de hace 20 años debido a la ínter independencia cada vez mas fuerte entre los mismos, por tal motivo los países han creado alianzas entre si para proteger sus intereses y los de sus habitantes. Para lograr tal objetivo se ha hecho uso de los instrumentos conocidos como Tratados Internacionales ¹⁷⁷ los cuales son objeto de estudio en el presente apartado en lo referente al Derecho de Vivienda. Y según la Constitución de El Salvador estos constituyen Leyes de la República al entrar en vigencia como lo establece el artículo 144 y en el segundo inciso hace referencia que en caso de conflicto entre el tratado y la Ley, prevalecerá el tratado. Es de tomar en cuenta que la Legislación Internacional debe ser una base fundamental para la protección del Derecho de Vivienda, de tal manera que permita hacer efectivos sus derechos y poder ser reclamados.

4.3.1 Protocolo de San Salvador¹⁷⁸

Reconociendo que los derechos esenciales del hombre no nacen del hecho de ser nacional de un determinado Estado, sino que poseen como fundamento los atributos de la persona humana, razón que justifica su

¹⁷⁶ Sobre el reconocimiento del derecho a la vivienda a nivel internacional, ver ONU-Habitat y HCDH, Housing rights legislation: review of international and national legal instruments, 2002, <http://huachen.org/english/about/publications/docs/housing.pdf>. Ver asimismo Alto Comisionado para los Derechos Humanos Folleto informativo No 21, El derecho humano a una vivienda adecuada.

¹⁷⁷ Un Tratado Internacional es un acuerdo entre miembros o partes de la comunidad internacional de conformidad con el procedimiento especial que cada estado arbitra en su ordenamiento interno.

¹⁷⁸ Suscrito en San Salvador, El Salvador, el 17 de noviembre de 1988, en el decimoctavo período ordinario de sesiones de la Asamblea General.

protección internacional, de naturaleza convencional coadyuvante o complementaria que ofrece el derecho interno de los Estados americanos, es por ello que se le da vida al Protocolo de San Salvador que pretende completar la Convención Americana de Derechos Humanos de mil novecientos sesenta y nueve. Sin embargo, la protección que se brinda al derecho a vivienda es, desgraciadamente muy limitada. El derecho a la vivienda no está protegido en el continente americano más que mediante el reconocimiento del derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano y de gozar de los equipamientos colectivos esenciales (artículo 11 del Protocolo de San Salvador). En la actualidad El Protocolo de San Salvador es obligatorio para los catorce Estados que lo han ratificado.¹⁷⁹

4.3.2 Declaración Universal de los Derechos Humanos¹⁸⁰

El derecho a vivienda fue reconocido por primera vez internacionalmente en la Declaración Universal de Derechos Humanos de mil novecientos cuarenta y ocho.

En la que los Estados proclaman que: “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial: alimentación, vestido, vivienda, asistencia médica y servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.” (Artículo 25).

¹⁷⁹ Países suscriptores: Argentina, Bolivia, Brasil, Colombia, Costa Rica, Ecuador, El Salvador, Guatemala, México, Panamá, Paraguay, Perú, Suriname y Uruguay.

¹⁸⁰ Es un documento declarativo adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su Resolución 217 A (III), el diez de diciembre de 1948 en París, que recoge los Derechos Humanos considerados básicos.

La fuerza de la Declaración radica en que actualmente está aceptada por todos los Estados.

4.3.3 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales¹⁸¹

En mil novecientos setenta y seis, casi veinte años después de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, los Estados adoptaron el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en el que reconocieron especialmente el derecho a vivienda. En su artículo 11, los Estados se comprometen a tomar medidas necesarias para realizar: “el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso (...) vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad del derecho a la vivienda, reconociendo al mismo efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.”El artículo 1 común a los dos Pactos de mil novecientos sesenta y seis de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales y de los Derechos Civiles y Políticos, aplicable a las poblaciones indígenas y tribales, prevé que: “En ningún caso podrá privarse a un pueblo de sus propios medios de subsistencia.”En tal sentido el derecho a vivienda de pueblos indígenas y tribales es también reconocido, mediante su derecho a la tierra, por la Convención 169 de la Organización Internacional del Trabajo referida a pueblos indígenas y tribales (artículo 16).

¹⁸¹ Es un tratado multilateral general que reconoce derechos de segunda generación y establece mecanismos para su protección y garantía. Fue adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas mediante la Resolución 2200A (XXI), de 16 de diciembre de 1996 y entró en vigor el 3 de enero de 1976. En el cual se comprometieron las partes a trabajar para la concesión de los derechos económicos, sociales y culturales de las personas, incluidos los derechos laborales y los derechos a la salud, la educación y un nivel de vida adecuado.

4.3.4 Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos¹⁸²

Los Estados adoptaron el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, en el que reconocen el derecho a la vida (artículo 6), el derecho a no ser sometido a tortura ni a penas o tratos crueles, inhumanos o degradantes (artículo 7) y el derecho a no ser objeto de intromisiones arbitrarias o ilegales en su vida privada, su familia o su domicilio (artículo 17).

El Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos es un tratado jurídicamente obligatorio para todos los Estados partes que lo ha ratificado¹⁸³

4.3.5 Convención sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación contra la Mujer.¹⁸⁴

El derecho a la vivienda de las mujeres se reconoce en el Art. 14 (2), en el que los Estados partes se comprometen a: “adoptarán todas las medidas apropiadas para eliminar la discriminación contra la mujer en las zonas rurales a fin de asegurar en condiciones de igualdad entre hombres y mujeres, su participación en el desarrollo rural y en sus beneficios, y particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, el transporte y las comunicaciones.”

¹⁸² El Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos es un tratado multilateral, adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas.

¹⁸³ La lista de estos Estados está disponible en el sitio Internet del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos: www.ohchr.org/spanish/law.

¹⁸⁴ Adoptada y abierta a la firma y ratificación, o adhesión, por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su resolución 34/180, de 18 de diciembre de 1979.

4.3.6 Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial.¹⁸⁵

“Todo el mundo, sin discriminación tiene derecho a la vivienda”; éste principio fundamental se consagró en la presente Convención, por la que los Estados se comprometieron a: “prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la Ley, sin distinción de raza, color y origen nacional o étnico, particularmente en el goce (...) del derecho a la vivienda.” Sin embargo, para proteger a los grupos particularmente vulnerables, como las mujeres, niños, pueblos indígenas y tribales, refugiados o apátridas, los Estados han aceptado otros tratados a nivel internacional.

4.3.7 Convención sobre los Derechos del Niño.¹⁸⁶

En la presente Convención los Estados se comprometieron ayudar a los padres, u otras personas que tienen a cargo al niño, especialmente para su alojamiento. En su artículo 27(3) se prevé que: “Los Estados Partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda.”

¹⁸⁵ Es uno de los principales tratados internacionales en materia de derechos humanos. Fue adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 21 de diciembre de 1965..

¹⁸⁶ Es un tratado internacional de las Naciones Unidas por el que los Estados firmante reconocen los derechos del niño.

4.3.8 Convención sobre el Estatuto de los Refugiados.¹⁸⁷

La convención fue aprobada durante la conferencia especial de Naciones Unidas en el año de mil novecientos cincuenta y uno. Esta fue inicialmente limitada para proteger a refugiados europeos después de la Segunda Guerra Mundial, pero el Protocolo sobre el Estatuto de los Refugiados de mil novecientos sesenta y siete modificó las restricciones geográficas y tiempo, expandiendo el alcance de la convención. Como la convención fue aprobada en Ginebra, a veces se refieren a esta convención como la "Convención de Ginebra". En el artículo 21 se prevé que: "En materia de vivienda y en la medida en que esté regida por Leyes y reglamentos o sujeta a la fiscalización de las autoridades oficiales, los Estados Contratantes concederán a los refugiados que se encuentren legalmente en sus territorios el trato más favorable posible y en ningún caso menos favorable que el concedido generalmente en las mismas circunstancias a los extranjeros."

4.3.9 Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de los todos los Trabajadores Migratorios y de sus familiares¹⁸⁸

Esta Convención, ha sido un instrumento importante que se ha generado en las últimas décadas, en virtud que en todo el mundo, hay millones de personas que se encuentran en migración, viviendo o tratando de vivir en otros países, en algunos casos ese movimiento es voluntario. En un número mucho mayor de esos casos, la migración es forzada, ya sea que se

¹⁸⁷ Es una convención internacional que define quien es un refugiado, y decide las reglas de los individuos a los que se les garantiza el asilo y las responsabilidades de las naciones que garantizan el asilo.

¹⁸⁸ En diciembre de 1990, la Asamblea General aprobó la Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de Todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familiares.

trate de gente que huye de disturbios o guerras, o que van en búsqueda de tierras labrantías aprovechables, o de empleo que les permita sobrevivir. Convención en la que se establece que: “Los trabajadores migratorios gozarán de igualdad de trato respecto de los nacionales del Estado de empleo en relación con (...) El acceso a la vivienda, con inclusión de los planes sociales de vivienda, y la protección contra la explotación en materia de alquileres.”

4.3.10 Declaración de Vancouver¹⁸⁹

Esta Declaración plantea principios básicos comunes orientadores de la acción de diferentes gobiernos en su política de hábitat.

En la cual los Estados declaran que: “Disponer de una vivienda y de servicios suficientes es un derecho fundamental del hombre y los gobiernos tienen la obligación de procurar que todos sus residentes puedan ejercer este derecho, empezando por ayudar a las capas más desfavorecidas de la población instituyendo programas que alienten la iniciativa personal y la acción colectiva.

Es necesario que los gobiernos se esfuercen por eliminar todos los obstáculos que retrasan el alcance de sus objetivos. Tiene que darse una atención especial a la eliminación de la segregación social y racial por medio, entre otros, de la creación de comunidades mejor equipada, mezclando los grupos sociales, profesiones, viviendas y equipamientos diferentes.”

¹⁸⁹ Esta declaración fue suscrita por los Estados que hacen parte de la Organización de Naciones Unidas.

4.3.11 Convención Americana sobre Derechos Humanos¹⁹⁰

Si bien los derechos civiles y políticos son los que tienen un mayor desarrollo, el capítulo III establece los derechos económicos, sociales y culturales, cuyo artículo único, número veintiséis, se titula Desarrollo progresivo.

Sin individualizar los derechos reconocidos, se refiere a las obligaciones de los Estados en éstos términos: “Los Estados Partes se comprometen a adoptar providencias, tanto a nivel interno como mediante la cooperación internacional, especialmente económica y técnica, para lograr progresivamente la plena actividad de los derechos que se derivan de las normas económicas, sociales”.

Un aporte importante de la Convención es el concepto de desarrollo progresivo, especialmente relevante para entender el derecho a la vivienda y para determinar los actos que el Estado debe ejecutar para cumplirlo.

Es un criterio de tal importancia que condiciona el actuar del Estado en sus intervenciones a través de políticas y otras medidas de diversos sectores, y no solo en materia de vivienda.

Prosigue la segunda parte del artículo 26: “(...) lograr progresivamente la plena actividad de los derechos que se derivan de las normas económicas, sociales y sobre educación, ciencia y cultura, contenidas en la Carta de la Organización de los Estados Americanos...”

¹⁹⁰ Conferencia especializada Interamericana sobre Derechos Humanos, noviembre de 1969. También llamado Pacto San José de Costa Rica. Fue adoptada y ratificada por Chile el 21 de agosto de 1990.

4.3.12 Carta de la Organización de los Estados Americanos¹⁹¹

El derecho a una vivienda adecuada está consagrado en el art. 34. El encabezado expresa: “Los Estados miembros convienen en que la igualdad de oportunidades, la eliminación de la pobreza crítica y la distribución equitativa de la riqueza y del ingreso, así como la plena participación de sus pueblos en las decisiones relativas a su propio desarrollo, son entre otros, objetivos básicos del desarrollo integral.

Para lograrlos, convienen asimismo en dedicar sus máximos esfuerzos a la consecución de las siguientes metas básicas (...)”. Este es el contexto fijado donde se inserta el derecho a la vivienda. La letra k) lo estipula, expresado de la siguiente manera: “Vivienda adecuada para todos los sectores de la población”.

Nuevamente se reconoce la fuente principal del derecho a la vivienda consagrarlo con el apelativo de adecuada. La Carta de la Organización de los Estados Americanos ha recogido el concepto de vivienda establecido en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, haciendo recordar que la Organización de los Estados Americanos es un organismo regional de las Naciones Unidas¹⁹². Al existir esta relación estrecha, las normas y principios de una y otra están llamados a mantenerse en armonía. Por el contrario, no podrían contradecirse en sus rasgos fundamentales, menos aún en el entendimiento y defensa de Derechos Humanos la Organización de Estados Americanos es un depositario natural de desarrollo del concepto de vivienda adecuada, acuñado por las Naciones

¹⁹¹ Naciones Unidas, IX Asamblea General de las Naciones Unidas. La Carta de la OEA ha sido complementada por los protocolos de Buenos Aires (1967); Cartagena de Indias (1985); Washington (1992) y de Managua (1993). .

¹⁹² Párrafo 1º del Artículo 1 de la Carta de la Organización de Estados Americanos.

Unidas. Si bien no conocemos la existencia de una regla de obligatoriedad que tenga como consecuencia la anulación de una norma opuesta a una del organismo mayor, no podría entenderse que la Organización de Estados Americanos pueda desentenderse de directrices de éste y tergiversar sus funciones u objetivos sin que surja una incoherencia importante de la normativa internacional.

Respecto a la titularidad, la norma afirma que el derecho a la vivienda pertenece a todos los sectores de la sociedad.¹⁹³ La especificación tiene importancia en nuestro contexto por varios motivos, entre otros, porque en nuestro continente existen múltiples etnias, realidades y necesidades, por lo cual el enfoque de medidas que se lleven a cabo deben tomar en cuenta esta diversidad, para focalizar y resolver de manera eficiente las necesidades en materia de vivienda.

¹⁹³ Documentos Oficiales de la Asamblea General, cuadragésimo tercer período de sesiones, Suplemento núm. 8, adición (A/43/8/Add.1).

CAPÍTULO V

PROYECTOS QUE PUEDEN SER CALIFICADOS DE INTERES SOCIAL Y PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCION DEL CENTRO.

En el presente capítulo se clasifica los proyectos de interés social, por lo que se analiza las lotificaciones: desarrolladas por el ISTA, lotificaciones desarrolladas sin autorización, los tugurios y zonas marginales, los proyectos de vivienda o lotes con servicio urbano y rural. Así como también en el proceso a seguir para legalizar cada uno de los proyectos de interés social mencionados anteriormente y haciendo énfasis en los proyectos habitacionales de interés social que son objeto de estudio de la presente investigación.

5.1 PROYECTOS QUE PUEDEN SER CALIFICADOS DE INTERÉS SOCIAL.

Los proyectos habitacionales en nuestro país han sido y son desarrollados para dar soluciones a la gran problemática del déficit habitacional que enfrenta la población de escasos recursos; nuestra Legislación clasifica qué proyectos pueden ser objeto de tal calificación, entre ellos podemos mencionar¹⁹⁴: a) Tugurios y Zonas Marginales, b) Lotificaciones rurales desarrolladas por Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, c) Lotificaciones desarrolladas sin autorización y d) Proyectos de Vivienda o

¹⁹⁴ Artículo tres del Programa Especial denominado El Salvador País de Propietarios

lotes con servicio Urbano o Rural (Proyectos Habitacionales), éste último es el que desarrollaremos de una forma amplia por ser objeto de estudio de la investigación. Para una mejor comprensión se empezará, por definir qué se debe entender por Proyectos Habitacionales, y son considerados como: "Un conjunto de viviendas concebidas dentro de un concepto integral, generalmente aprobado como un único proyecto o programa por la autoridad pública pertinente, casi siempre dentro del formato de propiedad horizontal compartida". Otra manera de definir el término Proyecto Habitacional es: "Un cierto número de viviendas que comparten comunes denominadores, como el momento de construcción, ser parte de un mismo proyecto constructivo, el grado variable ser de un mismo tipo habitacional, y un valor semejante sino idéntico". Y finalmente, en base a las dos definiciones dadas anteriormente se llega a la conclusión que los Proyectos Habitacionales son: "aquellas edificaciones ejecutadas sobre parcelaciones o lotificaciones las cuales dan lugar a la constitución de un núcleo de población ya sea éste urbano o rural partiendo de obras de infraestructura y servicios mínimos con las que debe cumplir".

5.1.1 Clases de proyectos

Es necesario tomar en cuenta que cada proyecto desarrollado en este apartado forman parte de las actividades que realiza el Estado para cumplir sus obligaciones y ante todo la función social que cumple mediante ciertas actividades económicas, sanitarias, sociales y políticas, específicamente determinadas que contribuyen directamente al bienestar de la población¹⁹⁵.

¹⁹⁵ Osorio, Manuel, "Diccionario de Ciencias Jurídicas, políticas y Sociales", Editorial Heliasta Pág. 330.

Según en el artículo 3 de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles se deberá concebir por Proyectos de interés Social: “Aquellos proyectos que en forma directa o indirecta benefician a familias de bajos ingresos”, especialmente los que se refieran a:

5.1.1.1 Lotificaciones rurales desarrolladas por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria ¹⁹⁶

Para este tipo de Lotificaciones (Agrícolas) no es necesario que se sometan a la aprobación de proyectos o de planos, siempre y cuando sean desarrolladas por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria.

El procedimiento para obtener la calificación de interés social se hará directamente en el Instituto Libertad y Progreso sin necesidad de ninguna recomendación y siguiendo el mismo procedimiento de Proyectos de Vivienda o lotes con servicio Urbano o Rural. Es importante aclarar que las Lotificaciones Rurales de Carácter Habitacional deben regirse por procedimientos señalados en el Art.2 y 3 del Reglamento para la Calificación de proyectos de interés social por parte del Instituto Libertad y Progreso y por respectivas Leyes que regulan al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria.

5.1.1.2 Lotificaciones desarrolladas sin autorización

Según el Reglamento para la calificación de interés social por parte del Instituto Libertad y Progreso, se seguirá el mismo procedimiento establecido para lotificaciones rurales desarrolladas por el Instituto Salvadoreño de

¹⁹⁶ Artículos: cuatro, cinco y seis del Reglamento para la Calificación de proyectos de interés social por parte del Instituto Libertad y Progreso

Transformación Agraria que se encuentra establecido en los artículos 2 y 3 del reglamento antes mencionado.

5.1.1.3 Tugurios y Zonas Marginales¹⁹⁷

Los tugurios o comunidades marginales hacen referencia a una aglomeración de viviendas en mayor o menor grado improvisadas, carentes de servicios básicos, asentadas en terrenos urbanos invadidos, por lo general no aptos para edificar en ellos o en los cuales construir es prohibido; habitados por una población de bajos ingresos, las viviendas suelen ser auto construidas con materiales de desecho.

A menudo los lotes originales son subdivididos (a veces en más de dos lotes) para dar cabida a familiares o allegados. Como resultado, las densidades de asentamientos se han incrementado hasta a llegar a veces a una sobre saturación del uso del suelo, la mayoría de familias carecen de seguridad jurídica sobre su permanencia en el lugar¹⁹⁸. Para obtener la calificación de interés social de un tugurio o de una zona marginal (actualmente, los dos términos mencionados anteriormente son denominados “comunidades”), es necesario seguir con el procedimiento que señala el Art. 2 y siguientes del Reglamento para la calificación de interés social por parte del Instituto Libertad y Progreso que se desarrolla de la siguiente forma:

a). Es necesario que los miembros de la comunidad o un representante de los mismos presente al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano ó la municipalidad si ésta cuenta con planes de desarrollo local, solicitud en la

¹⁹⁷ Artículo ocho del Reglamento para la Calificación de proyectos de interés social por parte del Instituto Libertad y Progreso

¹⁹⁸ Oliva, José Armando, “Aproximación a una Formulación de Política de Vivienda de Interés Social” pagina 14.

que pidan la declaración de Parcelación Habitacional de Desarrollo Progresivo de su Tugurio o Zona Marginal, conjuntamente se debe anexar el croquis o el plano de ubicación sin escala para ubicar el lugar con referencia a la ciudad

b).- Las autoridades correspondientes están en la obligación de verificar que el Tugurio o Zona Marginal, no sea considerada como lotificación rural desarrollada por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, después de verificada esta circunstancia se debe emitir una resolución determinando la ubicación o permanencia del asentamiento en el terreno que ocupa obteniendo así la calificación de Parcelación Habitacional de Desarrollo Progresivo.

Con este resultado la comunidad puede solicitar al Instituto Libertad y Progreso la calificación de interés social iniciando así un nuevo procedimiento el cual consiste en:

1). Realizar la solicitud¹⁹⁹ al Instituto Libertad y Progreso, agregando a dicha solicitud la copia de la resolución emitida por el Viceministerio o por la Alcaldía según sea el caso para que esta compruebe que efectivamente el tugurio o zona marginal ha sido declarada como Parcelación Habitacional de Desarrollo Progresivo la cual le otorga el permiso para permanecer en ese espacio geográfico, de igual forma se debe presentar la copia del croquis.

2). Al cumplir con estos requisitos y recibida toda la documentación en el Instituto Libertad y Progreso, éste a través de un especialista, realizará un estudio técnico jurídico para verificar los requisitos necesarios. Por ejemplo que el terreno utilizado para este tipo de asentamientos sea propiedad del

¹⁹⁹ Artículo dos del Reglamento para la Calificación de proyectos de interés social por parte del Instituto Libertad y Progreso

Estado o del Municipio, sí es así efectivamente procederá la calificación de interés social del tugurio o zona marginal.

5.1.1.4 Proyectos de Vivienda o lotes con servicio Urbano o Rural (Proyectos Habitacionales)

Desde esta perspectiva la inversión en viviendas se realiza con un conjunto de servicios provistos por la ciudad, para ello pueden visualizar dos alternativas extremas, construir las viviendas en un terreno dotado de la infraestructura y el equipamiento necesario para satisfacer todos los requerimientos mínimos ó construir las viviendas en zonas de la ciudad en que la infraestructura y el equipamiento no existen y que por lo tanto deberían construirse adicionalmente a las viviendas²⁰⁰.

El Art. 2 del Reglamento para la calificación de interés social por parte del Instituto Libertad y Progreso, establece el procedimiento para que el proyecto pueda ser calificado de interés social (que será abordado a profundidad posteriormente, en los siguientes apartados), la Ley dispone que el propietario tiene que:

I).- Hacer la solicitud al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, responsable de aprobar o no las solicitudes de Parcelación Habitacional de Desarrollo Progresivo, así como de los planos que la acompañan, es necesario recalcar que los proyectos deben ser aprobados en primera instancia por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano o en su caso por la alcaldía del Municipio donde está ubicado el asentamiento siempre y cuando la municipalidad cuente con planes de Desarrollo Local.

²⁰⁰ Nieto, María de la Luz “Metodología de Evaluación de proyectos de Viviendas Sociales” Pág. 18.

Ahora bien, con lo último mencionado se hace necesario definir qué es un plan de desarrollo local es un: “Instrumento de gestión útil para propulsar el desarrollo social de una comunidad rural, un barrio marginal, o cualquier otra comunidad que tenga una integración y unidad de propósitos generales,” instrumento que muchas de las municipalidades de nuestro país ha adoptado para contribuir de manera más directa y hábil al desarrollo urbano social. El Reglamento para la calificación de interés social por parte del Instituto Libertad y Progreso establece que sí la Municipalidad cuenta con planes de desarrollo local será ella el organismo competente para aprobar los proyectos y planos que pretenden ser calificados de interés social, de lo contrario, es decir, si la Municipalidad no cuenta con planes de desarrollo local será el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano el competente para la aprobación antes mencionada. Independientemente del organismo que se encargue de la aprobación del proyecto y los planos, el interesado deberá recibir una recomendación dirigida al Instituto Libertad y Progreso por parte del Viceministerio de Vivienda o por la Municipalidad en que se encuentre ubicado el inmueble siempre y cuando cuente con Plan de Desarrollo Local, para que su proyecto pueda ser calificado de interés social.

II).- La resolución que emita el Instituto Libertad y Progreso dependerá del estudio técnico jurídico que se haga sobre el proyecto.

5.1.2 Requisitos técnicos y legales para la calificación de interés social de proyectos habitacionales.

Requisitos legales son:”Las circunstancias o condiciones necesarias para la existencia o ejercicio de un derecho, para la validez y eficacia de un

acto jurídico y como consecuencia para la existencia de una obligación”²⁰¹. En tal sentido para que un proyecto habitacional sea calificado de interés social es necesario que cumpla ciertas circunstancias entre las que podemos mencionar:

1-Solicitud al Instituto Libertad y Progreso para la calificación de Proyectos como de interés social.

2-Permiso de Proyectos de Parcelación y planos que lo conforman por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, o Alcaldías que cuenten con Planes de Desarrollo local. Excepto aquellas lotificaciones desarrolladas por Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria.

3- Recomendación para que el proyecto sea calificado como de interés social, por parte del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, o Alcaldías que cuenten con Planes de Desarrollo local.

4-Constancia del valor de los lotes o unidades habitacionales, extendida por el propietario del proyecto.

5- Fotocopia de escritura pública del inmueble.

6- Certificación extractada original de la inscripción del inmueble²⁰².

7- Fotocopia de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributario del propietario o personería jurídica, en su caso.

²⁰¹ Osorio, Manuel “Diccionario de Ciencias Jurídicas, políticas y Sociales”, Edit. Heliasta Pág. 668.

²⁰² Nota aclaratoria: Este requisito no siempre se puede cumplir por lo cual el solicitante debe solicitar por escrito que se le inscriba el inmueble

5.2 PROCEDIMIENTO DE CALIFICACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE PROYECTOS HABITACIONALES DESARROLLADOS POR EL INSTITUTO LIBERTAD Y PROGRESO.

A continuación se describe el procedimiento a seguir para obtener la calificación de interés social que otorga el Instituto Libertad y Progreso a Proyectos de Vivienda o lotes con servicio Urbano o Rural que cumplan con los requisitos desarrollados en el apartado anterior. Cabe recalcar que existen requisitos o procedimientos que deben realizarse antes de iniciar el procedimiento de calificación de interés social en el Instituto Libertad y Progreso, tales como:

Según el Art. 2 del Reglamento para la calificación de Proyectos de Interés Social por parte del Instituto Libertad y Progreso, el propietario de un “proyecto habitacional urbano o rural” de vivienda terminada, de urbanización o de parcelación, debe solicitar por escrito al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, aprobación del proyecto y de planos que lo conforman por parte Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, se realiza en tres fases que se realizan en ventanilla Única de la institución antes mencionada, valga aclarar que se explicará a continuación el trámite administrativo:

a) Fase de Factibilidad:²⁰³ Se desarrolla en un período de quince a veinte días hábiles después de ser iniciado el trámite, la cual se desarrolla de la siguiente manera:

1.- El usuario presenta el formulario-A, que contiene la solicitud, debidamente completo con la documentación que debe adjuntarse; es decir tres copias de planos del proyecto y la fotocopia de escritura del mismo.

²⁰³ Marco Normativo para la Ventanilla Única (Documento manuscrito proporcionado por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano).

2.- En Receptoría será recibida la solicitud, y se verificará si la información que fue adjunta está completa y sí cumple con los requisitos establecidos en la Ley.

Como resultado de la verificación realizada por receptoría, puede que sea admitida o denegada la solicitud y documentación presentada. En el caso de ser denegados, al usuario se le devuelve la solicitud y documentos adjuntos para que complete el requisito previo y posterior a ello se da fin al procedimiento. En el caso que la solicitud y la documentación sean admitidas²⁰⁴, receptoría se encargará de ingresar la solicitud al libro, emitiendo y entregando al usuario una contraseña de recepción, seguidamente se traslada el expediente al coordinador de trámite quien es el Subgerente regional y será éste el encargado de analizar el expediente y asignar un técnico que se encargue del caso.

3.- El técnico designado al caso recibirá y revisará los documentos y requisitos técnicos que deben contener el plano, analizando la información, verificará el cumplimiento normativo y realizará inspección de campo obteniendo como resultado un informe técnico para acta el cual será enviado nuevamente al subgerente regional o coordinador de trámite.

4.- Con el informe, el coordinador de trámite revisará la nota de resolución de expediente emitida por el técnico, ésta puede ser favorable o denegatoria si es el caso el coordinador justificará la causa, independientemente de cual sea la resolución deberá trasladarla al Comité Resolutor del trámite.

²⁰⁴ Parte Octava del Reglamento de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del área Metropolitana De San Salvador y de los Municipios Aledaños.

5.- El Comité Resolutor de Tramites analizará la solicitud y resolución, tomará decisiones a partir del consenso, se acuerda recomendar al Viceministro que firme la resolución bajo los términos estipulados en la discusión, se hace constar en acta. Y se remite nuevamente al Coordinador de Trámite.

6.- El Coordinador de Trámite revisará el informe técnico con los requerimientos respectivos y emitirá una pre-resolución y procederá a trasladar al Viceministro de Vivienda y Desarrollo urbano para que éste firme la resolución y los planos de trámites acorde el acta, posterior a ello, pasará nuevamente a manos del coordinador de trámite, que recibe las resoluciones y planos firmados por el Viceministro de Vivienda y Desarrollo urbano y los lleva a su respectiva región.

7.- La receptoría recibe las resoluciones y planos firmados y los entrega al usuario, éste recibe la resolución de Factibilidad de proyectos ya sea aprobada, denegada o devuelta por falta de información.

b) Permiso de Parcelación²⁰⁵: Etapa con una duración aproximada de quince a veinte días hábiles. El usuario procede a diseñar su proyecto basado en requerimientos establecidos en la resolución de factibilidad de proyecto, el permiso ambiental y el permiso cultural, procediendo posteriormente a:

1.- Presentar la solicitud de permiso de proyecto con documentación adjunta (planos, factibilidades emitidas de otras instituciones y sus antecedentes) con el “Formulario B”. Receptoría recibe solicitud, verifica si está completa la información adjunta y si cumple con requisitos exigidos para el caso; puede

²⁰⁵ *Ibíd.*

darse que sean admitidos o denegados los documentos, si son denegados, al usuario se le devuelve la solicitud y documentos adjuntos ahí se le pone fin al procedimiento; pero sí la solicitud y la documentación son admitidos Receptoría ingresa la solicitud²⁰⁶ al libro, emite y entrega al usuario una contraseña de recepción y traslada el expediente al coordinador de trámite.

2.- El Subgerente regional o coordinador de trámite analizará el expediente y asignará un técnico que se encargue del caso. El técnico designado recibe y revisa los documentos y requisitos técnicos que deben contener el plano, analiza la información, verifica el cumplimiento normativo y realiza inspección de campo y al final genera el informe técnico respectivo. Simultáneamente el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, revisa el estudio de impacto ambiental y otorga al usuario el permiso ambiental, únicamente para aquellos proyectos que tienen un impacto ambiental significativo e igualmente Cultural; revisa los estudios realizados por el técnico y los planos, otorgando al usuario el permiso cultural, únicamente para aquellos proyectos que tienen valor cultural dicha documentación pasa al subgerente regional o coordinador de trámite. Posterior a ello, el Coordinador de trámite emitirá la nota de resolución que puede ser favorable o denegatoria justificando debidamente la causa y la lleva al Comité Resolutor de Tramites.

3.- El Comité Resolutor de Tramites analizará la solicitud y la resolución y tomará las decisiones en el consenso realizado, y se acuerda recomendar al Viceministro que firme la resolución bajo los términos estipulados en la discusión, todo se hace constar en acta.

²⁰⁶ Parte Octava del Reglamento de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del área Metropolitana De San Salvador y de los Municipios Aledaños.

4.- El Coordinador de Tramite revisa el informe técnico con los requerimientos respectivos y emite pre-resolución sobre el mismo, posteriormente el Viceministro de Vivienda se encarga de firmar la resolución y los planos de tramites acorde al acta. Acto seguido, el Coordinador de Tramite recibe las resoluciones y los planos firmados por el Viceministro de Vivienda y los lleva a su respectiva región.

5.- Finalmente Receptoría recibe las resoluciones y planos firmados y los entrega al usuario que recibe la resolución de Permiso de proyectos, ya sea aprobada, denegada o devuelta por falta de información.

c) Recepción de Obras de Parcelación²⁰⁷: Etapa con un período de duración aproximadamente de quince a veinte días hábiles. El Usuario recibe el permiso avalado por la alcaldía respectiva y presenta permiso de parcelación al Centro Nacional de Registros para su inscripción. El Centro Nacional de Registros verifica el proyecto, lo inscribe y emite constancia de inscripción al usuario; a continuación el usuario procede a:

Construir su proyecto basado en los requerimientos establecidos en el permiso de parcelación y/o construcción, el que será objeto de monitoreo por: Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano; Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados; Consejo Nacional para la Cultura y el Arte de El Salvador. Además el usuario presentará la solicitud de Recepción de obras con documentación adjunta (planos, resolución del permiso de proyecto, bitácora, y recepción de obras institucionales) “formulario-C”; y el Viceministerio de Vivienda se encargara de:

²⁰⁷ *Ibíd.*

1.- Recibir la solicitud²⁰⁸ (por medio de Receptoría), verificando si está completa la información adjunta y si cumple con los requisitos. Puede suceder que sean admitidos o denegados los documentos, si son denegados al usuario se le devuelve la solicitud y documentos adjuntos en ese momento se le da fin al procedimiento. Si la solicitud y documentación ha sido admitida por receptoría se ingresa al libro la solicitud, emitiendo y entregando al usuario la contraseña de recepción y trasladando el expediente al coordinador de trámite quien analizará el expediente y asignará un técnico que se encargue del caso.

2.- El técnico designado recibe y revisa los documentos y requisitos técnicos que deben contener el plano, analiza la información, verifica el cumplimiento normativo y realiza inspección de campo y genera informe técnico para acta; el cual pasa al subgerente regional o coordinador de trámite; éste último puede emitir nota de resolución favorable o denegatoria de expediente y los lleva al Comité Resolutor de Tramites

3.- El Comité Resolutor de Tramites analiza la solicitud con la resolución y toma decisiones a partir del consenso, acuerda recomendar al Viceministro que firme la resolución bajo los términos estipulados en la discusión, se hace constar en acta, la cual pasa al Coordinador de Tramite encargándose de revisar el informe técnico con los requerimientos respectivos y emite pre-resolución la misma es trasladada al Viceministro de Vivienda y Desarrollo urbano para que la firme.

²⁰⁸ Artículo 35 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción.

4.- El Coordinador de Trámite recibe las resoluciones y planos firmados por el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano y los lleva a su respectiva región.

5.- Receptoría recibe las resoluciones y planos firmados y entrega al usuario la respectiva constancia de Recepción de obras de Urbanización y ó construcción.

5.2.1 Procedimiento de Calificación de Interés Social.

El procedimiento para calificación de interés social²⁰⁹ de proyectos habitacionales, es realizado por el Instituto Libertad y Progreso que se encuentra conformado por técnicos especializados, que se encargan de garantizar la seguridad jurídica de los usuarios propietarios de proyectos habitacionales, es importante hacer notar que éste procedimiento es de forma gratuita y que el usuario no incurre en gastos por ello, es aquí donde podemos verificar el verdadero sentido social que posee el procedimiento ya que no somete al usuario a remuneraciones económicas que por sus condiciones de escasos recursos no pueden solventar. De igual forma existen convenios con entre el Instituto Libertad y Progreso con instituciones como el Centro Nacional de Registro con quien se han acordado beneficios dirigidos hacia el usuario, aporte una mayor comprensión es necesario conocer cómo se desarrolla el procedimiento en estudio. Es necesario tomar en cuenta lo establecido en el Reglamento para la Calificación de Proyectos de Interés Social. Este proceso se desenvuelve de la siguiente forma:

²⁰⁹ Regulado en el Reglamento para la calificación de Proyectos interés social por parte del Instituto Libertad y Progreso.

1. El Propietario que desee que su proyecto habitacional sea calificado de interés social deberá apersonarse al Instituto Libertad y Progreso quienes le proporcionaran una solicitud que debe ser completada con la información sugerida y acompañada de la documentación siguiente:

- a) Recomendación de interés social:
- b) planos de lotificación aprobados por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano o el Municipio cuando cuente con planes de desarrollo local²¹⁰
- c) Antecedentes registrales.
- d) Certificación extractada.²¹¹
- e) Documentos de identidad del propietario, entre otros.

En caso de existir problemas para cumplir con fotocopia de escritura pública y certificación extractada, se solicitará al Instituto Libertad y Progreso, una declaración de inscribible del inmueble donde se desarrollará el proyecto, para poder ser anexada a la solicitud de calificación de interés social.

2. La Unidad de ingreso recibe la solicitud con su lista de chequeo. Revisa que la solicitud cumpla con los requisitos legales dándole ingreso a la solicitud y remite a la unidad jurídica, a partir de esta fecha se cuentan veintiún días hábiles. En caso que la solicitud no cumpla con los requisitos

²¹⁰ Artículo dos, inciso primero del Reglamento para la Calificación de Proyectos de Interés social por parte del Instituto Libertad y Progreso.

²¹¹ Es el documento utilizado para certificar la situación jurídica y real de una parcela, en ese documento se investiga si la parcela carece de inscripción o posee antecedente en el Registro de la Propiedad.

legales regresa la documentación al propietario, indicando los requisitos faltantes.²¹²

3. La unidad Jurídica²¹³ elabora un informe técnico jurídico que puede ser favorable o desfavorable, a fin de establecer los aspectos legales que pudieran afectar su inclusión en el sistema del registro social de inmuebles. Después remite informe técnico jurídico a la gerencia de operaciones.

4. La Gerencia de operaciones recomienda al consejo directivo la calificación de interés social del proyecto, o en su caso la denegatoria, si el informe es favorable se recomienda al consejo directivo emita la calificación de interés social. Si es desfavorable, remite recomendación para que se deniegue la calificación de interés social.

5. El Consejo directivo ²¹⁴califica de interés social el proyecto o la denegatoria.

6. El Director ejecutivo²¹⁵ del Instituto Libertad y Progreso notificará la calificación de interés social del proyecto al propietario o la denegatoria, el director ejecutivo de Instituto Libertad y Progreso notifica al propietario la resolución del consejo directivo. El Propietario recibirá la calificación de interés social o en su caso, la denegatoria.

²¹² *Ibíd.*, Artículo tres, inciso primero.

²¹³ *Ibíd.*, Artículo tres inciso segundo; y artículo nueve.

²¹⁴ *Ibíd.*, Artículo doce.

²¹⁵ *Ibíd.*

5.2.2 Beneficios que presenta la Calificación de Interés Social.

El proceso que se detalló anteriormente trae consigo beneficios para los solicitantes, por ser proyectos de interés social dirigido a las personas de escasos recursos; la institución encargada de calificar el proyecto gestiona por que se le brinden los siguientes beneficios:

- a) Los beneficiarios gozan de una reducción del 75%²¹⁶ en las tasas establecidas para el Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas, siempre que su valor no exceda de US\$ 15,000.00; así como en la revisión y aprobación de planos de lotificación y perímetro.
- b) Reducción en las tasas de instalación de servicios de agua y energía eléctrica.
- c) Subsidio en la legalización de terrenos a favor de las familias de escasos recursos.
- d) El proceso de calificación de interés social no tiene costo para el usuario.

5.3 PROCEDIMIENTO PARA LA INSCRIPCIÓN DE PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL EN EL CENTRO NACIONAL DE REGISTRO.

Una vez realizado el procedimiento de calificación de interés social de proyectos habitacionales, es necesario para obtener la seguridad jurídica que se persigue, inscribir en el Registro los títulos de propiedad así como la

²¹⁶ Artículo cuarenta y nueve, numeral primero de la Ley Relativa a las Tarifas y otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

declaratoria de interés social, en tal sentido es importante conocer cuál es el procedimiento para inscribir el proyecto habitacional de interés social.

5.3.1 Documentos y Actos inscribibles

A) Documentos Inscribibles

Documento es todo aquel escrito, escritura, instrumento, con que se prueba, confirma, demuestra o justifica una cosa o, al menos, que se aduce con tal propósito.

En el enfoque jurídico general importa destacar su clasificación, en tal sentido los instrumentos se dividen principalmente en privados y en públicos.

Documentos Privados: Son escritos por particulares sin intervención de notario o de ningún otro funcionario que se encuentre legalmente autorizado para autenticar de forma fehaciente algún hecho, disposición o convenio.²¹⁷

De igual forma podemos decir que son documentos cuya autoría es atribuida a los particulares y también los que han sido expedidos y en los que no se han cumplido las formalidades que la Ley prevé para los instrumentos públicos según el Art. 332 Código Procesal Civil y Mercantil y llegan a tener el valor de instrumentos públicos si son reconocidos judicialmente o notarialmente Art. 52 Ley de Notariado.

Podrán inscribirse los instrumentos públicos o auténticos emanados de país extranjero, cuando estén debidamente autenticados y hayan de surtir efectos en El Salvador esto según el Art. 677 del Código Civil. Es por medio de los documentos privados que se comprueba, confirma, demuestra o justifica el derecho que consta en ellos. Para la inscripción de documentos

²¹⁷ Osorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y sociales, Pág.390.

privados es necesario que se cumplan con los requisitos que la Ley establece, según el principio de legalidad plasmado en el Art. 688 del Código Civil y el Art. 44 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Instrumentos Públicos: Son documentos autorizados por un notario, que da fe y por autoridad o funcionario público en el ejercicio de su función, con las solemnidades requeridas por la Ley según el Art. 331 Código Procesal Civil y Mercantil; relacionados con los Arts. 1, 4 y 5 de la Ley del Notariado.

B) Actos Inscribibles

El Art. 676 del Código Civil se complementa con lo dispuesto en el Art. 686²¹⁸ del mismo Código, si los documentos que han sido señalados tienen actos en los que se reconozca, transfiera, modifique o cancelen derechos de usufructo, herencia, uso, habitación o servidumbre sobre inmuebles y deben hacerse valer contra terceros, todos serán objeto de inscripción en las oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Al analizar las disposiciones mencionadas, se concluye que son taxativas, porque no se encuentran otras disposiciones en la Ley común en las que mencione otros documentos inscribibles dentro del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Salvo los documentos, actos, contratos que pueden ser inscribibles de acuerdo a las Leyes Especiales. Es de hacer mención, que el

²¹⁸ El cual hace referencia que solo se podrán inscribir en el Registro de la Propiedad los documentos: 1º Los títulos o instrumentos en que se reconozca, transfiera, modifique o cancele el dominio o posesión sobre inmuebles; 2º Los títulos o instrumentos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o cancelen derechos de usufructo, herencia, uso, habitación o servidumbre sobre inmuebles; y 3º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, cuando deban hacerse valer contra tercero.

Art. 61 del Reglamento de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas indica los títulos o instrumentos inscribibles en dicha oficina, estableciendo que son inscribibles los actos que reconozcan, transfieran, constituyan, declaren, modifiquen o extingan, en forma directa, los derechos reales constituidos sobre inmuebles, susceptibles de tráfico jurídico. Se requiere que los instrumentos cumplan con los requisitos, tanto de forma como de fondo, que el mismo Reglamento indica en el Art. 62, para ser inscritos en debida forma y puedan surtir los efectos jurídicos deseados y tengan completa validez.

Por otra parte, la Ley del Registro Social de Inmuebles menciona que actos se inscribirán, no obstante es importante aclarar que la legislación se refiere a los actos jurídicos que pueden ser inscritos en el mismo y debemos entenderlos como aquellos actos voluntarios lícitos, que tienen por fin inmediato establecer entre relaciones jurídicas entre las personas que creen, modifiquen, transfieran, conserven o aniquilen derechos²¹⁹, con esta definición podemos mencionar con mayor claridad los actos que la Legislación registral salvadoreña establece, entre ellos encontramos :

- a)** Los actos en que se reconozca, transfiera, modifique o cancele el dominio sobre inmuebles.

- b)** Los actos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o cancelen derechos de usufructo, herencia, uso, habitación, servidumbre, hipoteca o cualquier derecho real constituido sobre inmuebles.

- c)** Los contratos de arrendamiento sobre inmuebles y de anticresis, cuando deban hacerse valer contra terceros.

²¹⁹ Osorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales.

d) Los embargos, restricciones y demás providencias cautelares sobre derechos inmobiliarios inscritos en el Registro.

e) Las anotaciones preventivas;

f) Los contratos de créditos a la producción y los de prenda mercantil a que se refieren los Arts. 1155 y 1530 del Código de Comercio; y Cualquier otro acto que indique la Ley.

5.3.2 Requisitos formales para inscripción de documentos.

Por requisitos formales se entenderán “aquellas circunstancias o condiciones necesarias para que se dé una cosa” y las que ya están previamente establecidas en la Ley. Según lo preceptuado en el Art. 688 del Código Civil para que toda inscripción se haga en el Registro²²⁰, deberá expresar las circunstancias siguientes:

1º La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse, y su medida superficial. También expresará su nombre y número si constaren del título;

2º La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscribe.

²²⁰ Artículo 688 del Código Civil Salvadoreño

3º La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

4º El nombre, apellido, profesión y domicilio del que transmita o constituya el derecho que ha de inscribirse y las mismas designaciones de la persona a cuyo favor se haga la inscripción. Si no fueren personas naturales, se hará constar el nombre oficial de la corporación o el colectivo de los interesados.

5º La clase de título que se inscribe y su fecha.

6º El nombre y apellido del Notario que autorizó el título que haya de inscribirse.

7º La fecha de la presentación del título al Registro, con expresión de la hora. La naturaleza de los inmuebles se determinará expresando si son rústicos o urbanos; y la de los derechos, con el nombre que se les dé en el título.

Todo ello en concordancia con lo establecido en el artículo 62 del reglamento de la Ley de reestructuración del registro de la propiedad raíz e hipotecas que establece lo siguiente:

a) Estar constituidos en escritura pública²²¹, ejecutoria u otro documento auténtico expresamente autorizado por la Ley para ese efecto.

²²¹ La escritura pública es un documento público en el que se hace constar ante notario público un determinado hecho, o un derecho, autorizado por dicho fedatario público, que firma con el otorgante u otorgantes, dando fe sobre la capacidad jurídica, del contenido, y de la fecha en que se realizó.

b) Estar inscritos en castellano y en el caso de documentos emanados de país extranjero, deberán cumplir con las formalidades de Ley.

c) Estar anotados y salvados íntegramente al final del instrumento, los borrones, enmendaduras, entrerrenglonaduras, testaduras y cualesquiera otras correcciones.

d) Contener el número de identificación tributaria²²² de las partes del acto o contrato.

e) Indicar la situación del inmueble, incluyendo el departamento en que está ubicado.

f) Indicar el número o matrícula y la submatrícula tanto del inmueble como del derecho objeto del acto o contrato.

g) Contener la descripción del inmueble objeto del acto o contrato²²³.

En caso de desmembraciones,²²⁴ relacionar el inmueble general y describir totalmente los inmuebles segregados y el resto. Cuando se trate de una lotificación,²²⁵ no será necesario describir el resto cada vez que se efectúe una segregación; pero deberá determinarse la nueva cabida del

²²² La identificación tributaria es un código único, generalmente de carácter alfanumérico, utilizado para identificar inequívocamente a toda persona física o jurídica susceptible de tributar.

²²³ Un contrato, es un acuerdo de voluntades escritas, manifestado en común entre dos o más personas con capacidad (partes del contrato), que se obligan en virtud del mismo, regulando sus relaciones relativas a una determinada finalidad o cosa.

²²⁴ Este acto se refiere a los proyectos de urbanizaciones o lotificaciones urbanas y Rurales.

²²⁵ Porción de terreno con acceso propio que forma parte de un conjunto o agrupamiento urbano mayor.

inmueble general. En las hipotecas²²⁶ sobre porciones de un inmueble, describir la porción hipotecada, así como el resto de la finca libre de gravamen²²⁷.

h) Expresar las medidas en el sistema métrico decimal.

i) Cuando se tratare del traspaso de derechos proindivisos,²²⁸ deberá siempre, darse la proporción de los derechos resultantes en relación con la totalidad, usándose el sistema de porcentaje; en aquellos derechos existentes antes de la promulgación del presente Reglamento, el Notario hará la conversión al sistema señalado, cuando fuere posible.

j) Cualquier otro requisito que señalare la Ley.

Para los Proyectos de interés social los requisitos son los siguientes:

I. Plano perimétrico en el que se indicara el área del Inmueble General donde se desarrolla el proyecto de interés social, su perímetro, los tramos de que consta, la distancia de los mismo, el rumbo y los ángulos entre tramos, aprobados por el organismo competente.

²²⁶ La hipoteca es un derecho real de garantía y de realización de valor, que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación (normalmente de pago de un crédito o préstamo) sobre un bien.

²²⁷ Del latín gravamen, un gravamen es una carga (una obligación, impuesto o tributo que se aplica a un inmueble y al uso que se hace de este).

²²⁸ Cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece en comunidad a varias personas en común sin división entre los mismos nos encontramos ante una situación de proindiviso.

II. El título que acredite el derecho de propiedad²²⁹ sobre el Inmueble General.

III. Certificación de la resolución que califica el Inmueble General como Proyecto de interés social.

IV. Copia de la resolución aprobatoria del plano perimétrico, únicamente en el caso de Tugurios o Zonas Marginales, Lotificaciones sin autorización y proyectos habitacionales.

V. Plano de ubicación del inmueble General levantado sobre la hoja respectiva de catastro, con indicación de las coordenadas geográficas y con referencias a las cuadrículas correspondientes, que permita situar al proyecto de interés social con respecto a su ubicación geográfica.

VI. Croquis de los planos para la captura geográfica en el sistema de cómputo con los requisitos técnicos que establezcan los instructivos correspondientes del registro social.

VII. En caso de lotificaciones además deberá presentarse plano de lotificación aprobado por el organismo competente y memoria descriptiva con indicación del área y dimensiones de cada lote, así como las áreas comunes y de servicios, si las hubiere.

²²⁹ En Derecho, la propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la Ley; siendo el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

5.3.3 Procedimiento en Catastro.

La Misión de catastro es normar y administrar sistemas de información técnico catastral actualizadas y certificadas cualitativamente, en apoyo a la seguridad jurídica.²³⁰ Se inicia el proceso de integración logrando así que Catastro sea el soporte gráfico que garantice a un más una verdadera publicidad real ayudando a tener la seguridad jurídica del inmueble; ya describe la propiedad obteniendo sus medidas lineales y superficiales, su naturaleza, valor y productividad, nomenclatura y demás características con el propósito de lograr la correcta identificación física, jurídica y económica del inmueble. El Proceso Catastral de Revisión de Proyectos que deberá llevarse a cabo para su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se detalla a continuación:

PASO UNO: Recepción de Documentos

El Instituto Libertad y Progreso presenta al área de ventanilla interna de Catastro los siguientes documentos:

1-Plano del inmueble

2- Solicitud de servicios:

Con los documentos anteriormente mencionados el técnico de ventanilla verifica que la información que el usuario ha dado es auténtica; procediendo a confrontar la parcela, para saber si es la misma que el usuario dice con la información que se tiene en la oficina o si no para corregirla y actualizar la base de datos, luego se verifica si tiene dato registral, a quién pertenece y según catastro a nombre de quien está. Si el resultado de la

²³⁰ Artículo uno de la Ley de Catastro

inspección de los documentos es correcto, se le aplica el veinticinco de aranceles y consecutivamente un número de transacción el cual contiene²³¹:1) 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 o poseedor. 7) Número de identificación tributaria. 8) Condiciones de Tenencia (litigio-uso-usufructo y otros). 9) La parte alícuota que corresponde al propietario o poseedor. 10) Número del registro de mantenimiento. 11) Número del 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. Después el técnico de ventanilla envía el expediente a mapeo (ficha esquema de reconstrucción e informe) y si por el contrario el resultado de la inspección no resulta correcto el expediente se envía de nuevo a la unidad de análisis con su respectivo informe.

PASO DOS: Mapeo Digital

En esta sección se actualiza Catastro obteniendo información de ingreso de planos que presenta el usuario, la información será proporcionada en un disquete de planos digitalizado por el usuario.

El técnico de mapeo se encargara de hacer un análisis del documento digitalizado realizando un levantamiento catastral. Una vez finalizado el proceso de mapeo el técnico lo pasa a un técnico de vinculación catastral.

²³¹ *Ibíd.*, Artículo once.

PASO TRES: Vinculación catastral²³²

El técnico de vinculación catastral se encarga de actualizar la base de datos y genera una pre-matricula que es el dato de antecedente catastral (pero todavía ahí no está inscrito); posteriormente el técnico de vinculación Catastral lo pasa al técnico de ventanilla interna.

PASO CUATRO: Ventanilla interna

El técnico de ventanilla interna verifica la información dada por el técnico de vinculación catastral y posterior a ello lo envía a la jefatura departamental.

PASO CINCO: Notificación al usuario

La jefatura departamental de catastro informa a través de una nota al usuario (Instituto Libertad y Progreso)²³³ que ya fue procesada su solicitud. La notificación deberá ser respondida por el usuario; presentando un documento certificado sobre lo resuelto por la Jefatura Departamental debiendo enviarla al jefe de Catastro el cual se encargará de sellar y firmar el documento dando así de tal manera la aprobación del plano.

5.3.4 Procedimiento en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

El Proceso Registral de Instrumentos sujetos a Inscripción, consiste en un conjunto de pasos previamente planificados y estrictamente ordenados, por el cual el instrumento desde su ingreso al Registro por el acto de su presentación y consecuentemente recibimiento, continua por un estricto

²³² Título II Aspecto Físico de la Ley de Catastro

²³³ Institución encargada de ejecutar el procedimiento de calificación de interés social.

control para darle cumplimiento a la Seguridad Jurídica de los mismos y al principio de Publicidad hasta su Inscripción previo cumplimiento requisitos para tal efecto.

PASO UNO: Presentación del documento por parte del Interesado²³⁴

El Instituto Libertad y Progreso presenta al Registro o el propietario o interesado, los siguientes documentos:

a) El documento jurídico a inscribir el cual es: la desmembración en cabeza de su dueño; b) Hoja de aprobación de Catastro de los planos; c) Nota de aprobación de calificación de interés social del proyecto habitacional por parte del Instituto Libertad y Progreso. Se ingresan los instrumentos a la base de datos y se entrega al interesado una boleta de presentación la que servirá de comprobante para consulta o retiro del expediente.

PASO DOS: Escaneo del Instrumento

Consiste en la fotografía del documento junto con los anexos, por ejemplo: la escritura de compraventa, el mandamiento del pago de derechos de registros, cancelado en las instituciones autorizadas, el recibo de pago de impuestos sobre transferencia de bienes raíces, etc. Todo ello con la finalidad de darle cumplimiento al principio de publicidad.

PASO TRES: Distribución del Instrumento al Digitador

Con la distribución se da el enlace del número de asiento de presentación con el código del usuario digitador y/o registrador, por lo tanto únicamente el asignado podrá ingresar datos y/o calificar el acto.

²³⁴ Artículo dos de la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en los registros de la propiedad raíz e hipotecas, social de inmuebles, de comercio y de propiedad intelectual.

PASO CUATRO: Distribución del Instrumento al Registrador

El Departamento de Distribución²³⁵ será el encargado de asignar un Equipo de Trabajo que estará compuesto por un Registrador y un Confrontador Registrador que serán los encargados de realizar la calificación integral y unitaria utilizando el o los actos plasmados en los instrumentos, verificando el cumplimiento de los requisitos que las Leyes exigen para cada caso en especial, exigiendo según corresponda el informe técnico emitido por la Dirección de Catastro.

Del resultado de calificación integral de un documento puede resultar:

- 1.- La inscripción del acto o contrato (el departamento de entrega de escrito será el encargado de darle al usuario el documento de inscripción).

- 2.- El archivo del acto o contrato por contener errores subsanables.(Cuando es observado por falta de requisitos de Ley es enviado al departamento de notificación para que se avise a la persona de los errores del documento encontrado y posteriormente es enviado a archivo o al departamento de custodia de los documentos es de hacer mención que una vez notificado el solicitante tiene treinta días para subsanar el error si no llegara a contestar se archiva el documento (pero contará con otros treinta días más y si en esos últimos treinta días no contesta se tendrá por denegado.)

- 3.- La denegatoria de la inscripción, por poseer errores no subsanables.

- 4.- El retiro sin inscribir, que es el desistimiento de la inscripción.

²³⁵ www.cnr.gob.sv.

PASO CINCO: La Impresión (Constancia del Asiento de Inscripción)

La que es firmada y sellada por el respectivo registrador. Esta constancia anexada al instrumento se remite a la unidad de Escaneo final.

PASO SEIS: Escaneo Final

Aquí se realiza un escaneo de la constancia ya firmada y sellada por el Registrador agregándola a las imágenes ya existentes del expediente y posteriormente se remite al archivo del departamento de entrega que entregara al titular del derecho, representante, apoderado o la persona que lo haya presentado²³⁶. Si la calificación integral resultare que existen defectos subsanables se remite al archivo para que el o los interesados reparen y se realice una nueva calificación.²³⁷

²³⁶ *Ibíd.*, Artículo cinco.

²³⁷ *Ibíd.*, Artículo diez

CAPITULO VI

ANÁLISIS E INTERPRETACION DE LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO.

Los anteriores capítulos de la tesis versaron sobre aspectos teóricos fundamentados en la bibliografía utilizada.

El objetivo del presente capítulo es exponer los resultados cuantitativos obtenidos en la investigación de campo sobre el tema, basado en una muestra selectiva de informantes claves integrado por dos grupos: Una dirigida al personal de la Alcaldía de San Salvador, Instituto Libertad y Progreso, Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; y la otra muestra integrada por un grupo de personas que habitan en proyectos Habitacionales de interés social.

Los datos presentados están organizados conforme fueron diseñados en los instrumentos de recolección de datos, luego se tabularon para clasificarlos en cuadros y gráficos para facilitar su análisis e interpretación. A continuación los resultados:

6.1 ANÁLISIS DE RESULTADOS DE LA CEDULA DE ENTREVISTA DIRIGIDA A EMPLEADOS DE LAS INSTITUCIONES QUE INTERVIENEN EN EL PROCEDIMIENTO DE CALIFICACION DE INTERES SOCIAL DE PROYECTOS HABITACIONALES.

El análisis que a continuación se presenta ha sido extraído de la información que fue brindada por personas que laboran en las instituciones que anteriormente hemos estudiado, es decir en las instituciones que de una forma directa o indirecta participan en el procedimiento de calificación de

interés social de los proyectos habitacionales que lo requieren, instituciones tales como El Instituto Libertad Y progreso, El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Alcaldías y El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

ENTREVISTA DIRIGIDA AL PERSONAL QUE LABORA EN INSTITUCIONES QUE INTERVIENEN EN EL PROCEDIMIENTO DE CALIFICACION DE INTERES SOCIAL DE PROYECTOS HABITACIONALES.

PREGUNTA NÚMERO UNO

¿Institución en la que labora?

La mayoría de entrevistados consultados pertenece al Instituto libertad y Progreso, reflejando así que el Instituto Libertad y Progreso es una de las más importantes, en contraposición a un porcentaje menor correspondiente a cada una de las demás instituciones que se consultó.

El resultado permite reflejar que los datos obtenidos serán apegados a la realidad por el hecho que la mayoría de personas entrevistadas pertenecen a la Institución que realiza el procedimiento para calificación de interés social de proyectos habitacionales.

PREGUNTA NÚMERO DOS

Tiempo de laborar en la Institución

Los resultados en ésta interrogante permitieron identificar que los empleados poseen más de dos años de laborar en las instituciones, situación que asegura que los datos obtenidos forman parte de la amplia experiencia por parte del personal.

PREGUNTA NÚMERO TRES

¿Considera usted que el desempeño de las funciones que la Ley le atribuye les resulta?

Una buena parte del personal entrevistado, manifiestan que se les resulta fácil el desempeño de sus funciones atribuidas por las Leyes correspondientes, resultado que indica que el personal que labora en las instituciones entrevistadas sabe cómo aplicar las Leyes.

PREGUNTA NÚMERO CUATRO

Según su criterio; ¿De qué tamaño es el volumen actual de la demanda de procedimientos para la calificación de interés social de Proyectos habitacionales?

En esta interrogante se pudo constatar la necesidad de la población salvadoreña de realizar el procedimiento de calificación de interés social, pues como es conocido el país enfrenta una grave crisis económica que influye negativamente en las personas que no tienen legalizados sus inmuebles, la mayoría de los entrevistados coincidió que es mucha la demanda

PREGUNTA NUMERO CINCO

En su opinión, ¿Por qué algunas personas que habitan en proyectos habitacionales sin legalizar no siguen el procedimiento para la calificación de interés social?

La generalidad de las personas entrevistadas consideran que en el país no se sigue el procedimiento para calificar de interés social por la falta de conocimiento de la existencia del procedimiento y además por falta de recursos económicos; situación la cual conlleva a analizar la participación

pasiva de las instituciones que realizan el procedimiento de calificación de interés social.

PREGUNTA NUMERO SEIS

Según su experiencia; la información que se le brinda a los usuarios sobre el procedimiento de calificación de interés social de proyectos habitacionales es:

En esta interrogante las respuestas más comunes de los entrevistados, en su mayoría coincidieron que es deficiente la información que se le brinda a los usuarios sobre el procedimiento de calificación de interés social de proyectos habitacionales, permitiendo realizar una valoración exhaustiva sobre la calidad de la poca información a la que tiene acceso el usuario.

PREGUNTA NÚMERO SIETE

Considera usted que la institución que representa debería crear programas o campañas para informar a la población sobre el procedimiento de calificación de interés social de proyectos habitacionales.

Indudablemente en esta interrogante todos los entrevistados coinciden en que las instituciones en las que laboran deberían desarrollar programas que permitan conocer el procedimiento de calificación de interés social, lo que muestra la necesidad de la creación de programas.

PREGUNTA NÚMERO OCHO

En su opinión; ¿Por qué no se crean programas o campañas para informar a la población sobre el procedimiento de calificación de interés social de proyectos habitacionales?

La interrogante es crucial para la investigación ya que permitió que el entrevistado respondiera cuales son las causales del porqué no se crean programas o campañas para informar a la población sobre el procedimiento de calificación de interés social; lo que la gran mayoría respondió que hay falta de voluntad política; y por falta de personal calificado.

PREGUNTA NÚMERO NUEVE

Conoce usted los requisitos que deben cumplirse para legalizar un proyecto habitacional.

Los consultados ofrecieron como respuesta a la interrogante planteada que: tienen el conocimiento de cuáles son los requisitos a cumplirse. Esto indica que las personas que se encuentran encargadas de realizar el procedimiento en estudio, su mayoría, se encuentran preparadas o capacitadas para tal labor.

PREGUNTA NÚMERO DIEZ

En su opinión, ¿Cómo catalogaría la posibilidad de cumplir los requisitos de legalización de proyectos habitacionales?

Entre los resultados obtenidos hubo discrepancia entre los entrevistados al contestar esta interrogante, en el sentido que una parte de ellos consideraron que es regular el cumplimiento de los requisitos de

legalización de proyectos habitacionales, y la otra parte de entrevistados coincidió que son de difícil cumplimiento.

PREGUNTA NUMERO ONCE

Alguna recomendación o sugerencia, que podría agregar sobre el tema:

Partiendo de los datos obtenidos en las interrogantes podemos mencionar que varias de las sugerencias brindadas por los entrevistados coincidieron que se hace necesario crear programas que hagan más fácil el acceso a la información sobre el procedimiento, así como también se requiere la actualización de Leyes y políticas que se encuentran relacionadas al procedimiento, de igual forma es necesario impartir capacitación al personal administrativo que llevaría a destinar más fondos para cumplir con los objetivos.

6.2 ANÁLISIS DE RESULTADOS DE LA CEDULA DE ENCUESTA DIRIGIDA A LAS PERSONAS QUE HABITAN PROYECTOS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL

Se realizó una encuesta a las personas que habitan en el proyecto habitacional denominado “Isla Uno” que se sometió a un procedimiento de calificación de interés social, por lo que su opinión es de mucha ayuda para la investigación ya que la información que proporcionen en los cuestionarios será actualizada y fehaciente, lo que nos permitirá obtener resultados muy importantes que nos ayudaran a comprender de una mejor manera el contenido en estudio.

La cédula (encuesta) fue realizada a una muestra de cincuenta personas miembros del proyecto antes mencionado, en la cual se obtuvieron los siguientes resultados:

PREGUNTAS

1. Sabe usted en qué consiste el término calificación de interés social de proyectos habitacionales

Respuesta	Porcentaje
Si	40%
No	60%
Total	100%



Análisis de Resultados:

Las respuestas de los encuestados fueron divididas entre dos opciones dadas en la encuesta realizada, ofreciendo los datos siguientes: Un cincuenta y seis por ciento respondió que no sabe en qué consiste el término calificación de interés social de proyectos habitacionales, lo que debe ser de mucha atención puesto que al no tener conocimiento de dicha figura se limita a la población a adquirir los beneficios que este tipo de procedimientos y el resto de los encuestados respondió que sí sabe en qué consiste, lo que permite un mejor desarrollo de los procesos de legalización.

2- Alguna vez ha recibido información sobre el procedimiento de calificación de interés social de proyectos habitacionales.

Respuesta	Porcentaje
Si	20%
No	80%
Total	100%

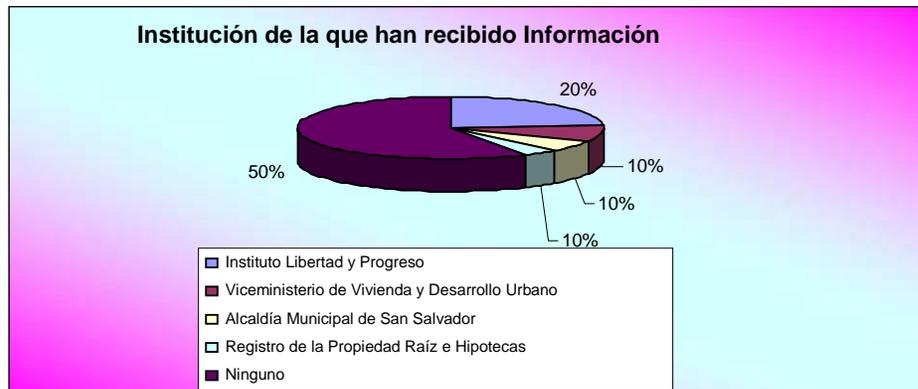


Análisis de Resultados:

Según los resultados representados en el cuadro de datos y su respectiva gráfica, el ochenta y dos por ciento de los encuestados manifestaron, no haber recibido información acerca del procedimiento de calificación de interés social; lo que resulta alarmante por el hecho que es un procedimiento de suma importancia por su sentido social, es decir por los beneficios que éste representa para la sociedad. Frente a un porcentaje del dieciocho por ciento que manifestó haber recibido información sobre el procedimiento de calificación de interés social.

3. Si la ha recibido, a través de que institución:

Respuesta	Porcentaje
Instituto Libertad y Progreso	20%
Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano	10%
Alcaldía Municipal de San Salvador	10%
Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas	10%
Ninguno	50%
Total	100%

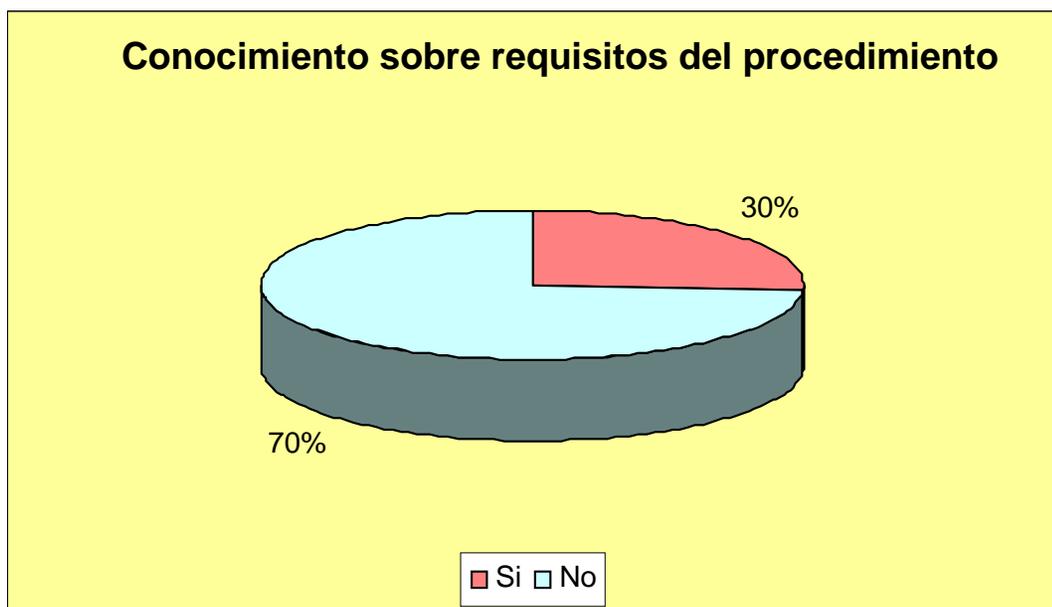


Análisis de Resultados:

La tabla de datos y su gráfica reflejan la necesidad de la existencia de mecanismos que permitan informar al ciudadano, reflejando un cincuenta y ocho por ciento en el que se determina que no han recibido ninguna información de ninguna institución y contra un veinticuatro por ciento que responde haber recibido información por parte del Instituto Libertad y Progreso, un ocho por ciento ha recibido información por medio del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano; mientras que un cuatro por ciento contestó que fue el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas que les brindó la información. Permittedo observar que a pesar de que las instituciones informan al usuario no es suficiente para cubrir a toda la población que podría ser beneficiada.

4. Conoce usted los requisitos que deben cumplirse para la legalización de proyectos habitacionales.

Respuesta	Porcentaje
Si	30%
No	70%
Total	100%

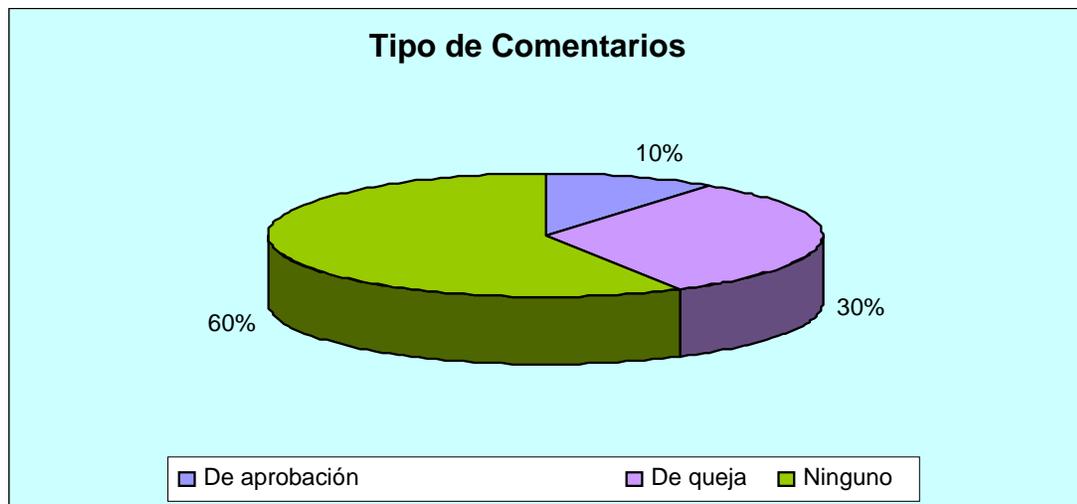


Análisis de Resultados:

Según la tabla de datos y su gráfica, los consultados fueron claros y coincidieron en decir que no conocen los requisitos que deben cumplirse para la legalización de proyectos habitacionales, a tal grado que únicamente un veintiséis por ciento respondió que sí sabe que requisitos deben cumplirse lo cual demuestra la falta de conocimiento que se posee sobre los requisitos que se consideran de vital importancia para la calificación de interés social.

5 Qué tipo de comentarios ha escuchado usted acerca de los requisitos que deben cumplirse para legalizar el proyecto en el que vive:

Respuesta	Porcentaje
De aprobación	10%
De queja	30%
Ninguno	60%
Total	100%

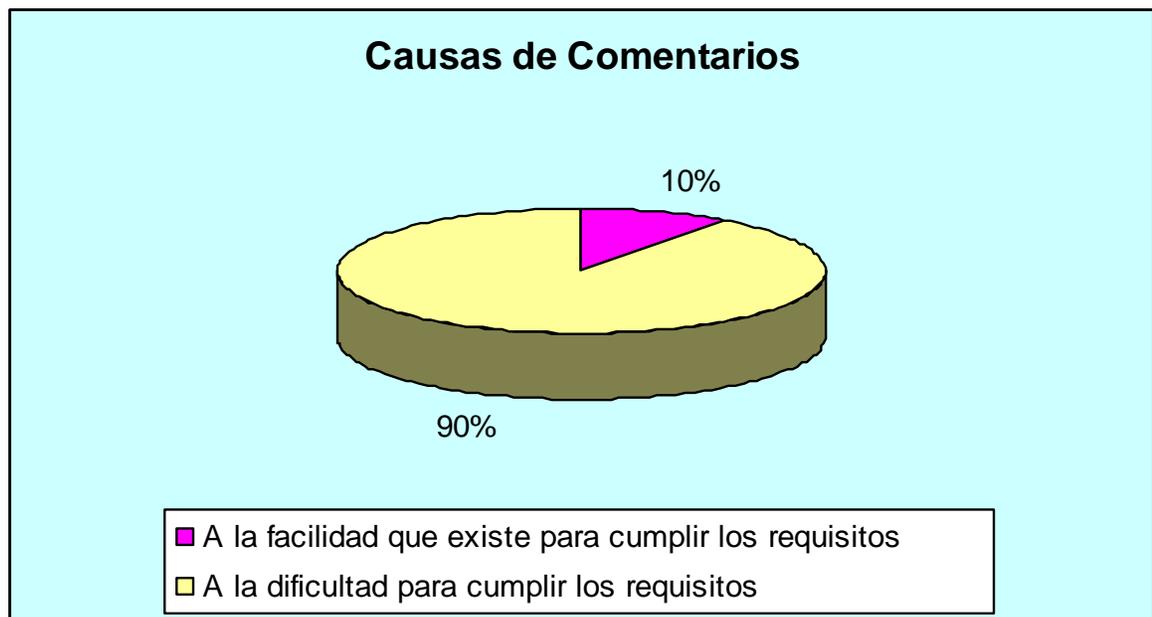


Análisis de Resultados:

Basta observar nuestra tabla de datos y su gráfica para observar que un poco más de la mitad de los consultados no ha escuchado comentarios acerca de los requisitos que deben cumplirse para legalizar el proyecto en el que vive, mientras que un treinta y dos por ciento de los encuestados manifestó que ha escuchado comentarios de queja y solo un diez por ciento ha escuchado de aprobación, de lo cual se puede decir que es poco el conocimiento que la población posee sobre los requisitos.

6- A qué supone usted que se deben dichos comentarios:

Respuesta	Porcentaje
A la facilidad que existe para cumplir los requisitos	10%
A la dificultad para cumplir los requisitos	90%
Total	100%



Análisis de Resultados:

Los resultados reflejados en la tabla de datos y su respectiva gráfica indican que la gran mayoría considera que los comentarios son debido a la dificultad para cumplir los requisitos, mientras que un diez por ciento dijo que dichos comentarios provenían de la facilidad para cumplirlos. Resultando de esto que los requisitos que se deben cumplir pueden ser un obstáculo para las personas que desean realizar un procedimiento de calificación de interés social.

7. A su juicio ¿Cuál es la principal causa? Por la cual las personas no realizan el procedimiento para la calificación de interés social de proyectos habitacionales:

Respuesta	Porcentaje
Por falta de conocimiento sobre el tema	70%
Por falta de fondos	20%
Por que no es necesario hacerlo	10%
Total	100%



Análisis de Resultados:

Según los resultados obtenidos y reflejados en la tabla de datos el mayor porcentaje de los factores que influyen para que las personas no realicen el procedimiento para la calificación de interés social de proyectos habitacionales es por no contar con el conocimiento sobre el tema, y un treinta por ciento de los encuestados contestó que por falta de fondos y mientras tanto en una menor cantidad aquellos que consideran que no es necesario hacerlo solo con el dos por ciento. Estos resultados permiten sentar las bases del porqué no se realiza procedimientos antes mencionado, ya que no se da por carecer de interés o recursos económicos sino por el grave desconocimiento que existe.

8 Conoce usted las instituciones que realizan el procedimiento para la legalización de proyectos habitacionales de interés social:

Respuesta	Porcentaje
Si	30%
No	70%
Total	100%

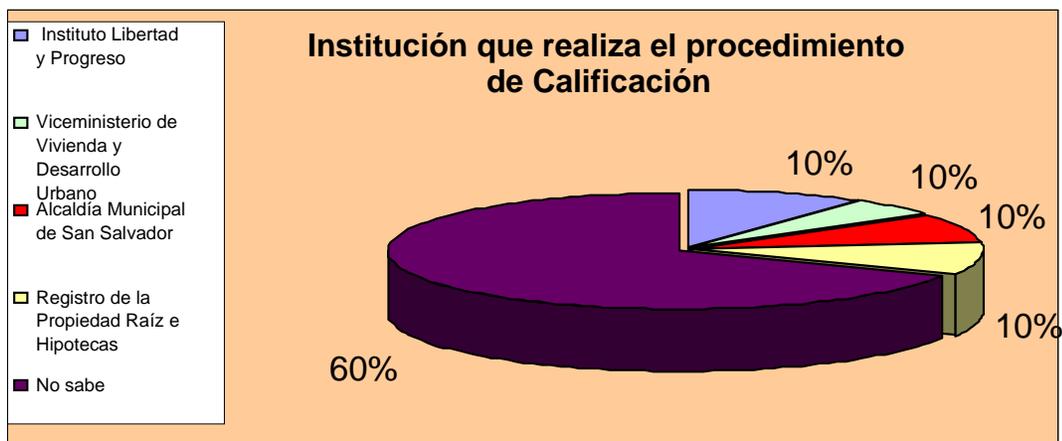


Análisis de Resultados:

Al observar los resultados en la tabla de datos y la gráfica se observa que la gran mayoría, no posee conocimiento de que institución es la que realiza el procedimiento para la legalización de proyectos habitacionales de interés social, y únicamente un treinta y dos por ciento si sabe, permitiendo establecer que es necesario que las instituciones busquen los mecanismos idóneos y efectivos para trasladar la información necesaria a los usuarios de los servicios que prestan.

9 Cuál de estas instituciones es la que realiza el procedimiento para la calificación de interés social de un proyecto habitacional:

Respuesta	Porcentaje
Instituto Libertad y Progreso	10%
Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano	10%
Alcaldía Municipal de San Salvador	10%
Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas	10%
No sabe	60%
Total	100%

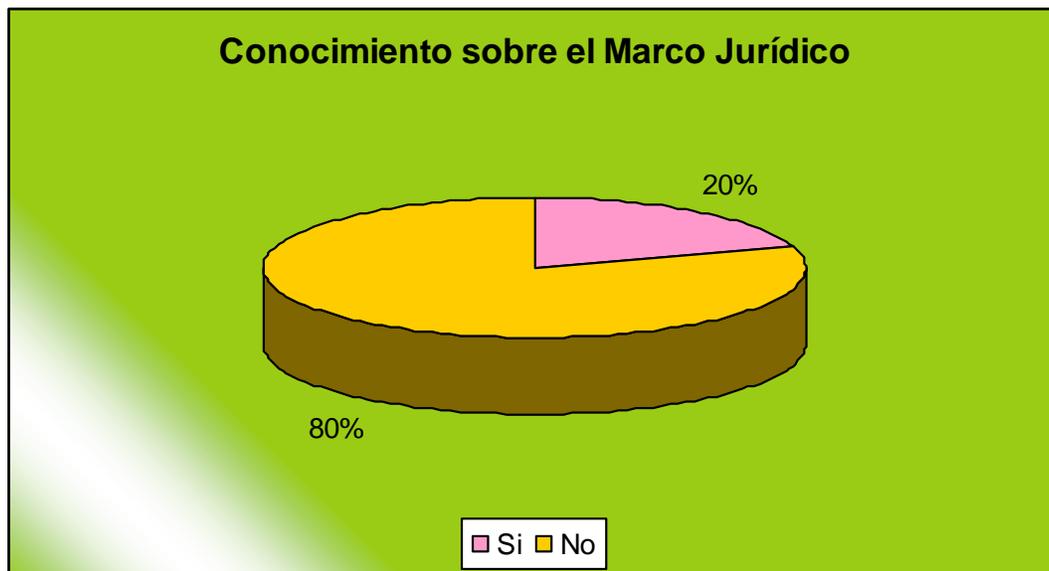


Análisis de Resultados:

Una gran parte señaló que no sabe cuál de las opciones dadas sobre las instituciones realiza el procedimiento de interés social, solo un treinta y dos por ciento indicó los siguiente, lo cual ha sido distribuido de la siguiente manera: Instituto Libertad y Progreso diez por ciento; Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano cinco por ciento; Alcaldía Municipal de San Salvador ocho por ciento y por ultimo al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas con un nueve por ciento. Dicho resultado permite sentar las bases para determinar que es necesario que la población sea informada sobre el procedimiento de calificación de interés social.

10- Conoce usted el marco jurídico que regula la legalización de proyectos habitacionales de interés social.

Respuesta	Porcentaje
Si	20%
No	80%
Total	100%



Análisis de Resultados:

En la tabla de datos y su gráfica se representa el alto porcentaje que la población encuestada no sabe el marco jurídico que regula la legalización de proyectos habitacionales de interés social y con una cantidad mínima de un veinte por ciento sabe cuál es el marco regulatorio, lo que permite establecer que también es necesario brindar información sobre el marco legal que rige al procedimiento en estudio.

11. Alguna recomendación o sugerencia, que podría agregar sobre el tema:

En las respuestas recabadas por los cuestionarios en la pregunta once coinciden los encuestados que se deberían buscar los mecanismos adecuados e idóneos para informar a la población de escasos recursos ya que esto requiere que se le dé la importancia debida, además consideran necesario capacitar al personal que labora en esas instituciones, es decir las que intervienen en el procedimiento, también le atribuyen al gobierno de nuestro país la falta de participación de ellos en dichos procedimientos.

OBJETIVOS	CONTENIDO DE LA TESIS	HIPOTESIS	CONTENIDO DE LA TESIS
<p>Objetivo General Realizar un estudio jurídico del procedimiento para la calificación de interés social de Proyectos habitacionales y su posterior inscripción en el registro de la propiedad raíz e hipotecas de la primera sección del centro durante los años 2008 y 2009.</p>	<p>Capítulo 5</p>	<p>Hipótesis General La adecuada información socio jurídica de la población salvadoreña sobre el procedimiento de calificación de interés social de Proyectos habitacionales solventará de una forma eficaz la situación jurídica de las Proyectos habitacionales desarrolladas sin autorización.</p>	<p>Capítulo 2,4 , 5</p>

**6.3 CUADRO RESUMEN DE COMPROBACION DE OBJETIVOS E
HIPOTESIS**

OBJETIVOS	CONTENIDO DE LA TESIS	HIPOTESIS	CONTENIDO DE LA TESIS
<p>Objetivos Específicos</p> <p>1. Analizar el procedimiento a seguir para obtener la calificación de interés social reprojectos habitacionales.</p> <p>2. Determinar las circunstancias que inciden en el incumplimiento de los requisitos formales y materiales para la legalización de Proyectos habitacionales.</p>	<p align="center">Capítulo 2,5,6</p>	<p>Hipótesis Específicas:</p> <p>1. La oportuna información del procedimiento de declaratoria de interés social de Proyectos habitacionales generará la disminución de Proyectos habitacionales desarrolladas sin autorización.</p> <p>2. La complejidad de los requisitos formales y materiales para la legalización de Proyectos habitacionales s atenta contra la seguridad jurídica de sus habitantes.</p> <p>3. El apoyo que brinda el Estado Salvadoreño a familias de escasos recursos que habitan en Proyectos habitacionales sin autorización permite que éstos sean declaradas de interés social.</p>	<p align="center">Capítulo 2,5</p>

6. 4 ANALISIS DE COMPROBACION DE OBJETIVOS E HIPOTESIS.

El objetivo y la hipótesis general, son comprobados a través del Capítulo II, IV y V en los que se estableció: Los aspectos históricos y antecedentes relativos a programas de interés social; el marco normativo correspondiente utilizado para calificar de interés social los proyectos habitacionales y además el respectivo procedimiento de calificación e inscripción en el registro de la propiedad raíz e hipotecas. Se establece en nuestro trabajo de campo la necesidad de crear programas dirigidos a solventar la problemática de vivienda en nuestro país así como actualizar las políticas de vivienda y su marco jurídico que lo regula, así como lo expresaron nuestros entrevistados y encuestados ya que si bien es cierto, existen Leyes vigentes que regulan el derecho a la propiedad estas no son aplicadas taxativamente y no están acorde a la realidad que se vive.

Se demostró también que hace falta una preparación continua para el personal que labora en las instituciones objeto de estudio en la presente investigación ya que al tabular los datos recabados se demuestra esa deficiencia y a la cual hacen referencia los entrevistados y encuestados, y así disminuir, la negligencia e ignorancia tanto de las personas que laboran en las instituciones; así como también de las personas que necesiten seguir el procedimiento de calificación de interés social de proyectos habitacionales. Por otro lado también se demostró que si bien es cierto el Estado ha creado programas dirigidos a las personas de escasos recursos estos no han sido suficientes para solventar la problemática, ya que es el Estado el ente encargado de darle fiel cumplimiento a nuestra Carta Magna y a los respectivos Tratados ratificados por nuestro país.

Es así, como los objetivos específicos y las hipótesis específicas, han sido comprobados con lo señalado en los capítulos II, V, y VI verificados mediante el análisis de los resultados obtenidos de las cédulas de entrevista y encuesta realizadas a los consultados.

CAPÍTULO VII

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

En este Capítulo se implantan las conclusiones y las recomendaciones surgidas durante todo el desarrollo de la investigación realizada, tanto en su aspecto documental, como en su sentido práctico o de campo; cabe destacar que dichas conclusiones y recomendaciones son producto del estudio de la bibliografía consultada así como de la investigación de campo vistos y analizados en el transcurso de la elaboración del presente informe, esperando que toda la información impregnada en esta tesis sea de provecho y que arroje buenos resultados para todo el que desee conocer un poco más sobre el tema que hemos hecho alusión.

7.1 Conclusiones

A) Falta de coordinación existente entre las instituciones involucradas (Gobierno central y local, la Banca, empresa privada con y sin fines de lucro) constituye una de las principales debilidades del porqué no hay una política de vivienda, ni de ordenamiento territorial que determine los lineamientos a seguir.

B) La poca publicidad genera una cifra elevada de personas que desconocen el procedimiento de calificación de interés social.

C) La dispersión de normas sobre requisitos y trámite del procedimiento de calificación de interés social produce dilación en la obtención de ciertas autorizaciones sectoriales (como la autorización del Ministerio del Medio Ambiente, Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Concultura, etc.)

7.2 Recomendaciones

Sobre la base de las conclusiones se puede **RECOMENDAR:**

A) Establecer mecanismos de concertación estratégica permanente entre las entidades públicas, las instituciones autónomas que proporcionan los servicios básicos, las organizaciones sin fines de lucro, la banca nacional e internacional y las empresas constructoras a fin de unificar acciones estratégicas para mejorar el procedimiento de calificación de interés social de proyectos habitacionales en El Salvador en pro de las personas de escasos recursos.

B) El Viceministerio de Vivienda como órgano rector de las políticas de vivienda en el país debería de enfocar sus recursos en proyectos sociales como donación de terrenos, de viviendas, mejoramiento de viviendas, generación de empleos, entre otras. Y a su vez incluir dentro de las políticas de vivienda el componente de educación y publicidad del procedimiento de calificación de interés social de proyectos habitacionales.

C) Es necesario la unificación del cuerpo normativo que regula procedimiento de interés social de proyectos habitacionales, ejecutándolo a través de celebración de convenios entre las instituciones (Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Instituto Libertad y Progreso) implicadas en el procedimiento de interés social de proyectos habitacionales para obtener como resultado la disminución del costo económico del procedimiento y la simplificación del mismo.

7.3 Bibliografía

LIBROS

AFTALIÓN, ENRIQUE **“Introducción del derecho”**. (4ª ed.). Buenos Aires. 1994.

AGENCIA PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL, **“Formulación de una política nacional para la vivienda”**, Washington: Agencia para el desarrollo Internacional 2000.

BAQUERO, R. Y TEREJI, F. **"En búsqueda de una unidad de análisis del aprendizaje"** 1996.

CORNEJO, AMÉRICO ATILIO, **“Derecho Registral”**, Editorial Astrea, 1º Edición, Buenos Aires, 1994.

CONTRERAS P. RIBERTI, **“Diagnostico de la situación habitacional de la Republica de El Salvador-San Salvador”**: UTEC.2006.

FUNDASAL, **“Diagnóstico de la Vivienda en El Salvador”**. 2006

FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA **“Memoria de labores”**. FNV-San Salvador: FMV.1980.

FUNDACIÓN SALVADOREÑA DE DESARROLLO Y VIVIENDA MÍNIMA; **“Carta urbana N° 146”** Julio 2007.

GALINDO VÁCHA, JUAN CARLOS, **“Lecciones de Derecho Procesal Administrativo Volumen II”** Ponficia Universidad, 2006,

GÓMEZ, WILSON Y OTROS **“Derecho Inmobiliario III, Fase de Implementación”**, Escuela Nacional de la Judicatura.

INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFERENCIA AGRARIA, **“Reforma Agraria y Desarrolla Rural en El Salvador”**, 2005,.

LA CRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS, **“Derecho Inmobiliario y Registral”**, Barcelona, Librería Broch, 1995.

LASARTE, CARLOS. **“Principios de Derecho Civil”**. Tomo cuarto:. Madrid.

LIBROS DE FUNDASAL, **“Carta Urbana”** 1992/1993, 1ra. Edición. Unidad de Planificación y Estudios Jurídicos.

LUNGO, MARIO. OPORTO, FRANCISCO. **“Vivienda y acceso a la tierra urbana: Los programas de FONAVIPO y el Instituto Libertad y Progreso.”** San Salvador, El Salvador, 1995.

MORÁN MARTÍN, REMEDIOS. **“Los derechos sobre las cosas el derecho de propiedad y derecho de posesión».** Historia del Derecho Privado, Penal y Procesal”. Tomo I. Parte teórica. Editorial Universitaria.

OSORIO, MANUEL **“Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales”** Editorial Heliasta, Buenos Aires, Argentina,

RAMOS PASCUA, J. A, **“El Positivism Jurídico a Examen”** Editores Universidad Salamanca.

SALVADOR IGLESIAS MEJÍA. **“Guía para la Elaboración de trabajos de investigación monográfica o tesis. Tercera Edición Corregida y aumentada”**.

SAMOULLIER, BERNARD, **“Inmueble independientemente sea urbano o rural”**. Sistema de Administración de Tierras y Catastros Comparados, año 2004.

URDANETA FONTIVEROS, ENRIQUE, **“Estudios de Derecho Inmobiliario - Registrales”**, Caracas, Impresos Minipres, 2006.

VÁSQUEZ LÓPEZ, LUIS, **“Derecho y Práctica Registral”**, Editorial Liz, San Salvador, 2001,

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, **“Política de Vivienda 2005-2009”**, El Salvador 2006.

TESIS

ALVARADO LÓPEZ, HUGO ERNESTO, **“Los Sistemas registrales en El Salvador”** Universidad Francisco Gavidia, Tesis. El Salvador 2004.

CALLEJAS RUANO, MIRNA GLADIS, **“Análisis de los diferentes Sistemas Registrales en el Registro de San Salvador”**, Universidad Francisco Gavidia, Tesis. El Salvador 2005.

CÁRCAMO REYES, CLAUDIA JOSEFINA, **“La aplicación de requisitos Registrales Y Catastrales en el Sistema SIRYC en san salvador a partir del año 2000 – 2002”**.Universidad Francisco Gavidia, Tesis. El Salvador 2003.

VIDES BRIZUELA, MIRIAM ISABEL, “**Análisis de la Inversión en el sector de la vivienda popular en El Salvador período 1995 – 2005**”, Universidad Centroamericana”, José Simeón Cañas” Tesis. El Salvador 2006.

LEYES Y TRATADOS INTERNACIONALES

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR de 1983. Decreto N° 38. D.C. S/N, del 15 de diciembre de 1983, publicado en el D.O. N° 234, Tomo 281, del 16 de diciembre de 1983.

DECLARACIÓN UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS, Fue aprobada y proclamada por la Asamblea General de la Naciones Unidas el 10 de Diciembre de 1948.

DECLARACIÓN AMERICANA DE DERECHOS Y DEBERES DEL HOMBRE, Aprobada en la Novena Conferencia Internacional Americana, Bogotá, Colombia, 1948.

PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS CIVILES Y POLÍTICOS, Aprobado por la Asamblea General de la Naciones Unidas el 16 de Diciembre de 1966, ratificado por El Salvador el 23 de Noviembre de 1979.

PACTO INTERNACIONAL DE LOS DERECHOS, ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES, Proclamado por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 16 de Diciembre de 1966 y se convierte en ley de la República de El Salvador el 23 de Noviembre de 1979.

CÓDIGO CIVIL. Decreto Del Poder Ejecutivo De Fecha 23 De Agosto De 1859.

REGLAMENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL POR PARTE DEL INSTITUTO LIBERTAD Y

PROGRESO. D.E. N° 26, del 4 de marzo de 1992, publicado en el D.O. N° 45, Tomo 314, del 6 de marzo de 1992.

DECRETO DE CREACIÓN DE UN PROGRAMA ESPECIAL DENOMINADO PAÍS DE PROPIETARIOS. D.E. N° 17, del 26 de febrero de 1991, publicado en el D.O. N° 40, Tomo 310, del 27 de febrero de 1991.

LEY DE CREACIÓN DE LA UNIDAD DEL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES. D.L. N° 734, del 12 de abril de 1991, publicado en el D.O. N° 73, Tomo 311, del 23 de abril de 1991.

REGLAMENTO DE LA LEY DE CREACIÓN DE LA UNIDAD DEL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES. D.E. N° 26, del 4 de marzo de 1992, publicado en el D.O. N° 45, Tomo 314, del 6 de marzo de 1992.

LEY RELATIVA A LAS TARIFAS Y OTRAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS. D.L. N° 250, del 29 de noviembre de 1945, publicado en el D.O. N° 267, Tomo 139, del 6 de diciembre de 1945

LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRÁMITE Y REGISTRO O DEPÓSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL. D.L. N° 257, publicado en el D.O. N° 126

REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS. D.E. N° 47, del 4 de octubre de 1988, publicado en el D.O. N° 183, Tomo 301, del 4 de octubre de 1988.

LEY DE NOTARIADO. Decreto N° 218. D.L N° 218, del 16 de diciembre de 1962, publicado en el D.O. N° 225, Tomo 197, del 7 de diciembre de 1962.

LEY DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR Y DE LOS MUNICIPIOS ALEDAÑOS. D.L. N° 732, de 8 de diciembre de 1993, publicado en el D.O. N° 18, Tomo 322, del 26 de enero de 1994.

REGLAMENTO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR Y DE LOS MUNICIPIOS ALEDAÑOS. D.M. N° 1, del 24 de enero de 1995, publicado en D.O. N° 76, Tomo 327, del 26 de abril de 1995.

LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN. D.L. N°232, publicado en D.O. N°107

REGLAMENTO A LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN EN LO RELATIVO A PARCELACIONES Y URBANIZACIONES HABITACIONALES D.E. N° 70, del 6 de diciembre de 1991, publicado en el D.O. N° 241, Tomo 313, del 20 de diciembre de 1991.

LEY DEL MEDIO AMBIENTE. D.L. N° 237 del 08 de febrero del 2007, Publicado en el D.O. N° 47, Tomo N° 374 del 09 de marzo del 2007.

LEY DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO CULTURAL DE EL SALVADOR, D.O. N°98, D.L. No.513.

LEY DE LA ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS. D. Ley N° 341, del día 17 de octubre de 1961, publicado en el D.O. N° 191, Tomo 193, del 19 de octubre de 1961.

PAGINAS WEB

www.monografias.com

www.elprisma.com/apuntes/derecho/derechonotarial

<http://derecho.sociales.uclv.edu.cu>

<http://www.cnr.gob.sv>

www.ilp.gob.sv

www.vmdv.gob.sv

ANEXOS

ANEXO UNO



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

ENTREVISTA DE LA INVESTIGACION DENOMINADA:

” PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE PROYECTOS HABITACIONALES Y SU POSTERIOR INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO DURANTE LOS AÑOS 2008 Y 2009”

Cedula de entrevista dirigida al **Personal que labora en las Instituciones** encargadas de legalizar proyectos habitacionales de interés social.

El objetivo de la presente es medir el nivel de conocimiento que tiene el personal sobre el procedimiento de calificación de interés social y su posterior inscripción. Con el mayor respeto se le solicita responder de forma objetiva el presente cuestionario. Para hacerlo, por favor trace una **X** en el paréntesis respectivo.

1-¿Institución en la que labora?_____

2- ¿Tiempo de laborar en la Institución? _____

3- Considera usted que el desempeño de las funciones que la ley le atribuye les resulta:_____

4- Según su criterio; ¿De qué tamaño es el volumen actual de la demanda de procedimientos para la calificación de interés social de Proyectos habitacionales?_____

5- En su opinión, ¿Por qué algunas personas que habitan en proyectos habitacionales sin legalizar no siguen el procedimiento para la calificación de interés social? _____

6- Según su experiencia; la información que se le brinda a los usuarios sobre el procedimiento de calificación de interés social de proyectos habitacionales es: _____

7- Considera usted que la institución que representa debería crear programas o campañas para informar a la población sobre el procedimiento de calificación de interés social de proyectos habitacionales. _____

8- En su opinión; ¿Por qué no se crean programas o campañas para informar a la población sobre el procedimiento de calificación de interés social de proyectos habitacionales? _____

9- ¿Conoce usted los requisitos que deben cumplirse para legalizar un proyecto habitacional? _____

10- En su opinión, ¿Cómo catalogaría la posibilidad de cumplir los requisitos de legalización de proyectos habitacionales? _____

11- Alguna recomendación o sugerencia, que podría agregar sobre el tema:

ANEXO DOS

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES



ENCUESTA DE LA INVESTIGACION DENOMINADA:

” PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE PROYECTOS HABITACIONALES Y SU POSTERIOR INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO DURANTE LOS AÑOS 2008 Y 2009”

Cedula de encuesta dirigida a los habitantes de los proyectos habitacionales de interés social del área metropolitana de San Salvador. Con el mayor respeto se le solicita responder de forma objetiva el presente cuestionario. Para hacerlo, por favor trace una **X** en el paréntesis respectivo.

1- Sabe usted en qué consiste el término calificación de interés social de proyectos habitacionales:

Si No

2- Alguna vez ha recibido información sobre el procedimiento de calificación de interés social de proyectos habitacionales.

Si No

3- Si la ha recibido, a través de que institución:

- Instituto Libertad y Progreso
- Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano
- Alcaldía Municipal de San Salvador
- Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

4-Conoce usted los requisitos que deben cumplirse para la legalización de proyectos habitacionales.

Si No

5-Qué tipo de comentarios ha escuchado usted acerca de los requisitos que deben cumplirse para legalizar el proyecto en el que vive:

De aprobación De queja

6- A qué supone usted que se deben dichos comentarios:

A la facilidad que existe para cumplir los requisitos

A la dificultad para cumplir los requisitos

7- A su juicio ¿Cuál es la principal causa? Por la cual las personas no realizan el procedimiento para la calificación de interés social de proyectos habitacionales:

Por falta de conocimiento sobre el tema

Por falta de fondos

Por que no es necesario hacerlo

8- Conoce usted las instituciones que realizan el procedimiento para la legalización de proyectos habitacionales de interés social:

Si No

9- Cual de estas instituciones es la que realiza el procedimiento para la calificación de interés social de un proyecto habitacional:

Instituto Libertad y Progreso

Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano

Alcaldía Municipal de San Salvador

Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

10-Conoce usted el marco jurídico que regula la legalización de proyectos habitacionales de interés social

() Si () No

11-Alguna recomendación o sugerencia, que podría agregar sobre el tema:_____

Procedimiento de inscripción en el
Registro de Propiedad Raíz e

Hipotecas.

- ◆ Presentación del documento
por parte del interesado
- ◆ Escaneo del instrumento
- ◆ Distribución del instrumento al
Digitador
- ◆ Distribución del instrumento al
Registrador
- ◆ La Impresión (Constancia del
Asiento de inscripción).
- ◆ Escaneo Final

Instituciones que participan en el procedimiento
de calificación de Interés Social.

◆ Instituto Libertad y Progreso

Colonia San Benito, Centro Comercial
Loma Linda, 1ª Planta Local 1-B. San
Salvador, El Salvador.

Teléfonos: (503) 2298-9657

(503) 2298-9658

◆ Viceministerio de Vivienda y Desarrollo
Social

Plantel La Lechuza, Carretera a Santa

Tecla Km. 5 1/2, San Salvador.

Teléfonos: (503) 2528-3000,

E-mail: info@mop.gob.sv.

◆ Centro Nacional de Registros

1a Calle Poniente y 43 Av. Norte #2310,
San Salvador.

Teléfonos: (503) 2260-8000,

(503) 2261-8400.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

Facultad de Jurisprudencia y
Ciencias Sociales.



*Procedimiento para la calificación
de Interés Social de Proyectos
Habitacionales y su posterior
inscripción en el Registro de la
Propiedad Raíz e Hipotecas.*

Ciudad Universitaria, 12 de Abril de dos mil once

Los proyectos Habitacionales

Son un conjunto de viviendas concebidas dentro de un concepto integral, generalmente aprobado como un único proyecto o programa por la autoridad pública pertinente, casi siempre dentro del formato de propiedad horizontal compartida.

Clases de proyectos sujetos al procedimiento de Calificación de Interés Social.

- A) . Lotificaciones rurales desarrolladas por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria.
- B) . Lotificaciones desarrolladas sin autorización.
- C) Tugurios y Zonas Marginales.
- D) Proyectos de Vivienda o lotes con servicio Urbano o Rural (Proyectos Habitacionales).

Requisitos técnicos y legales para la calificación de Interés social de

Proyectos Habitacionales.

- 1-Solicitud al Instituto Libertad y Progreso para la calificación de Proyectos como de Interés social.
- 2-Permiso de Proyectos de Parcelación y planos que lo conforman por el Vice-ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, o Alcaldías que crean con Planes de Desarrollo local.
- 3- Recomendación para que el proyecto sea calificado de Interés social, por parte del Vice-ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, o Alcaldías que crean con Planes de Desarrollo local.
- 4-Constancia del valor de los lotes o unidades habitacionales, extendida por el propietario del proyecto.
- 5- Fotocopia de escritura pública del inmueble .
- 6- Certificación extractada original de la inscripción del inmueble.
- 7- Fotocopia de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributario del propietario o personería jurídica, en su caso.

Procedimiento para la Calificación de Interés Social.

- I). El Propietario que desee que su proyecto habitacional sea calificado de interés social deberá apersonarse al Instituto Libertad y Progreso .
- II) La Unidad de ingreso recibe la solicitud con su lista de chequeo.
- III) La unidad Jurídica elabora un informe técnico jurídico que puede ser favorable o desfavorable, a fin de establecer los aspectos legales que pudieran afectar su inclusión en el sistema del registro social de inmuebles.
- IV) La Gerencia de operaciones recomienda al consejo directivo la calificación de interés social del proyecto, o en su caso la denegatoria, si el informe es favorable se recomienda al consejo directivo emita la calificación de interés social.
- V). El Consejo directivo califica de interés social el proyecto o la denegatoria.
- VI) El Director ejecutivo del Instituto Libertad y Progreso notificará la calificación de interés social del proyecto al propietario o la denegatoria, el director ejecutivo de Instituto Libertad y Progreso notifica al propietario la resolución del consejo directivo.



INSTITUTO LIBERTAD Y PROGRESO
PROGRAMA DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS

Código Exp.: BID-LL-UG-2007

0000017

F-5

SOLICITUD DE INGRESO

San Salvador 27 de JUNIO de 2007

Señores
INSTITUTO LIBERTAD Y PROGRESO
Presente.

Nosotros miembros de LA COLONIA EUROPA ubicada en el Municipio
de HUIZUCAR Bº/Cantón Bo SAN MIGUEL del Departamento de
LA LIBERTAD la cual consta de 27 familias, quienes habitamos en este lugar
desde hace 13 años, por este medio solicitamos se declare, si así procediera, a nuestra comunidad como
Proyecto de Interés Social, para lo cual adjuntamos la documentación correspondiente para su revisión y
análisis. Asimismo nos comprometemos a proporcionar la información y la colaboración que se requiera durante
el proceso.

Anexo listado de pobladores del proyecto.

Atentamente,

F.
Representante

Nombre: SAUL ANTONIO TOBAR GALAN

Dirección: AV. EL HISPANO Y CALLE MANUEL G. ARAUJO
HUIZUCAR

Teléfono: 2342-0135

- ADESCO
- Directiva Comunal
- Otros
- No aplica

Centro Comercial Loma Linda
Local 1-B, San Salvador
Tel.: (503) 2298-9656, 2298-9657,
2298-2658





DIAGNOSTICO DE COMUNIDADES

Código Exp.: BID-LL-06-C00734

COMUNIDAD

LOTIFICACION

NAOS

NOMBRE DE COMUNIDAD Colonia Europa
DEPARTAMENTO La Libertad MUNICIPIO Huizucar
CANTON Barrio. San Miguel

I. ANTECEDENTE DE COMUNIDAD

NUMERO DE FAMILIAS ACTUALES 27 TIEMPO DE HABITAR EN INMUEBLE 13 años.
 ETARIO DEL INMUEBLE Alcaldia Municipal de Huizucar

VIVO

AUSENTE

FALLECIDO

DIRECCIÓN Av. El Niopero y Calle Manuel Enrique Araujo
TELÉFONO 2342-0135

CONSTITUCIÓN LEGAL DE LA COMUNIDAD 53ª

CON PERSONERIA

EN TRAMITE

NO TIENE

NOMBRE SEGÚN PERSONERIA

NOMBRE DE MIEMBROS DE DIRECTIVA	CARGO
<u>José Francisco Guzman Peña</u>	<u>Sindico</u>
<u>Maria Estela Rojas Hernandez</u>	

II. SITUACIÓN TÉCNICA DE LAS COMUNIDADES

LOTES ACTUALES DE LA COMUNIDAD 31

TIPO DE TERRENO

PLANO

QUEBRADO

ZONA VERDE

CALLE

VIA FERREA

¿EXISTEN VIVIENDAS CONSTRUIDAS?

SI

NO

TIPO DE VIVIENDAS (MIXTO, CHAMPAS, ETC.) Prefabricadas.





DIAGNOSTICO DE COMUNIDADES

COLINDANCIAS DE LA COMUNIDAD

ORIENTACIÓN	LINDERO (CALLE, RÍO, CERCO, VÍA FERREA)	DISTANCIA (SOLO EN CASO DE CALLES O VÍAS FERREAS)
NORTE <i>Marta Lizam Jimas Guzman</i>		
ORIENTE <i>Alcaldia Municipal</i>	<i>calle por medio</i>	
SUR <i>Afonso Vis Carrá</i>		
PONIENTE <i>Basilio Alejandro Resinos</i>	<i>calle por medio</i>	

FICHA CATASTRAL DE LA COMUNIDAD SI NO

PLANOS DE LA COMUNIDAD SI NO

NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL MEDIDOR (En caso de existir plano)

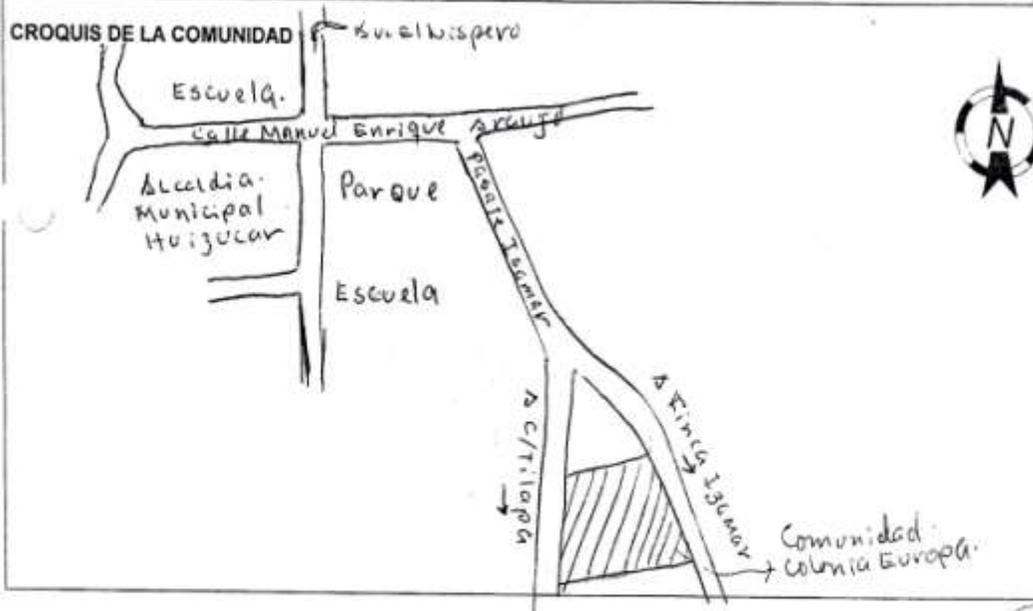
sra. Edgardo Lizama

DIFERENCIAS ENTRE EL PLANO Y LA DISTRIBUCIÓN DE LOTES ACTUAL SI NO

(En caso de existir plano)

EXPLICAR EN CASO DE DIFERENCIA CON LOS PLANOS (En caso de existir diferencias)

CROQUIS DE LA COMUNIDAD





INSTITUTO LIBERTAD Y PROGRESO

F-1

DIAGNOSTICO DE COMUNIDADES

III. SITUACIÓN DE PROCESOS DE LEGALIZACIÓN

HA INICIADO PROCESO DE LEGALIZACIÓN? SI NO

ESPECÍFQUE FECHA DE INICIO, AUTORIDAD QUE TRAMITA, DIRECCIÓN, TELÉFONO

EL PROPIETARIO LES HA OTORGADO ALGUN TIPO DE DOCUMENTO A LAS FAMILIAS? SI NO

ESPECIFIQUE TIPO DE DOCUMENTO, CANTIDAD, FECHAS DE OTORGAMIENTO

¿LAS FAMILIAS HAN EFECTUADO PAGOS POR LA ADQUISICIÓN DE SUS LOTES? SI NO

ESPECIFIQUE TIPO DE DOCUMENTO, CANTIDAD, FECHAS DE OTORGAMIENTO

IV. NOTIFICACIONES

Maria Estela Rojas Hernandez ó
Carlos Hernandez 2373-8901

V. OBSERVACIONES

Habiendose recopilado la información Técnica y Jurídica en campo, el equipo responsable es de la opinión que procede la legalización de la comunidad en análisis. A la fecha se mantiene el número de familias de acuerdo al ingreso del expediente.

REALIZADO POR: _____

FECHA: 13/07/07 ✓

Victoria Ramos.
Alfonso MATA:
Nelson Martinez.



8734 : 474594E,
233730N
07761 : 474508E,
233707N

6738-3 : 474573E
233723N
6734-3 : 474570E,
233676N.

ANA MARINA FLEWENS
Y
EDUARDO ITALO
BOMAN FIAENZA
↓
ALCALDIA
MUNICIPAL
MUNICIPAL

1- No tiene problemas de lindero.
2- Se aneja un terreno de 4 m de ancho por 4 m de largo de terreno de 5 m de ancho por 4 m de largo.
3- Anexo al PHOP de 4 m x 4 m.
4- Anexo de 4 m x 4 m de ancho.



FICHA DE INFORMACION INMOBILIARIA

Centro Nacional de Registros
Dirección Distrital

7 CATEGORIZACION DEL INMUEBLE EN FUNCION DE LOS USOS DEL SUELO		8 DATOS COMPLEMENTARIOS	
7.1 USO GENERAL	7.2 USO ESPECIFICO	7.3 SUB ESPECIFICO	7.4 DETALLADO
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 DATOS COMPLEMENTARIOS			
ARRABADA		SANCION. UML.	
No	Si	No	Si

9 INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE			
9.1 SERVICIOS	9.2 TIPO DE CONSTRUCCION	9.3 TIPO DE CONCRETO	9.4 TOPOGRAFIA
<input type="checkbox"/> 1 AGUA POTABLE DOMICILIAR <input checked="" type="checkbox"/> 2 AGUA POTABLE COMunal <input type="checkbox"/> 3 AGUAS LUVAS <input type="checkbox"/> 4 AGUAS NEGROS <input type="checkbox"/> 5 TRANSPORTE PUBLICO <input type="checkbox"/> 6 SERVICIOS DE SERVIDOS <input type="checkbox"/> 7 LETRINA <input type="checkbox"/> 8 POZO	<input type="checkbox"/> 1 BLOQUE DE CONCRETO <input type="checkbox"/> 2 LABILLO DE BARRIO <input type="checkbox"/> 3 ADOSAR <input type="checkbox"/> 4 BARRIOQUE <input type="checkbox"/> 5 MOCOSA <input type="checkbox"/> 6 LAMINA <input checked="" type="checkbox"/> 7 OTROS: <i>Pedregal</i>	<input type="checkbox"/> 1 PLANA (0-7%) <input checked="" type="checkbox"/> 2 INCLINADA (7-14%) <input type="checkbox"/> 3 EMPANADA (14-18%)	<input type="checkbox"/> 1 ARTERIA PRINCIPAL DE LA CIUDAD <input checked="" type="checkbox"/> 2 CALLE PRINCIPAL DE BARRIO O COL. <input type="checkbox"/> 3 VIA DE ACCESO SECUNDARIA <input type="checkbox"/> 4 VAS FERROVIARIAS <input type="checkbox"/> 5 VAS EN DESLIZO <input type="checkbox"/> 6 PEATONAL <input type="checkbox"/> 7 SIN VAS
9.5 No. DE PISO		9.6 AÑOS DE CONSTRUCCION	
<input checked="" type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 2	

10 IDENTIFICACION DE LOS COLINDANTES			
NOMBRE	APLLO	CLASE Y No. DOC. IDENTIFIC.	G. ACTA DE CONFORMIDAD
MARÍA LILIAN	DIMAS SUTIGREZ		El 11 de Julio de 2017
ALONSO	VIA CARRA		
ALCALDIA MUNICIPAL DE NUBUCAR	CAJUE x 1/2		
DANILHO AGUIARDO	BECINOS		
OBILIA	RAMOS		
MAGDALENA	AGUIARDO		
OBSERVACIONES: 27 lts vivienda + 13 mts Vnde + 1 Equip. de + 23 mts TOTAL 40 lts + 3 (3 mts de 11 lts) -			
EE: MARIO ANTONIO SUAREZ (Calle x 1/2)			
U2: MARINA ELVA GONZALEZ (Calle x 1/2)			


 Registrador de la Oficina de Registros
 Oficina de Registros
 Calle 100 No. 100-100
 Bogotá, D.C.

U2: Presentar medición anterior número: U2: MCCARITA ELVA ESTARDO DE 2017

MEMORIA DESCRIPTIVA

PROPIEDAD: COMUNIDAD COLONIA EUROPA (BID-LL-06-C00734)
 PROPIETARIO: ALCALDIA MUNICIPAL DE HUIZUCAR
 LUGAR: FINAL BARRIO SAN MIGUEL, CALLE A CANTON TILAPA
 MUNICIPIO: HUIZUCAR
 DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD

NORTE	ORIENTE	SUR	PONIENTE	AREA m2
13.35	28.65	1.72	7.77	15305.77
9.63	8.86	22.96	21.46	
5.35	10.49	5.36	8.30	
19.78	8.45	15.94	5.63	
7.12	16.02	21.67	3.36	
17.58	9.19	11.42	17.03	
8.32	8.80	6.80	6.28	
27.28	4.16	26.10	39.60	
9.07	13.74	5.30	10.85	
	2.70		14.96	
	15.20			
	2.54			
	14.24			
	21.33			
	27.45			
	8.73			



ofe.
 ASKORADO
 Fecha: 10/13/2007

ELAS FLORES

JC Monge
 REGISTRO NACIONAL DE
 ARQUITECTOS E INGENIEROS
 JUAN CARLOS MONGE BARRIENTOS
 IC-2175
 INGENIERO CIVIL

DESCRIPCION TECNICA

PROPIEDAD: COMUNIDAD COLONIA EUROPA (BID-LL-06-C00734)
PROPIETARIO: ALCALDIA MUNICIPAL DE HUIZUCAR
LUGAR: FINAL BARRIO SAN MIGUEL, CALLE A CANTON TILAPA
MUNICIPIO: HUIZUCAR
DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD

Descripción técnica del inmueble denominado COMUNIDAD COLONIA EUROPA (BID-LL-06-C00734) propiedad de ALCALDIA MUNICIPAL DE HUIZUCAR ubicado en FINAL BARRIO SAN MIGUEL, CALLE A CANTON TILAPA, municipio de HUIZUCAR, departamento de LA LIBERTAD, con una extensión superficial de quince mil trescientos cinco punto setenta y siete metros cuadrados equivalentes a dos manzanas un mil ochocientos noventa y nueve punto cincuenta varas cuadradas. LINDERO NORTE partiendo del vértice Nor Poniente esta formado por nueve tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte ochenta y un grados veintiséis minutos treinta y seis segundos Este con una distancia de trece punto treinta y cinco metros; Tramo dos, Norte ochenta y tres grados cero cero minutos cuarenta y cuatro segundos Este con una distancia de nueve punto sesenta y tres metros; Tramo tres, Norte setenta y nueve grados catorce minutos cuarenta y un segundos Este con una distancia de cinco punto treinta y cinco metros; Tramo cuatro, Norte diecisiete grados cincuenta y un minutos cuarenta y ocho segundos Oeste con una distancia de diecinueve punto setenta y ocho metros; Tramo cinco, Norte dieciocho grados treinta y ocho minutos cero cero segundos Oeste con una distancia de siete punto doce metros; Tramo seis, Norte doce grados cincuenta y dos minutos cincuenta y dos segundos Oeste con una distancia de diecisiete punto cincuenta y ocho metros; Tramo siete, Norte catorce grados cero cero minutos cero cuatro segundos Oeste con una distancia de ocho punto treinta y dos metros; Tramo ocho, Norte cuarenta y cinco grados cuarenta minutos cuarenta y nueve segundos Este con una distancia de veintisiete punto veintiocho metros; Tramo nueve, Norte cuarenta y siete grados cincuenta y siete minutos veintisiete segundos Este con una distancia de nueve punto cero siete metros; colindando con terrenos de FRANCISCO MENJIVAR ANGEL Y OTROS, VICENTA ELBA ESCOBAR DE MILAN Y MARTA LILIAN DIMAS GUTIERREZ. LINDERO ORIENTE partiendo del vértice Nor Oriente esta formado por dieciséis tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur veintiséis grados treinta y cuatro minutos catorce segundos Este con una distancia de veintiocho punto sesenta y cinco metros; Tramo dos, Sur treinta grados veintinueve minutos veinte segundos Este con una distancia de ocho punto ochenta y seis metros; Tramo tres, Sur treinta y cinco grados cero tres minutos treinta y tres segundos Este con una distancia de diez punto cuarenta y nueve metros; Tramo cuatro, Sur cuarenta y un grados treinta y un minutos veintiséis segundos Este con una distancia de ocho punto cuarenta y cinco metros; Tramo cinco, Sur cuarenta y ocho grados treinta y cuatro minutos dieciocho segundos Este con una distancia de dieciséis punto cero dos metros; Tramo seis, Sur cuarenta grados cero tres minutos cuarenta y dos segundos Este con una distancia de nueve punto diecinueve metros; Tramo siete, Sur treinta y tres grados cero cuatro minutos veintiocho segundos Este con una distancia de ocho punto ochenta y seis metros; Tramo ocho, Sur treinta y nueve grados cuarenta y seis minutos cincuenta y un segundos Este con una distancia de cuatro punto dieciséis metros; Tramo nueve, Sur quince grados treinta y un minutos treinta y cuatro segundos Este con una distancia de trece punto setenta y cuatro metros; Tramo diez, Sur once grados cuarenta y seis minutos cero tres segundos Este con una distancia de dos punto setenta y cinco metros; Tramo once, Sur cero cero grados cero cinco minutos cincuenta y tres segundos Este con una distancia de quince punto veinte metros; Tramo doce, Sur treinta y siete grados cincuenta y un minutos treinta y tres segundos Este con una distancia de dos punto cincuenta y cuatro metros; Tramo trece, Sur diecisiete grados cincuenta y ocho minutos cuarenta y dos segundos Este con una distancia de catorce punto veinticuatro metros; Tramo catorce, Sur catorce grados cero cinco minutos treinta segundos Este con una distancia de veintiuno punto treinta y tres metros; Tramo quince, Sur veinticuatro grados quince minutos treinta y cinco segundos Este con una distancia de veintisiete punto cuarenta y cinco metros; Tramo dieciséis, Sur

RECIBIDO
13-NOV-2001

REGISTRO NACIONAL DE
ARQUITECTOS E INGENIEROS
JUAN CARLOS MONGE BARRIENTOS
IC-2175

veintisiete grados cuarenta y nueve minutos veinticinco segundos Este con una distancia de ocho punto setenta y tres metros; colindando con terrenos de ODILIA RAMOS, ALCALDIA MUNICIPAL DE HUIZUCAR Y MARIO ANTONIO JUARES, CON CALLE DE POR MEDIO. LINDERO SUR partiendo del vértice Sur Oriente esta formado por nueve tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur setenta y cinco grados once minutos cincuenta segundos Oeste con una distancia de uno punto setenta y dos metros; Tramo dos, Sur setenta grados cuarenta y cinco minutos cero tres segundos Oeste con una distancia de veintidós punto noventa y seis metros; Tramo tres, Sur setenta y un grados cincuenta y ocho minutos veintisiete segundos Oeste con una distancia de cinco punto treinta y seis metros; Tramo cuatro, Sur setenta grados cincuenta y cuatro minutos cero cinco segundos Oeste con una distancia de quince punto noventa y cuatro metros; Tramo cinco, Sur setenta y un grados cuarenta y un minutos cincuenta y tres segundos Oeste con una distancia de veintiuno punto sesenta y siete metros; Tramo seis, Sur setenta y dos grados cuarenta minutos cincuenta y seis segundos Oeste con una distancia de once punto cuarenta y dos metros; Tramo siete, Sur setenta y cuatro grados cero tres minutos cuarenta y dos segundos Oeste con una distancia de seis punto ochenta metros; Tramo ocho, Sur setenta grados once minutos veintitrés segundos Oeste con una distancia de veintiséis punto diez metros; Tramo nueve, Sur ochenta y tres grados cero tres minutos treinta y dos segundos Oeste con una distancia de cinco punto treinta metros; colindando con terrenos de MAGDALENA AGUIRRE VDA. DE VISCARRA Y ALFONSO VISCARRA. LINDERO PONIENTE partiendo del vértice Sur Poniente esta formado por diez tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte trece grados treinta y un minutos dieciséis segundos Oeste con una distancia de siete punto setenta y siete metros; Tramo dos, Norte cero ocho grados quince minutos cuarenta y nueve segundos Este con una distancia de veintiuno punto cuarenta y seis metros; Tramo tres, Norte cero cero grados treinta y seis minutos cincuenta y un segundos Este con una distancia de ocho punto treinta metros; Tramo cuatro, Norte quince grados cero seis minutos cincuenta y cuatro segundos Oeste con una distancia de cinco punto sesenta y tres metros; Tramo cinco, Norte veinte grados dieciséis minutos cero un segundos Oeste con una distancia de tres punto treinta y seis metros; Tramo seis, Norte veinte grados cuarenta minutos cuarenta y cinco segundos Oeste con una distancia de diecisiete punto cero tres metros; Tramo siete, Norte cero ocho grados cero minutos treinta y dos segundos Oeste con una distancia de seis punto veintiocho metros; Tramo ocho, Norte cero un grados veintinueve minutos cuarenta y seis segundos Oeste con una distancia de treinta y nueve punto sesenta metros; Tramo nueve, Norte diez grados cincuenta y seis minutos cero dos segundos Oeste con una distancia de diez punto ochenta y cinco metros; Tramo diez, Norte cero nueve grados treinta y siete minutos cincuenta y cuatro segundos Oeste con una distancia de catorce punto noventa y seis metros; colindando con terrenos de BASILIO ALEJANDRO RECINOS Y MARINA ELVIA COTO MENDOZA, CON CALLE DE POR MEDIO. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es donde se inició la descripción.

J. Monge
REGISTRO NACIONAL DE
ARQUITECTOS E INGENIEROS
JUAN CARLOS MONGE BARRIENTOS
IC-2176
INGENIERO CIVIL

BID. LL. 06. 000734



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO
MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS.

EXPEDIENTE N° 065-08
HOJA N° 1 / 3

GERENCIA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO Y DE TRÁMITES Y ESTÁNDARES DE
CONSTRUCCION
VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

PERMISO DE PROYECTOS
DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCION
(REFORMAS)

N° DE PLANOS 1 POR JUEGO

San Salvador, 11 de marzo de 2008, vista la solicitud presentada por el Ing. Juan Carlos Monge Barrientos, Registro N° IC-2175, actuando como responsable, y el sr. Moisés Amilcar Tamacas Cornelio, actuando como representante legal de la Alcaldía Municipal de Huizúcar, propietaria del proyecto de parcelación habitacional denominado "Europa", desarrollado en un terreno de un área de 15,305.77 mts² ubicado en final Barrio San Miguel y Calle a Cantón Tilapa, Municipio de Huizúcar, Departamento de La Libertad, en lo relativo a obtener **Reformas** al Expediente N° 182-07 de fecha 24 de abril de 2007, mediante el cual se otorgó **Permiso de Parcelación**, en el sentido de: Reducir el número de lotes de 28 a 27 unidades y la modificación de las áreas internas del proyecto; la Subgerencia de Atención al Ciudadano y de Trámites y Estándares de Construcción resuelve conceder lo solicitado de conformidad a los siguientes requisitos:



1. Se elimina el lote N° 1 del Polígono "B", el cual pasa a ser lote de "Área comunal"

2. AREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN

AREAS	MT ²	%
Área de lotes (área útil)	5,112.28	33.40
Área Verde Recreativa	2,312.87	15.11
Área de Equipamiento Social	1,229.26	8.03
Área comunal	303.52	1.99
Zona de protección 1	1,852.05	12.10
Zona de protección 2	2,472.73	16.15
Área de Circulaciones	2,023.06	13.22
Área total del terreno	15,305.77	100.00

Área de lote tipo: 160.00 mts ²	N° de Lotes: 27 Unidades
--	--------------------------

4



3. LINEA DE CONSTRUCCION EN LAS VIAS:

NOMBRE DE LA VIA	DERECHO DE VIA (D.V.)
a) Calle vecinal a Cantón Tilapa (Sección A-A)	15.00 MTS
b) Calle del costado oriente (Sección B-B)	9.00 MTS
c) Pasajes peatonales internos (Sección C-C)	6.00 MTS

4. Cualquier otra reforma al proyecto deberá ser sometida a este Viceministerio para su revisión y aprobación, así mismo deberán quedar registradas en la bitácora correspondiente.
5. La Subgerencia de Atención al Ciudadano y de Trámites y Estándares de Construcción y la Alcaldía Municipal de Huizúcar, se reserva el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías de la parcelación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.
6. Los profesionales responsables del proyecto deberán garantizar la seguridad y estabilidad de las propiedades públicas y privadas. Y deberán responder legalmente en caso de que sean afectados directa o indirectamente por daños y perjuicios a terceros originados por una inadecuada planificación del diseño, ejecución y/o supervisión del proyecto. Así también, por el incumplimiento a las disposiciones legales en vigencia.

NOTAS:



- a) Esta Resolución obliga al cumplimiento de las Normas de Diseño y de Construcción vigentes. De incumplirse lo establecido, este permiso de construcción queda sin efecto.
- b) Se le establece que por mandato legal que alude la Ley de Urbanismo en su Art. 5, y que esta nuevamente enfatizada en el Art. 24 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, de la obligación de notificar en la debida forma y en el tiempo estipulado de la iniciación de la correspondiente obra, y que en caso de no cumplir con las disposiciones citadas, se iniciara el respectivo tramite para la imposición de las infracciones contenidas en la mismas disposiciones.
- c) Se le establece que por mandato legal que alude el Art. 24 y 25 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, de la obligación de permitir inspectores, funcionarios y/o empleados del Viceministerio de Vivienda, para que puedan inspeccionar, verificar, cerciorar, que las obras que se están ejecutando son las obras autorizadas por parte del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, y que en caso de no cumplir con las disposiciones antes citadas, se iniciara el respectivo trámite para la imposición de las infracciones contenidas en la mismas disposiciones.

AD



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO
MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS.

EXPEDIENTE N° 065-08
HOJA N° 3 / 3

- d) La presente Resolución y los planos aprobados deberán ser mantenidos en el lugar de la construcción referida, para que sean mostrados a los inspectores las veces que éstos los requieran.
- e) Atender todas las observaciones y correcciones señaladas con COLOR ROJO Y VERDE en los planos.
- f) Siguen en vigencia los demás requerimientos exigidos en la resolución del Exp. N° 182 - 07, de fecha 24 de abril de 2007.
- g) Los requerimientos no considerados en esta Resolución se regirán por lo estipulado en la Ley de Urbanismo y Construcción y su Reglamento, Ley del Medio Ambiente y Recursos Naturales y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley de Protección del Patrimonio Cultural.

ARQ. RENÉ ALBERTO BELLOSO
TÉCNICO

ING. SUSANA CORNEJO
COORDINADORA GACTEC CENTRO

ING. MABEL ARTIGA DE SOUNDY
VICEMINISTRA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO



AD



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

DIRECCIÓN DEL INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL

CARLOS ESPINOZA

24 de julio de 2008

Estimado(a) señor(a):

Han sido revisados los planos correspondientes al proyecto de **REMEDIACION**, con la identificación siguiente:

Car. Espinoza

- Número de Transacción:
052008004848
- Antecedente Registral:
Tipo: SIRyC, Matricula : 30111888, Índice: 00000
- Nombre de el(los) Propietario(s):
ALCALDIA MUNICIPAL DE HUIZUCAR
- Identificación Catastral:
0506R06 - 441

REVISION APROBADA

Comprobando que éstos son congruentes con la información controlada en catastro.

Por lo que se hace constar que dichos Planos, ya fueron revisados Catastralmente.

Al respecto, adjunto encontrarán impresión sin escala de la revisión efectuada.

Atentamente,

Ana Margarita Ayala
Ana Margarita Ayala
Técnico de Mapeo

Juan Manuel Martelli Mejía
Juan Manuel Martelli Mejía
Técnico de Campo



Maria Patricia Rivera Guinea
Maria Patricia Rivera Guinea
Encargada de Mantenimiento Catastral

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas-Registro-Catastro-Instituto Geográfico Nacional

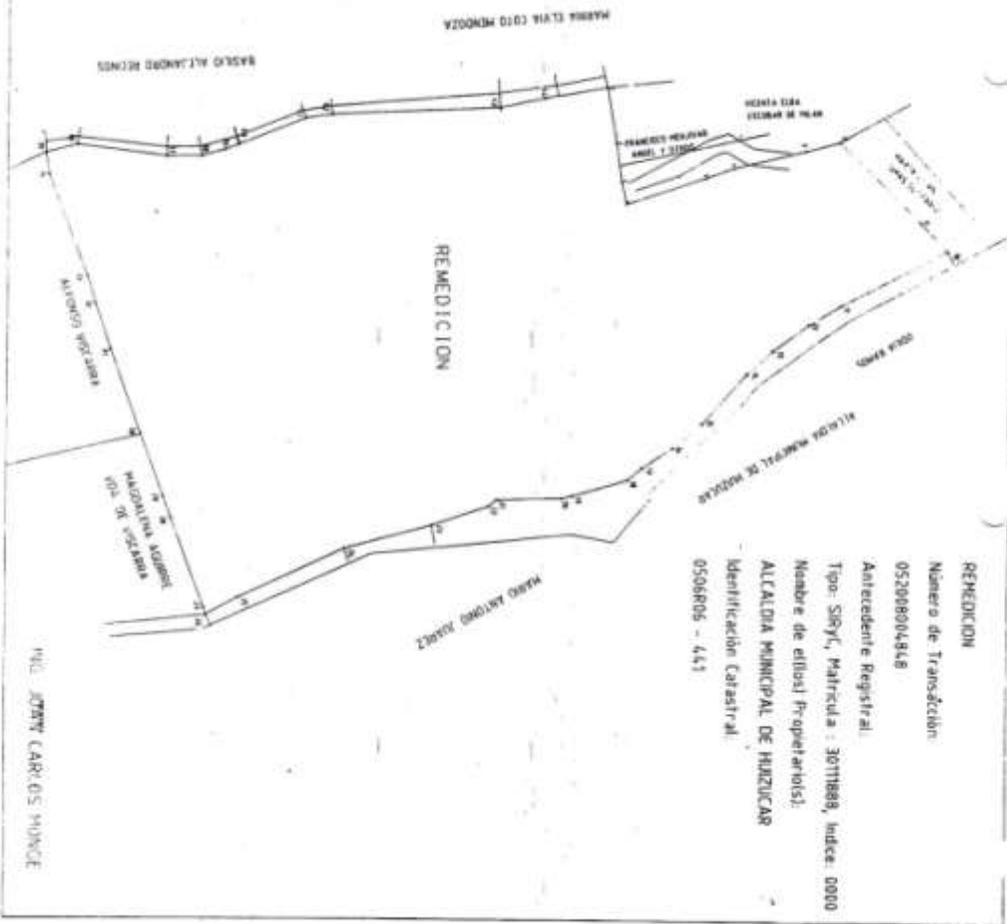
2a Ave Sur y 8a Calle Poniente, Nueva San Salvador, La Libertad, El Salvador, C.A. Telefonos(503)22290099, 22296239 y 22289111

www.cnr.gub.sv



ORDEN	ALTIMETRIA	PROYCCION
1	8487 27 307.7	5326
2	8487 60 547.7	5432
3	8487 94 427.7	5530
4	8487 30 607.7	5628
5	8487 52 527.7	5726
6	8487 00 367.7	5824
7	8487 52 527.7	5922
8	8487 84 687.7	6020
9	8487 18 847.7	6118
10	8487 52 527.7	6216
11	8487 86 707.7	6314
12	8487 20 887.7	6412
13	8487 54 047.7	6510
14	8487 88 227.7	6608
15	8487 22 407.7	6706
16	8487 56 587.7	6804
17	8487 90 767.7	6902
18	8487 24 947.7	6999
19	8487 59 127.7	7097
20	8487 93 307.7	7195
21	8487 27 487.7	7293
22	8487 61 667.7	7391
23	8487 95 847.7	7489
24	8487 30 027.7	7587
25	8487 64 207.7	7685
26	8487 98 387.7	7783
27	8487 32 567.7	7881
28	8487 66 747.7	7979
29	8487 100 927.7	8077
30	8487 35 107.7	8175
31	8487 69 287.7	8273
32	8487 103 467.7	8371
33	8487 37 647.7	8469
34	8487 71 827.7	8567
35	8487 105 007.7	8665
36	8487 39 187.7	8763
37	8487 73 367.7	8861
38	8487 107 547.7	8959
39	8487 41 727.7	9057
40	8487 75 907.7	9155
41	8487 109 087.7	9253
42	8487 43 247.7	9351
43	8487 77 427.7	9449
44	8487 111 607.7	9547
45	8487 45 767.7	9645
46	8487 79 947.7	9743
47	8487 113 787.7	9841
48	8487 47 927.7	9939
49	8487 81 307.7	10037
50	8487 115 487.7	10135

Ing. Carlos M. M.



REMEDIACION
 Numero de Transaccion:
 052008904848
 Antecedente Registral:
 Tipo: S/RyL, Matricula : 3011889, Indica: 0000
 Nombre de Oficial Propietario(s):
ALCALDIA MUNICIPAL DE HUIZUCAR
 Identificacion Catastral:
 0506R05 - 441

Ing. Carlos M. M.



COL EUROPA
BIO-LL-06-00734
C.C. HUIZUCAR



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

DIRECCIÓN DEL INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL

CARLOS ESPINOZA

22 de julio de 2008

Estimado(a) señor(a):

Han sido revisados los planos correspondientes al proyecto de **DESMEMBRACION CABEZA DE SU DUEÑO**, con la identificación siguiente:

- Número de Transacción:
052008006561
- Antecedente Registral:
Tipo: SIRyC, Matricula : 30111888, Indice: 00000
Tipo: TRANSACCION CATASTRAL, Transaccion : 052008004849
- Nombre de el(los) Propietario(s):
ALCALDIA MUNICIPAL DE HUIZUCAR
- Identificación Catastral:
0506R06 - 441

REVISION APROBADA

Comprobando que éstos son congruentes con la información controlada en catastro.

Por lo que se hace constar que dichos Planos, ya fueron revisados Catastralmente.

Al respecto, adjunto encontrarán impresión sin escala de la revisión efectuada.

Atentamente,


Karla Beatriz Rivera
Jefe de Oficina de Mantenimiento y Asesoría



Ana Margarita Ayala
Técnico de Mapeo

BIO-LL-06-00734



DESMEMBRACION EN CABEZA DE SU DUEÑO

Número de Transacción: 052008006561

Antecedente Registral: 30111898, Índice: 00000

Tipo: SIRC, Matricula: 30111898, Índice: 00000

Tipo: TRANSACCION CATASTRAL, Transacción: 052008004849

Nombre de el(los) Propietari(o)s: ALCALDIA MUNICIPAL DE HUIZUCAR

Identificación Catastral: 0506806 - 441

CUADRO DE ANCHOS Y DISTANCIAS

ORDEN	ANCHO	DISTANCIA
1	6.00	10.00
2	6.00	10.00
3	6.00	10.00
4	6.00	10.00
5	6.00	10.00
6	6.00	10.00
7	6.00	10.00
8	6.00	10.00
9	6.00	10.00
10	6.00	10.00
11	6.00	10.00
12	6.00	10.00
13	6.00	10.00
14	6.00	10.00
15	6.00	10.00
16	6.00	10.00
17	6.00	10.00
18	6.00	10.00
19	6.00	10.00
20	6.00	10.00
21	6.00	10.00
22	6.00	10.00
23	6.00	10.00
24	6.00	10.00
25	6.00	10.00
26	6.00	10.00
27	6.00	10.00
28	6.00	10.00
29	6.00	10.00
30	6.00	10.00
31	6.00	10.00
32	6.00	10.00
33	6.00	10.00
34	6.00	10.00
35	6.00	10.00
36	6.00	10.00
37	6.00	10.00
38	6.00	10.00
39	6.00	10.00
40	6.00	10.00
41	6.00	10.00
42	6.00	10.00
43	6.00	10.00
44	6.00	10.00
45	6.00	10.00
46	6.00	10.00
47	6.00	10.00
48	6.00	10.00
49	6.00	10.00
50	6.00	10.00
51	6.00	10.00
52	6.00	10.00
53	6.00	10.00
54	6.00	10.00
55	6.00	10.00
56	6.00	10.00
57	6.00	10.00
58	6.00	10.00
59	6.00	10.00
60	6.00	10.00
61	6.00	10.00
62	6.00	10.00
63	6.00	10.00
64	6.00	10.00
65	6.00	10.00
66	6.00	10.00
67	6.00	10.00
68	6.00	10.00
69	6.00	10.00
70	6.00	10.00
71	6.00	10.00
72	6.00	10.00
73	6.00	10.00
74	6.00	10.00
75	6.00	10.00
76	6.00	10.00
77	6.00	10.00
78	6.00	10.00
79	6.00	10.00
80	6.00	10.00
81	6.00	10.00
82	6.00	10.00
83	6.00	10.00
84	6.00	10.00
85	6.00	10.00
86	6.00	10.00
87	6.00	10.00
88	6.00	10.00
89	6.00	10.00
90	6.00	10.00
91	6.00	10.00
92	6.00	10.00
93	6.00	10.00
94	6.00	10.00
95	6.00	10.00
96	6.00	10.00
97	6.00	10.00
98	6.00	10.00
99	6.00	10.00
100	6.00	10.00

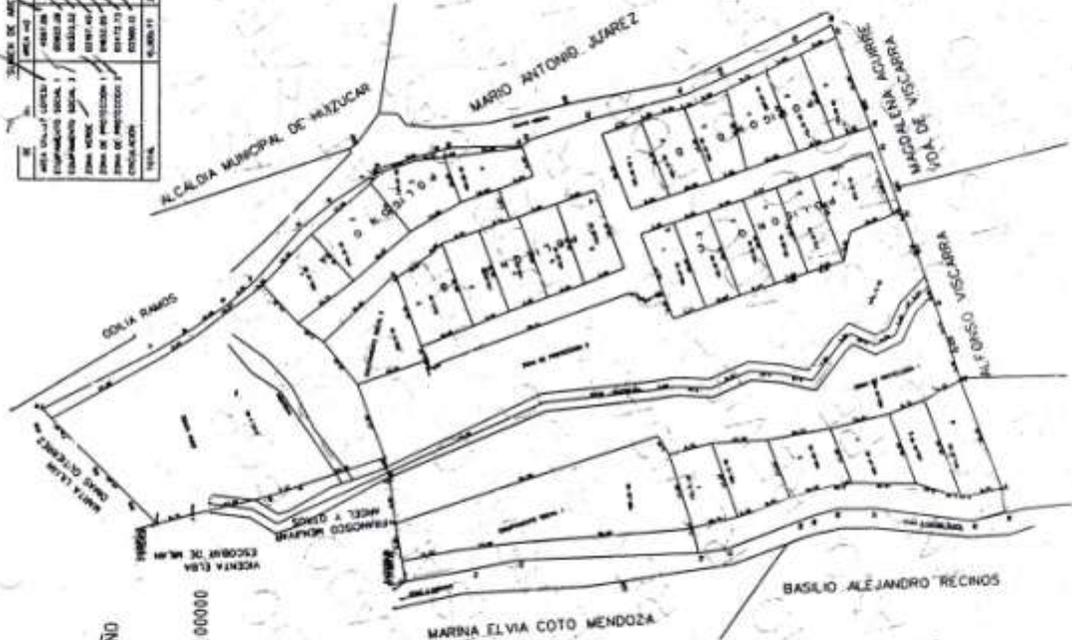
AREA	AREA N2	AREA V2
1	000205.37	293.84
2	000205.34	351.06
3	000204.91	293.19
4	000182.01	217.22
TOTAL	807.61	1195.81

AREA	AREA N2	AREA V2
2	000222.50	316.35
3	000115.02	247.56
4	000180.94	256.89
5	000172.22	246.41
6	000178.93	256.01
TOTAL	927.61	1327.22

AREA	AREA N2	AREA V2
1	001391.04	227.55
2	001151.88	234.48
3	001167.63	229.87
4	001161.06	230.44
5	000172.38	246.66
6	000223.78	210.18
TOTAL	1048.2	1501.18

AREA	AREA N2	AREA V2
1	001871.48	329.84
2	001823.12	282.01
3	001821.81	232.95
4	002071.31	296.48
5	001731.72	248.56
6	001781.88	255.84
TOTAL	1073.23	1535.58

AREA	AREA N2	AREA V2
1	001151.11	248.34
2	001901.12	272.02
3	001851.65	265.63
4	001991.94	286.07
5	001561.46	238.17
6	002241.07	320.80
TOTAL	1139.95	1631.03



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS, REPUBLICA DE EL SALVADOR

INFORMACION GENERAL
 TIPO: TRANSACCION CATASTRAL
 AREA: 441
 AREA: 516.15 CAL. 4

INFORMACION GENERAL
 AREA: 441
 AREA: 516.15 CAL. 4

INFORMACION GENERAL
 AREA: 441
 AREA: 516.15 CAL. 4





CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

DIRECCIÓN DEL INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL

Col. T. 10012 -

CARLOS ESPINOZA

19 de junio de 2008

Estimado(a) señor(a):

Han sido revisados los planos correspondientes al proyecto de **DESMEMBRACION CABEZA DE SU DUEÑO**, con número de transacción 052008004849 encontrando que estos presentan con respecto a la zona de equipamiento social 1 en digital presenta conformacion fisica diferente al plano en copia dura presentado, por lo tanto existen difencia entre las areas, aclarar cual es la correcta y solventar la incongruencia de informacion., por lo que en esta ocasión le rogamos favor nos presente correcciones o amplien la información ya presentada a fin de darle seguimiento a su solicitud de Revisión de Planos.

Al respecto, se le proporcionará en la oficina del CNR una impresión sin escala donde se detallan las incongruencias encontradas.

Atentamente,

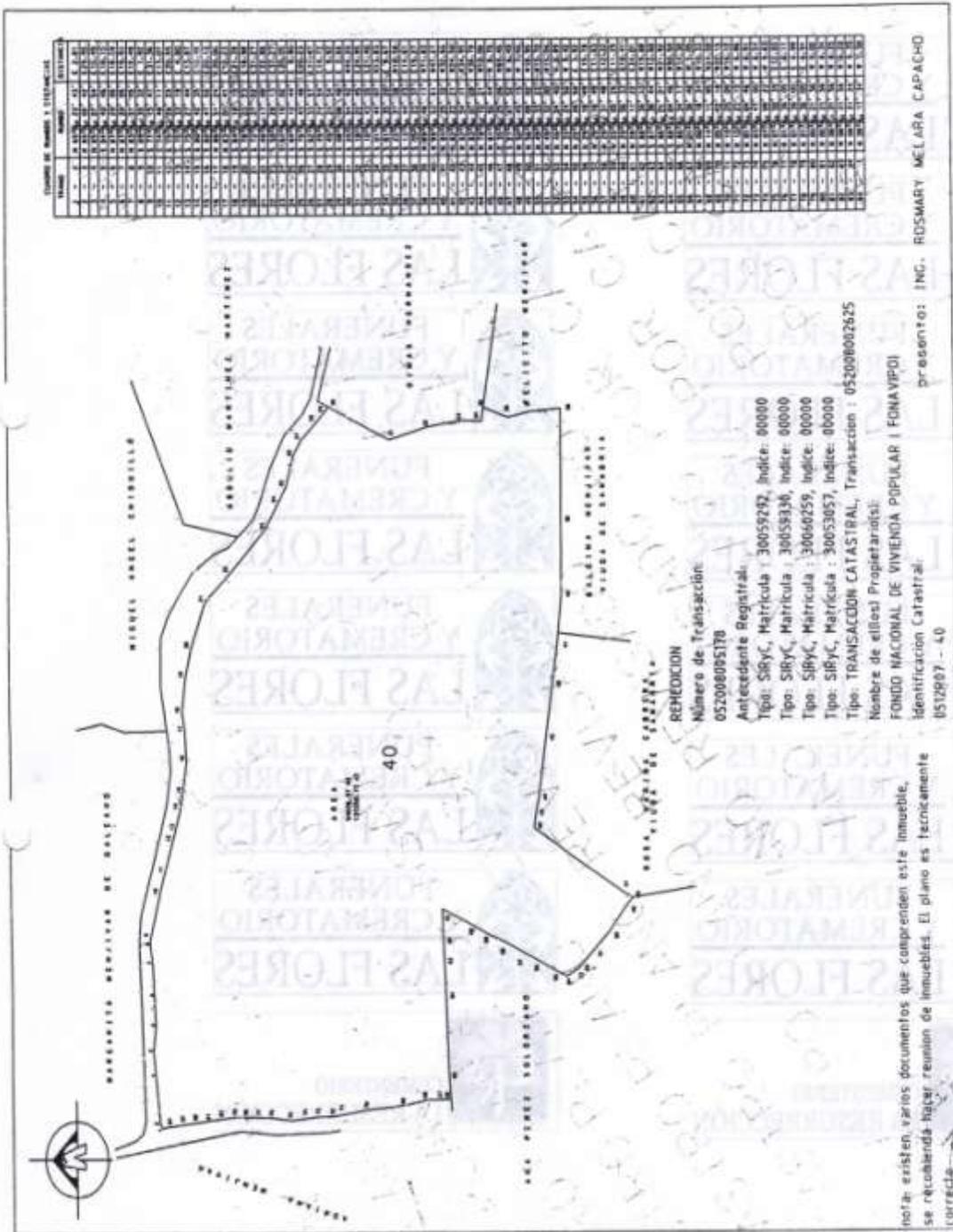

Karla Beatriz Rivera Guinza
Jefe de Oficina de Mantenimiento Catastral


Ana Margarita Ayala
Técnico de Mapeo

Nota: Se deberán presentar las correcciones en un periodo no mayor de 30 días hábiles, a partir de la fecha de retiro de la misma, si son presentadas después del periodo establecido serán ingresadas como proceso inicial.

AID.LL.06.000734

NUMERO DE LINDERO	AREA	VALOR
1	100	100
2	100	100
3	100	100
4	100	100
5	100	100
6	100	100
7	100	100
8	100	100
9	100	100
10	100	100
11	100	100
12	100	100
13	100	100
14	100	100
15	100	100
16	100	100
17	100	100
18	100	100
19	100	100
20	100	100
21	100	100
22	100	100
23	100	100
24	100	100
25	100	100
26	100	100
27	100	100
28	100	100
29	100	100
30	100	100
31	100	100
32	100	100
33	100	100
34	100	100
35	100	100
36	100	100
37	100	100
38	100	100
39	100	100
40	100	100
41	100	100
42	100	100
43	100	100
44	100	100
45	100	100
46	100	100
47	100	100
48	100	100
49	100	100
50	100	100
51	100	100
52	100	100
53	100	100
54	100	100
55	100	100
56	100	100
57	100	100
58	100	100
59	100	100
60	100	100
61	100	100
62	100	100
63	100	100
64	100	100
65	100	100
66	100	100
67	100	100
68	100	100
69	100	100
70	100	100
71	100	100
72	100	100
73	100	100
74	100	100
75	100	100
76	100	100
77	100	100
78	100	100
79	100	100
80	100	100
81	100	100
82	100	100
83	100	100
84	100	100
85	100	100
86	100	100
87	100	100
88	100	100
89	100	100
90	100	100
91	100	100
92	100	100
93	100	100
94	100	100
95	100	100
96	100	100
97	100	100
98	100	100
99	100	100
100	100	100



REHECION
 Número de Transacción: 052008095178
 Antecedente Registral:
 Tipo: SIRYC, Matrícula: 3605972, Índice: 00000
 Tipo: SIRYC, Matrícula: 3605936, Índice: 00000
 Tipo: SIRYC, Matrícula: 36058259, Índice: 00000
 Tipo: SIRYC, Matrícula: 36053857, Índice: 00000
 Tipo: TRANSACCION CATASTRAL, Transacción: 052008002625
 Nombre de ellos Propietarios:
 FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR | FONAVIPOI
 Identificación Catastral: 052907 - 40

Nota: existen varios documentos que comprenden este inmueble. Se recomienda hacer reunión de inmuebles. El plano es técnicamente correcto.

presento: ING. ROSMARY MELARA CAPACHO



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS, REPUBLICA DE EL SALVADOR

REVISADO
 MAPA CATASTRAL
 PARCHA

REVISADO
 LA 3 IDENTIFICACION

REVISADO
 SIN ESCALA



Instituto Libertad y Progreso
Programa de Legalización de Tierras
ANÁLISIS JURÍDICO

CODIGO: BID-LL-06-C00734
PROYECTO: COLONIA EUROPA
UBICACIÓN: LA LIBERTAD, HUIZUCAR, (URBANO)

TIPO PROYECTO: Asentamiento Marginal Urbano
BENEFICIARIOS: 27 META:

I. ANALISIS JURIDICO

DATOS DEL DOCUMENTO:

Tipo de Documento: Compra Venta Fecha otorgamiento: 12/08/2006

Vendedor Tradente: EDUARDO ITALO R. FIGUEROA/OTRA

Propietarios:

NOMBRE

ALCALDIA MUNICIPAL DE HUIZUCAR

DUI

%

100.0

0

Tipo de propietario: Alcaldía

Autorización para vender:

Representante Legal: MOISES AMILCAR TAMACAS CORNELIO

No

Tipo de Transferencia: CompraVenta

DATOS DEL INMUEBLE

Naturaleza: Urbana

Tipificación del Inmueble:

Porciones Registrales: 1

Area Total Inmueble: Estado/Municipal

Situación de Planos:

11,325.54 m²

Recomendación: Con planos

No aprobados

II. SITUACIÓN REGISTRAL

Situación Registral del Documento:

PORCIÓN	SITUACIÓN	DEPARTAMENTO	SISTEMA	Nº INSCRIPCIÓN	FECHA
1	Inscrito	LA LIBERTAD	SIRyC	30111888-00000	13/07/2007

III. ESTUDIO REGISTRAL

- * Sin Gravámenes
- * Sin Documentos en Trámite
- * Sin Traspasos
- * Sin Proindivisos

IV. RESOLUCIÓN

Conclusión: PROCEDE

Resolución:

Jurídicamente procede la legalización de la comunidad en análisis.

El inmueble sobre el cual se asienta la comunidad es propiedad municipal.

Originalmente el inmueble ubicado en los suburbios del pueblo de Huizucar, La Libertad, era propiedad de VICENTA ELBA ESCOBAR DE MILAN, con el 14.28 % y ANA MARINA FIGUEROA Y ALFREDO EDUARDO FIGUEROA, con el 85.72 % de la propiedad; quienes posteriormente vendieron la totalidad del inmueble a favor del señor EDUARDO ITALO ROMAN FIGUEROA.

El señor EDUARDO ITALO ROMAN FIGUEROA donó el Derecho de Usufructo Vitalicio a favor de la ANA MARINA FIGUEROA. Este último propietario y usufructuario vendieron sus derechos correspondientes a la nuda propiedad y el usufructo sobre dicho inmueble a la Alcaldía.

Deberá gestionarse en el VMVDU la calificación habitacional de desarrollo progresivo.

Asimismo solicitar a la Alcaldía propietaria Acuerdo Municipal por medio del cual a) Autorizan iniciar el trámite de legalización a favor de la comunidad, b) Autorizan a ILP a seguir el trámite de legalización, c) Fijan el precio de venta de cada uno de los lotes habitacionales y d) Autorizan al Alcalde a firmar todos los actos y contratos que surjan del proceso de legalización.

Fecha Ejecución: 16/07/2007


Victoria Eugenia Ramos
Jurídico Responsable





EL GOBIERNO DE EL SALVADOR

A través del VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

Con base en lo dispuesto en el Art. 8 del Reglamento para la Calificación de Proyectos de Interés Social, por el Instituto Libertad y Progreso, emitido mediante Decreto Ejecutivo No. 26, del 4 de marzo de 1992, publicado en el D. O. No. 45, Tomo 314 del 6 del mismo mes y año; y Art. 36 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, emitido por Decreto No. 70 del 6 de diciembre de 1991, publicado en el D. O. No. 241, Tomo 313 de fecha 20 del mismo mes y año, resuelve favorablemente CALIFICAR como Parcelación-Habitacional de Desarrollo Progresivo la comunidad denominada:

COMUNIDAD "EUROPA"

Ubicado en: Final Barrio San Miguel, Calle a Cantón Tilapa
del Municipio de Huizúcar, Departamento de La Libertad.

en virtud de ser un proyecto destinado a familias de bajos ingresos, habiéndose constatado que se encuentra dentro de los casos establecidos en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción, considerándose además que dicho proyecto es de necesidad e interés social constituyendo la base para el desarrollo integral de las familias y la comunidad.

Se dan por excluidos de esta resolución los lotes afectados por derecho de vía, los ubicados en zonas de alto riesgo, en zonas arqueológicas o turísticas, de conformidad a lo establecido en el artículo 4 de la Ley de Registro Social de Inmuebles; los cuales serán determinados por este Viceministerio en los planos presentados.

Y para los efectos legales consiguientes, se firma la presente en San Salvador, a los seis días del mes de septiembre del año dos mil siete.



Mabel Arziga de Souny
ING. MABEL ARZIGA-DE SOUNY
Viceministra de Vivienda y Desarrollo Urbano

Programa de Legalización de Tierras

No. 2835

EL INSTITUTO LIBERTAD Y PROGRESO, Programa de Legalización de Tierras, HACE CONSTAR: que la Alcaldía Municipal de Huizucar, departamento de la Libertad, ha solicitado gozar de los beneficios de La Legalización de Tierras en Proyectos de Interés Social, en el Proyecto denominado "COLONIA EUROPA", que consta de VEINTISIETE familias; y analizado el expediente No. BID-LL-06-C00734, en el cual consta que se presentó Escritura de Compraventa de un inmueble inscrito bajo la Matricula en SIRyC No 30111888-00000, del Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, de Naturaleza antes Urbana, Ubicado en el municipio de Huizucar, Departamento de La Libertad, con Área registral de: 11,325.54 Mt2; el inmueble al día de su estudio registral se encuentran libre de gravámenes y traspasos; en el cual se encuentra constituida desde hace mas de trece años, el Proyecto denominado "COLONIA EUROPA"; por lo que procede su Legalización por cumplir con todos los requisitos necesarios; y, para los efectos legales pertinentes, se expide la presente, en la ciudad de San Salvador, a los dieciséis días del mes de julio de dos mil siete.



Licda. Carolina Ivonne Villacorta de Portillo
Jefe Depto. Jurídico



Instituto Libertad y Progreso
Presidencia de la República

Calificación de Interés Social

PROYECTO DE PARCELACION HABITACIONAL DENOMINADO "COLONIA EUROPA", de la Jurisdicción de Huizúcar, Departamento de La Libertad.

RESOLUCIÓN N° 1382.- En el INSTITUTO LIBERTAD Y PROGRESO, a los cuatro días del mes de octubre de dos mil siete. La infrascrita Directora Presidenta del Consejo Directivo del Instituto Libertad y Progreso; en uso de las facultades que se le confieren según Acuerdo del Consejo Directivo: CD-No.025/2007; a solicitud del interesado para que sea calificado de Interés Social el proyecto denominado "COLONIA EUROPA", ubicado en jurisdicción de Huizúcar, departamento de La Libertad, en inmueble propiedad de la Alcaldía Municipal de Huizúcar; y habiendo tenido a la vista la recomendación para ser calificado como de Interés Social emitida por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano con fecha seis de septiembre de dos mil siete, y

CONSIDERANDO que la Gerente de Operaciones de este Instituto, de acuerdo al estudio técnico jurídico realizado, ha emitido informe favorable recomendando que 27 lotes del Proyecto denominado "COLONIA EUROPA" se Califiquen de Interés Social; en vista que cumplen con los requisitos contemplados en el "Reglamento para la Calificación de Interés Social por parte del Instituto Libertad y Progreso" y para darle cumplimiento a la reforma del Art. 49 de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

POR TANTO RESUELVE CALIFICAR DE INTERES SOCIAL, 27 Lotes del Proyecto denominado "COLONIA EUROPA", ubicado en el municipio de Huizúcar, departamento de La Libertad.

Para efectos de inscripción de las escrituras a favor de los beneficiarios, en el Registro Social de Inmuebles se deberá darle cumplimiento a la reforma del Art. 49 de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el cual indica lo siguiente:

"Art. 49.- En la Unidad del Registro Social de Inmuebles se cobrarán las mismas tasa establecidas para el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, con la sola excepción de los actos relativos a proyectos que tengan calificación de interés social, de acuerdo con la Ley de Creación de dicha Unidad, para los cuales se establecen las siguientes tasas:

- 1) Por cada una de las inscripciones, cancelaciones u otros servicios registrales indicados en el artículo anterior, cuyo valor no exceda de \$15,000.00 se pagará el 25% de las tasas establecidas en dicha disposición.
- 2) Por cada certificación de una inscripción \$5.71
- 3) Por cada inscripción o cancelación de anotaciones preventivas de cualquier naturaleza \$5.71
- 4) Por cada certificación de un plano de lotificación \$8.86, mas \$0.14 por cada lote comprendido en el plano.
- 5) Por los actos que a continuación se indican, las tasas a pagar serán las siguientes:
 - A. Por la revisión y aprobación de planos de lotificación y perimetral, requeridos para efectuar inscripciones, se pagará por cada lote, parcela o local, una tasa equivalente al precio unitario autorizado por el Organismo Ejecutivo en el Ramo de Hacienda para la venta de planos catastrales;

Instituto Libertad y Progreso

- B. Por desmembraciones en cabeza de su dueño o modificaciones de las mismas con o sin transferencia de dominio, se pagará por cada lote o parcela \$9.70, con un mínimo de \$34.29, y por inscripción de inmuebles en el Régimen de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos \$9.70 por cada local, con un mínimo de \$54.91;
- C. Por remediones y reuniones de inmuebles se pagará por cada lote o parcela \$9.70, con un mínimo de \$34.29; y
- D. Por particiones de inmuebles, se pagará por cada lote o parcela resultante \$9.70 con un mínimo de \$34.29.

Cuando los actos previamente indicados, sean relativos a proyectos que tengan la calificación de interés social según lo dispuesto por la Ley de Creación de la Unidad de Registro Social de Inmuebles, y su valor no exceda de \$15,000.00 se pagará el 25% de las tasas establecidas en las letras a., b., c., y d anteriores*.

COMUNIQUESE,

ING. ETNA MABEL ARTIGA DE SANDOVAL
DIRECTOR PRESIDENTE



Boleta de Presentación
Centro Nacional de Registros, Cuarta Sección del Centro, La Libertad

No. Presentación : 200805037396
Fecha/Hora de Presentación : 20/10/2008 16:12:16
Presentante : ILP
Contacto para Notificación : 11160 - ERICK ROBERTO FLORES CARCAMO / TABLERO OFICINA REGISTRAL
TABLERO OFICINA REGISTRAL
Ado/Contrato : 0203 - REMEDICION DE INMUEBLE
Recepción : GUADALUPE VARGAS
Notario o Funcionario : 5462 - DURAN ERAZO, NIDIA IRENE
Matrícula : 30111888 - 00000
Dirección del Inmueble : SITUADO EN LOS SUBURSIOS DEL PUEBLO DE HUIZUCAR



Inscrito
27-10-2008
Moral

FIRMA DEL DEPOSITANTE

ORIGINAL - CLONADO
CAJERO No. 17 - 03

INSTITUTO LIBERTAD Y PROGRESO

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

Nº 154

119

EXPEDIENTE : <u>BID-L1 06 C 00734</u>	POLÍGONO:	LOTE:
NOTARIO : <u>LIC. NIDIA IRENE DURAN ERAZO</u>		<u>30111888</u>
ACTO Ó CONTRATO : <u>PROTOCOLIZACION DE DILIGENCIAS DE REMEDICION</u>		
OTORGADA POR : <u>ANTE MI Y POR MI</u>		
A FAVOR : <u>ALCALDIA MUNICIPAL DE HUIZUCAR, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD</u> <u>COLONIA EUROPA, HUIZUCAR, LA LIBERTAD.</u>		

PAPEL PARA PROTOCOLO

TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO



N. DE H.

Nº 10304896

DOS COLONES

LAS FLORES
Y CREMATORIO
FUNERALES

LA RESURBECIÓN
FUNERALS

LAS FLORES
Y CREMATORIO
FUNERALES

LA RESURBECIÓN
FUNERALS





PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS DE H.



10304897

/Notario de este domicilio/
ERAZO. Procedo a protocolizar, la resolución dictada En las diligencias de remediación promovidas ante

1 mis oficios notariales, por el señor MOISES AMILCAR TAMACAS CORNELIO, en representación de la
 2
 3 Alcaldía Municipal de Huizucar, Departamento de La Libertad, que literalmente DICE: " En la ciudad de
 4 San Salvador, a las nueve horas del día trece de Octubre del año dos mil ocho, Ante mi y por mi NIDIA
 5 IRENE DURAN ERAZO, Notario del domicilio de San Salvador. DIGO: 1) que con fecha treinta de
 6 Septiembre del corriente año, se presento el señor MOISES AMILCAR TAMACAS CORNELIO, quien es
 7 de cuarenta y cuatro años de edad, Empleado, del domicilio de Huizucar, Departamento de La Libertad, a
 8 quien no conozco pero identifico mediante su Documento Único de identidad Numero; cero cero tres tres
 9 nueve seis tres dos-nueve, con Numero de Identificación tributaria; cero quinientos nueve-ciento treinta y
 10 un mil ciento sesenta y tres-cero cero uno-cinco; actuando en su calidad de Alcalde Municipal de la
 11 Alcaldía de Huizucar, Departamento de La Libertad, con Numero de identificación Tributaria: cero
 12 quinientos seis-cero cinco uno cero siete nueve-cero cero uno-nueve cuya personería Doy Fe: de ser
 13 legítima y suficiente, por haber tenido a la vista: A)- La Credencial extendida por el Tribunal Supremo
 14 Electoral a los seis días del mes de abril de dos mil seis, de la que consta que dicho señor fue electo
 15 como Alcalde Municipal de dicha Alcaldía para el periodo Constitucional que inicio el primero de mayo de
 16 dos mil seis que finaliza el treinta de abril de dos mil nueve. B) La Certificación del Acuerdo Numero DOS
 17 suscrito por el Consejo Municipal de Huizucar, Departamento de La Libertad en el que consta que se
 18 autorizo al compareciente y al Instituto Libertad y Progreso para que puedan legalizar las parcelas que
 19 forman parte de LA COMUNIDAD O COLONIA EUROPA propiedad de ALCALDIA MUNICIPAL DE
 20 HUIZUCAR ubicado en FINAL BARRIO SAN MIGUEL, CALLE A CANTON TILAPA, Municipio de
 21 HUIZUCAR, departamento de LA LIBERTAD, así como para que pueda vender los lotes a los
 22 beneficiarios de dicho Programa facultándolo además para que pueda hacer la tradición del dominio,
 23 posesión y demás derechos personales y reales que correspondan a su representada sobre los lotes
 24 antes mencionados; y quien me manifestó que su representada es dueña y ~~es~~ poseedora de un



PAPEL PARA PROTOCOLO

TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE



M. DE H.

0304898

DOS COLONES

1 cuarenta y dos segundos este y una distancia de cinco punto sesenta y seis metros se llega al mojón M
2 dos A cuyas coordenadas geodésicas con longitud: CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL
3 QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PUNTO CERO UNO y latitud DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL
4 OCHOCIENTOS NOVENTA PUNTO CINCUENTA Y SEIS donde da inicio la presente descripción técnica:
5 **AL ORIENTE** Se miden nueve tramos rectos así: Partiendo del mojón M dos A con rumbo sur treinta y
6 cinco grados veinte minutos cuarenta y dos segundos Este y una distancia de veintisiete punto ochenta y
7 ocho metros se llega al mojón M tres de este mojón con rumbo sur treinta y nueve grados veinticinco
8 minutos treinta y un segundos Este y una distancia de quince punto sesenta metros se llega al mojón M
9 cuatro de este mojón con rumbo sur cincuenta y tres grados cero un minutos once segundos Este y una
10 distancia de treinta y tres punto cincuenta y un metro se llega al mojón M cinco de este mojón con rumbo
11 sur cuarenta y seis grados cuarenta y tres minutos veintiocho segundos Este y una distancia de
12 diecinueve punto cincuenta y siete metros se llega al mojón M seis de este mojón con rumbo sur treinta
13 grados veintiún minutos cero segundos este y una distancia de diez punto cuarenta y tres metros se llega
14 al mojón M siete de este mojón con rumbo sur cero nueve grados cincuenta y cinco minutos treinta y seis
15 segundos este y una distancia de catorce punto setenta y ocho metros se llega al mojón M ocho de este
16 mojón con rumbo sur veinte grados dieciséis minutos veintiún segundos este y una distancia de treinta y
17 uno punto ochenta y tres metros se llega al mojón M nueve de este mojón con rumbo sur veinticinco
18 grados veintiocho minutos cincuenta y nueve segundos este y una distancia de catorce punto cuarenta y
19 dos metros se llega al mojón m diez, de este mojón con rumbo sur treinta y tres grados diecisiete minutos
20 diecinueve segundos Este y una distancia de treinta y cuatro cuarenta metros se llega al mojón m once
21 lindando los tramos anteriores con terrenos de los señores Juan José Olivo y Mario Juárez con calle a
22 Huizucar de cuatro metros de ancho de por medio. **AL SUR** se mide un solo tramo recto así: partiendo del
23 mojón M once con rumbo Sur sesenta y tres grados cuarenta y un minutos cuarenta y seis segundos
24 Oeste y una distancia de ciento diecisiete punto veinticuatro metros se llega al mojón m doce lindando



PAPEL PARA PROTOCOLO

TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO



DOS COLONES



M. DE H.

0304899

1 segregada a favor de los señores Francisco Menjivar Ángel y María del Carmen Elias Angel.
2 VALORADO dicho inmueble en la cantidad de QUINCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
3 AMÉRICA. Que con el objeto de establecer legalmente la cabida real de dicho inmueble y de Conformidad
4 con el artículo quince de la ley del ejercicio notarial de la jurisdicción n voluntaria y de otras diligencias,
5 viene ante mis oficios a promover diligencias de remediación, a que se refiere dicha ley. II) se tuvo por
6 parte al señor MOISES AMILCAR TAMACAS CORNELIO se admitió su solicitud, y se nombro perito
7 Agrimensor al señor Juan Carlos Monge Barrientos quien a folios DOS acepto el cargo conferido jurando
8 cumplirlo fiel y legalmente. III) A folios TRES se le discernió el cargo se señalo para la practica de la
9 mensura del inmueble, las ocho horas del día diez de octubre de dos mil ocho, previa cita de los
10 colindantes. IV) A folios CUATRO AL OCHO aparecen agregadas las copias de las esquelas de
11 notificación hecha a los colindantes respectivos. V) que con fecha DIEZ DE OCTUBRE DE DOS MIL
12 OCHO, se efectuó la mensura sin la asistencia de los colindantes no obstante su legal citación, quienes
13 manifestaron con anterioridad que no se oponen a la medición solicitada, ya que no interfiere en sus
14 linderos, ni esta en menoscabo el área de los terrenos; previamente a dicha diligencia, se recorrieron sus
15 linderos con el objeto de identificarlo; en dicha diligencia estuvieron presentes la suscrita notario y el perito
16 agrimensor nombrado. En vista de lo anterior y después de recorrer los linderos se pudo comprobar que
17 actualmente dicho inmueble tiene una superficie mayor a la que registralmente corresponde, tal como lo
18 manifiesta el perito agrimensor nombrado en su informe que literalmente DICE: Licenciada NIDIA IRENE
19 DURAN ERAZO: En cuanto a lo ordenado por usted, procedí a la practica de las diligencias de
20 remediación de un inmueble propiedad de LA MUNICIPALIDAD DE HUIZUCAR, ubicado en LOS
21 SUBURBIOS DEL PUEBLO DE HUIZUCAR, JURISDICCION DE HUIZUCAR, DEPARTAMENTO DE LA
22 LIBERTAD, el cual ha sido previa y debidamente identificado; que habiéndome instalado en el mismo y
23 después de efectuado el reconocimiento de linderos, procedía a efectuar la mensura de dicho inmueble,
24 habiendo obtenido el resultado siguiente: INMUEBLE ACTUALMENTE DENOMINADO PROYECTO



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE
M. DE H.



No. 10304900

1 minutos veintiséis segundos Este con una distancia de ocho punto cuarenta y cinco metros; Tramo cinco,
2 Sur cuarenta y ocho grados treinta y cuatro minutos dieciocho segundos Este con una distancia de
3 dieciséis punto cero dos metros; Tramo seis, Sur cuarenta grados cero tres minutos cuarenta y dos
4 segundos Este con una distancia de nueve punto diecinueve metros; Tramo siete, Sur treinta y tres
5 grados cero cuatro minutos veintiocho segundos Este con una distancia de ocho punto ochenta metros;
6 Tramo ocho, Sur treinta y nueve grados cuarenta y seis minutos cincuenta y un segundos Este con una
7 distancia de cuatro punto dieciséis metros; Tramo nueve, Sur quince grados treinta y un minutos treinta y
8 cuatro segundos Este con una distancia de trece punto setenta y cuatro metros; Tramo diez, Sur once
9 grados cuarenta y seis minutos cero tres segundos Este con una distancia de dos punto setenta metros;
10 Tramo once, Sur cero cero grados cero cinco minutos cincuenta y tres segundos Este con una distancia
11 de quince punto veinte metros; Tramo doce, Sur treinta y siete grados cincuenta y un minutos treinta y
12 tres segundos Este con una distancia de dos punto cincuenta y cuatro metros; Tramo trece, Sur diecisiete
13 grados cincuenta y ocho minutos cuarenta y dos segundos Este con una distancia de catorce punto
14 veinticuatro metros; Tramo catorce, Sur catorce grados cero cinco minutos treinta segundos Este con una
15 distancia de veintiuno punto treinta y tres metros; Tramo quince, Sur veinticuatro grados quince minutos
16 treinta y cinco segundos Este con una distancia de veintisiete punto cuarenta y cinco metros; Tramo
17 dieciséis, Sur veintisiete grados cuarenta y nueve minutos veinticinco segundos Este con una distancia de
18 ocho punto setenta y tres metros; colindando con terrenos de ODILIA RAMOS, ALCALDIA MUNICIPAL
19 DE HUIZUCAR Y MARIO ANTONIO JUAREZ, con calle nacional de por medio. LINDERO SUR: Partiendo
20 del vértice Sur Oriente esta formado por nueve tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno,
21 Sur setenta y cinco grados once minutos cincuenta segundos Oeste con una distancia de uno punto
22 setenta y dos metros; Tramo dos, Sur setenta grados cuarenta y cinco minutos cero tres segundos Oeste
23 con una distancia de veintidós punto noventa y seis metros; Tramo tres, Sur setenta y un grados
24 cincuenta y ocho minutos veintisiete segundos Oeste con una distancia de cinco punto treinta y seis





PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

TRESCIENTOS NOVENTA
M. DE H.



1 noventa y seis metros; colindando con terrenos de BASILIO ALEJANDRO RECINOS Y MARINA ELVIA
2 COTO MENDOZA, CON CALLE NACIONAL DE POR MEDIO. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es
3 donde se inició la descripción. El inmueble así remedido tiene una extensión superficial de de QUINCE
4 MIL TRESCIENTOS CINCO PUNTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS EQUIVALENTES A
5 DOS MANZANAS UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA VARAS
6 CUADRADAS. Manifiesto a usted que del resultado de la mensura se levanto un plano de acuerdo con el
7 pliego de cálculos el cual conjuntamente con las libretas de campo, quedan en mi poder, todo de
8 conformidad con lo que al respecto dispone la Ley de Ingenieros Topógrafos" hay un sello que dice: Juan
9 Carlos Monge Barrientos Registro Nacional de Arquitectos e Ingenieros IC-DOS MIL CIENTO SETENTA Y
10 CINCO INGENIERO CIVIL. Hay una firma que se lee "legible" . Apreciadas que han sido las pruebas
11 aportadas y relacionadas en los considerandos anteriores y de conformidad a lo establecido en el artículo
12 quince de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias. POR TANTO,
13 le suscrita Notario DA FE y DECLARA: que la medida real del inmueble inscrito a la Matrícula Numero
14 TRES CERO UNO UNO UNO OCHO OCHO OCHO-CERO CERO CERO CERO CERO del Registro de la
15 Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección Cuarta Sección del Centro, Departamento de La
16 Libertad, ES DE QUINCE MIL TRESCIENTOS CINCO PUNTO SETENTA Y SIETE METROS
17 CUADRADOS EQUIVALENTES A DOS MANZANAS UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE
18 PUNTO CINCUENTA VARAS CUADRADAS, cuya descripción técnica, medidas y colindancias actuales
19 han sido suficientemente relacionadas en el informe topográfico transcrito anteriormente. Protocolícese la
20 presente resolución, y oportunamente extiéndase testimonio de esta al interesado. Así me expreso, leo lo
21 escrito, ratifico su contenido y firmo la presente acta notarial que consta de CINCO folios útiles. Doy Fe.
22 Rubricada ""NYRENE DURAN E""hay un sello un sello circular que se lee: NIDIA IRENE DURAN
23 ERAZO, NOTARIO, REPUBLICA DE EL SALVADOR"" Yo la suscrita Notario Doy Fe: que el acta
24 transcrita es conforme con su original con la cual confronte. B) Que entregue en originales las diligencias



SO ANTE MI, del folio número trescientos ochenta y cinco vuelto, al folio número trescientos noventa vuelto, del LIBRO TREINTA Y UNO de mi Protocolo, que vence el día NUEVE DE ABRIL DE DOS MIL NUEVE. Y para ser entregado el presente TESTIMONIO A LA ALCALDIA MUNICIPAL DE HUIZUCAR, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD, lo extiendo, firmo y sello en la Ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a los quince días del mes de Octubre del año dos mil ocho.-



No. 2629219

**RAZON Y CONSTANCIA DE INSCRIPCION
REMEDIACION DE INMUEBLE**

Centro Nacional de Registros, Cuarta Sección del Centro, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 10:14:46 horas, del día Veintisiete de Octubre del año Dos Mil Ocho, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matrícula(s) detallada(s) a continuación:

1.- Matrícula 30111888-00000, con un área de 15,305.7700 metros cuadrados, ubicada en UBICADO EN FINAL BARRIO SAN MIGUEL, CALLE A CANTON TILAPA, HUIZUCAR, LA LIBERTAD, COLONIA EUROPA, correspondiente a la ubicación geográfica de HUIZUCAR, LA LIBERTAD, en el asiento 4.

, del documento de REMEDIACION DE INMUEBLE.

Resolución:

SE INSCRIBE LA PRESENTE REMEDIACION DE INMUEBLE, LA CUAL HA DADO UN AREA RESULTANTE DE 15,305.77MTS2.- NUMERO DE TRANSACCION: 052008004848.- IDENTIFICACION CATASTRAL: 0506R06-441.-

El Instrumento que dió mérito a ésta inscripción fué presentado bajo el asiento de presentación N° 200805037396 a las 16:12:16 horas del día Veinte de Octubre del año Dos Mil Ocho . La Libertad, Veintisiete de Octubre del año Dos Mil Ocho .-



Mario G. Morán Vega

LIC. MARIO GUILLERMO MORAN VEGA
REGISTRADOR

