

**ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

---

**DECRETO No. 216****LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,****CONSIDERANDO:**

- I.** Que el artículo 103 de la Constitución de la República reconoce el derecho a la propiedad en función social.
- II.** Que el artículo 106 de la Constitución de la República establece que la expropiación procederá por causa de utilidad pública o de interés social, legalmente comprobados, y previa una justa indemnización.
- III.** Que por Decreto Legislativo n.º 210, de fecha diecisiete de noviembre de 2021, publicado en el Diario Oficial n.º 219 Tomo n.º 433, de fecha diecisiete del mismo mes y año, se creó la Dirección Nacional de Obras Municipales, institución de Derecho Público descentralizada, con autonomía en la administración de su patrimonio y en el ejercicio de sus funciones, con personería jurídica propia, cuyo objetivo es ser la única autoridad del Estado, responsable del desarrollo y ejecución de proyectos municipales.
- IV.** Que los proyectos de desarrollo que la Dirección Nacional de Obras Municipales realizará son de innegable urgencia, beneficio público y prioritario para el país. En este sentido, el Estado tiene la obligación de dictar las disposiciones necesarias para evitar o subsanar las dificultades que puedan presentarse para su ejecución.
- V.** Que ante la falta de convenio en la vía administrativa entre el Estado y los propietarios o poseedores de inmuebles, sobre el precio o decisión de vender ciertos inmuebles requeridos para el desarrollo de las obras que la Dirección Nacional de Obras Municipales tiene encomendadas; y por otra parte, el hecho de que gran número de los propietarios o poseedores de tierras, carecen de títulos debidamente inscritos en los respectivos Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, es necesario emitir una normativa especial que establezca un procedimiento expedito, que agilice el traspaso del dominio de los inmuebles que sean necesarios para la ejecución sin demora de los proyectos de utilidad pública, en beneficio de cada uno de los municipios y de la población en general.

**POR TANTO,**

en uso de las facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República, por medio del Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial.

**DECRETA** la siguiente:

**LEY DE DOMINIO EMINENTE DE INMUEBLES PARA OBRAS MUNICIPALES E INSTITUCIONALES**

**Art. 1.-** La presente ley se referirá a la expropiación señalada en el artículo 106 de la Constitución de la República como "Dominio Eminente", y tendrá por objeto, establecer el procedimiento que la Dirección Nacional de Obras Municipales, deberá seguir en aquellos casos en que no se haya podido adquirir por contratación directa con los propietarios o poseedores, los terrenos que necesitare para la consecución de los fines que le han sido encomendados y para su

**ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

---

funcionamiento.

Los propietarios o poseedores de inmuebles, que se consideren de interés público, podrán ser privados de sus derechos de propiedad o intereses patrimoniales legítimos, previa declaración de utilidad pública o de interés social y con una justa indemnización.

**Art. 2.-** Será competente para conocer de los procesos de dominio eminente de inmuebles para obras municipales, el juez de primera instancia con jurisdicción en materia civil, del domicilio del demandado o del lugar donde se encuentra situado el inmueble.

**Art. 3.-** Para los efectos del procedimiento de dominio eminente sobre los inmuebles para obras municipales, el juez de la causa deberá sustanciar el procedimiento conforme a los trámites del proceso abreviado establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil, cualquiera que sea su cuantía y con las especificaciones establecidas en los artículos siguientes.

**Art. 4.-** La demanda que el representante legal o apoderado de la Dirección Nacional de Obras Municipales presente ante el juez competente, deberá contener, además, de los requisitos establecidos en el artículo 418 del Código Procesal Civil y Mercantil, lo siguientes:

- 1) La identificación inequívoca del inmueble o inmuebles que se necesite adquirir.
- 2) La relación del título bajo el cual el propietario o poseedor ejerce derechos de propiedad sobre el inmueble.
- 3) La individualización de las personas que tengan inscritos a su favor derechos reales o personales que deban respetarse.
- 4) Si entre las personas a demandar hubiere ausentes o incapaces, deberá expresar los nombres y domicilios de sus representantes legales, si fueren conocidos.
- 5) Ficha catastral del inmueble y certificación extractada, o en su caso, constancia de no tener antecedente inscrito.
- 6) Copia de los planos correspondientes y descripción técnica del inmueble del cual pretende el dominio eminente, o plano y descripción técnica de la parte a desmembrar del inmueble general.
- 7) Proposición de peritos para realizar el valúo del inmueble o la porción de interés.
- 8) Declaratoria del inmueble o porción del cual se pretende el dominio eminente, como de utilidad pública o de interés social.
- 9) Determinación estimada de una justa indemnización.

**Art. 5.-** Admitida la demanda, el Juez a petición de la Dirección Nacional de Obras Municipales autorizará la ejecución de los trabajos correspondientes a las obras o proyectos que se requiera ejecutar, previo a lo que se dispone en los siguientes incisos, extendiendo la certificación del auto pertinente.

La demanda se anotará preventivamente en el Registro de la Propiedad, para que surta todos los efectos que señala el Art. 721 del Código Civil.

Si hubiere personas ausentes o incapaces que deban ser oídas y carecieren de

**ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

---

representantes, el Juez les nombrará inmediatamente, sin trámite alguno, un curador especial para el juicio.

**Art. 6.-** En la audiencia señalada dentro del procedimiento, en la fase probatoria, el juez recibirá el dictamen de dos peritos que serán nombrados de oficio o a propuesta de parte. Dichos peritos valorarán detalladamente los bienes incluyendo todos los accesorios del predio y deberán pronunciarse sobre el importe de la indemnización a pagar por cada uno de los inmuebles.

En ningún caso, el monto de la indemnización podrá exceder de la suma mayor estimada en los avalúos.

**Art. 7.-** Terminada la audiencia, el juez podrá dictar sentencia en el acto, si es procedente. Si no lo es, deberá anunciar verbalmente el fallo, decretando el dominio eminente sobre el inmueble para obras municipales, determinando el valor de la indemnización, la forma y condiciones del pago.

Para esto último, el Juez tomará en cuenta los derechos inscritos a favor de terceros.

El inmueble o porción de terreno objeto de dominio eminente, se adquirirá libre de gravámenes. No obstante, sobre ellos podrán conservarse servidumbres, siempre que resulten compatibles con el nuevo destino del bien y exista acuerdo entre la Dirección Nacional de Obras Municipales y el titular del derecho de servidumbre.

Cuando sobre el inmueble objeto de dominio eminente pesen gravámenes, el juez separará, del monto de la indemnización, la cantidad necesaria para cancelarlos y girará los montos respectivos, a quien corresponda, previa audiencia al anterior propietario o poseedor y a los terceros con interés legítimo.

**Art. 8.-** La sentencia podrá comprender uno o varios terrenos pertenecientes a uno solo o diversos propietarios o poseedores.

Contra la sentencia que decreta el dominio eminente sobre un inmueble o porción de terreno para obras municipales, se admitirá el recurso de apelación.

Cuando la parte recurrente sea el propietario o poseedor de un inmueble, el mismo solo procederá respecto del monto de la indemnización decretada o justiprecio.

**Art. 9.-** Notificada la sentencia definitiva que decreta el dominio eminente sobre el inmueble para obras municipales, quedará transferida la propiedad de los bienes a favor de la Dirección Nacional de Obras Municipales y se inscribirá en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente, como título de dominio, la ejecutoria de dicha sentencia.

En cuanto a los derechos inscritos a favor de terceros, quedarán extinguidos por efecto del dominio eminente sobre el inmueble para obras municipales.

Si notificada a ambas partes, la sentencia estimatoria a favor de la Dirección Nacional de Obras Municipales, ésta no hubiere recibido, por renuencia de los propietarios, poseedores u ocupantes, el o los terrenos objeto del litigio, dentro del plazo que el Juez hubiese señalado para el cumplimiento de la sentencia; el Juez de la causa o un Juez de Paz que él comisione al efecto, dará posesión material de los predios al representante legal o apoderado de la institución, con sólo el pedimento del mismo, aun cuando no se hubieren hecho las inscripciones correspondientes.

**Art. 10.-** Los inmuebles que adquiera la Dirección Nacional de Obras Municipales, para el

## ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

cumplimiento de sus fines, ya sea por la vía de la negociación administrativa o por sentencia judicial que decrete el dominio eminente sobre el inmueble para obras municipales, podrán inscribirse a su favor en los correspondientes Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas:

- a) Aunque los inmuebles carezcan de antecedente inscrito, siempre que los propietarios o los poseedores constituyentes no hayan sido perturbados en su posesión por medio de acciones posesorias, reivindicatorias o procedimientos administrativos, durante los dos años anteriores a la fecha de presentación de la demanda, circunstancia que se acreditará en el Registro respectivo con las certificaciones expedidas por el Alcalde Municipal y el Juez de Primera Instancia con jurisdicción en materia civil.
- b) Aunque su capacidad superficial, área, descripción y colindancias no concuerden con los antecedentes, siempre que aquellas hayan sido tomadas de los planos topográficos levantados por peritos topógrafos de la Dirección Nacional de Obras Municipales.

Para hacer las inscripciones se prescindirá, en su caso, de lo dispuesto en el artículo 696 del Código Civil.

La Dirección Nacional de Obras Municipales, estará exonerada en el pago de derechos registrales, por la inscripción de los inmuebles que se adquieran por la vía de la negociación administrativa o por sentencia judicial que decrete el dominio eminente del inmueble para obras municipales.

**Art. 11.-** La Dirección Nacional de Obras Municipales, podrá transferir el inmueble junto con el proyecto realizado a la Alcaldía Municipal o Institución respectiva, la que en lo sucesivo deberá darle el mantenimiento correspondiente.

**Art. 12.-** El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

**DADO EN EL SALÓN AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO:** San Salvador, a los veintitrés días del mes de noviembre de dos mil veintiuno.

ERNESTO ALFREDO CASTRO ALDANA,  
PRESIDENTE.

SUECY BEVERLEY CALLEJAS ESTRADA,  
PRIMERA VICEPRESIDENTA.

RODRIGO JAVIER AYALA CLAROS,  
SEGUNDO VICEPRESIDENTE.

GUILLERMO ANTONIO GALLEGOS NAVARRETE,  
TERCER VICEPRESIDENTE.

ELISA MARCELA ROSALES RAMÍREZ,  
PRIMERA SECRETARIA.

NUMAN POMPILIO SALGADO GARCÍA,  
SEGUNDO SECRETARIO.

JOSÉ SERAFÍN ORANTES RODRÍGUEZ,  
TERCER SECRETARIO.

REINALDO ALCIDES CARBALLO CARBALLO,  
CUARTO SECRETARIO.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los veintitrés días del mes de noviembre de dos mil veintiuno.

PUBLÍQUESE,

NAYIB ARMANDO BUKELE ORTEZ,  
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA.

JUAN CARLOS BIDEGAIN HANANIA,  
Ministro de Gobernación y Desarrollo Territorial.

D. O. N° 223

TOMO N° 433

FECHA: 23 de noviembre de 2021

GM/ada  
26-11-2021