



*Salvador Sánchez Cerón*  
*Presidente de la República*

<b>ASAMBLEA LEGISLATIVA</b>	
Gerencia de Operaciones Legislativas	
Sección de Correspondencia Oficial	
HORA:	12:00
Recibido el:	15 ABR. 2015
Por:	<i>[Firma]</i>

San Salvador, 14 de abril de 2015.

**SEÑORES SECRETARIOS:**

El día veintisiete de marzo del presente año, recibí de parte de esa Honorable Asamblea Legislativa, para su correspondiente sanción, el Decreto Legislativo No. 960, aprobado el día veinticinco de marzo de dos mil quince, el cual contiene la **LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA LEGALIZACIÓN DEL DOMINIO DE INMUEBLES A FAVOR DEL ESTADO EN EL RAMO DE EDUCACION**, la que contiene treinta y un Disposiciones Transitorias, las cuales tienen como finalidad establecer los procedimientos para legalizar el dominio de todos los inmuebles donde radican Centros Educativos Oficiales o anexos de los mismos, permitiendo su inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Centro Nacional de Registros.

Al respecto y haciendo uso de la facultad que me otorga la Constitución de la República en su artículo 137, inciso tercero, devuelvo con **OBSERVACIONES** el Decreto Legislativo N° 960, a esa Honorable Asamblea Legislativa, en el ejercicio de la facultad constitucional antes citada, por las razones que específicamente detallo para cada artículo, así:

En primer lugar se observa que la Disposición Transitoria "Colaboración Institucional" contenida en el Art. 7, inciso primero y el cual literalmente expresa:

"El Ministerio de Educación, con el auxilio del Instituto de Legalización de la Propiedad (ILP) y el Centro Nacional de Registros (CNR), elaborará la investigación registral y el levantamiento topográfico de los inmuebles, para facilitar los procesos judiciales y registrales previstos en la presente Ley."

El suscrito considera que la disposición arriba detallada no especifica con claridad la clase de auxilio que el ILP y el CNR brindarán al Ministerio de Educación, en la preparación de la documentación pertinente, posteriormente sólo expresa que se elaborará la investigación registral y el levantamiento topográfico del inmueble, por tal motivo es necesario especificar el tipo de colaboración que cada una de las instituciones brindarán al Ministerio de Educación.

Por ello, el suscrito propone como redacción al inciso primero del Art. 7 del Decreto, la siguiente:

***Colaboración Institucional***

**Art. 7.-** *El Ministerio de Educación, solicitará colaboración al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y a la Dirección del Instituto Geográfico del Catastro Nacional (DIGCN) del Centro Nacional de Registros (CNR); en lo pertinente al Registro solicitará el estudio Registral de los inmuebles con antecedente inscrito en donde radiquen Centros Educativos Oficiales o Anexos de los mismos y al Catastro Nacional solicitará los estudios catastrales de los inmuebles que tengan antecedente inscrito o que carezcan de él, en los cuales radiquen Centros Educativos Oficiales o Anexos de los mismos. Los planos de levantamiento topográfico, contendrán planos de ubicación, perimetral y de parcela, en la cual radiquen los referidos Centros Educativos elaborados*



por los profesionales del Instituto de Legalización de la Propiedad (ILP), los cuales serán presentados a la Dirección General del Catastro para su revisión y aprobación.

Segundo, la disposición transitoria "Anotación Preventiva. Art. 10.- que literalmente expresa:  
"Previa a la primera publicación del listado de inmuebles, el Ministerio de Educación emitirá una anotación preventiva por cada inmueble y será presentada en el registro respectivo a efecto de que no se constituya o se modifique ningún derecho real sobre los mismos.

En caso de no existir antecedente inscrito, el Centro Nacional de Registros, elaborará un listado especial con base a la ficha catastral que vinculará al listado y se le generará una matrícula que se anotará preventivamente, para los mismos efectos del inciso anterior".

El suscrito estima que la disposición arriba citada en el primer inciso no indica con claridad si se trata de inmuebles con antecedente inscrito y es el caso que las Anotaciones Preventivas se inscriben únicamente sobre inmuebles que tienen antecedente inscrito.

En el segundo inciso que se refiere a inmuebles que no tienen antecedente inscrito, como se menciona con anterioridad, no hay forma de poderlos anotar preventivamente, ya que la matrícula se genera hasta que se presenta el título al registro, por lo cual lo único que procede es consignar a la matrícula una nota de advertencia, mientras el título esté en proceso de inscripción, que haga constar que el inmueble corresponde al listado especial proporcionado por el Ministerio de Educación, la cual deberá retirarse una vez se inscriba el inmueble a favor del Ministerio de Educación.

Además, en el referido artículo no menciona la vigencia de la Anotación Preventiva, por lo que es necesario se consigne en la presente disposición.

Por ello, el suscrito propone como redacción al Art. 10 del Decreto, la siguiente:

#### ***Anotación preventiva***

**Art. 10.-** *Previa a la primera publicación del listado de inmuebles que tienen antecedente inscrito, el Ministerio de Educación emitirá una anotación preventiva por cada inmueble y será presentada en el registro respectivo, a efecto que no se constituya o se modifique ningún derecho real sobre los mismos.*

*En caso de no existir antecedente inscrito, en el momento que el Ministerio de Educación presente el Título al Registro y se le origine la matrícula, se le consignará una nota de advertencia, haciendo constar que el inmueble, corresponde al listado especial de inmuebles del Ministerio de Educación que han sido declarados de interés social; dicha nota de advertencia se retirará, cuando el inmueble se inscriba a favor del Ministerio de Educación.*

*La Anotación Preventiva caducará una vez inscrito el inmueble a favor del Ministerio de Educación.*

Tercero la disposición transitoria: **Inicio de los procesos judiciales. Art. 12.-** que literalmente expresa: "Los procesos judiciales para declarar la prescripción adquisitiva especial deberán ser iniciados por la Fiscalía



General de la Republica, o supletoriamente por el Ministerio de Educación con el aval de la primera, al transcurrir el plazo de sesenta días desde la última publicación del listado de los inmuebles, a fin de permitir una solución Amistosa.

El suscrito considera que de acuerdo a la Constitución de la Republica de El Salvador Corresponde al Fiscal General de la República representar al Estado en toda clase contratos sobre adquisición de bienes inmuebles en general.

Por ello, el suscrito propone la redacción del Art. 12, de la siguiente forma:

Art.12.- Los procesos judiciales para declarar la prescripción adquisitiva especial deberán ser iniciados por la el Fiscal General de la Republica, al transcurrir el plazo de sesenta días desde la última publicación del listado de los inmuebles, a fin de permitir una solución amistosa.

Cuarto la disposición transitoria: **Proceso ante Notario, Art. 17.-** La cual literalmente expresa: "Para la titulación supletoria especial a favor del Estado de El Salvador en el ramo de Educación se podrá seguir las diligencias ante Notario de la República de El Salvador, con base a la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias".

El suscrito considera que: la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras Diligencias solamente le concede la facultad al notario para que pueda tramitar inmuebles de naturaleza rústica, dejando por fuera los urbanos, aunque excepcionalmente lo hará siempre y cuando sean de interés social; por lo que es necesario facultar al notario para que pueda tramitar inmuebles rústicos y urbanos, sin declaratoria de interés social, por lo que será suficiente que el inmueble forme parte del listado especial que proporcione el Ministerio de Educación.

Por ello, el suscrito propone la redacción del Art. 17, de la siguiente forma:

**Proceso ante Notario**

**Art. 17.-** *"Para la titulación supletoria especial de inmuebles rústicos y de inmuebles urbanos, a favor del Estado de El Salvador en el ramo de Educación, se podrá seguir las diligencias de Titulación de inmuebles rústicos y urbanos ante Notario de la República de El Salvador, con base a la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias y la Ley sobre Títulos de Predios Urbanos; sin necesidad de anexar la declaratoria de interés social en los inmuebles de naturaleza urbana".*

Quinto la disposición transitoria: **Errores en la cabida o en la descripción técnica Art. 20.-** La cual literalmente expresa: "Cuando existan errores u omisiones en la cabida, ubicación o en la descripción técnica de los inmuebles, y que dichos errores hayan sido la base para la negativa de la inscripción del levantamiento topográfico realizado entre el Ministerio de Educación, el Instituto de Legalización de la Propiedad y el Centro Nacional de Registros, se tendrá como cierta la extensión superficial, la ubicación y la descripción real del inmueble, con lo cual se tendrá por saneado cualquier error, omisión y discrepancia respecto del antecedente inscrito y se procederá a su inscripción.



Lo dispuesto en el inciso anterior será aplicable en el caso de descripciones erróneas en desmembraciones de inmuebles y en omisiones o errores en la descripción del resto de los inmuebles generales. En este último supuesto, deberá hacerse un levantamiento topográfico especial para subsanar las omisiones o errores respecto del resto del inmueble general".

El suscrito considera que es confuso el primer inciso, ya que los levantamientos topográficos no se inscriben; además, no se determina con claridad la participación que cada institución tiene para la corrección de las observaciones que se den dentro del proceso de legalización. En el segundo inciso, puede darse la necesidad de un nuevo plano de levantamiento topográfico, para superar los errores o diferencias, no solo para los restos de inmuebles.

Por ello, el suscrito propone la redacción del Art. 20, de la siguiente forma:

***Errores en la cabida o en la descripción técnica***

***Art. 20.- Cuando sean presentados al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Instrumentos cualquiera que sea su naturaleza relativos a traspaso de inmuebles o de segregaciones y existan errores o diferencias con su antecedente, ya sea por la extensión superficial, la situación o en la descripción técnica de los inmuebles, con relación a su antecedente, prevalecerá lo establecido en el instrumento presentado y así deberá ser inscrito.***

*Cuando exista necesidad de plano de levantamiento topográfico para una nueva descripción técnica por no poderse superar los errores o diferencias con el antecedente del inmueble, el responsable de ello será el Instituto de Legalización de la Propiedad (ILP) y el Catastro Nacional del Centro Nacional de Registros los aprobará en los términos presentados a través de la dependencia correspondiente.*

Sexto, la disposición transitoria de **Errores en relación de antecedente**, que literalmente expresa: "Art. 21.- Si en el título de dominio a favor del Ministerio de Educación se hubieren relacionado erróneamente los antecedentes registrales, y si del levantamiento topográfico se colige que el inmueble corresponde indudablemente a un determinado antecedente inscrito, se tendrá por saneado el impedimento de la inscripción."

El suscrito considera que es necesario brindar las herramientas necesarias para que el aplicador de la ley tenga la confianza para que proceda a inscribir; por lo que es necesario además del plano del levantamiento topográfico, realizar un estudio jurídico registral y catastral con lo que se pueda determinar el verdadero antecedente del inmueble.

Por ello, el suscrito propone la redacción del Art. 21 de la siguiente forma:

***Errores en relación de antecedente***

***Art. 21.- Si en el título de dominio a favor del Ministerio de Educación se hubieren relacionado erróneamente los antecedentes registrales y si del estudio jurídico registral y catastral, se determina su verdadero antecedente y éste es conforme al plano de levantamiento topográfico en relación a la situación, ubicación,***



*naturaleza y colindancias, se tendrá éste como su verdadero antecedente y se procederá a su inscripción, con una resolución razonada por el registrador responsable.*

Séptimo, la disposición transitoria de **Tracto sucesivo, Art. 22.-** y que literalmente expresa: "Para efectos de facilitar la legalización de los inmuebles objetos de esta ley, no será aplicable el tracto sucesivo en materia registral.

En consecuencia, en aquellos casos en que no se haya relacionado en el título, o no se haya inscrito el antecedente directo del título de dominio a favor del Ministerio de Educación, bastará con probar con el levantamiento topográfico a que se refiere la presente ley, que hay identidad de inmuebles con el pre antecedente inscrito para proceder al registro".

El suscrito considera que para cumplir con la finalidad de carácter social de la presente Ley es necesario proporcionar al aplicador de ésta un procedimiento viable con la suficiente aportación de prueba que facilite la inscripción de los inmuebles a favor del Ministerio de Educación, en los casos que no se hayan relacionado o inscrito el antecedente directo del título.

Por ello, el suscrito propone la redacción del Art. 22 de la siguiente forma:

***Falta de antecedente***

**Art. 22.-** *En aquellos casos en que no se haya relacionado en el instrumento o no se haya inscrito el antecedente de dominio a favor del Ministerio de Educación, su titular o el delegado por éste, agregará una declaración jurada otorgada en escritura pública explicando todas las circunstancias para tener superada dicha situación, con lo cual se procederá a su inscripción.*

Octavo, la disposición transitoria de **Rectificaciones de requisitos formales, Art. 23.-** el cual literalmente expresa: " En caso de que haya sido denegada la inscripción por la exigencia de rectificaciones de forma en el título de dominio y exista una imposibilidad manifiesta de proceder a la rectificación por causas ajenas al Ministerio de Educación, como el fallecimiento, la imposibilidad de localizar a un donante o copropietario, la falta de aceptación de la donación por la Fiscalía General de la República o la no comparecencia de testigos en el acto de donación, será suficiente el levantamiento topográfico y una declaración jurada del titular del Ministerio de Educación o de quien este delegue, sobre tales circunstancias para tener por superada la objeción registral".

El suscrito considera que en la anterior disposición hay errores que no pueden ser superados como por ejemplo, la no comparecencia de testigos en el acto de donación, tal circunstancia acarrea la nulidad absoluta del instrumento, por tal motivo deben de determinarse los casos que pueden ser corregidos mediante el plano de levantamiento topográfico y una declaración jurada.

Por ello, el suscrito propone la redacción del Art. 23 de la siguiente forma:



#### **Rectificaciones de requisitos formales.**

**Art. 23.-** En caso que haya sido denegada la inscripción por la exigencia de rectificaciones de fondo en el título de dominio y exista una imposibilidad manifiesta de proceder a la rectificación por causas ajenas al Ministerio de Educación, en los siguientes casos: el fallecimiento, la imposibilidad de localizar a un donante o copropietario, la falta de aceptación de la donación por la Fiscalía General de la República, será suficiente un plano de levantamiento topográfico que identifique el inmueble en relación a la situación, ubicación, naturaleza y colindancias, agregando una declaración jurada del titular del Ministerio de Educación o de quien éste delegue, explicando tales circunstancias para tener por superada la objeción registral, con lo cual se procederá a su inscripción, con una resolución razonada por el registrador responsable.

Noveno, la disposición transitoria de **Carencia de antecedente inscrito.** **Art 24.-** el cual literalmente expresa: "En caso de que el inmueble carezca de antecedente inscrito y se declare la prescripción adquisitiva especial, se le abrirá una matrícula en el registro respectivo".

El suscrito considera que la anterior disposición es confusa, ya que cuando un inmueble carece de antecedente inscrito, el procedimiento a seguir es un título supletorio o urbano y si el inmueble posee antecedente inscrito el procedimiento a seguir es una prescripción adquisitiva de dominio.

Por ello, el suscrito propone la redacción del Art. 24 de la siguiente forma:

#### **Carencia de antecedente inscrito.**

**Art 24.-** En caso que el inmueble carezca de antecedente inscrito y se expida el Título Supletorio o Urbano, se matriculará en el Registro respectivo.

Decimo, la disposición transitoria de **Exención de derechos.** **Art 26.-** el cual literalmente expresa: "Los actos, contratos o documentos sujetos a inscripción y requerimiento de servicios en el Centro Nacional de Registros en aplicación de la presente ley estarán exentos del pago de derechos registrales y catastrales".

El suscrito considera que la anterior disposición por tratarse del Estado no se deberían cobrar derechos o tasas registrales, pero debido al esfuerzo institucional que hace el Centro Nacional de Registros en prestar los servicios, le hace incurrir en costos económicos considerables de operación que no pueden reponerse, tal situación va en contra del principio de la auto sostenibilidad de la institución.

Por ello, el suscrito propone la redacción del Art. 26 de la siguiente forma:

#### **Aranceles especiales**

**Art 26.-** Los actos, contratos o documentos sujetos a inscripción y requerimiento de servicios en el Centro Nacional de Registros en aplicación a la presente Ley, pagarán una tasa preferencial del 25% por pago de aranceles, tal como se aplica en los proyectos que tengan la calificación de interés social de acuerdo a la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles.



*Salvador Sánchez Cerén*  
*Presidente de la República*

Por todo lo expuesto, hago uso de la facultad que la Constitución de la República me concede, **OBSERVANDO** el Decreto Legislativo N° 960, por las razones ya señaladas, dejando constancia de mis consideraciones sobre el particular a los Honorables Diputados y Diputadas en el presente escrito, por lo que me permito devolverles el cuerpo normativo; y, haciendo uso del control inter-órganos que la misma Constitución me concede frente a la Asamblea Legislativa, en este caso, el derecho de observar los Decretos Legislativos.

DIOS UNIÓN LIBERTAD

*Sánchez Cerén*

The official seal of the President of El Salvador, featuring the national coat of arms and the text "REPUBLICA DE EL SALVADOR EN LA AMERICA CENTRAL" and "PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR - C.A.".

SEÑORES  
SECRETARIOS DE LA HONORABLE  
ASAMBLEA LEGISLATIVA,  
PALACIO LEGISLATIVO  
E.S.D.O.