



Salvador Sánchez Cerén
Presidente de la República

ASAMBLEA LEGISLATIVA Gerencia de Operaciones Legislativas Sección de Correspondencia Oficial
HORA: <u>12:01</u>
Recibido el: <u>11 AGO 2015</u>
Por: <u>MA</u>

San Salvador, 10 de agosto de 2015.

SEÑORES SECRETARIOS:

El día 24 de julio del corriente año, recibí de parte de esa Honorable Asamblea Legislativa, para su correspondiente sanción, el Decreto Legislativo No. 48, aprobado el día 16 de julio del presente año, el cual contiene reformas al Decreto Legislativo No. 993, de fecha 25 de enero de 2012, publicado en el Diario Oficial No. 46, Tomo No. 394, del 7 de marzo de ese mismo año, que contiene la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. Dicho Decreto Legislativo se presenta a la consideración del suscrito para la sanción correspondiente.

Al respecto y haciendo uso de la facultad que me otorga la Constitución de la República en su Art. 137, inciso tercero, devuelvo con observaciones el Decreto No. 48 a esa Honorable Asamblea Legislativa, en el ejercicio de la facultad constitucional antes citada, por las razones siguientes:

El citado Decreto Legislativo No. 993, de fecha 25 de enero de 2012, tenía por finalidad, de acuerdo a los artículos 103 y 119 de la Constitución de la República, que el Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas llegarán a ser propietarias de su vivienda, pero es el caso que a esta fecha el procedimiento de regularización de lotificaciones establecido en la citada normativa, ha enfrentado dificultades de orden práctico que han obstaculizado la legalización de diferentes inmuebles, lo que ha impedido a las autoridades competentes legalizar la propiedad de estos en favor de las familias de escasos recursos que los habitan; tal situación hace necesario introducir reformas a la mencionada Ley, que permitan viabilizar y agilizar su aplicación.

En razón de lo anterior, el suscrito está de acuerdo con la finalidad que persigue el mencionado Decreto Legislativo No. 48, el cual, como ya se dijo, ha sido remitido al suscrito para la respectiva sanción, pues se pretende colaborar en favor de las familias de escasos recursos para que legalicen o regularicen su propiedad.



Salvador Sánchez Ceren
Presidente de la República

No obstante lo anterior, a efecto que el Decreto Legislativo No. 48 sea técnica y jurídicamente viable, se considera necesario efectuar algunas modificaciones al mismo, por las razones siguientes:

- 1) Con respecto a los artículos 1 y 2 del Decreto de reformas que, valga la redundancia, reforma el Art. 2 de la Ley en comento, adolece de una falta de técnica legislativa, por los motivos siguientes:
 - a) En primer lugar, por medio de dos artículos, el Art. 1 y el Art. 2 del Decreto de reforma, se pretende reformar un mismo artículo, cuando lo usual es hacerlo en un único artículo.
 - b) En segundo lugar y en específico, con respecto al Art. 2 del Decreto de reforma, se dice de una forma general "Refórmase en el Art. 2 (de la Ley) lo siguiente" y al revisar el texto de la reforma, se indica que habrá modificaciones e incorporación de incisos lo cual no es lo usual en la reforma de textos legales, de conformidad con los manuales de técnica legislativa, por lo cual, a fin de mantener coherencia con las reformas que usualmente son aprobadas por la Asamblea Legislativa, es necesario incorporar en un solo artículo la reforma al Art. 2 de la Ley, mejorando la redacción del Art. 2 del Decreto de reformas.
 - c) Asimismo, el citado Art. 2 del Decreto de reformas y tal como lo ha advertido el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a quien se le solicitó opinión del mismo, no establece de manera clara los incisos a intercalarse entre el literal k) y el que actualmente aparece como inciso segundo, que según la reforma pasaría a ser el inciso final, ya que menciona que se intercalarán cuatro incisos pero solo se describen tres de ellos, por lo que genera duda e inseguridad jurídica respecto a cuál es el cuarto inciso a incorporar.
 - d) Finalmente, la forma en que se ha redactado la reforma al Art. 2 de la Ley, no aclara la situación en que quedarán los actuales incisos tercero y cuarto, es decir si éstos se mantendrán dentro del texto del artículo o son sustituidos por los incisos que se incorporarán.

Los actuales incisos tercero y cuarto están redactados de la siguiente manera:

"En caso de duda sobre la aplicación de las exclusiones, se remitirán las consultas a las autoridades que corresponda, quienes deberán expresar su opinión por escrito, de forma categórica y terminante sobre la



*Salvador Sánchez Cerén
Presidente de la República*

consulta realizada y según la Ley que corresponda, en el plazo que para cada institución se establezca en el Reglamento de la Presente Ley; caso contrario se tendrá por resuelta en sentido positivo, entendiéndose que la autoridad consultada ha respondido en el sentido de que se acepta que no existe impedimento para la aplicación de la presente Ley y su Régimen Especial, en lo que corresponda a las atribuciones legales de la autoridad consultada.”

“Para los efectos sancionatorios determinados en el capítulo sexto del Título Primero y el capítulo quinto del Título Segundo de esta Ley, se incluirán todas las lotificaciones que se encuentren comprendidas dentro del ámbito de aplicación de la presente Ley, excepto las descritas en el literal b) del presente Artículo.”.

Por lo tanto y en vista de las incoherencias e inseguridad jurídica que denota la redacción de los Arts. 1 y 2 del Decreto de reformas, el suscrito considera que lo que procede es que en un solo artículo, que sería el Art. 1 del Decreto de reformas, se sustituya el Art. 2 de la Ley, haciendo las modificaciones con las que se pretendía resolver un problema de viabilidad práctica de la misma Ley, pues la forma en que están redactados en la actualidad los Arts. 1 y 2 del Decreto de reformas, adolecen de incoherencia y desarmonía, no son viables jurídicamente y conllevan inseguridad jurídica.

- 2) Con respecto al Art. 4 del Decreto de reformas, por el que se pretende reformar el Art. 40 de la Ley, el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano, así como el suscrito, consideramos que el inciso final de la mencionada reforma, adolece de ciertas incongruencias; para el caso, en el mencionado inciso final no se ha establecido el plazo para la interposición del recurso; además, éste debe interponerse en contra de la resolución con la cual no se está de acuerdo, no de la notificación de ésta; por otra parte, no se establece el tipo de recurso que se podrá interponer. Finalmente, se recomienda la regulación de un recurso, no de dos, porque se estima que resultaría infructuoso recurrir por segunda vez ante la misma instancia o autoridad.

Por los motivos antes expuestos, se recomienda la redacción siguiente para el inciso que comentamos del Art. 4 del Decreto de reformas:



Salvador Sánchez Cerén
Presidente de la República

"Si el propietario o Desarrollador Parcelario no estuviere de acuerdo con lo resuelto por las Oficinas de Mantenimiento Catastral, podrá recurrir en apelación ante el Consejo Directivo del CNR, dentro de los tres días hábiles posteriores al de la notificación de la resolución correspondiente; el recurso deberá ser resuelto por dicho Consejo en un plazo de diez días hábiles, contados a partir de su presentación, con lo que se agotará la vía administrativa".

- 3) Con relación al Art. 5 del citado Decreto, que contiene modificación al Art. 41 de la Ley, se recomienda por parte del MOP, en el literal b) del primer inciso y en el literal a) del segundo inciso, establecer la obligación que el recibo fehaciente se acompañe del respaldo contable y que la declaración jurada se otorgue ante notario respetivamente, de la manera siguiente:

"b) Por medio de constancia de cancelación o recibos fehacientes y con respaldo contable que comprueben pagos periódicos de parte de los Lotehabientes al desarrollador parcelario como parte del precio total a cancelar por los lotes;"

"a) Declaración Jurada otorgada ante notario en la que comparezcan los Lotehabientes con los que se han comercializado los lotes;"

- 4) Con relación al Art. 6 del Decreto Legislativo No. 48, se vuelve a cometer otro error de técnica legislativa, pues en éste se dice "Refórmase el inciso segundo y quinto del Art. 44 e incorporase un inciso noveno, de la siguiente manera.", al revisar el actual texto del Art. 44, se denota que se ha establecido de manera errónea que se incorporará un inciso noveno, cuando lo correcto es que se incorporará un inciso octavo, pues el Art. 44 de la Ley, solo consta actualmente de siete incisos.

- 5) En el Art. 7 del Decreto Legislativo No. 48, nuevamente se comete otra incongruencia de técnica legislativa: En el citado Art. 7, se dice "Refórmase los incisos segundo, tercero y cuarto del Art. 45 e incorpórase un inciso quinto de la siguiente manera."; sin embargo, no queda claro como quedará dicho artículo una vez reformado,



Salvador Sánchez Cerén
Presidente de la República

ya que se transcribe sin cambios el inciso primero (lo cual técnicamente no debe aparecer ya que este inciso no sufre modificación alguna, sino que es el mismo vigente) y se dice que se modifican los restantes tres incisos (apareciendo tres párrafos que se supone son dichas modificaciones), pero no se establece el inciso quinto que se supone que se adicionará. En virtud de lo anterior, se recomienda que mejor sea sustituido el Art. 45 de manera integral.

- 6) En el artículo 8 del Decreto Legislativo, en el que se reforma el Art. 46 de la Ley, debe citarse en el inicio del inciso segundo el nombre correcto del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- 7) En el artículo 12 del Decreto Legislativo No. 48 debería decirse que se intercala entre el Art. 55 y el Art. 56, el Art. 55-A, y en su inciso segundo, tal como lo manifiesta el Centro Nacional de Registros, CNR y el Instituto de Legalización de la Propiedad, ILP, a quienes se les solicitó opinión del citado Decreto, debe decirse que el incumplimiento del Desarrollador Parcelario es a lo establecido en el "inciso anterior" y no como en la reforma se ha redactado, pues dice "incumplimiento a lo establecido en el presente inciso", pues en el mencionado inciso segundo no se establecen obligaciones al Desarrollador Parcelario, ya que éstas están contempladas en el inciso primero del mencionado artículo.
- 8) Con relación al inciso primero del Art. 15 del Decreto Legislativo, que contiene modificación al Art. 64 de la Ley, en el inciso primero se establece un único pago por el trámite de regularización, modificación o rectificación de aprobación de planos de regularización; siendo lo correcto, de conformidad al MOP, que este pago únicamente es para el trámite de regularización de lotificaciones

En tal sentido, se propone para el Art. 15 del Decreto Legislativo No. 48, por el que se modifica el Art. 64, la redacción siguiente para el inciso primero del citado artículo:

"Art. 64.- Se establece un pago único por el trámite de regularización de lotificaciones, el cual se calculará con base a un centavo de dólar de los Estados Unidos de América por metro cuadrado, de la extensión total del proyecto de lotificación que se solicite regularizar."



Salvador Sánchez Cerén
Presidente de la República

Además, por técnica legislativa deben eliminarse las comillas que están al final del inciso segundo del citado artículo y colocarlas al final del inciso tercero.

Por todo lo expuesto, hago uso de la facultad que la Constitución me concede OBSERVANDO el Decreto Legislativo No. 48, 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 de Ley.

DIOS UNIÓN LIBERTAD



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