



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

DOCUMENTO EN VERSION PÚBLICA

De conformidad a los

Artículos:

24 letra “c” y 30 de la LAIP.

**Se han eliminado los datos
personales**

San Salvador, 6 de diciembre de 2016

Ingeniero

Presente

En atención a Solicitud de Información No. CNR-2016-0344 de fecha 29 de diciembre del presente año, en la cual solicita lo siguiente:

“Se solicito se me detalle el procedimiento a seguir para realizar lo estipulado en reforma del Artículo 40 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional que literalmente expresa:

"No serán sujetas de aplicabilidad del régimen transitorio, aquellas lotificaciones o parcelaciones para uso habitacional cuyo desarrollo se hubiera iniciado dentro del periodo de veinte años comprendido antes de la vigencia de la presente ley, sin haber obtenido los permisos correspondientes o que éstos hayan perdido su vigencia al 7 de septiembre de 2012. El Desarrollador Parcelario deberá probar fehacientemente lo anterior mediante la presentación de:

- a) Los documentos de comercialización que prueben la existencia de la lotificación dentro del periodo antes establecido, conforme lo requerido en el artículo 41 de la presente Ley; y**
- b) Que tenga por lo menos el 80 por ciento de lotes inscritos en el registro de la propiedad raíz e hipotecas.**

Cumplidos los requisitos anteriores, se podrá solicitar la inscripción de los lotes faltantes siguiendo el proceso catastral y registral de segregaciones simples, siempre que el inmueble sobre el cual se encuentre la lotificación o parte de ésta, cuente con el área registral suficiente para tal efecto y no exista afectación en la identificación de los lotes pendientes de inscribir.

La entidad competente para establecer el cumplimiento del criterio anterior será el Centro Nacional de Registros a través de las oficinas de mantenimiento catastral de la dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional."

De la manera más atenta solicito se detalle el trámite para probar fehacientemente lo anterior y que se autorice la inscripción de los lotes faltantes siguiendo el proceso catastral y registral de segregaciones simples ya que la reformada ley expresa en su Artículo 15 que:

"El presente decreto entrará en vigencia, ocho días después de su publicación en el Diario Oficial."

Por lo que procede de derecho su cumplimiento aun cuando no se haya reformado su Reglamento a mas de un año de haberse reformado dicha Ley.

La Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional informa lo siguiente:

Que de conformidad a lo establecido en el Inc. 5° del Art. 40 de la LELPUH, da los las circunstancias que tienen que probar los interesados. Para el caso del lit. a) ya se encuentra regulado en el Art. 41 de la Ley. Para el lit. b) es necesario que se justifique con un estudio registral cotejado con el plano que contiene toda la Lotificación, relacionado su dato registral con el lote y polígono. No estarán sujetas a lo dispuesto en el presente régimen transitorio, aquéllas Lotificaciones o parcelaciones para uso habitacional, cuya comercialización se hubiere Iniciado antes del 7 de septiembre de 2012, sin haber obtenido los permisos Correspondientes o que teniéndolos, éstos hayan perdido su vigencia o hayan sido Modificados, de tal manera que dicha situación, impide su inscripción en el centro Nacional de registros. El desarrollador parcelario, el propietario o sus herederos, declarados o no, de una Lotificación, que se encuentre en la situación, antes descrita, deberá probar fehacientemente las anteriores circunstancias, por medio de: A) los documentos de comercialización que prueben la existencia de la Lotificación dentro del período antes establecido, conforme lo Requerido en el artículo 41 de la presente ley; y, B) que el porcentaje de lotes inscritos en el registro de la propiedad raíz E hipotecas correspondiente, no sea inferior al 80 por ciento de lotes Que conforman la Lotificación desde su inicio. Cumplidos los requisitos anteriores, se podrá solicitar la inscripción de los lotes faltantes siguiendo el proceso catastral y registral de segregaciones simples, siempre que el inmueble sobre el cual se encuentre la Lotificación o parte de ésta, cuente con el área registral suficiente para tal efecto y no exista afectación en la identificación de los lotes pendientes de inscribir. En necesario aclara que al momento no se aplica, ya que la ley de manera errónea concedió los recursos para todos aquellos inconformes, basados en la Ley de Procedimientos Uniformes, la cual solo rige para los Registros y no para las oficinas de mantenimiento catastral, de tal manera que los inconformes bastara que se les resuelva no favorables para que tengan por agotada la vía administrativa y procedan a demandar a las Autoridades del CNR en un juicio contencioso Administrativo. Se copia el Inc. 9° del Art. 40. SI EL PROPIETARIO O DESARROLLADOR PARCELARIO NO ESTUVIESE DE ACUERDO CON LO RESUELTO POR LAS OFICINAS DE MANTENIMIENTO CATASTRAL, PODRÁ RECURRIR DE DICHA RESOLUCIÓN, CONFORME LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 17, 18, 19 Y 20 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 INTELLECTUAL, EMITIDA MEDIANTE DECRETO LEGISLATIVO NÚMERO 257, DEL 28 DE ENERO DEL AÑO 2004, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL NÚMERO 126, TOMO NÚMERO 364 DEL 7 DE JULIO DEL AÑO 2004. Actualmente, ya se tiene preparado un proyecto de reformas a la Ley, a efecto que sea más operativa y beneficie a los lote-habientes.


La Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas informa lo siguiente:

Sobre el tema consultado, es importante que la persona interesada tenga claridad sobre las competencias del CNR, en el tema de lotificaciones. El tema de demostrar fehacientemente, está referido a no mentir sobre la fecha de inicio de la comercialización de lotes, esto lo tiene que demostrar al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, a través de copias de contratos otorgados, planos, contabilidad de la lotificación donde demuestre las transacciones realizadas en la venta de los lotes, ya sean pagos de cuotas por clientes, o pagos totales de lotes; la veracidad deberá demostrarse y el VMVDU determinará si se cumple el requisito.

El otro requisito es que el 80 por ciento de los lotes estén inscritos en el registro, y ello, lo puede demostrar presentando el plano de la lotificación identificando los lotes inscritos, de lo cual la oficina de mantenimiento catastral revisará conforme el control de los inmuebles en sus registros. Si la persona no tiene ordenada la información, puede solicitar el servicio de estudio registro-castatro, donde se le detallará el estado de la lotificación con los lotes que constan inscritos y las presentaciones que aparezcan marginadas sin inscribir. Este estudio tiene como costo base \$450.00, puede incrementar conforme la densidad del trabajo que requiera el análisis sobre el antecedente.

Si los lotes inscritos superan el 80% del área del inmueble, se pueden seguir inscribiendo lotes a través de la figura de segregación simple, de lo contrario, debe regularizarse y seguir lo dispuesto en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso habitacional. Cabe aclarar, que se están preparando reformas a esta ley.

Atentamente,


Licda. Fátima Mercedes Huezo Sánchez
Oficial de Información

