



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

San Salvador, 7 de enero de 2020

Estimado ciudadano
Presente

En atención a Solicitud de Información No. CNR-2020-0003 de fecha 3 de enero del presente año, en la cual solicita lo siguiente:

Solicito a ustedes me puedan informar cual es la base legal o directriz establecida para que tanto en catastro y registro no se puedan inscribir más de tres segregaciones de una propiedad, ya que mas de ello se entiende es una lotificación. Así mismo, solicito una copia certificada de dicho documento, el cual será retirado en forma personal.

Se envió el requerimiento a la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional y a la Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas las cuales informan lo siguiente:

La primera informa: Que no existe base legal o directriz establecida en Catastro, para que no se puedan inscribir más de tres segregaciones de una propiedad, todo cuando cumpla con lo que establece la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, especialmente los artículos siguientes:

Art. 3.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

- a) Lotificación: División simultánea o sucesiva con fines comerciales, de un inmueble cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población;

Presunción de la Existencia de una Lotificación

Art. 25.- Para efectos sancionatorios se presume la existencia de una lotificación, cuando por parte de una persona natural o jurídica, se divida física o materialmente, terrenos con o sin construcciones, o se alteren los linderos de los mismos con la finalidad de enajenarlos a cualquier título, y que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo poblacional.

Infracciones

Art. 26.- Son infracciones administrativas a la presente Ley, las siguientes:

- g) Simular bajo diferentes figuras contractuales o registrales, la conformación de Lotificaciones o parcelaciones para evitar cumplir los requisitos establecidos por la presente Ley, la Ley de Urbanismo y Construcción, y sus reglamentos.

Para la infracción enunciada en el literal g), el CNR informará al VMVDU el nombre de propietario, ubicación y antecedente registral del inmueble en donde se ha detectado un posible desarrollo de parcelación o lotificación; a fin de que el VMVDU verifique tal información, se inicie el procedimiento sancionatorio según lo establece la presente Ley, para lo cual deberá seguirse el debido proceso.

La segunda informa: En aplicación al Art. 41 del REGLAMENTO DE LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION EN LO RELATIVO A PARCELACIONES Y URBANIZACIONES HABITACIONALES CAPITULO, establece lo siguiente:

“Art. 41: Se entenderá por parcelación habitacional la división simultánea sucesiva del suelo en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la construcción de un núcleo de población. Las parcelaciones habitacionales se clasificarán atendiendo su localización, densidad y grado de urbanización.”

En atención a lo que establece la disposición anterior de dicho Reglamento se aplicaba lo que usted menciona con respecto a considerar lotificaciones cuando existían más de dos segregaciones.

Actualmente, no existen límites en cuanto al número de segregaciones, siempre y cuando se cumpla con lo que establece la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso habitacional, por lo que deberá atender lo que disponen la LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL DE FECHA DECRETO N° 993 DE FECHA 25/01/2012 D. O. N° 46 Tomo N° 394 DEL 7 de marzo de 2012 30-03-2012 Y SUS REFORMAS: 1)D. L. No. 48, 16 DE JULIO DE 2015, D. O. No. 160, T. 408, 3 DE SEPTIEMBRE DE 2015. 2)D. L. No. 219, 10 DE DICIEMBRE DE 2015, D. O. No. 4, T. 410, 7 DE ENERO DE 2016. Y 3 D. L. No. 692, 1 DE JUNIO DE 2017, D. O. No. 136, T. 416, 21 DE JULIO DE 2017.

Especialmente se deberá atender lo que disponen los artículos siguientes:

Art. 3.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

- a. Lotificación: División simultánea o sucesiva con fines comerciales, de un inmueble cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población;

Presunción de la Existencia de una Lotificación

Art. 25.- Para efectos sancionatorios se presume la existencia de una lotificación, cuando por parte de una persona natural o jurídica, se divida física o materialmente, terrenos con o sin construcciones, o se alteren los linderos de los mismos con la finalidad de enajenarlos a cualquier título, y que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo poblacional.

Infracciones

Art. 26.- Son infracciones administrativas a la presente Ley, las siguientes:

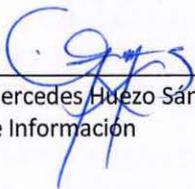
- g) Simular bajo diferentes figuras contractuales o registrales, la conformación de lotificaciones o parcelaciones para evitar cumplir los requisitos establecidos por la presente Ley, la Ley de Urbanismo y Construcción, y sus reglamentos.

Para la infracción enunciada en el literal g), el CNR informará al VMVDU el nombre de propietario, ubicación y antecedente registral del inmueble en donde se ha detectado un posible desarrollo de parcelación o lotificación; a fin de que el VMVDU verifique tal información, se inicie el procedimiento sancionatorio según lo establece la presente Ley, para lo cual deberá seguirse el debido proceso.

No se puede certificar por que no es un documento, sino una opinión jurídica, que se basa en los artículos citados que se encuentran en la Ley. ¹¹

Atentamente,




Licda. Fátima Mercedes Húezo Sánchez
Oficial de Información