

ACUERDO No. 251-CNR/2021. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número ocho: **Aprobación del Convenio de Cooperación Interinstitucional para la Atención de Casos Colectivos relacionadas a Lotificaciones de uso Habitacional entre la Defensoría del Consumidor, Ministerio de Vivienda, Centro Nacional de Registros, Procuraduría General de la República y Fiscalía General de la República;** de la sesión ordinaria número treinta y cuatro, celebrada en forma virtual y presencial, a las catorce horas del ocho de diciembre de dos mil veintiuno; punto expuesto por la Subgerente de Relaciones Internacionales Cooperación y Convenios, licenciada Ruth Jeannette Cuestas; y,

CONSIDERANDO:

- I. Que presenta al Consejo Directivo la solicitud de aprobación del Convenio de Cooperación Interinstitucional para la Atención de Casos Colectivos relacionados a Lotificaciones de Uso Habitacional entre la Defensoría del Consumidor, Ministerio de Vivienda, Centro Nacional de Registros, Procuraduría General de La República y Fiscalía General de la República).
- II. Que la base Legal para lo solicitado la constituye: El artículo 86 de la Constitución de la República, que manda la colaboración que debe existir entre los Órganos del Gobierno en el ejercicio de las funciones públicas; la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional aprobada mediante el Decreto Legislativo No. 993, de 25 de enero de 2012 y publicado en el Diario Oficial No. 46 Tomo N° 394 el 7 de marzo de 2012; prorrogada por 2 años, mediante Decreto Legislativo No. 912, del 13 de febrero de 2018, publicado en el Diario Oficial No. 43, Tomo N° 418, del 2 de marzo de 2018; Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, aprobada mediante el Decreto Legislativo No. 68, de 22 de junio de 2021, publicada en el Diario Oficial No. 130, Tomo 432, del 8 de julio de 2021; artículo 58 del Reglamento Interno Órgano Ejecutivo; artículo 8 del Decreto Ejecutivo número 62, del 5 de diciembre de 1994, publicado en el Diario Oficial número 227, Tomo 325 del 7 de diciembre de tal año; por el que se creó el CNR y su régimen administrativo que prescribe que las relaciones del CNR con entidades públicas y privadas corresponde a su Consejo Directivo; 5 inciso 4° del Decreto Legislativo No. 462 de fecha 5 de octubre de 1995, publicado en el Diario Oficial No. 187, Tomo 329 del 10 de octubre de 1995, por el que se declaró al CNR como Institución Pública con autonomía administrativa y financiera, que lo faculta a la firma de convenios y contratos para la prestación de servicios y el Manual de Gestión de Convenios, aprobado por acuerdo del Consejo Directivo No. 46-CNR-2020.
- III. Que históricamente el crecimiento descontrolado de las lotificaciones ha generado una situación de incertidumbre jurídica a los lote-habientes y sus familias, quienes habiendo cancelado el total del precio no tienen la escritura de propiedad o no pueden inscribirla; lo cual además detiene el tráfico inmobiliario y ha favorecido un mercado de bienes inmuebles sin legalizar. Para resolver esta problemática, en 2012 se aprobó la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional que determinaba un régimen



transitorio para la regularización de lotificaciones y parcelaciones, con una vigencia de 6 años. Dicha ley se prorrogó por 2 años en 2018. Posteriormente se emitió la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional con una vigencia de 18 meses, que tiene por objeto establecer un régimen transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas antes del 7 de septiembre de 2012; no obstante la entrada en vigencia de dichas normativas a la fecha muchos propietarios y desarrolladores parcelarios no han iniciado los respectivos procesos de regularización, dejando en incertidumbre jurídica a más de 350,000 familias. A partir de mayo de 2021 la Defensoría del Consumidor convocó a las instituciones involucradas en el tema, para coordinar acciones que lleven soluciones a la problemática, habiéndose sostenido reuniones y elaborado el proyecto de convenio que se presenta.

- IV. Que entre las condiciones relevantes del referido Convenio de Cooperación se tiene como objeto: Establecer el marco de las relaciones de cooperación, colaboración y apoyo entre las instituciones firmantes, a fin de crear estrategias de acercamiento y aunar esfuerzos que coadyuven en la resolución de la problemática de falta legalización de lotificaciones y escrituración de lotes a favor de los lote-habientes, a partir de las potestades de cada institución. Paralelamente se conformará un equipo técnico interinstitucional para atención de los casos.

El alcance del convenio será: Todas las lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, que no cuenten con los respectivos permisos o que, en su caso, posean dificultades para realizar la transferencia o inscripción de los inmuebles a favor de los lote-habientes que han cancelado la totalidad del precio de los mismos, a efecto que las familias puedan contar con sus títulos de propiedad inscritos; así como identificar posibles delitos penales, que permitan a la Fiscalía General de la República proceder conforme a Derecho.

- V. Que entre los compromisos de las partes están: Atender las convocatorias que al efecto realice la institución coordinadora del equipo de trabajo interinstitucional; generar y facilitar las condiciones necesarias para la ejecución de acciones encaminadas y armonizadas con el equipo de trabajo interinstitucional de casos colectivos; brindar el apoyo y acompañamiento en la elaboración de estudios técnicos, estudios legales, informes y visitas de campo necesarias, para gestionar y viabilizar una pronta y oportuna atención a las problemáticas colectivas identificadas; brindar la asistencia relacionada con el quehacer del equipo de trabajo interinstitucional de casos colectivos; proporcionar información y/o documentación de casos colectivos, a requerimiento de las instituciones que forman parte del equipo interinstitucional; designar a un equipo técnico para que pueda atender las solicitudes que se realicen por medio del equipo interinstitucional de casos colectivos; apoyar en el marco de las competencias de cada institución, en todos los procedimientos necesarios para atender las problemáticas colectivas que se presenten, respecto a los trámites de regularización de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional; promover las iniciativas de creación de normativas o reformas legales que sean pertinentes o necesarias.

- VI. Que las formas de trabajo serán: Canalizar a través del equipo interinstitucional, todas las denuncias recibidas respecto a la regularización y/o legalización de lotificaciones; realizar una programación mensual de reuniones en las que se analizarán las problemáticas colectivas de lotificaciones; realizar las convocatorias a reuniones a los desarrolladores parcelarios, propietarios de las lotificaciones, herederos presuntos, lote-habientes, entre otros, según el desarrollo de la programación mensual; analizar e investigar cada problemática colectiva, a fin de darle el tratamiento adecuado; desarrollar las reuniones que sean necesarias para establecer compromisos de los participantes; aplicar los medios alternos de solución de controversias, en los casos en que sea procedente; brindar seguimiento a las problemáticas colectivas que se ventilen.
- VII. Que las condiciones relevantes del convenio son: La Defensoría del Consumidor será quien administrará el convenio; en la coordinación interinstitucional se elaborará un plan de trabajo y se evaluará el desarrollo de las actividades conjuntas realizadas en razón del convenio, informándose a los titulares. Se redactará una condición no excluyente, que consiste en que el convenio no excluye la firma de acuerdos y convenios específicos y/o multilaterales entre las instituciones y otras entidades. En el tema de las condiciones y modificaciones se pactó que el convenio podrá ser adicionado o modificado por las partes suscriptoras, mediante cruce de correspondencia suscrita por los representantes de cada institución, teniendo una vigencia a partir de la suscripción por un año, prorrogado automáticamente por un período igual por las partes; agregando que si una de las partes expresa la intención de no continuar, deberá notificarlo por escrito al administrador del convenio con 30 días calendarios previo a la fecha de su finalización.

En consecuencia, la expositora recomienda: 1. Aprobar la suscripción del Convenio de Cooperación interinstitucional para la Atención de Casos Colectivos relacionados a Lotificaciones de Uso Habitacional entre la Defensoría del Consumidor, Ministerio de Vivienda, Centro Nacional de Registros, Procuraduría General de La República y Fiscalía General de la República en las condiciones presentadas. 2. Autorizar al Director Ejecutivo o Subdirector Ejecutivo la suscripción del Convenio de Cooperación Interinstitucional relacionadas.

Por tanto, el Consejo Directivo con base en lo explicado por dicha funcionaria, en el artículo 86 de la Constitución de la República, la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional; la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, artículo 58 del Reglamento Interno Órgano Ejecutivo; artículo 8 del Decreto Ejecutivo número 62; artículo 5 inciso 4° del Decreto Legislativo No. 462 y el Manual de Gestión de Convenios, aprobado por acuerdo del Consejo Directivo No. 46-CNR-2020, antes relacionados:

ACUERDA: I) Aprobar la suscripción del Convenio de Cooperación interinstitucional para la Atención de Casos Colectivos relacionados a Lotificaciones de Uso Habitacional entre la Defensoría del Consumidor, Ministerio de Vivienda, Centro Nacional de Registros, Procuraduría General de La República y Fiscalía General de la República. **II) Autorizar** al Director Ejecutivo o Subdirector

Ejecutivo la suscripción del Convenio de Cooperación Interinstitucional. III) **Comuníquese**. Expedido en San Salvador, nueve de diciembre de dos mil veintiuno.


Jorge Camilo Figueros Guevara
Secretario del Consejo Directivo

