



**COAMSS**  
**OPAMSS**

Consejo de Alcaldes y Oficina de Planificación  
del Área Metropolitana de San Salvador

*Dr. Jaime Alberto Recinos Crespín*  
*Secretario del COAMSS*

**ASUNTO:** Recurso de apelación contra resolución de denegatoria de incompetencia de la OPAMSS para conocer de partición de inmueble, interpuesto por el abogado Amado Arévalo Ramos.

**Fecha:** 26 de abril de 2018

Con instrucciones del Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS), atentamente transcribo el punto y su acuerdo tomado en sesión ordinaria, celebrada el día doce de abril de dos mil dieciocho, del **ACTA Número Seis**, que dice:////////////////////

7) El séptimo punto se refirió a contestación a recurso de apelación contra resolución de denegatoria de incompetencia de la OPAMSS para conocer de partición de inmueble, interpuesto por el abogado Amado Arévalo Ramos. Visto el escrito presentado se tiene: **ANTECEDENTES:** I) Los usuarios habitantes de la Comunidad el Porvenir Rio Chiquito de Ciudad Delgado, presentaron ante el CNR trámite (planos) de REVISION DE FRACCIONAMIENTO (PARTICIÓN), de inmueble con un **Área** total de: 2,816.74 M<sup>2</sup> la cual poseen bajo derecho proindiviso; dicha institución a través de la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional ha emitido una observación que expresa: "1) **deberá presentar permisos aprobados de la institución competente.** 2) verificar y corregir cuadro de rumbos y distancias de todos los lotes ya que al correr la poligonal hay diferencia de áreas; 3) en servidumbre da error considerable, verificar..." Los propietarios proindiviso del inmueble han establecido de hecho una comunidad, que si bien poseen un título de propiedad inscrito desean fraccionarlo y quedarse cada uno con una porción determinada. Dentro del trámite y con el objeto de evacuar la observación del CNR se presentan a la OPAMSS, pero expresan que no desean iniciar trámite alguno, y únicamente presentan un escrito conteniendo una petición. II) **Petición inicial:** El usuario presentó originalmente un escrito ante la OPAMSS en la cual solicitaba que autorice -FIRME Y SELLE- los planos sin más trámite. Ante dicha pretensión la oficina a través de la Subdirectora de Control del Desarrollo Urbano, emitió la respuesta en fecha 09 de noviembre de 2017 Ref. CDU-133-17 en el sentido que no es procedente tal solicitud, pero deja expedito el derecho al solicitante para iniciar el trámite cumpliendo con los requisitos de ingreso respectivos. III) **Primera impugnación:** Ante tal respuesta y no estando de acuerdo, presentó escrito de revisión y solicita que esta oficina SE DECLARE INCOMPETENTE, cuya constancia servirá para que el catastro del CNR autoricen el plano de partición. una vez más la Subdirectora de Control del Desarrollo Urbano con fecha 5 de enero de 2018 Ref. CDU-002-18, le expone al usuario que si bien la propiedad ya está legalizada puesto que los habitantes poseen un título que los acredita

propietarios de un derecho en proindivisión, la comunidad como desarrollo habitacional no lo está, lo cual debe ir acorde al cumplimiento de los requisitos técnicos tales como: área verde, equipamiento, calles, drenajes, y otros que sus habitantes requieren. Reconoce además que es legítimo que deseen partir, pero esto requiere un proceso técnico que determine si es posible, de qué forma y bajo qué condiciones técnicas. La respuesta concluye que no es viable hacer declaratoria de incompetencia, y una vez más se le aclara que tiene expedito el derecho para iniciar el trámite de ley y se realizará el análisis técnico y legal para dar respuesta a su pretensión específica acorde al marco legal vigente. **IV) APELACION:** Encontrándose en desacuerdo una vez más, presentan por medio de Abogado, y también propietario de un derecho proindiviso, un recurso ante este Consejo fundamentándose en una serie de disposiciones del Código de Procedimientos Civiles y Mercantiles, en relación a encontrarse en tiempo y forma para presentar dicha impugnación; asimismo en nuestro marco de ley especial aplicable, específicamente el art. 26 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área metropolitana de San Salvador y de los municipios aledaños LDOTAMSS, que expresa: “Toda persona natural o jurídica tendrá el derecho de apelar ante el COAMSS, por una disposición urbanística que a su juicio perjudique a su propiedad, dentro de los noventa días siguientes contados a partir de su notificación.” El citado artículo se encuentra dentro del TITULO II: DE LA PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO METROPOLITANO; Capítulo III DE LA APROBACION, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS. Una disposición urbanística es el acto por medio del cual este Consejo como entidad Metropolitana posibilita nuevas opciones de uso, edificabilidad o de actividad económica en un suelo o zona determinada, ejemplo de tal es la emisión del ESQUEMA DIRECTOR; y es de ese tipo de normativa urbanística que la Ley está previendo la posibilidad de apelar ante este Consejo; las disposiciones que en casos específicos emite la OPAMSS no son recurribles ante este organismo metropolitano, para este tipo de decisiones la LDOTAMSS, establece la posibilidad de recurrir dentro del plazo legal establecido, ante el Concejo Municipal respectivo. **V. ANALISIS JURÍDICO:** La relación jurídica entre la administración pública y los administrados la regula el Derecho Administrativo, la administración actúa conforme al marco legal vigente. El principio de legalidad constitucionalmente protegido es más que un simple límite de la actuación administrativa, es lo que legitima todo su accionar. Las facultades de la administración pública para la consecución de sus fines, están expresamente consignados en la normativa jurídica

y sus titulares estamos limitados a los lineamientos establecidos en la ley. La Sala de lo Contencioso Administrativo sostiene en Sentencia de fecha 11 de diciembre de 1998. Ref. 34-L-97 que la conexión entre el derecho y el desarrollo de las actuaciones de la administración, se materializan en la atribución de potestades, cuyo otorgamiento habilita a la administración a realizar sus actos. Entonces, el reconocimiento del principio de legalidad contemplado en nuestra Constitución implica que la administración pública puede ejecutar sólo aquellos actos que el marco legal le permite, y en la forma en que en el mismo se regule, es decir, sólo puede actuar cuando la ley la faculte y en los términos que le delimite. La administración pública puede única y exclusivamente dictar actos en ejercicio de atribuciones previamente conferidas por la ley, y de esta manera instaurar el nexo ineludible acto-facultad-ley. En consecuencia, aquellos actos que en su procedimiento de creación omitan el anterior trinomio, resultarán ilegales. **VI. CONCLUSION:** No teniendo el acto recurrido la calidad de disposición urbanística, este concejo no posee facultades legales para resolver el recurso intentado, ya que este tipo de actos son impugnables dentro del plazo establecido, ante los Concejos Municipales correspondientes, y no ante este Organismo que engloba el Área Metropolitana de San Salvador. Es por lo anterior que este **CONSEJO ACUERDA: Nueve,** Declárase no ha lugar por improcedente el recurso interpuesto en contra del acto emitido por la Subdirección de Control del Desarrollo Urbano, y que ha sido atacado mediante el recurso de apelación visto. "\*\*\*\*\*" Comuníquese. Lo que hago del conocimiento de abogado Amado Arévalo Ramos, en su calidad de Apoderado General Judicial, para los efectos legales consiguientes.



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp is purple and contains the text: "CONSEJO DE ALCALDES DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR" around the perimeter, "SECRETARIO" in the center, and "COAMSS" below it. There is a small star at the bottom of the stamp.