

**Reformas a la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional; emitida mediante Decreto Legislativo No. 993, de fecha 25 de enero del año 2012 y publicado en el Diario Oficial No. 46, Tomo No. 394 del 7 de marzo de ese mismo año.**

**DECRETO No. 219**

**LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,**

**CONSIDERANDO:**

- i. Que los Artículos 103 y 119 de la Constitución de la República establecen que el Estado debe procurar que el mayor número de familias salvadoreñas, lleguen a ser propietarias de su vivienda, garantizando la propiedad privada en función social;
- ii. Que mediante Decreto Legislativo No. 993 del 25 de enero del año 2012, publicado en el Diario Oficial No. 46, Tomo No. 394 del 7 de marzo de ese mismo año, se aprobó la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional;
- iii. Que, no obstante, la Reforma a la Ley antes citada, aprobada mediante Decreto Legislativo No. 48 del 16 de julio del 2015, publicado en el Diario Oficial No. 160, Tomo No. 408 de fecha 3 de septiembre de ese mismo año, se vuelve necesario, derogar en el Art. 2, el literal h) vigente, con la finalidad de dar claridad a las lotificaciones que están excluidas en el procedimiento de regularización, así como modificar el inciso primero del Art. 40, a fin de ampliar el plazo establecido para las lotificaciones que serán consideradas dentro de dicho régimen.

**POR TANTO,**

en uso de sus facultades y a iniciativa de los diputados Carlos Armando Reyes Ramos, Sonia Margarita Rodríguez Sigüenza, Jaime Orlando Sandoval y Manuel Rigoberto Soto Lazo.

**DECRETA las siguientes:**

Reformas a la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional; emitida mediante Decreto Legislativo No. 993, de fecha 25 de enero del año 2012 y publicado en el Diario Oficial No. 46, Tomo No. 394 del 7 de marzo de ese mismo año.

Art. 1.- Derógase el literal h) del Art. 2.-

Art. 2.- Sustitúyase el Artículo 40, por el siguiente:

"Art. 40.- Créase un Régimen Transitorio por un período de seis años a partir de la vigencia de la presente Ley, que tiene por objeto establecer un procedimiento integral para la aprobación o validación de las lotificaciones desarrolladas y comercializadas sin haber cumplido con los requisitos legales y técnicos correspondientes, que garanticen la seguridad jurídica a las personas que han adquirido o contratado lotes en esas lotificaciones.

El plazo a que se refiere el inciso anterior, no implica el plazo que tienen los lotificadores para iniciar sus procesos de regularización sino, la obligatoriedad que tiene la autoridad competente, para finiquitar los procesos de regularización ante ella presentados y de los Desarrolladores Parcelarios y propietarios para cumplir lo requerido por la autoridad competente en las diferentes resoluciones emitidas.

Dentro de este régimen, los lotificadores deberán iniciar sus trámites, hasta ciento ochenta días calendario antes de finalizar el plazo de duración de dicho régimen, ya sea ante el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano o ante otra autoridad competente.

"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.

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.

Para tal efecto, se deberá cumplir con lo dispuesto en el Reglamento de la presente Ley.

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 Intelectual, 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.

Para efectos de la presente ley, las resoluciones de las Oficinas de Mantenimiento Catastral del Centro Nacional de Registros, quedan sujetas a los recursos y procedimientos a que se refieren los Artículos citados en el inciso anterior."

Art. 3.- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALÓN AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los diez días del mes de diciembre del año dos mil quince.

LORENA GUADALUPE PEÑA MENDOZA

PRESIDENTA

GUILLERMO ANTONIO GALLEGOS NAVARRETE

PRIMER VICEPRESIDENTE

ANA VILMA ALBAÑEZ DE ESCOBAR

SEGUNDA VICEPRESIDENTA

JOSE SERAFIN ORANTES RODRIGUEZ

TERCER VICEPRESIDENTE

NORMAN NOEL QUIJANO GONZALEZ

CUARTO VICEPRESIDENTE

SANTIAGO FLORES ALFARO

QUINTO VICEPRESIDENTE

GUILLERMO FRANCISCO MATA BENNET

PRIMER SECRETARIO

DAVID ERNESTO REYES MOLINA

SEGUNDO SECRETARIO

MARIO ALBERTO TENORIO GUERRERO

TERCER SECRETARIO

REYNALDO ANTONIO LOPEZ CARDOZA

CUARTO SECRETARIO

JACKELINE NOEMI RIVERA AVALOS

QUINTA SECRETARIA

JORGE ALBERTO ESCOBAR BERNAL

SEXTO SECRETARIO

ABILIO ORESTES RODRIGURZ MENJIVAR

SEPTIMO SECRETARIO

JOSE FRANCISCO MERINO LOPEZ

OCTAVO SECRETARIO

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los seis días del mes de enero del año dos mil dieciséis.

PUBLIQUESE,

SALVADOR SANCHEZ CEREN

PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

GERSON MARTINEZ,

MINISTRO DE OBRAS PUBLICAS, TRANSPORTE Y DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO.