

DECRETO No. 805

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I. Que los Arts. 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 n°. 993, de fecha 25 de enero de 2012, publicado en el Diario Oficial n°. 46, Tomo n°. 394, del 7 de marzo de ese mismo año, se emitió la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, que contempló un régimen transitorio para la regularización de las lotificaciones, el cual finalizó el seis de julio del año 2020.
- III. Que mediante Decreto Legislativo n°. 68, de fecha 22 de junio de 2021, publicado en el Diario Oficial n°.130, Tomo n°. 432, de fecha 8 de julio de ese mismo año, se emitió la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, vigente a la fecha.
- IV. Que las leyes antes mencionadas han dado sustento legal a un procedimiento integral para la aprobación de las lotificaciones desarrolladas y comercializadas antes del siete de septiembre del año dos mil doce, sin haber cumplido con los requisitos legales y técnicos correspondientes que garantizaran la seguridad jurídica a las personas que han adquirido o contratado lotes en esas lotificaciones.
- V. Que es necesario que los procesos de regularización e inscripción de lotificaciones previamente iniciados, sigan siendo tramitados conforme a un marco normativo que tenga vigencia indefinida y que permita llegar a su finalización; así como limitar en el tiempo el inicio de nuevos procesos de regularización de lotificaciones, a fin de promover políticas de Estado que incentiven una cultura de cumplimiento de las leyes por parte de los desarrolladores parcelarios, todo en beneficio del lote-habiente,

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República, por medio de la Ministra de Vivienda,

DECRETA la siguiente:

LEY ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Objeto

Art. 1.- La presente Ley tiene por objeto la regularización, legalización y autorización de lotificaciones habitacionales, desarrolladas y comercializadas antes del siete de septiembre del año dos mil doce, que permita

dar inicio a procesos de regularización e inscripción de lotificaciones que cumplan sus disposiciones, o continuar tramitando aquellos procesos que fueron iniciados conforme el régimen transitorio para la regularización de las lotificaciones que contemplaba la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional o conforme a la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, debiendo la autoridad competente para estos últimos, tramitar y finiquitar los procesos de regularización ante ella presentados y los desarrolladores parcelarios y propietarios cumplir lo requerido por la autoridad competente en las diferentes resoluciones emitidas.

Excepciones al Ámbito de Aplicación

Art. 2.- Se regirán por la presente Ley, todas las lotificaciones para uso habitacional, excepto las siguientes:

- a) Los proyectos clasificados como urbanizaciones completas tipo 1 y 2, de conformidad a lo establecido en el Art. 47 del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones, Urbanizaciones y Construcciones Habitacionales;
- b) Las parcelaciones financiadas, desarrolladas o propiedad del Estado, instituciones públicas y las que se rijan por las leyes relacionadas con la reforma agraria;
- c) Las ubicadas en reservas forestales y áreas naturales protegidas establecidas mediante decreto por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales; y las que se encuentren en área frágil, de conformidad a lo establecido en la Ley del Medio Ambiente;
- d) Las ubicadas en zonas arqueológicas o identificadas como patrimonio cultural;
- e) Las ubicadas en derechos de vía, de conformidad con la Ley respectiva;
- f) Las ubicadas en zonas de protección, en ríos, quebradas y zonas de riesgo;
- g) Las ubicadas en sitios con características o potencialidades ambientales importantes o por su condición de riesgo a amenazas naturales, las cuales serán definidas por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales;
- h) Los tugurios y zonas marginales;
- i) Las invasiones, usurpaciones y otras situaciones que constituyan una violación al derecho de propiedad, incluyendo la posesión de mala fe; y,
- j) Todas las lotificaciones o parcelaciones que no tengan uso habitacional.

Las lotificaciones a las que se refiere el literal c) y que se encuentren comercializadas en un cincuenta por ciento o más de los lotes que la componen, podrán ser sujetas de aplicación de la presente Ley, previa opinión del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, respecto las medidas ambientales y técnicas a implementarse, que permitan contrarrestar los riesgos o impactos ambientales causados, la que deberá ser remitida a más tardar dentro de los veinte días hábiles siguientes al recibo de la solicitud, a fin que la autoridad competente valore y resuelva lo que corresponda.

En caso de duda sobre la aplicación de las exclusiones, se remitirán las consultas a las autoridades que corresponda, quienes deberán expresar su opinión por escrito, de forma categórica y terminante sobre la consulta realizada y según la Ley que corresponda, en el plazo que para cada institución se establezca en el Reglamento de la presente Ley.

Definiciones

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

- a) **Comercialización:** Toda acción realizada por los desarrolladores parcelarios, sean propietarios o no, o cualquier tercero que realice, ofrezca, contrate, convenga o ejecute actos, hechos u omisiones, cuyo objeto sean lotes o parcelas derivadas de una lotificación;

- b) **Compensación:** Es la retribución en especie o en dinero que deberá pagar el desarrollador parcelario en favor de los lote-habientes, o de la municipalidad, cuando fuere el caso;
- c) **Contrato de adquisición de lotes a plazo:** Cualquier forma de acuerdo o contrato, sin importar la forma jurídica específica, cuyo contenido económico implique el acuerdo sobre la futura tradición del dominio de un lote o parcela a favor del lote-habiente por parte del desarrollador parcelario y el pago del precio por medio de pagos periódicos para un plazo determinado, pudiendo entregar la tenencia o posesión del lote o parcela al momento de la contratación o al momento de haber realizado la totalidad del pago;
- d) **Desarrollo de una parcelación o lotificación:** Toda transformación física que recaiga sobre inmuebles y que tenga como objetivo la comercialización de lotes y la constitución de un núcleo de población;
- e) **Desarrollador Parcelario:** Indistintamente, son todas aquellas personas incluidas en las definiciones establecidas en los literales h) y j) del presente artículo;
- f) **Lotificación:** División simultánea o sucesiva con fines comerciales, de un inmueble cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población;
- g) **Lote-habiente:** Persona que posee materialmente y a título oneroso un inmueble con el ánimo de adquirir sobre el mismo, el derecho de dominio, de conformidad con las condiciones establecidas en el contrato de adquisición;
- h) **Lotificador:** Persona natural o jurídica que a nombre propio o por cuenta de terceros, e incluso actuando como agente oficioso, comercializa uno o varios proyectos parcelarios o lotificaciones y es reconocido como lotificador, comercializador o propietario del inmueble;
- i) **Parcela o lote:** Porción en la que se divide uno o varios inmuebles, jurídicamente o, de hecho; y,
- j) **Propietario de la parcelación o lotificación:** Persona natural o jurídica que ejerce conforme a la Ley, el derecho de dominio sobre un inmueble en el que se desarrolla o comercializa un proyecto de parcelación o lotificación.

Obligación de Colaboración

Art. 4.- Todos los organismos gubernamentales, instituciones autónomas, Ministerio Público, municipalidades y sus titulares estarán en la obligación de colaborar gratuitamente con el Ministerio de Vivienda para la ejecución de la presente Ley, pudiendo delegar funciones de conformidad con el Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo, Leyes respectivas y el Código Municipal en su caso, para lograr su cumplimiento y facilitar el ejercicio de las atribuciones conferidas a los mismos.

Las instituciones dispondrán la modalidad de procedimientos y medios para que se dé dicha cooperación.

Responsabilidad

Art. 5.- Es obligación de los desarrolladores parcelarios de todo inmueble objeto de la presente Ley, someterse y continuar hasta su finalización el proceso de regularización e inscripción de los inmuebles a favor de los lote-habientes.

La responsabilidad de cumplir con lo anterior, recae en el propietario o propietarios del inmueble o los inmuebles generales y de manera solidaria a los demás que sean considerados como desarrolladores parcelarios, de acuerdo con la presente Ley.

CAPÍTULO II

Regularización de las Lotificaciones

Del Saneamiento Previo Catastral y Registral de los Inmuebles

Art. 6.- Los desarrolladores parcelarios cuyas lotificaciones deben someterse al proceso de regularización y la realidad física no concuerde con los datos y situación jurídica catastral y registral del inmueble, deberán solicitar ante las Oficinas de Mantenimiento Catastral Departamentales del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional del Centro Nacional de Registros, en adelante CNR, un estudio registral-catastral, previo el pago del arancel correspondiente.

El desarrollador parcelario realizará los trámites que sean necesarios para sanear el inmueble, a efecto que la realidad física corresponda con la realidad registral, que exista correspondencia en la titularidad del inmueble, definición de la situación de gravámenes y cualquier otra causa que imposibilite la inscripción de los lotes en el CNR.

En el caso que el desarrollador parcelario deba someterse al proceso de regularización y este recurra a la declaración jurada para sanear el inmueble de su propiedad, no se requerirán los planos aprobados por la institución competente, sino únicamente que correspondan a la realidad física del inmueble y que estén firmados por un ingeniero civil o arquitecto, debidamente inscrito en el registro de profesionales en el Ministerio de Vivienda. Dicha declaración se deberá realizar en escritura pública, de conformidad al artículo 25 de la presente Ley; en dicha declaración, el titular del inmueble lotificado, declarará su voluntad para transferir el dominio de las zonas verdes y áreas de equipamiento social por Ministerio de Ley a favor del municipio y en el caso de las áreas de circulación, por ser bienes de uso público, de transferirlos por Ministerio de Ley a favor del Estado. La falsedad de dicha declaración hará incurrir al infractor en la responsabilidad penal correspondiente.

Una vez saneados los inmuebles, los desarrolladores parcelarios deberán someterse al proceso de regularización, conforme a lo dispuesto en la presente Ley.

De la Prueba de la Fecha de Inicio de la Comercialización

Art. 7.- Podrá probarse el inicio de la comercialización de la lotificación, por cualquiera de los medios siguientes:

- a) Por medio de la presentación de los contratos de adquisición de lotes a plazo, registros contables de la empresa lotificadora debidamente legalizados; y,
- b) Por medio de constancia de cancelación o recibos fehacientes y con respaldo contable que comprueben pagos periódicos de parte de los lote-habientes al desarrollador parcelario como parte del precio total a cancelar por los lotes.

Autoridad Competente

Art. 8.- Los desarrolladores parcelarios deberán iniciar el proceso de regularización ya sea ante el Ministerio de Vivienda, la municipalidad o ante las asociaciones de municipalidades facultadas para conocer sobre dichos trámites, según las competencias otorgadas por la Ley de Urbanismo y Construcción y demás leyes relacionadas con la materia.

En el caso que el desarrollador parcelario opte por someterse al proceso de regularización ante el Ministerio de Vivienda, en lugar de la municipalidad u oficina de planificación competente, previo al inicio de dicho proceso, el desarrollador deberá informar por escrito su decisión a la autoridad competente que corresponda, para lo cual, deberá presentar copia de dicho escrito junto a la solicitud del inicio del proceso de regularización ante el Ministerio de Vivienda.

CAPÍTULO III

Procedimiento de Regularización

Lotificaciones Sujetas al Proceso de Regularización

Art. 9.- Estarán sujetas al proceso de regularización todas las lotificaciones para uso habitacional desarrolladas y comercializadas antes del siete de septiembre del año dos mil doce, que sean declaradas conforme al procedimiento establecido en el artículo 10, de la presente Ley y que puedan comprobar con documentación fehaciente a través de contratos presentados o no en el Registro correspondiente que dicha lotificación ha sido comercializada. (1)

Se exceptúan de lo estipulado en el inciso anterior, aquellos procesos que fueron iniciados conforme al Régimen Transitorio para la Regularización de las Lotificaciones que contemplaba la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional y aquellos iniciados conforme la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

De manera excepcional, el Ministerio de Vivienda, en su calidad de ente rector en materia de vivienda y de desarrollo urbano y en su rol de vigilancia del cumplimiento de las leyes y reglamentos en materia de urbanismo y construcción, podrá previo análisis de cada caso en particular, de oficio o a requerimiento del interesado, solicitar a un Desarrollador Parcelario que someta una lotificación a las disposiciones de la presente Ley. (1)

Declaración de Lotificación

Art. 10.- La declaración de lotificación comercializada que realice el Desarrollador Parcelario ante el Ministerio de Vivienda, sea cual fuere su ubicación geográfica dentro del territorio nacional, será dentro del término perentorio de veinticuatro meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley y habiéndose declarado la misma, deberá someterse al proceso de regularización dentro de un máximo de dos años posteriores a la declaración, caso contrario se procederá conforme el régimen sancionatorio contemplado en la presente Ley. Igual plazo para someterse a proceso de regularización le será aplicable a aquellas lotificaciones a las que se refiere el inciso final del artículo 9, siempre bajo pena de precederse conforme el régimen sancionatorio mencionado. (1)

El Ministerio de Vivienda dispondrá el formulario a través del cual se efectuará la declaración, así como los requisitos a presentar y una vez completado, cumpliendo lo requerido, este será incorporado al registro que previamente deberá tener el Desarrollador Parcelario conforme al artículo 11 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional y su Reglamento, debiendo el encargado de dicho registro, emitir la constancia respectiva. (1)

Procedimiento de Regularización

Art. 11.- La regularización de las lotificaciones será de conformidad al siguiente procedimiento:

Al presentar el formulario único de regularización junto con la documentación anexa con la que se puedan constatar los datos generales del solicitante y el inmueble lotificado, así como la situación jurídica, física, social, registral y catastral de los inmuebles al momento de iniciar el trámite, los desarrolladores parcelarios deberán presentar además, la siguiente documentación:

- a) Documentación que acredite la personería con la que actúa el lotificador y propietario de la lotificación, en su caso;
- b) Fotocopia certificada por notario de constancia emitida por el Ministerio de Vivienda de conformidad al inciso segundo del artículo 10 de la presente Ley. En el caso que el trámite se realice en el Ministerio de Vivienda, bastará con indicar número y fecha de la constancia; (1)
- c) Plano de levantamiento topográfico que refleje la realidad física del asentamiento y distribución de lotes de la parcelación, el cual deberá concordar con los datos registrales y catastrales del inmueble en el registro correspondiente;

- d) Descripción de la lotificación, incluyendo el manejo de los servicios básicos disponibles relativos al abastecimiento de agua potable, manejo de aguas residuales, aguas lluvias, desechos sólidos comunes, si las hubiere;
- e) Identificación de los riesgos que presenta el inmueble donde se encuentra asentada la lotificación, los cuales generen inseguridad para la población que la habita,;
- f) Comprobante de cancelación de los derechos correspondientes al trámite de regularización; y,
- g) DEROGADO. (1)

En aquellos casos en los que se identifiquen zonas de riesgo, pero que no obstante ello, los riesgos puedan ser mitigados, dicha mitigación deberá ser realizada por medio de las compensaciones establecidas en la presente Ley, para su posterior autorización.

Las solicitudes de regularización de aquellas lotificaciones que se encuentren ubicadas en zonas de riesgo determinadas por la autoridad competente de conocer el proceso de regularización y sobre las cuales no proceda compensación alguna, se presentará un plan de mitigación de obras respaldado por los estudios técnicos correspondientes, en donde se establezca a los responsables de ejecutar las obras y el respectivo cronograma de ejecución, el cual será evaluado por la autoridad ante la que se tramite el proceso de regularización, quien podrá o no dar su aprobación. En caso de no contar con dicha aprobación de la autoridad mencionada, serán denegadas sin más trámite. Podrán regularizarse parcialmente las lotificaciones, en caso que las condiciones de riesgo impidan que sea de forma total.

La autoridad competente no recibirá ningún formulario de solicitud de regularización en los casos en que la documentación o información requerida se presente incompleta.

En ningún caso se exigirán requisitos adicionales a los establecidos en la presente Ley.

Marginación de Existencia de la Parcelación

Art. 12.- Una vez presentado el formulario único de regularización junto con la documentación detallada en el artículo anterior, la autoridad competente librará oficio al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente, para que se anote preventivamente la existencia de la parcelación en el o los antecedentes registrales correspondientes, resguardando, el o los inmuebles generales en donde se ha desarrollado la lotificación, de cualquier acto futuro de disposición o persecución, siempre que no existiera previamente un derecho inscrito a favor de terceros; sin perjuicio de la persecución que pueda hacerse sobre los flujos de efectivo producto de las cuentas por pagar por los lote-habientes y los demás elementos del desarrollador parcelario sujetos a gravamen. El Reglamento a la presente Ley establecerá el procedimiento administrativo para llevar a cabo la presentación del referido oficio en el Registro correspondiente, así como la verificación de su inscripción.

Los efectos de dicha anotación impedirán la inscripción de cualquier gravamen o transferencias que no sean los que este artículo permite. Se podrán inscribir las transferencias de dominio a favor de los lote-habientes, de los lotes comprendidos en la parcelación, siempre que hayan cumplido con sus compromisos contractuales y que la parcelación se encuentre debidamente regularizada conforme a lo estipulado en la presente Ley. Asimismo, se inscribirá la tradición de la herencia en caso de muerte del propietario del inmueble. También se inscribirán las transferencias de dominio de los restos o porción del inmueble general que no se encuentre afectado por el desarrollo de la parcelación.

La marginación de la Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación, no será causal para impedir la presentación, trámite e inscripción en el Centro Nacional de Registros de cualquier acto o diligencia dentro del procedimiento de regularización, no debiendo ninguno de estos comprometer el dominio del o los inmuebles marginados.

En el caso que las lotificaciones se hayan desarrollado en el inmueble general o en parte de este y deban hacerse modificaciones respecto a la extensión superficial sobre la que recaiga la afectación de la anotación preventiva por ese motivo, la autoridad competente que esté conociendo del proceso de regularización, será la

responsable de emitir y remitir la nueva orden que modifique la anotación preventiva, librada con anterioridad, incorporando en el nuevo oficio, el área del inmueble general en el que se identificará la porción en que debe recaer la anotación preventiva. Asimismo, deberá ordenar la cancelación parcial de la anotación preventiva respecto de la porción no afectada, anexando una copia del plano correspondiente. Si se hubiese realizado una remediación del inmueble y como consecuencia de ese acto el mismo tenga una mayor o menor capacidad superficial a la que originalmente poseía, se entenderá que la anotación preventiva afecta a la totalidad del inmueble remediado.

En aquellos casos en los que se resuelva por parte de la autoridad competente que la lotificación se encuentra fuera del ámbito de aplicación de la presente Ley o se deniegue su regularización, se emitirá el oficio respectivo mediante el cual se cancele la anotación preventiva a que se refiere el inciso primero del presente artículo.

Verificación y Análisis de la Información

Art. 13.- La autoridad competente verificará la información proporcionada por los desarrolladores parcelarios, realizará las inspecciones que considere necesarias y el análisis pormenorizado de cada lotificación, a fin de determinar los riesgos existentes a la salubridad y seguridad física de las personas que genera el asentamiento, pronunciándose sobre los requisitos técnicos, ambientales y legales que deben ser resueltos y debiendo emitir en un plazo no mayor de sesenta días hábiles a partir de la recepción de la solicitud, la factibilidad de regularización y los requerimientos necesarios para que la lotificación se regularice.

La autoridad competente podrá auxiliarse de dictámenes técnicos emitidos por el Instituto de Legalización de la Propiedad, para pronunciarse sobre la realidad física, jurídica, social y catastral de las lotificaciones sometidas al proceso de regularización.

Si no coincidieren los documentos aportados con lo verificado en las inspecciones o en el análisis de la información, se devolverá la solicitud junto con sus anexos a los desarrolladores parcelarios, a través de comunicación escrita, en la que se señalen las inconsistencias, con el fin que se realicen las correcciones a que haya lugar, para lo cual, dispondrán de dos meses contados a partir de la comunicación.

La autoridad competente podrá consultar con otras instituciones para determinar la aplicación de las exclusiones del artículo 2, literal d) de la presente Ley. Para lo anterior y si además la lotificación se encuentra dentro del radio de dos kilómetros de distancia de algún sitio arqueológico o sitio de interés cultural y de la inspección realizada por el Ministerio de Cultura, resuelva que fuere necesario realizar estudios arqueológicos, el interesado deberá contratar la realización de dichos estudios, si así lo indicare la autoridad competente, con base a los criterios e informes que puedan aplicarse al caso.

Los desarrolladores parcelarios estarán obligados a entregar toda la información y cronograma de actividades para la realización de los estudios a que hubiere lugar, a la autoridad competente, previo visto bueno de la institución rectora de la materia de los estudios solicitados; otorgándose para la finalización de dicho estudio, un plazo no mayor de cuarenta días hábiles para presentar los resultados finales avalados por la institución competente en el tema.

Criterios para la Emisión de la Resolución de Regularización

Art. 14.- La autoridad competente utilizará como parámetros para la emisión de la resolución de regularización, los requisitos de urbanización de parcelaciones calificadas con grado de urbanización U4, de conformidad a lo señalado en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones, Urbanizaciones y Construcciones Habitacionales, respecto de cordones y cunetas, aguas lluvias y aguas negras, equipamiento social y zona verde. En los casos anteriores, así como para el caso de los servicios de agua potable, los desarrolladores parcelarios deberán, como responsables solidarios conforme al artículo 5 de la presente Ley, considerar al menos una solución conforme a la ubicación y grados de urbanización establecidos en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones, Urbanizaciones y Construcciones Habitacionales y en caso de no poder cumplir con estos

requisitos, se deberá presentar una solución viable conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente, junto con los respaldos técnicos correspondientes.

En aquellos casos especiales que representen un riesgo para la seguridad de la población, la autoridad competente de manera excepcional podrá solicitar al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales un dictamen, el cual deberá estar fundamentado en los criterios ambientales establecidos en las directrices técnicas de dicho Ministerio.

El Ministerio de Cultura será el encargado de determinar la existencia de zonas arqueológicas o de patrimonio cultural, por medio de los criterios establecidos en la normativa especial de patrimonio cultural, respetando los procedimientos contenidos en la presente Ley y su Reglamento. El área a considerarse será a la que se refiere el inciso cuarto del artículo 13 de la presente Ley.

La autoridad competente deberá pronunciarse sobre todos los aspectos establecidos en la presente Ley y su reglamento, pudiendo hacer consultas si lo considera necesario a otras autoridades quienes tendrán un plazo de veinte días hábiles para responder de forma categórica y determinante sobre las consultas realizadas, pudiendo estas autoridades solicitar la realización de estudios en casos especiales, para lo cual se estará a lo dispuesto en el inciso final del artículo anterior.

Resolución de Regularización

Art. 15.- El desarrollador parcelario tendrá un plazo de sesenta días hábiles para pronunciarse sobre la resolución de factibilidad de regularización, sobre los requerimientos para declarar regularizada la lotificación, presentar nuevas propuestas de compensación o detalle técnico de las mismas, si así le es requerido y cronograma de ejecución y cumplimiento de dichos requerimientos y compensaciones el cual no podrá exceder de tres años a partir de regularizada la lotificación. Transcurrido el plazo de sesenta días hábiles establecido anteriormente, la autoridad competente valorará y resolverá sobre criterios técnicos y legales, si puede emitir resolución determinando las condiciones en que la lotificación deberá regularizarse y las compensaciones que deberán cumplir los desarrolladores parcelarios.

El desarrollador parcelario podrá solicitar por escrito, ante la autoridad competente y hasta por cuatro veces, prórroga únicamente para la presentación del pronunciamiento sobre la resolución de factibilidad de regularización y/o devolución, justificando los motivos de la solicitud, la cual será extendida por el plazo que la autoridad competente considere prudencial y que no podrá en ningún caso exceder el plazo máximo de sesenta días para cumplir los requerimientos, siempre y cuando se compruebe la veracidad de los mismos con documentos de respaldo fehacientes. En cualquier caso, se notificará la respuesta correspondiente en un plazo máximo de diez días hábiles después de recibida la solicitud, por medio de resolución, iniciando el cómputo del plazo otorgado, a partir de comunicada la resolución de prórroga. El incumplimiento al plazo otorgado o en su caso, si se otorgaren el máximo de prórrogas permitidas por la presente Ley, si el desarrollador parcelario no cumple con lo requerido en las resoluciones emitidas por la autoridad competente, se considerará como abandono del proceso tipificado en el artículo 33 y se procederá a aplicar el régimen sancionatorio establecido en la presente Ley.

La resolución de regularización que emita la autoridad competente deberá contener, al menos:

- a) La delimitación del área de la lotificación que se declara regularizada y áreas que se declaren no regularizables, en su caso;
- b) La delimitación de áreas verdes y equipamiento social, si las hubiere;
- c) Las zonas de reserva para el desarrollo de los sistemas generales de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios, entre otros, que inciden en el área;
- d) Identificación de zonas de protección ambiental y zonas de riesgo;
- e) Determinación de las compensaciones que deberá realizar el desarrollador parcelario;
- f) Informes técnicos relacionados con los requisitos arqueológicos, culturales y urbanísticos que se hubieren solicitado; y,

g) Firma de la autoridad competente.

En caso que se requiera hacer actualización de planos, esta deberá realizarse por el lotificador previo a la emisión de la resolución de regularización.

La resolución de regularización se podrá recurrir conforme al régimen de recursos considerado en la Ley de Procedimientos Administrativos y la misma constituirá la única aprobación urbanística requerida a la lotificación, excepto cuando se trate de obras, servicios u otros aspectos no contemplados en ella, o en los casos regulados en el artículo 16 de la presente Ley.

Modificación a la Resolución de Regularización

Art. 16.- En caso que los planos ya aprobados en regularización contengan errores que deban subsanarse para ser presentados ante la Oficina de Mantenimiento Catastral departamental correspondiente del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, el interesado podrá presentar una solicitud de modificación o rectificación de aprobación de planos por los errores que contengan, debiendo fundamentar su solicitud.

La autoridad competente dará trámite a la solicitud, si se comprueba que los errores contenidos son subsanables y no son tales que desvirtúen la regularización otorgada. La nueva resolución se adjuntará al expediente original de regularización y formará parte del mismo.

En caso que el desarrollador parcelario requiera realizar modificaciones a la regularización otorgada, con el objeto de mejorar el provecho de los lote-habientes, los servicios básicos y las obras de urbanización autorizadas, podrá solicitarlas ante la autoridad competente, quien dará trámite a la solicitud y verificará que el objeto sea el mencionado y, en tal caso, emitirá una nueva resolución que se adjuntará al expediente original de regularización y formará parte del mismo.

El pago de los derechos correspondientes a esta solicitud será el equivalente al veinticinco por ciento del monto cancelado en concepto del trámite de regularización, con un mínimo de cincuenta dólares de los Estados Unidos de América.

Compensaciones

Art. 17.- Las autoridades competentes exigirán compensación por incumplimiento a la normativa aplicable, en relación al valor económico o la retribución en especie que deberán entregar los desarrolladores parcelarios para resarcir a los lote-habientes, la colectividad o a la municipalidad, los incumplimientos a la normativa técnica según se determine. La presente Ley comprende los siguientes tipos de compensaciones:

- a) Donar a la municipalidad uno o varios lotes que se encuentren disponibles, libres de todo gravamen, para que sean destinados a zonas verdes o área de equipamiento social, previa verificación de las condiciones mínimas para los usos que se destinen;
- b) Donación de terrenos aledaños, para zona verde o equipamiento social;
- c) Realización y donación de obras de infraestructura para provecho de los lote-habientes;
- d) Las derivadas de temas ambientales encaminadas a retribuir por los impactos o efectos negativos generados por el desarrollo parcelario y que no puedan ser evitados, corregidos, mitigados o sustituidos; y,
- e) Compensación económica a favor de los lote-habientes.

En el caso que procedan las compensaciones a favor del lote-habiente, será necesaria la aceptación por parte de éste, lo cual deberá constar en declaración jurada ante Notario y ser presentada a la autoridad competente de conocer el procedimiento de regularización de la lotificación, misma que deberá estipular forma, tiempo, lugar y monto de la compensación, esto último en caso sea compensación económica lo que corresponda.

En caso de imposibilidad del Desarrollador Parcelario de contactar al lote habiente o de llegar a un acuerdo con él, la declaración jurada ante Notario será únicamente suscrita por el Desarrollador, haciendo constar tal situación y su compromiso de compensar al lote habiente; quedando expedito el derecho del lote habiente de acudir a las instancias judiciales correspondientes, en caso lo considere pertinente, a efecto de hacer efectivo el cumplimiento de la compensación.

Cuando dentro de una lotificación se encuentren comprometidos lotes en zonas de riesgo, zonas de protección, derechos de vía, zonas de retiro y en general, en zonas determinadas como no regularizables, los desarrolladores parcelarios deberán reintegrar el cien por ciento del precio del lote a valor de mercado, más construcciones existentes, salvo acuerdo diferente que hubiere entre las partes, o preparar un plan de reubicación de común acuerdo con el o los lote-habientes, según fuere el caso. En el caso de lotes en zona de riesgo, el Desarrollador tendrá la alternativa de proponer obras de protección a la autoridad competente, siendo esta quien con base a lo presentado, deberá resolver si bajo esa condición, los lotes pueden ser regularizables.

Cuando el pago de la compensación respectiva se haga en efectivo a los lote-habientes, este se realizará bajo la supervisión de la Defensoría del Consumidor, institución que podrá requerir al Desarrollador Parcelario los informes necesarios a fin de comprobar el cumplimiento del referido pago; de comprobarse su incumplimiento, remitirá informe a la autoridad competente de conocer el proceso de regularización de la Lotificación.

Las compensaciones para la realización de obras o inversiones en la lotificación serán realizadas por el desarrollador parcelario, bajo la supervisión de la autoridad competente de conocer el proceso de regularización.

Para el cumplimiento de las compensaciones respectivas, todos los desarrolladores parcelarios de una lotificación, entiéndase por estos a los lotificadores y los propietarios del inmueble o inmuebles donde se ha desarrollado la misma, tendrán responsabilidad solidaria; sin perjuicio de la responsabilidad penal en que pudiera incurrir y del derecho que tienen los lote habientes de acudir a las instancias judiciales correspondientes por los daños y perjuicios que le fueren ocasionados.

Lo demás atinente a criterios y forma de determinación de compensaciones será establecido reglamentariamente.

Exención de Responsabilidad Administrativa

Art. 18.- La declaratoria de regularización junto con el cumplimiento en tiempo y forma de las medidas de compensación, eximen a los desarrolladores parcelarios de la responsabilidad administrativa sobre los incumplimientos normativos respecto del desarrollo de la lotificación de que se trate establecidos en la resolución.

Facultades administrativas

Art. 19.- Las autoridades mencionadas en el artículo 8 de la presente Ley, tendrán la facultad de inspección, control y sanción que les confiere la misma, teniendo, de acuerdo al procedimiento y parámetros establecidos, la facultad de conceder, prevenir en cualquier momento del procedimiento o denegar una solicitud de regularización de lotificación, de manera total o parcial.

En todo caso, dichas autoridades, de acuerdo a su competencia, multarán a los desarrolladores parcelarios, en caso que no se sometieren o no dieran continuidad al proceso de regularización, conforme lo dispone la presente Ley, sin perjuicio de dar aviso a la Fiscalía General de la República cuando corresponda, en caso de indicio de posibles ilícitos penales.

Prohibiciones

Art. 20.- Se establecen las siguientes prohibiciones a los desarrolladores parcelarios:

- a) Que las Lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización;
- b) Sub-parcelar o modificar lotes posterior a la aprobación respectiva, sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente;
- c) Comercializar lotes o parcelas, si la lotificación no cuenta con permisos vigentes, si el desarrollador parcelario no se hubiere sometido al proceso de regularización o hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones.
- d) Condicionar la firma de la escritura de transferencia del lote, al pago por la entrega de documentación del propietario e información técnica, tales como planos, descripciones técnicas, aprobación de resoluciones del Centro Nacional de Registros, documentos que acrediten personería y poderes; así como obligar al lote habiente a contratar servicios notariales elegidos por el desarrollador parcelario.

Cualquier infracción a lo dispuesto en el presente artículo será sancionada por la autoridad administrativa o judicial competente.

CAPÍTULO IV

Exclusiones al Proceso de Regularización

Art. 21.- Todas las lotificaciones o parcelaciones para uso habitacional a que se refiere el artículo 1 de la presente Ley, quedan excluidas de la aplicación del proceso de regularización; siempre que el desarrollador parcelario, el propietario o sus herederos declarados, o cualquier persona legitimada para ello, establezcan cualquiera de las circunstancias establecidas en dicho artículo, ante las oficinas de mantenimiento catastral del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional del CNR, de la siguiente manera:

- a) Deberá solicitar estudio catastral-registral de la lotificación, emitido por el CNR, en el que se identifiquen los lotes inscritos, así como aquellos documentos que fueron otorgados antes del siete de septiembre del año dos mil doce y que han sido presentados ante el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente, antes de la fecha de la solicitud de dicho estudio y que el resultado del cálculo de la sumatoria de ambas situaciones, no sea inferior al cincuenta por ciento de los lotes que conforman la lotificación desde su inicio. Como requisito necesario según se requiera para el saneamiento del inmueble, se solicitará una revisión de perímetro del inmueble.
- b) Plano topográfico de distribución de lotes identificados con su numeración, clave catastral y antecedente registral, propietarios y sus respectivas agrupaciones por polígonos y bloques, vías de acceso internas para la circulación con su denominación y, en caso de ser procedente, área útil, zonas verdes, zonas de protección, áreas de equipamiento comunitario o complementario, de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 27 de la Ley de Ingenieros Topógrafos. Dicho plano deberá expresar el nombre y dirección de la Lotificación.

Cuando se trate de lotificaciones o parcelaciones que han sido desarrolladas por etapas, el porcentaje se calculará respecto de cada etapa que la conforme, o sobre la totalidad si así fuere solicitado.

Se entenderá como etapa una fase de la parcelación que se ha desarrollado progresivamente y de manera continua, la cual debe ser colindante con otras fases previas o posteriores del mismo proyecto constituidas bajo una misma denominación y que forma parte del área útil de la lotificación, que se encuentren inscritas bajo el mismo antecedente o estén compuestas por varias antecedentes y a favor de uno o varios propietarios.

Previo a solicitar el estudio catastral registral para la exclusión a la regularización, en caso de ser requerido, el inmueble deberá someterse a un saneamiento catastral y registral.

El estudio catastral registral de la lotificación regulado en la presente disposición, deberá ser solicitado por cualquier persona legitimada para ello.

La resolución de exclusión de regularización se extenderá sobre la base de la información presentada por el interesado y bajo la responsabilidad del desarrollador parcelario y del profesional responsable del trámite. Dicha resolución no podrá ser utilizada como instrumento jurídico para hacer valer derechos o límites de propiedad del inmueble de la lotificación.

De la inscripción de las Lotificaciones Excluidas del Proceso de Regularización

Art. 22.- Cumplidos los requisitos a que se refiere el artículo anterior, se solicitará la inscripción de los lotes faltantes siguiendo el proceso catastral y registral de segregaciones simples o desmembración en cabeza de su dueño, siempre que el inmueble sobre el cual se encuentre la lotificación o parte de esta cuente con el área registral suficiente y no exista afectación en la identificación de los lotes pendientes de inscribir.

Una vez el CNR emita la resolución que corresponda y esta sea favorable al interesado, el desarrollador parcelario deberá continuar con el proceso de segregación simple o desmembración en cabeza de su dueño.

La resolución de exclusión a la regularizaron será recurrible utilizando los recursos establecidos en la Ley de Procedimientos Administrativos.

Responsabilidad

Art. 23.- No obstante, la inscripción de los lotes que no estén sujetos al proceso de regularización, el desarrollador parcelario será responsable de los vicios que afecten al lote vendido, por lo que deberá responder civil y penalmente por los daños causados al lote-habiente, de acuerdo a la legislación ordinaria y al régimen sancionatorio de la presente Ley, en lo que fuere aplicable.

CAPÍTULO V

Del Proceso de Inscripción de las Lotificaciones

Inscripción de notificaciones con Permisos Vigentes

Art. 24.- Las lotificaciones o parcelaciones para uso habitacional, que hubiesen obtenido los permisos correspondientes de la autoridad competente antes del siete de septiembre de dos mil doce y se hayan desarrollado acorde al plano aprobado, podrán solicitar la inscripción de los lotes ante el Centro Nacional de Registros, mediante la desmembración en cabeza de su dueño o siguiendo el proceso de segregación simple, presentando el plano respectivo.

De no haberse desarrollado la lotificación de acuerdo al plano aprobado o existir modificaciones, el Centro Nacional de Registros no podrá continuar con el proceso de inscripción, debiendo el lotificador solicitar las modificaciones correspondientes a la autoridad competente.

En el caso de la desmembración en cabeza de su dueño, la transferencia del dominio de las zonas verdes y áreas de equipamiento social, será por Ministerio de Ley a favor de las municipalidades y las áreas de circulación, por ser bienes de uso público se transferirán por Ministerio de Ley a favor del Estado, ambas en el plazo de un año, contado a partir de su inscripción en el Centro Nacional de Registros.

En el caso de las segregaciones simples, la transferencia del dominio de las zonas verdes y áreas de equipamiento social, será por Ministerio de Ley a favor de las municipalidades y las áreas de circulación, por ser bienes de uso público, se transferirán por Ministerio de Ley a favor del Estado, ambas una vez se haya inscrito la primera segregación en el Centro Nacional de Registros.

Las municipalidades no podrán condicionar o exigir la transferencia de dominio de las zonas verdes, para la emisión de la respectiva solvencia de impuestos municipales sobre el bien o bienes raíces objeto del traspaso o gravamen.

Del Proceso de Inscripción de Lotificaciones Regularizadas

Art. 25.- El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tendrá un plazo de sesenta días contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación o parcelación, para presentar al Centro Nacional de Registros los documentos correspondientes, de conformidad con las disposiciones siguientes:

Los desarrolladores parcelarios de las lotificaciones o parcelaciones cuya autorización haya sido concedida por la autoridad competente y el profesional o técnico responsable del levantamiento topográfico y de la elaboración de los planos aprobados, deberán declarar por medio de escritura pública y bajo solemne juramento, que los planos presentados con dicha escritura corresponden a la cabida y linderos reales del inmueble y que, además, no existen disputas de terceros sobre los linderos de la misma; en caso ya hubiesen efectuado desmembraciones, también deberán manifestar la extensión superficial y descripción técnica a que se hayan reducido dichos inmuebles, la indicación e identificación de lotes vendidos y números de inscripción registral. La escritura pública estará sujeta a la verificación catastral y calificación registral correspondiente.

Será requisito indispensable para efectuar la inscripción de las transferencias posteriores, que el propietario realice sobre el inmueble que se está lotificando o parcelando, ya sea por medio de segregaciones simples o por desmembraciones en cabeza de su dueño, de conformidad a lo establecido en la presente Ley, la inscripción de la escritura pública a que se refiere el inciso segundo del presente artículo, siempre y cuando, no se hubiesen realizado previamente actos registrales para el saneamiento del inmueble.

La falsedad de dicha declaración hará incurrir al infractor en la responsabilidad penal correspondiente, debiendo el funcionario respectivo dar aviso a la Fiscalía General de la República de la comisión de un posible ilícito.

El profesional a que alude el inciso segundo del presente artículo, deberá ser Ingeniero Civil, Arquitecto, Técnico en Ingeniería Civil o Técnico en Arquitectura y estar debidamente inscrito en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores del Ministerio de Vivienda.

Art. 26.- Una vez declarada la regularización de la lotificación o parcelación, el propietario deberá realizar la transferencia de los lotes, ya sea por el proceso de segregación simple o por desmembración en cabeza de su dueño, la que será controlada por el CNR con base a los planos aprobados.

En el caso de la desmembración en cabeza de su dueño, la transferencia del dominio de las zonas verdes y áreas de equipamiento social, será por Ministerio de Ley a favor de las municipalidades y las áreas de circulación por ser bienes de uso público, se transferirán por Ministerio de Ley a favor del Estado, ambas en el plazo de un año, contado a partir de su inscripción en el Centro Nacional de Registros.

En el caso de las segregaciones simples, la transferencia del dominio de las zonas verdes y áreas de equipamiento social, será por Ministerio de Ley a favor de las municipalidades y las áreas de circulación, por ser bienes de uso público se transferirán por Ministerio de Ley a favor del Estado, ambas una vez se haya inscrito la primera segregación en el Centro Nacional de Registros.

Las municipalidades no podrán condicionar o exigir la transferencia de dominio de las zonas verdes a favor de las mismas, para la emisión de la respectiva solvencia de impuestos municipales sobre el bien o bienes raíces objeto del traspaso o gravamen.

Art. 27.- En caso que la lotificación o parcelación se haya realizado sobre varios inmuebles, estos deberán reunirse, siempre y cuando formen un solo cuerpo, otorgando la respectiva escritura pública; además, a ese efecto, si existiere diferencia entre el antecedente registral y el área real descrita en los planos aprobados por la autoridad competente, se deberá otorgar la escritura a que se refiere el artículo 25 de esta Ley, para efectos de inscripción y transferencias posteriores que el propietario realice a favor de terceros.

Art. 28.- El desarrollador parcelario tendrá un plazo de ciento ochenta días hábiles a partir de la inscripción de la escritura de la desmembración en cabeza de su dueño, o de la inscripción del acto jurídico con el que se haya saneado el inmueble, en el caso que se opte por segregación simple, para transferir los lotes regularizados a los lote-habientes que hubieren cancelado en su totalidad el precio de los mismos.

La autoridad competente podrá solicitar al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas los tratos registrales correspondientes en las matriculas que se originen de la regularización. En caso de incumplimiento a lo establecido en el inciso anterior, la autoridad competente o los lote-habientes podrán interponer la denuncia correspondiente ante la Defensoría del Consumidor para que inicie los procedimientos sancionatorios correspondientes.

En caso que alguno de los lote-habientes no pudiese comparecer al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, ya sea por ser de paradero desconocido o por haber fallecido, el desarrollador parcelario comunicará por escrito esta situación ante la autoridad competente, a efecto que no se aplique el procedimiento sancionatorio establecido en el inciso anterior, presentando las pruebas de haber notificado a los lote-habientes, la finalización del trámite de regularización y la convocatoria para el otorgamiento de la escritura de compraventa a su favor.

CAPÍTULO VI

Del Proceso de Legalización de las Lotificaciones

Curador Especial para Ausentes No Declarados

Art. 29.- Si el propietario o alguno de los propietarios del inmueble donde se ha realizado una lotificación, fueren ausentes no declarados y que no se sepa que hayan dejado procurador o representante legal con facultades suficientes para otorgar los contratos que fueren necesarios a favor de los adquirentes de las parcelas o seguir el proceso de regularización o cuando una persona jurídica carezca de representante legal o gerente en la República, se les nombrará curador especial conforme al siguiente procedimiento:

- a) La persona interesada, podrá acudir ante el Juez competente en materia civil del lugar en el que se encuentren ubicados los inmuebles, que en lo sucesivo se denominará “El Juez” o ante Notario, a solicitar el nombramiento de curador especial para que represente a uno o más de los ausentes no declarados;
- b) El Juez o el Notario, admitirá la solicitud de inmediato, ordenando la publicación de un aviso que incorpore la misma.

Dicha publicación se hará por una sola vez, en un periódico de circulación nacional colocándose también dicho aviso en los linderos del inmueble donde se encuentra la lotificación y en los lugares más visibles de la misma; así como en la cartelera de la Alcaldía Municipal del lugar de donde se ubica dicho inmueble;

- c) El aviso del Juez o Notario prevendrá que si el ausente no declarado se encontrare en el país o tuviere apoderado o representante legal, se presente ante el Juez o Notario que lo ha citado, dentro de los veinte días siguientes a la publicación;
- d) Si dentro del plazo establecido en el literal anterior, se presentare el propietario o copropietario ausente, su apoderado o representante legal, el Juez o Notario suspenderán las diligencias de nombramiento de curador;
- e) Si transcurrido el plazo ya mencionado no se presentare el propietario o copropietario, ausente no declarado, o su apoderado o representante legal, el Juez o Notario procederá a nombrar el curador especial que deberá ser abogado, debiéndole explicar las implicaciones del cargo, quien deberá manifestar bajo juramento la aceptación del cargo y cumplirlo fiel y legalmente; y,

- f) El curador especial nombrado legitimará su personería con la correspondiente certificación extendida por el Juez o el Notario, teniendo aquel la facultad de otorgar, a favor de los adquirentes de los lotes, las escrituras que fueren necesarias; de realizar las diligencias o cualquier acto jurídico para la regularización del inmueble de su representado y otorgar contrato de administración de la lotificación, debiendo contener este último, el contenido mínimo detallado en el artículo 21, literales “b” al “g” de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

Será responsabilidad de los desarrolladores parcelarios realizar las diligencias administrativas y judiciales que resulten necesarias para el nombramiento de curador, quienes a su vez asumirán los costos en que se incurra.

Aceptación de Herencia

Art. 30.- Cuando por el propietario y el lote-habiente fuere necesario seguir el procedimiento señalado en las disposiciones del Capítulo II, Título VII, del Libro Tercero del Código Civil, o de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, respecto a propietarios o lote-habientes, la contestación de oficios del Secretario de la Corte Suprema de Justicia, se hará dentro de los cinco días hábiles siguientes de recibido y la publicación de los edictos respectivos se harán por una sola vez en un periódico de circulación nacional.

Lotificaciones con Gravámenes

Art. 31.- En el caso que, sobre los inmuebles de las lotificaciones recaigan hipotecas, embargos u otros gravámenes que impidan formalizar las ventas de las parcelas a favor los lote-habientes, los propietarios de los inmuebles generales y sus acreedores deberán formalizar un plan que garantice el pago de los créditos y obligaciones y la cancelación de los gravámenes en un plazo no mayor a un año, contados a partir de la desmembración en cabeza de su dueño.

Dicho acuerdo deberá contener la condición, de que una vez el lote-habiente haya cancelado en su totalidad su lote o lotes, comercializados dentro del plazo establecido en el inciso anterior, el acreedor desgravará parcialmente del inmueble general y se procederá a la escrituración del lote o lotes a favor del lote-habiente.

Los pagos podrán acordarse de que sean cargados a los flujos monetarios provenientes de la lotificación.

Excepción al Principio de Prioridad en las Lotificaciones

Art. 32.- Se exceptúan del Principio de Prioridad Registral, los documentos relativos a lotificaciones de inmuebles rústicos o urbanos.

La misma excepción aplicará cuando se trate de la inscripción de escrituras de desmembración en cabeza de su dueño que otorgare el titular de los inmuebles en que se desarrolle una parcelación o lotificación, debiendo identificarse en la misma, las presentaciones otorgadas con anterioridad y con prioridad registral que se relacionen con el inmueble general de donde se desmembra, a efecto de evitar la doble inmatriculación y respetar los derechos de terceros que adquirieron los lotes con anterioridad, siempre y cuando exista cabida registral suficiente y no haya afectación de derechos de terceros.

CAPÍTULO VII

Régimen Sancionatorio relativo a la Regularización

Infracciones y Sanciones

Art. 33.- Son infracciones a la presente Ley Especial, las siguientes:

- a) No someterse al proceso de regularización en el plazo estipulado en la presente Ley o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones;
- b) No cumplir voluntariamente con la obligación de compensar, de conformidad resuelto por la autoridad competente;
- c) Continuar comercializando lotes o parcelas sin someterse al proceso de regularización establecido en la presente Ley;
- d) Continuar comercializando lotes o parcelas en aquellos casos en que la autorización de regularización de la lotificación o parcelación solicitada haya sido denegada; y,
- e) Por incumplimiento del plazo establecido en el artículo 25 de la presente Ley, en relación a la presentación de los documentos correspondientes al Centro Nacional de Registros, lo cual deberá verificarse por medio de informe requerido a dicho Centro.

La existencia de indicios sobre el cometimiento de una infracción, no impedirá que se inicie o continúe un proceso de regularización o inscripción de una lotificación por parte del Desarrollador Parcelario, pudiendo la autoridad competente instruir y sustanciar el proceso administrativo sancionador por dicha infracción, en cualquier momento, conforme las disposiciones de esta Ley; sin que la regularización o inscripción mencionada implique una exención de responsabilidad administrativa.

Los plazos de prescripción de las infracciones y sanciones establecidas en la presente Ley serán de cinco años y comenzarán a contarse desde el día siguiente a aquel en que se hubiera cometido la infracción.

Art. 34.- Las infracciones anteriores serán sancionadas administrativamente por la autoridad competente que se encuentre conociendo del proceso de regularización, de conformidad con las reglas siguientes:

- a) La infracción contenida en el literal e) del artículo anterior, se sancionará con multa de hasta cincuenta salarios mínimos mensuales del sector de la industria, comercio y servicios, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal correspondiente; y,
- b) Las infracciones contenidas en los literales a), b), c) y d) del artículo anterior, se sancionarán con una multa de hasta doscientos salarios mínimos mensuales del sector de la industria, comercio y servicios sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal correspondiente.

Ninguna multa será inferior a veinte salarios mínimos mensuales del sector de la industria, comercio y servicios.

Art. 35.- Para declarar las infracciones a las que se refiere el presente capítulo e imponer sus correspondientes sanciones, se seguirá el procedimiento sancionatorio y criterios establecidos en las siguientes disposiciones.

De la Oficiosidad y Denuncia

Art. 36.- Cuando el Ministerio de Vivienda o la institución competente tuvieren conocimiento de cualquier infracción de su competencia sobre los procesos de regularización iniciados y por iniciar ya fuere por denuncia o cualquier otro medio, deberá continuar diligenciando el proceso correspondiente para imponer las sanciones respectivas. En ningún caso se iniciarán dos procesos administrativos sancionatorios por la misma causa, sea por acción u omisión.

La denuncia podrá en todo caso formularse por escrito ante el Ministerio de Vivienda o la autoridad competente y deberá tener la identificación de las personas que la presenten, relato de los hechos que pudieren constituir infracción, y cuando fuere posible la fecha de comisión y la identificación de los presuntos responsables.

De las Actas

Art. 37.- Con el objeto de documentar las actuaciones que se realicen, los inspectores o técnicos delegados por la autoridad competente, previa citación del desarrollador parcelario, levantarán actas en las que se hará constar el lugar donde se practica la diligencia con indicación de la hora y fecha, la autoridad constituida y los nombres de las demás personas asistentes, el objeto de la diligencia y si fuere en cumplimiento de una resolución previa, también se hará mención de ella. A continuación, se indicará el resultado de la diligencia, expresándose con el cuidado debido las diferentes circunstancias que sean pertinentes.

De la Instrucción

Art. 38.- Para efectos de imposición de las sanciones determinadas en este Capítulo y si existieren indicios suficientes sobre la existencia de una infracción atribuida, el Ministerio de Vivienda o autoridad competente deberá verificar el relato de los hechos que pudieren constituir infracción, admitiendo en su caso la denuncia y ordenará la instrucción del expediente respectivo mediante resolución razonada que contendrá los hechos que motivan el inicio del procedimiento, la calificación preliminar de la presunta infracción administrativa y de la posible sanción, así como la identificación del supuesto infractor.

Las resoluciones anteriores serán notificadas al presunto infractor y se le concederá un plazo no superior a quince días ni inferior a diez, para que pueda aportar las alegaciones, documentos y justificaciones que estime pertinentes.

Desde el inicio del procedimiento sancionador, la autoridad competente que se encuentre conociendo sobre el proceso de regularización, podrá decretar como medida cautelar la suspensión de la comercialización de las parcelas o lotes y, solicitar al CNR por medio de oficio, la anotación preventiva de suspensión de inscripciones sobre el inmueble de que se trate; medidas que podrán ser revocadas ante el cambio de las circunstancias que motivaron su adopción.

Prueba

Art. 39.- Vencido el plazo otorgado al que se refiere el artículo anterior, la autoridad competente abrirá a pruebas el procedimiento por un plazo no superior a veinte días ni inferior a ocho, en el cual las partes deberán presentar las pruebas que estimen convenientes. Transcurrido dicho plazo, se pronunciará la resolución que corresponda.

La autoridad competente podrá disponer de oficio en cualquier momento del procedimiento, la práctica de la prueba que estime procedente, dando intervención a los interesados.

Serán admitidos los medios de prueba reconocidos en el derecho común en lo que fuere aplicable y los medios científicos idóneos.

Valoración de la Prueba

Art. 40.- La prueba evaluada de conformidad a los informes técnicos de los inspectores o técnicos de la autoridad competente, constituyen medios probatorios.

Motivación de la Resolución Final

Art. 41.- La resolución final que se pronuncie en el procedimiento sancionatorio, será debidamente motivada y comprenderá todos los elementos de hecho y de derecho que resulten del expediente y de las pretensiones y excepciones de las partes.

Notificación

Art. 42.- Para todas las infracciones establecidas en esta Ley, se garantizará al presunto infractor el derecho a ser notificado de los hechos que se le imputen, de conformidad con las reglas de notificación de la Ley de Procedimientos Administrativos.

Del Régimen Sancionatorio

Art. 43.- Para efectos sancionatorios, los procesos iniciados con anterioridad a la presente Ley, continuarán aplicándose en su ejecución las disposiciones contenidas en el presente régimen, en cuanto a actos y resoluciones pendientes de pronunciar.

Recurso

Art. 44.- La resolución que imponga la sanción por infracción a la presente Ley, admitirá los recursos regulados en la Ley de Procedimientos Administrativos, los cuales conocerá y resolverá la autoridad competente dando por terminada la instancia administrativa. Los plazos para su interposición, serán los establecidos en la referida Ley.

Efectos y Carácter Ejecutorio de las Resoluciones

Art. 45.- La autoridad competente tendrá la facultad de ordenar a los infractores la obligación de realizar los trámites correspondientes para iniciar o continuar con la obtención de la regularización de la lotificación, los cuales deberán presentarse cumpliendo los requisitos de Ley, sin exceder el plazo de un mes, posterior a la notificación de la resolución final derivada del proceso sancionatorio.

La resolución que imponga una multa deberá hacerse efectiva por el infractor, dentro de los diez días hábiles siguientes al día en que quede en firme la resolución.

Las resoluciones tendrán fuerza ejecutiva tanto en cuanto a la multa que se imponga como en cuanto a las medidas de reparación o de cesación que pudieran contener.

Cuando la resolución a la que se refiere la presente disposición no fuere cumplida en el plazo establecido en el inciso segundo, el Ministerio de Vivienda o autoridad competente remitirá certificación al Fiscal General de la República, para que haga efectiva la sanción, siguiendo las acciones correspondientes ante los Tribunales competentes.

Proporcionalidad y Base de las Sanciones

Art. 46.- En la imposición de las sanciones administrativas reguladas y establecidas en la presente Ley, se aplicará el principio de proporcionalidad en la infracción y la sanción, tomando en cuenta los criterios siguientes:

- a) La gravedad del daño causado a la salud o calidad de vida de los habitantes de los lotes;
- b) Las acciones que el infractor tomó para prevenir o reparar el daño causado;
- c) El beneficio obtenido por el infractor;
- d) Los daños realizados al medio ambiente en incumplimiento a la normativa vigente al momento de constituirse la lotificación;
- e) La reiteración en la violación de la presente Ley y su Reglamento; y
- f) El tamaño del Proyecto de Lotificación.

CAPÍTULO VIII

Disposiciones para Lotificaciones con Proceso de Regularización e Inscripción Iniciado Previamente

Normativa Aplicable

Art. 47.- Todos los actos y resoluciones pendientes de ejecución en los procesos de regularización iniciados, previo a la entrada en vigencia de esta Ley, así como en la inscripción de las lotificaciones, se regirán para su ejecución por las disposiciones de esta.

Autoridad

Art. 48.- Los desarrolladores parcelarios deberán continuar y finalizar el proceso de regularización ante la autoridad competente donde lo hayan iniciado.

Procedimiento

Art. 49.- El procedimiento para sustanciar los procesos de regularización e inscripción iniciados previo a la vigencia de esta Ley, será el indicado en los Capítulos del II al V de la presente ley, desde la etapa y plazo del procedimiento en que se encuentren.

Prórrogas para la Presentación de Pronunciamiento o Devolución

Art. 50.- Para efectos de contabilizar las prórrogas relacionadas en el artículo 15, serán consideradas las que se hubiesen otorgado mediante los actos administrativos ejecutados en el proceso previamente iniciado y sustanciado conforme al Régimen Transitorio de Regularización de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional y la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Procesos Administrativos Sancionatorios

Art. 51.- Podrán continuar hasta su finalización bajo el régimen sancionatorio contemplado en el Capítulo VI de la presente Ley, los procesos administrativos sancionatorios iniciados conforme las disposiciones del régimen transitorio de regularización de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional y Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

CAPÍTULO IX

De la Protección de los Contratos y Garantía de su Cumplimiento

Formalidades del Contrato

Art. 52.- Los contratos para la adquisición de lotes a plazo deberán hacerse constar en documento privado debidamente autenticado o en escritura pública, según lo prefiera el lote-habiente, para lo cual este podrá elegir libremente al Notario ante quien se otorgará el documento privado autenticado o el contrato respectivo.

Sin perjuicio de las formalidades que impongan otras leyes para la existencia de estos contratos, los mismos deberán contener al menos, lo siguiente:

- a) Generales de los comparecientes y en el caso que el compareciente no sea el propietario del inmueble o no lo sea en su totalidad, deberá expresar las facultades que tiene para obligarse a realizar la futura tradición del dominio del inmueble, por medio de los instrumentos jurídicos que fueren pertinentes;
- b) Descripción inmueble, naturaleza, área, matrícula y los gravámenes o derechos reales que recaigan sobre el inmueble;

- c) La referencia del permiso de parcelación, la fecha de otorgamiento y la autoridad que lo ha emitido;
- d) Número de inscripción del desarrollador parcelario;
- e) Precio y forma de pago;
- f) Condiciones en las que el lote-habiente ejercerá la tenencia o posesión del lote o parcela, mientras se realice el pago total del precio;
- g) Aceptación de la obligación por parte del desarrollador parcelario, en el sentido que una vez pagado el precio, procederá a otorgar la venta o el título que corresponda y a hacer la tradición del dominio del inmueble a favor de lote-habiente, el plazo de esta obligación no podrá exceder de treinta días;
- h) Condiciones en que el lote-habiente puede desistir del contrato y sus efectos;
- i) Condiciones en las que el desarrollador parcelario podrá rescindir el contrato; y,
- j) Designación de beneficiarios en caso de muerte.

Es obligación del desarrollador parcelario, entregar en un plazo no mayor de treinta días después de la cancelación de las obligaciones establecidas en el contrato, toda la documentación necesaria, para que el lote-habiente pueda proceder a la realización de la tradición del dominio del inmueble; así mismo, es obligación del Notario que autorice un contrato de adquisición de lotes a plazo, entregar al lote-habiente un testimonio de la escritura pública del contrato suscrito.

Para la firma de los contratos para la adquisición de lotes a plazo, a los que se refiere esta Ley, se requiere de la comparecencia personal del propietario o propietarios del inmueble o se realice por medio de poder especial otorgado por estos, para el acto de que se trate.

Cuando los contratos de adquisición de lotes a plazo se realicen en contratos de adhesión, los desarrolladores parcelarios depositarán copias de los formularios en la Defensoría del Consumidor, quien verificará, en un plazo no mayor a treinta días contados a partir del respectivo depósito, que cumplen lo correspondiente a derechos del consumidor y con los establecidos en la presente Ley, plazo dentro del cual deberán realizarse las observaciones pertinentes. Caso contrario, se entenderá que los formularios cumplen con las disposiciones legales vigentes, pudiendo ser utilizados por los desarrolladores parcelarios. La Defensoría del Consumidor podrá poner a disposición de los desarrolladores parcelarios, formatos, modelos, los cuales no requerirán de depósito para ser utilizados.

Es obligación de los desarrolladores parcelarios, indicar en todos los recibos de pago de cuotas o pagos de aportación al precio que realicen los lote-habientes, el saldo pendiente de pago y en su caso, las cuotas pendientes de pago.

Para la comercialización de los lotes integrantes de un proyecto de lotificación o parcelación, específicamente en relación a la celebración del documento privado autenticado o del contrato de adquisición de lotes a plazo, estos, se consideran un derecho a favor del lote habiente y su falta será imputable al propietario o a los lotificadores, según se haya convenido entre estos. En caso de no existir convenio para estos efectos, ambos serán solidariamente responsables.

Cesión de Derechos

Art. 53.- El lote-habiente podrá ceder los derechos y obligaciones del contrato de adquisición de lotes a plazo a terceras personas, notificando al lotificador y en todo caso al responsable de hacer la tradición del dominio y posesión del inmueble adquirido, para el perfeccionamiento de la cesión. La cesión incluirá los derechos y obligaciones derivados del contrato, así como el saldo abonado a la cuenta del precio. Esta cesión deberá hacerse constar en documento privado debidamente autenticado o en escritura pública, cuyo testimonio se remitirá junto con la notificación al desarrollador parcelario.

Designación de Beneficiario

Art. 54.- Es un derecho del lote-habiente la designación de beneficiarios del contrato de adquisición de lotes a plazo, a efecto de que a su fallecimiento, los beneficiarios le sustituyan en los derechos y obligaciones derivados del contrato, siempre y cuando aún no se le haya hecho al lote-habiente, la tradición del dominio y posesión del inmueble objeto de la contratación.

La designación de los beneficiarios por causa de muerte a solicitud del lote-habiente, deberá ser registrada por el desarrollador parcelario sin que esta genere costo alguno y en esta se deberá expresar las generales de los mismos, para que en caso de que el lote-habiente falleciere y a esa fecha no se hubiere realizado a su favor la tradición del dominio del lote o parcela objeto del contrato, los abonos realizados al precio y el saldo del mismo, se reconozcan a favor del beneficiario y pueda este subrogarse en los pagos pendientes; de tal manera que voluntariamente se pueda reconocer la deuda pendiente por parte del beneficiario, subrogándose en los derechos y obligaciones del que lo nombró beneficiario.

El beneficiario deberá comunicar al desarrollador parcelario, sobre la muerte de su benefactor y si acepta o no los derechos y obligaciones que como beneficiario le corresponden, en un plazo máximo de sesenta días posteriores al fallecimiento del lote-habiente, debiendo revertirse cualquier penalidad, interés o recaigo por mora, que pueda generarse durante ese período.

El desarrollador parcelario, estará obligado a realizar la tradición del dominio y posesión del inmueble a favor del beneficiado, una vez se haya cancelado el precio total del lote o parcela.

Los derechos que de acuerdo con esta Ley correspondan al beneficiario o beneficiarios del contrato de adquisición de lotes a plazo, estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 1,334 del Código Civil.

En caso de muerte del lote-habiente, siempre y cuando no opere ningún seguro ni se hayan establecido beneficiarios o los nombrados no acepten, los herederos o legatarios, en su caso, podrán continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de venta o el contrato análogo empleado, en los mismos términos pactados por el causante, sin que los desarrolladores parcelarios puedan hacer valer la defunción como causal de terminación del contrato. Toda estipulación en contra de este artículo se tendrá por no escrita.

La designación de legatario sobre el derecho de adquisición del inmueble o sobre el derecho de dominio del mismo, en fecha posterior al nombramiento de beneficiario, se entenderá que sustituye a este último.

En todo momento el lote-habiente podrá modificar la designación de beneficiarios.

CAPÍTULO X

Régimen Sancionatorio relativo a la Protección de los Contratos

Infracciones

Art 55.- Son infracciones a la presente Ley Especial, las siguientes:

- a) Negarse a realizar u obstaculizar la tradición del dominio del lote o parcela, una vez que se haya cancelado el precio total del lote y que se hubieren obtenido las aprobaciones correspondientes;
- b) Obstaculizar o impedir por cualquier medio la designación de beneficiarios, así como negarse a reconocer los mismos, cuando estos se hayan legalmente designado;
- c) La falta de otorgamiento del contrato de adquisición de lotes a plazo por parte de los desarrolladores parcelarios; y,
- d) Utilizar formularios o contratos de adhesión con sus anexos que no hayan sido depositados previamente en la Defensoría del Consumidor, estando obligado a ello, o utilizar diferentes de los aprobados, o hacer uso de aquellos que fueron rechazados.

Sanciones

Art. 56.- Las infracciones contenidas en el artículo anterior, se sancionarán con una multa de hasta doscientos salarios mínimos mensuales del sector de la industria, comercio y servicios, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal correspondiente.

Potestad Sancionadora

Art. 57.- Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 55 de la presente Ley.

El procedimiento sancionatorio que observará la Defensoría del Consumidor para la tramitación de los procedimientos sancionatorios será el establecido en la Ley de Protección al Consumidor.

En igual forma le corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sancionar las infracciones a la presente Ley que afecten intereses individuales, colectivos o difusos de los lote-habientes, en los términos establecidos en la Ley de Protección al Consumidor. En estos casos el Tribunal Sancionador tendrá la facultad de ordenar al infractor la reposición de la situación alterada por la infracción a su estado original.

Las competencias de la Defensoría del Consumidor se circunscribirán a aquellas lotificaciones que por Ley no estén obligadas a someterse al proceso de regularización, o cuando se trate de aquellas que, habiéndolo finalizado o contando con permisos vigentes, hubieren incurrido en las infracciones a las que se refiere el inciso primero de este artículo.

CAPÍTULO XI Disposiciones Finales

Publicaciones

Art. 58.- El Ministerio de Vivienda y las demás autoridades competentes podrán publicar un listado de las lotificaciones y desarrolladores parcelarios que no están dando cumplimiento a la presente Ley.

Fondo Especial para Lotificaciones

Art. 59.- El pago único por el trámite de regularización de lotificaciones, se calcula con base a un centavo de dólar de los Estados Unidos de América, por metro cuadrado, de la extensión total del proyecto de lotificación a regularizar.

El pago único antes descrito y el comprendido en el artículo 16, así como los ingresos que deban percibirse en concepto de multa, deberán realizarse mediante el mandamiento de pago en la colecturía de la autoridad competente, habilitada para tales efectos y estarán exclusivamente destinados para la sostenibilidad de la tramitación de los procesos de regularización de las lotificaciones. Para el caso del Ministerio de Vivienda, dichos fondos serán ingresados al fondo de actividades especiales.

Los cobros establecidos en la presente Ley Especial, deberán ser los únicos montos a cancelarse y no podrán ser modificados en su cuantía bajo ningún concepto ni ordenamiento legal, por parte de las autoridades competentes para conocer del proceso de regularización de lotificaciones, ni podrán requerirse más aprobaciones urbanísticas,

Pagos de Derechos Registrales y Catastrales

Art. 60.- Los pagos de derechos catastrales y registrales serán los establecidos en la legislación y acuerdos del CNR, así como los establecidos en convenios suscritos por dicha entidad con otras instituciones o

particulares, salvo los proyectos calificados de interés social por el Ministerio de Vivienda, de conformidad a lo prescrito en el artículo 3 de la Ley de Creación de la Unidad de Registro Social de Inmuebles.

Derechos Irrenunciables

Art. 61.- Los derechos establecidos en esta Ley a favor del lote-habiente son irrenunciables.

Especialidad de la Ley

Art. 62.- La presente Ley es de carácter especial, por lo que sus disposiciones prevalecerán sobre cualquier otra que la contraríe.

En todo lo que no estuviere previsto expresamente en esta Ley, se aplicarán supletoriamente las normas administrativas, civiles y demás disposiciones contenidas en la legislación común que fuere necesario aplicar, en lo que no se opongan a la presente Ley. En lo relativo a la inscripción de desarrolladores parcelarios, se aplicará lo que para tales efectos estipula el artículo 11 y siguientes de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional.

Plazos

Art. 63.- Los plazos a los que se refiere la presente Ley son especiales en razón de la materia, y se contarán en días hábiles a menos que se exprese lo contrario en esta Ley.

Reglamento

Art. 64.- El Presidente de la República emitirá el Reglamento de la presente Ley en un plazo máximo de cuarenta días hábiles a partir de la publicación de la presente Ley en el Diario Oficial.

Declaratoria de Orden Público

Art. 65.- Se declara de orden público la presente Ley especial, así como la regularización sobre la tenencia, posesión y propiedad de las parcelas derivadas de las lotificaciones en beneficio del lote-habiente y sus disposiciones prevalecerán sobre cualesquiera otras que las contraríen.

Derogatoria

Art. 66.- Derógase la Ley Especial Transitoria para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, emitida mediante Decreto Legislativo N°. 68, de fecha 22 de junio de 2021, publicado en el Diario Oficial N°. 130, Tomo N°. 432, del 8 de julio de ese mismo año.

Vigencia

Art. 67.- 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 veintiséis días del mes de julio del año dos mil veintitrés.

**ERNESTO ALFREDO CASTRO ALDANA,
PRESIDENTE.**

**SUECY BEVERLEY CALLEJAS ESTRADA,
PRIMERA VICEPRESIDENTA.**

**RODRIGO JAVIER AYALA CLAROS,
SEGUNDO VICEPRESIDENTE.**

**GUILLERMO ANTONIO GALLEGOS NAVARRETE,
TERCER VICEPRESIDENTE.**

**ELISA MARCELA ROSALES RAMÍREZ,
PRIMERA SECRETARIA.**

**NUMAN POMPILIO SALGADO GARCÍA,
SEGUNDO SECRETARIO.**

**REYNALDO ANTONIO LÓPEZ CARDOZA,
TERCER SECRETARIO.**

**REINALDO ALCIDES CARBALLO CARBALLO,
CUARTO SECRETARIO.**

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los treinta y un días del mes de julio de dos mil veintitrés.

PUBLÍQUESE,

**NAYIB ARMANDO BUKELE ORTEZ,
Presidente de la República.**

**IRMA MICHELLE MARTHA NINETTE SOL DE CASTRO,
Ministra de Vivienda.**

REFORMAS:

(1) Decreto Legislativo No. 70 de fecha 13 de agosto de 2024, publicado en el Diario Oficial No. 154, Tomo 444 de fecha 16 de agosto de 2024.