DECRETO Nº 993

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

I.- Que los Artículos 103 y 119 de la Constitución de la República establece 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 actualmente existen parcelaciones, particiones, segregaciones de inmuebles, sean de hecho o de derecho, conocidas como lotificaciones, que representan una oportunidad real de acceso al derecho de propiedad sobre inmuebles a favor de las familias salvadoreñas; lo cual es un mecanismo de oportunidad a las mismas para llegar a ser propietarias de una vivienda;

III.- Que atendiendo a que una considerable cantidad de lotificaciones no han seguido el debido proceso para la legalización y actualización de las mismas; resulta necesario crear un mecanismo que permita la consecución de la Seguridad Jurídica, por lo que se vuelve necesario y urgente, dictar una Ley Especial, que establezca normas básicas dentro de un marco de garantías legales y de seguridad jurídica a favor de estas personas;

IV.- Que es necesario superar las irregularidades en las referidas lotificaciones, que al no estar debidamente legalizadas o autorizadas, impiden que las familias o personas adquirentes de los inmuebles, obtengan con prontitud y certeza los títulos de propiedad correspondientes;

V.- Que en adición la inseguridad jurídica que la comercialización de lotes y parcelaciones provoca en los lote-habiente; también se ha afectado el ordenamiento y desarrollo territorial en el ámbito nacional, por lo cual, es indispensable establecer los instrumentos que regulen adecuadamente la materia y eviten el desarrollo de lotificaciones en zonas no aptas para urbanización.

POR TANTO,

en uso de sus facultades y a iniciativa de los Diputados y de las Diputadas: Ciro Cruz Zepeda Peña, José Francisco Merino López, Francisco Roberto Lorenzana Durán, Lorena Guadalupe Peña Mendoza, Cesar Humberto García Aguilera, Elizardo González Lovo, Irma Lourdes Palacios Vásquez, Mario Alberto Tenorio Guerrero, Gaspar Armando Portillo Benítez, Guillermo Antonio Olivo Méndez, David Rodríguez Rivera, Sonia Margarita Rodríguez Sigüenza, José Nelson Guardado Menjívar, Mauricio Ernesto Rodríguez, Karla Gisela Abrego Cáceres, Héctor Antonio Acevedo Moreno, Félix Agreda Chachagua, Miguel Elias Ahues Karra, José Antonio Almendariz Rivas, Francisco Rubén Alvarado Fuentes, José Orlando Arévalo Pineda, Guillermo Ávila Qüel, Douglas Leonardo Mejía Ávilés, Eduardo Enrique Barrientos Zepeda, Yohalmo Edmundo Cabrera Chacón, José Vidal Carrillo Delgado, Darío Alejandro Chicas Argueta, José Alvaro Cornejo Mena, Valentín Arístides Corpeño, Carlos Cortez Hernández, Luis Alberto Corvera Rivas, Santos Eduviges Crespo Chávez, Rosa Alma Cruz de Henríquez, Ana Vilma de Cabrera, Carmén Elena Calderón de Escalón, César René

Florentin Reyes Dheming, Nery Arely Díaz de Rivera, Antonio Echeverría Veliz, Omar Arturo Escobar Oviedo, Emma Julia Fabián Hernández, José Rinaldo Garzona Villeda, Eduardo Antonio Gomar Morán, Melvin David González Bonilla, José Armando Grande Peña, Jaime Ricardo Handal Samayoa, Juan Carlos Hernández Portillo, Gladis Marina Landaverde Paredes, Hortensia Margarita López Quintana, Mario Marroquín Mejía, Ana Guadalupe Martínez Menéndez, Guillermo Francisco Mata Bennett, Rolando Mata Fuentes, Saúl Anselmo Méndez, Juan Carlos Mendoza Portillo, Erik Mira Bonilla, Heidy Carolina Mira Saravia, Rafael Ricardo Morán Tobar, Yeymi Elizabett Muñoz Morán, Oscar Ernesto Novoa Ayala, Orestes Fredesman Ortez Andrade, Rafael Eduardo Paz Velis, Mario Antonio Ponce López, Zoila Beatriz Quijada Solís, Norma Carolina Ramírez, Carlos Armando Reyes Ramos, David Ernesto Reyes Molina, Javier Ernesto Reyes Palacios, Inmar Rolando Reyes, Dolores Alberto Rivas Echeverría, Gilberto Rivera Mejía, Jackelin Noemí Rivera Avalos, Marcos Antonio Salazar, Patricia María Salazar Mejía, César Humberto Solórzano Dueñas, Karina Ivette Sosa de Lara, Jaime Gilberto Valdez Hernández, Patricia Elena Valdivieso de Gallardo, Ramón Arístides Valencia Arana, Mario Eduardo Valiente Ortiz, Esdras Samuel Vargas Pérez, Guadalupe Antonio Vásquez Martínez, Ana Daysi Villalobos de Cruz y Francisco José Zablah Safie.

DECRETA la siguiente:

LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL

TITULO PRIMERO

CAPITULO UNO

Disposiciones Generales

Objeto

Art. 1.- La presente Ley tiene por objeto regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio a cualquier Título, de las parcelas o lotes derivadas de las lotificaciones a nivel nacional a partir de la vigencia de la presente Ley; así como, establecer un Régimen Transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas hasta la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

Ámbito de Aplicación

Art. 2.- Se regirán por la presente Ley, incluyendo el Régimen Transitorio establecido en el Título Segundo, 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 y Urbanizaciones Habitacionales;

b) Las parcelaciones financiadas, desarrolladas o propiedad del Estado, instituciones públicas, gobiernos locales en el marco de sus atribuciones y las que se rijan por las leyes relacionadas con la reforma agraria;

c) La excepción establecida en el presente Artículo no aplicará, cuando los Gobiernos Locales, sean quienes comercialicen los lotes o parcelas;

d) Las ubicadas en reservas forestales y áreas naturales protegidas y las que se encuentren en área frágil de conformidad a lo establecido en la Ley de Medio Ambiente;

e) Las ubicadas en zonas arqueológicas o identificadas como patrimonio cultural;

f) Las ubicadas en derechos de vía de conformidad con la ley respectiva;

g) Las ubicadas en zonas de protección, en ríos, quebradas y zonas de riesgo;

h) Las ubicadas en la zona costero marina;

i) Los tugurios y zonas marginales;

j) Las invasiones, usurpaciones y otras situaciones que constituyan una violación al derecho de propiedad, incluyendo la posesión de mala fe; y

k) Todas las lotificaciones o parcelaciones que no tengan uso habitacional.

El Reglamento de la presente Ley establecerá los procedimientos específicos para la determinación de las exclusiones en el régimen especial, siendo las instituciones que integran la Ventanilla Única, de acuerdo a sus competencias o la autoridad competente para conocer del proceso de regularización, las que determinarán en cada caso, las exclusiones mencionadas en los literales anteriores.

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; caso contrario se tendrá por resuelta en sentido positivo, entendiéndose que la autoridad consultada ha respondido en el sentido de que se acepta que no existe impedimento para la aplicación de la presente Ley y su Régimen Especial, en lo que corresponda a las atribuciones legales de la autoridad consultada.

Para los efectos sancionatorios determinados en el capítulo sexto del Título Primero y el capítulo quinto del Título Segundo de esta Ley, se incluirán todas las lotificaciones que se encuentren comprendidas dentro del ámbito de aplicación de la presente Ley, excepto las descritas en el literal b) del presente Artículo.

Definiciones

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

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

b) Parcela o lote: Porción en la que se divide uno o varios inmuebles, jurídicamente o de hecho;

c) 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;

d) 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;

e) 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;

f) 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;

g) 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;

h) 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;

i) Lotificación de desarrollo progresivo: Se estará a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo y Construcción y sus reglamentos;

j) Compensación: Es la retribución en especie o en dinero que deberá pagar el propietario o desarrollador parcelario del inmueble en favor de los lote-habientes, o de la municipalidad, cuando fuere el caso;

k) Desarrollador Parcelario: Indistintamente, son todas aquellas personas incluidas en las definiciones establecidas en los literales c) y d) del presente Artículo.

Prohibición

Art. 4.- Se prohíbe el desarrollo de lotificaciones sin las aprobaciones legales correspondientes.

Los lotes o parcelas derivadas de una lotificación no se podrán comercializar o enajenar bajo ningún título o por cualquier modalidad contractual, que difiera la tradición del derecho de dominio a la realización de una condición futura o pago de precio, sin que tal parcela o lote cuente con su matrícula individual en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Centro Nacional de Registros, en adelante CNR, previa verificación de la Oficina de Mantenimiento Catastral correspondiente, bajo la figura de desmembración en

cabeza de su dueño, una vez cumplidos los requisitos técnicos y jurídicos determinados en el Reglamento de la presente Ley.

Constituirá objeto ilícito en aquellos contratos, acuerdos o cualquier tipo de relación jurídica o de hecho, que se celebren en contravención al inciso anterior.

CAPITULO SEGUNDO

CREACION, FINALIDAD Y ORGANIZACION DE LA VENTANILLA UNICA DE TRAMITES SOBRE LOTIFICACIONES Y DEL REGISTRO DE DESARROLLADORES PARCELARIOS

De la Ventanilla Única de Trámites sobre Lotificaciones de Interés Social

Art. 5.- Créase la Ventanilla Única de Trámites sobre Lotificaciones de Interés Social, en adelante la Ventanilla Única, para la tramitación de los permisos de parcelación que sean competencia del VMVDU de acuerdo con la Ley de Urbanismo y Construcción.

Obligación de Colaboración

Art. 6.- Todos los organismos gubernamentales, instituciones autónomas, municipalidades y sus titulares estarán en la obligación de colaborar con el Viceministerio 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.

El Reglamento de esta Ley dispondrá la modalidad de procedimientos y medios para que se de dicha cooperación.

De los Trámites ante el VMVDU

Art. 7.- La Ventanilla Única, estará integrada por el VMVDU, y las demás instituciones a que se refiere el Artículo sexto de la presente Ley, quienes recibirán y darán seguimiento en una sola oficina física o virtual, a los trámites necesarios para la obtención de permisos de lotificación o parcelación y recepción de las obras de su competencia, para lo cual se les faculta a los titulares de las instituciones que integren la Ventanilla Única, para delegar sus funciones o designar delegados institucionales según sea pertinente. El Coordinador de la Ventanilla Única será el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

En todo caso, las instituciones representadas en la Ventanilla Única mantendrán sus facultades normativas. La supervisión de los diferentes aspectos contenidos en la autorización, será ejercida por cada institución participante, según las competencias que para tal efecto le confieran las leyes.

Así mismo, el VMVDU podrá desarrollar sistemas informáticos de trabajo, gestionar recursos físicos, humanos y financieros y definir los mecanismos para la integración y facilitación que sean requeridos.

En La ventanilla única, una vez sea presentada cualquier solicitud de trámite de los comprendidos en la presente Ley, deberá dar la respuesta que corresponda en un plazo no mayor de los 120 días

siguientes, a la presentación, caso contrario, se entenderá que la solicitud fue aceptada en el sentido requerido.

De la Tramitación de Permisos ante las Oficinas Municipales o Regionales de Ordenamiento Territorial

Art. 8.- Para la tramitación de permisos de parcelación o lotificación que sean competencia de los municipios de conformidad con la Ley de Urbanismo y Construcción y demás leyes de ordenamiento y desarrollo territorial, se podrán conformar ventanillas únicas de ámbito municipal o regional en relación a trámites sobre lotificaciones o parcelaciones, tal como se establece en el artículo anterior, por medio de acuerdos interinstitucionales, con la presencia de delegados de las instituciones intervinientes.

De los Planes de Ordenamiento Territorial y la Coordinación Institucional

Art.9.- Para la tramitación de los permisos de parcelación o lotificación que correspondan a las situaciones que prevé la presente Ley, se estará a lo dispuesto en los instrumentos y planes de ordenamiento territoriales respectivos y leyes relacionadas en materia de ordenamiento y desarrollo territorial, donde existieren.

De la Publicación de la Base de Lotificaciones Aptas para Comercialización

Art. 10.- El CNR y el VMVDU, podrán poner a disposición del público y de forma gratuita, la información que tengan a su disposición referente a las lotificaciones aprobadas, inscritas y aptas para la comercialización, según lo establecido en el Artículo 4 de la presente Ley y lo que se establezca en su Reglamento, quedando facultados los titulares del CNR y el VMVDU para determinar los mecanismos y medios de la publicación según los recursos disponibles.

Del Registro de Desarrolladores Parcelarios

Art.11.- Créase en el VMVDU, el Registro de Desarrolladores Parcelarios, con carácter público, en cual se inscribirán, las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras que comercialicen proyectos parcelarios o de lotificación en El Salvador.

El Registro constituye un mecanismo de información y transparencia sobre los desarrolladores parcelarios que operan a nivel nacional.

Únicamente los Desarrolladores Parcelarios inscritos en el Registro, podrán comercializar lotes o parcelas, bajo los términos de la presente Ley, caso contrario incurrirán en las infracciones establecidas en la presente Ley.

Los requisitos y procedimientos para la inclusión de desarrolladores parcelarios se establecerán en el Reglamento de la presente Ley.

Contenido y Actualización del Registro de Desarrolladores Parcelarios

Art. 12.- El Registro contendrá para cada Desarrollador Parcelario, la siguiente información:

a) Datos Generales del titular, titulares o de su representante legal, desarrolladores Parcelarios, que incluirán como mínimo: nombre, denominación o razón social, naturaleza, domicilio, dirección, órganos de administración, representación legal y certificación de la inscripción del Registro de Comercio, en el caso de las personas jurídicas; y

b) Texto íntegro de las resoluciones finales derivadas de los procesos sancionatorios que se sigan en contra de los desarrolladores parcelarios ante el VMVDU.

Independientemente de las obligaciones de rendir informes cuando les fueren solicitados, y de facilitar las inspecciones que fueren ordenadas, los desarrolladores parcelarios quedan obligados a proporcionar anualmente la información necesaria para actualizar este registro con fines de vigilancia y para que pueda ser consultada por cualquier interesado.

De la Cancelación de las Inscripciones en el Registro de Desarrolladores Parcelarios

Art. 13.- La inscripción en el Registro de Desarrolladores Parcelarios podrá cancelarse por solicitud escrita de el mismo, siempre y cuando éste compruebe que la transferencia realizada a persona natural o jurídica es legal y que en ella se incluyen todas las obligaciones para con los lote-habientes, o por resolución del VMVDU en los términos establecidos en la presente Ley.

El procedimiento para la cancelación del registro de desarrolladores parcelarios se establecerá en el Reglamento de la presente Ley.

CAPITULO TERCERO

De las Modalidades Contractuales Empleados para la Comercialización de Lotes

Contratos

Art. 14.- 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 éste 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 de 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 éstos, 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, éstos, 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 éstos. En caso de no existir convenio para estos efectos, ambos serán solidariamente responsables.

Presunción de Existencia de Contrato de Venta a Plazos

Art. 15.- Se presume la existencia de un documento privado autenticado o del contrato de adquisición de lotes a plazo, cuando se establezcan pagos periódicos con la finalidad de adquirir un lote, del cual se haya hecho oferta, sin que se exprese por parte de los contratantes la intención de devolver el inmueble arrendado, constituyendo los pagos periódicos parte del precio o condición para efectuar la tradición del inmueble.

Las condiciones de contratación, se podrán probar por medio de recibos, facturas, o cualquier medio idóneo de conformidad con el Código Procesal Civil y Mercantil y otras leyes que rijan en materia civil y mercantil, y se valorarán con base en la sana crítica. El Juez competente definirá las condiciones de contratación, cuando ocurra este supuesto.

Reporte al Municipio

Art. 16.- Los documentos privados debidamente autenticados o los contratos para la adquisición de lotes, deberán ser remitidos en copia por los desarrolladores parcelarios, al municipio en que se encuentre ubicada la lotificación, dentro de los 90 días subsiguientes al de su otorgamiento a efecto de crear el Registro correspondiente y actualización del Registro de Catastro

De igual manera, deberá notificarse toda modificación que se realice al documento en el que conste la negociación o compra venta de un lote.

Cesión de los Derechos sobre las Parcelas

Art. 17.- 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 Beneficiarios por Causa de Muerte

Art. 18.- 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.

En la designación de los beneficiarios, 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 éste 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 recargo 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 beneficiario, 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 1334 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.

CAPITULO CUARTO

Del Contrato de Administración de la Lotificación

Contrato de Administración de la Lotificación

Art. 19.- El contrato de administración de la lotificación, es el acuerdo de voluntades en el que el propietario del inmueble faculta al lotificador a realizar por cuenta del propietario, la planificación, tramitación de permisos y/o comercialización de parcelas de un proyecto parcelario. El contrato de administración faculta al desarrollador parcelario a realizar los asuntos generales que no necesiten mandato especial.

Los contratos de administración, sus modificaciones y terminación, se otorgarán por escritura pública y deben inscribirse en el Registro a que se refiere el Art. 11 de la presente Ley, así como en el Registro de Comercio y en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del lugar donde se encuentre el inmueble o lotificación.

Para estos efectos, el desarrollador parcelario deberá presentarlo en un plazo no mayor a diez días contados a partir del otorgamiento de la escritura pública.

Responsabilidad de los Desarrolladores Parcelarios

Art. 20.- El lotificador y el propietario del terreno responderán solidariamente de la indemnización de daños y perjuicios que correspondan por el incumplimiento de las obligaciones que ambos o cualquiera de ellos, hubiere contraído con el lote-habiente; toda cláusula que limite esta responsabilidad se tendrá por no escrita.

Se presumirá la existencia de un contrato de administración, cuando se de al menos, una de las condiciones establecidas en el inciso primero del artículo anterior.

Requisitos del Contrato

Art. 21.- Los contratos de administración deberán contener como mínimo:

a) Declaración de dominio por el propietario del inmueble objeto del contrato, así como: naturaleza, situación, extensión y antecedentes regístrales;

b) Condiciones y características técnicas de la lotificación;

c) Obligaciones de las partes;

d) Plazo del contrato;

e) Reglas sobre la rendición de cuentas;

f) Reglas para la liquidación anticipada del contrato; y

g) Mandato a favor del lotificador para realizar gestiones administrativas, municipales y judiciales que fueren necesarias para lograr la aprobación, legalización y comercialización de la lotificación.

CAPITULO QUINTO

de la Protección de los Contratos y Garantía de su Cumplimiento

Aprobación del Proyecto Parcelario

Art. 22.-Una vez aprobado el proyecto de lotificación por el VMVDU, o las instancias descentralizadas correspondientes, éstos, deberán librar en un mismo acto, la certificación en extracto de dicha aprobación y el permiso correspondiente, que el interesado deberá presentar al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente a la jurisdicción en que esta ubicado el inmueble en donde se realizará la lotificación, para que sea anotada preventivamente la inscripción que corresponda al inmueble a lotificar. Para la inscripción de dicha anotación preventiva será requisito indispensable que el inmueble se encuentre libre de gravamen.

Los requisitos que deberá reunir dicha certificación, serán establecidos en el Reglamento de la presente Ley.

Los efectos de la inscripción de la anotación preventiva se retrotraen a la fecha de su presentación y se limitan a que los inmuebles no podrán ser objeto de nuevas afectaciones, gravámenes, embargos, transferencias, enajenaciones o cualquier otro derecho que sobre el mismo se pretenda inscribir, a menos que se trate de uno de los compradores bajo cualquier título. Estos efectos de la anotación preventiva, cesarán por la inscripción del documento de transferencia de dominio a los lote-habientes, beneficiarios o destinatarios del equipamiento social; o por el requerimiento expreso de la autoridad competente que ordenó la anotación preventiva al Registro correspondiente para cancelarla.

El Lotificador, podrá solicitar la desafectación total o parcial del inmueble autorizada, para ser comercializado en lotes o parcelas, siempre y cuando no se haya celebrado ningún contrato de adquisición de lote a plazo.

Prohibición Expresa

Art. 23.- Se prohíbe que los inmuebles objeto de la marginación de la lotificación estén sometidos a gravámenes o derechos que limiten la disponibilidad de los lotes o parcelas a favor de sus Lote-habientes.

Si el propietario o desarrollador parcelario de un inmueble donde se desarrolla una Lotificación, transfiriere el dominio total o parcial del mismo, el comprador asumirá todas las obligaciones que hubiere adquirido el propietario o desarrollador con los lote- habientes, tanto en el contrato de administración, como en el contrato de venta a plazos, quedando vigente la anotación preventiva.

Cuando se realice la transferencia del dominio total o parcial de los inmuebles que conforman la lotificación, a un tercero cuya intención es continuar con la comercialización de los mismos, y por tanto represente una continuidad de las obligaciones del propietario; la misma anotación preventiva se mantendrá vigente, sin que ello limite la inscripción del derecho de dominio del nuevo adquirente que tendrá la calidad de lotificador; siempre y cuando éste último haya aceptado los compromisos adquiridos con los lote-habientes tanto en el contrato de administración, como en el contrato de venta a plazo, de manera que no constituya un mecanismo de fraude a los acreedores y lote-habientes, si los hubiere.

Cualquier pacto en contrario será nulo.

Prelación

Art. 24.- Los inmuebles en los que se desarrolle una lotificación en los términos que establece la presente Ley, lo mismo que las parcelas o lotes en que ésta se divida, no podrán ser embargados por los acreedores de los desarrolladores parcelarios o propietarios, en detrimento de los derechos de los lote habientes, la persecución o ejecución procesal que realicen terceros se seguirá sobre los flujos o recursos derivados de los ingresos de la lotificación, para lo cual las obligaciones mantendrán la prelación indicada en el Derecho Común. Si por cualquier razón se realizare transferencia de dominio, ésta solo se podrá realizar incorporando y reconociendo las obligaciones derivadas de los contratos con los Lote-habientes.

La tradición del dominio y sucesión por causa de muerte de los derechos que posea el propietario del inmueble de la lotificación, comprenderán las obligaciones y cargas derivadas de los contratos de

adquisición de lotes a plazo o cualquier otro de naturaleza análoga, así como también el contrato de administración que hubiere acordado. De la misma manera se procederá con las sentencias judiciales de remate y la adjudicación en pago de la Lotificación.

CAPITULO SEXTO

Régimen Sancionatorio

Presunción de la Existencia de una Lotificación

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

Infracciones

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

a) La falta de otorgamiento del contrato de adquisición de lotes a plazo por parte de los desarrolladores parcelarios en los términos que señala la presente Ley a favor del Lote-habiente;

b) Promocionar, vender, prometer vender o comercializar lotes o parcelas en contravención a lo establecido en el artículo 4 de la presente Ley;

c) 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;

d) Obstaculizar o impedir por cualquier medio la designación de beneficiarios, así como negarse a reconocer los mismos, cuando éstos se hayan legalmente designado;

e) No inscribirse, ni actualizar el Registro de Desarrolladores Parcelarios cuando exista obligación de hacerlo de conformidad a lo establecido en la presente Ley;

f) No proporcionar la información requerida por el VMVDU en los términos que señala la presente Ley u obstaculizar las funciones de vigilancia e inspección que de conformidad con esta, Ley realiza el VMVDU sobre los desarrolladores parcelarios; y

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

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

Las infracciones a las que se refiere el presente artículo serán aplicables a las relaciones jurídicas o hechos ocurridos a partir de la vigencia de la presente Ley.

Clasificación de las Infracciones y Sanciones

Art. 27.- Son infracciones graves, el incumplimiento de las normas contenidas en los literales a), d) y f) del artículo anterior de la presente Ley.

Son infracciones muy graves el incumplimiento de las normas contenidas en los literales b), c), e) y g) del artículo anterior de la presente Ley.

Las infracciones anteriores serán sancionadas administrativamente, de conformidad con las reglas siguientes, previa implementación del debido proceso:

a) Las infracciones graves se sancionarán con multa hasta de doscientos salarios mínimos mensuales urbanos en el comercio; y

b) Las infracciones muy graves se sancionarán con multa de entre doscientos y quinientos salarios mínimos mensuales urbanos en el comercio y/o la suspensión definitiva de la comercialización de la lotificación de que trate.

En las infracciones a), b), c), d) y e) se podrá imponer como sanción accesoria la suspensión de la comercialización de lotes hasta por un período de tres años y de igual forma la inscripción en el Registro de Desarrolladores Parcelarios.

En el caso de que las infracciones afecten derechos colectivos la multa por infracciones muy graves podrá agravarse hasta cinco mil salarios mínimos urbanos en el comercio.

Competencia para Sancionar

Art. 28.- 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 los incisos a), b), c) y d) del artículo 26 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 colectivos o difusos de los lote-habientes, en los términos establecidos en la Ley de Protección al Consumidor. En este caso el Tribunal Sancionador

tendrá la facultad de ordenar la devolución de lo pagado por los lote-habientes como efecto restitutivo de la sentencia.

Corresponderá al VMVDU por medio de su titular, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en los incisos e), f) y g) del artículo 25 de la presente Ley, por medio del procedimiento establecido los artículos siguientes.

De la Oficiosidad

Art. 29.- Cuando la Defensoría del Consumidor o el VMVDU tuvieren conocimiento de cualquier infracción de su competencia a la presente Ley, ya fuere por denuncia o por cualquier otro medio, deberán seguir de oficio 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.

De las Actas

Art. 30.- Con el objeto de documentar las actuaciones que se realicen, los inspectores o técnicos delegados por el VMVDU o la Defensoría del Consumidor, 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 las Denuncias e Instrucción

Art. 31.- Cualquier denuncia podrá formularse por escrito ante el VMVDU cuando fuere de su competencia, y deberá contener la identidad de las personas que la presentan, el relato de los hechos que pudieran constituir infracción y, cuando fuere posible la fecha de su comisión y la identificación de los presuntos responsables.

Si existieren indicios suficientes sobre la existencia de una infracción de su competencia, de conformidad con la presente Ley, el VMVDU admitirá 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 para que dentro de cinco días hábiles pueda aportar las alegaciones, documentos e informaciones que estime convenientes.

Desde el inicio del procedimiento sancionador, el Viceministerio podrá decretar como medida cautelar la suspensión de la comercialización de las parcelas o lotes, la cual podrá ser revocada ante el cambio de las circunstancias que motivaron su adopción.

Prueba

Art. 32.- Vencido el plazo de cinco días hábiles, al que se refiere el artículo anterior, el VMVDU abrirá a pruebas el procedimiento por el término de ocho días hábiles, en el cual las partes deberán presentar las pruebas que estimen convenientes. Transcurrido dicho plazo, se pronunciará la resolución que corresponda.

El VMVDU 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. 33.- La prueba se evaluará de conformidad a los informes técnicos de los inspectores o técnicos del VMVDU, constituyen medios probatorios.

Motivación de la Sentencia

Art. 34.- 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. 35.- 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 el derecho común.

Recurso

Art. 36.- La resolución que imponga la sanción por infracción a la presente Ley, admitirá únicamente el recurso de revisión, el cual conocerá y resolverá el VMVDU o la Defensoría del Consumidor en su caso, dando por terminada la instancia administrativa. El plazo para interponerlo será de cinco días hábiles a partir de la notificación. Y será resuelto en un plazo máximo de quince días hábiles.

Carácter Ejecutorio de las Resoluciones

Art. 37.- 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 anterior, el Viceministerio 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. 38.- 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.

TITULO SEGUNDO

CAPITULO PRIMERO

Régimen Transitorio para la Regularización de las Lotificaciones

Disposiciones Generales

Declaratoria de Orden Público

Art. 39.- Se declara de orden público el régimen transitorio, 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 cualquiera otras que las contraríen.

Creación y Objeto del Régimen Transitorio

Art. 40.- Créase un Régimen Transitorio por un periodo de cuatro 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 presente régimen también se aplicará a aquellas lotificaciones que habiendo obtenido permisos o legalización de parcelación, éstos hayan perdido su vigencia o sufrido modificaciones que no permitan la inscripción en el Centro Nacional de Registros.

Las lotificaciones sometidas al proceso de regularización serán las que hubieren iniciado su comercialización por medio de la suscripción del primer contrato o acuerdo que cree una relación jurídica o de hecho con el lote habiente, previo a la entrada en vigencia de la presente Ley.

Se presumirá como fecha de inicio de la Lotificación aquella en que se inició la comercialización de los lotes.

De la Prueba de la Fecha de Inicio de la Comercialización

Art. 41.- 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;

b) por medio de constancias 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; y

c) por medio de constancia de inicio de la lotificación emitida por la municipalidad en la que se localice el inmueble objeto de la parcelación.

Responsabilidad

Art. 42.- Es obligación de los desarrolladores parcelarios de todo inmueble objeto del presente régimen transitorio, someterse al proceso de regularización.

La responsabilidad de cumplir con dicho proceso 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.

Autoridad Competente

Art. 43.- La autoridad competente para conocer del proceso de regularización de lotificaciones se determinará conforme a las facultades otorgadas respecto a los trámites de autorización de parcelaciones según la Ley de Urbanismo y Construcción, y demás leyes relacionadas con la materia.

Las autoridades competentes, sea el VMVDU o las municipalidades, en su caso, para la tramitación del proceso de regularización, se sujetaran a lo dispuesto en la presente Ley y su Reglamento.

CAPITULO SEGUNDO
Procedimiento de Regularización

Art. 44.- La regularización de las Lotificaciones será de conformidad al siguiente procedimiento:

La autoridad competente convocará en forma gradual y por medio de publicaciones generales en dos periódicos de circulación nacional, a los desarrolladores parcelarios que hayan desarrollado o

comercializado lotificaciones sin contar con los permisos legales correspondientes, para que presenten el formulario único de regularización en un plazo máximo de seis meses, contados a partir de dicha publicación, junto con la documentación anexa en 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.

Junto con el formulario de regularización, los desarrolladores parcelarios deberán presentar la siguiente documentación:

a) Documentación que acredite la personería con la que actúa el lotificador y propietario de la lotificación en su caso;

b) 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;

c) Descripción de la lotificación, incluyendo el manejo de los servicios básicos disponibles relativos al abastecimiento de agua potable, manejo de aguas residuales, aguas de escorrentía superficial (aguas lluvias), desechos sólidos comunes, si las hubiere;

d) Identificación de los riesgos que presenta el inmueble donde se encuentra asentada la lotificación, los cuales generen inseguridad para la población que la habita;

e) Comprobante de cancelación de los derechos correspondiente al trámite de regularización.

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, técnicamente establecidas por el Ministerio de Obras Públicas, y sobre las cuales no proceda compensación alguna, serán denegadas sin más trámite, solamente en el caso que las condiciones de riesgo afecten a toda la lotificación; en el caso que la afectación sea parcial, podrá regularizarce solamente el resto de la lotificación que no esté en condiciones de riesgo.

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

El Desarrollador Parcelario que no atienda a los llamamientos en el momento oportuno podrá ingresar sus trámites de regularización previo procedimiento y pago de las multas que se impongan por la infracción establecida en la presente Ley.

Verificación y Análisis de la Información

Art. 45.- 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.

El VMVDU podrá auxiliarse de dictámenes técnicos emitidos por el Instituto Libertad y Progreso, 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 de que se realicen las correcciones a que haya lugar, para lo cual dispondrán de dos meses contados a partir de la comunicación.

En caso que de la verificación de la información o del análisis de la documentación presentada, la autoridad competente o las consultadas en su caso, determinen que se necesita realizar estudios específicos para determinar si existen riesgos a la salubridad y seguridad física de los habitantes de la lotificación o del medio ambiente o que dichos estudios son necesarios para determinar la aplicación de los supuestos de los literales d) y e) del artículo 2 de la presente Ley, la autoridad competente realizará los estudios pertinentes con personal contratado para tal efecto, previo pago por el servicio que haga el desarrollador parcelario, según los aranceles establecidos por la autoridad competente para tal efecto. El desarrollador parcelario, estará obligado a entregar toda la información par ala realización de los estudios a que hubiere lugar. En caso de que se determine la necesidad de presentar estos estudios adicionales, la autoridad competente tendrán un plazo de cuarenta días hábiles, contados a partir del pago de los aranceles por servicios, de parte del lotificador, para realizar la notificación a la que se refiere el inciso primero del presente artículo.

Criterios para la Emisión de la Resolución de Regularización

Art. 46.- 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 tipo U4 según el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, respecto de cordones, cunetas, aguas lluvias y aguas negras, equipamiento social y zona verde, en el caso de los servicios de agua potable deberá considerar al menos una solución conforme a la ubicación y grados de urbanización establecidos en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones 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.

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 un dictamen,

el cual deberá estar fundamentado en los criterios ambientales establecidos en las directrices técnicas, que deberán ser emitidas mediante acuerdo del ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en los primeros sesenta días después de la entrada en vigencia de la presente Ley.

La Secretaría de Cultura de la Presidencia, será la encargada 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.

La autoridad competente deberá pronunciarse sobre todos los aspectos establecidos en la presente y 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. 47.- El desarrollador parcelario tendrá un plazo de veinte días hábiles para pronunciarse sobre la resolución de factibilidad de regularización y los requerimientos para declarar regularizada la lotificación y presentar nuevas propuestas de compensación o detalle técnico de las mismas, si así le es requerido. Transcurrido el plazo anterior, la autoridad competente emitirá resolución determinando las condiciones en que la lotificación deberá regularizarse y las compensaciones que deberán cumplir los desarrolladores parcelarios.

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

a) La delimitación del área de la lotificación que se declaran regularizadas y áreas que se declaren de no regularización en su caso;

b) La delimitación de áreas verdes y equipamiento social, si la 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 hubieran solicitado;

g) Firma de la autoridad competente.

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

La resolución de regularización se podrá recurrir en apelación ante el Ministerio de Obras Públicas, Transporte, y de Vivienda y Desarrollo Urbano o ante el Consejo Municipal en su caso, de toda resolución mediante la cual se imponga una compensación.

Compensaciones

Art. 48.- El presente Régimen Transitorio comprende los siguientes tipos de compensaciones:

a) La compensación por incumplimiento a la normativa aplicable, establecida por las autoridades competentes 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;

b) 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;

c) Donación de terrenos aledaños, para zona verde o equipamiento social;

d) Realización y donación de obras de infraestructura para provecho de los lote-habientes;

e) 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

f) Compensación económica a favor de los lote-habientes.

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 regularizarles, los desarrolladores parcelarios deberán construir las obras de protección que se requieran, y reintegrar el 100% del precio del lote a valor de mercado, o preparar un plan de reubicación de común acuerdo con el, o los lote habientes según fuere el caso.

Cuando el pago de la compensación respectiva se haga en efectivo a los Lote-habientes, éste se realizará bajo la supervisión de la Defensoría del Consumidor y la autoridad competente conocerá del proceso de regularización.

Las compensaciones para la realización de obras o inversiones en la lotificación, sean de tipo ambiental o no, serán realizadas por el desarrollador parcelario bajo la supervisión de la autoridad competente respectiva.

Para la determinación y graduación de las compensaciones, la autoridad competente aplicará los siguientes criterios: Gravedad de los incumplimientos, cantidad de lotes afectados, tamaño de la lotificación, porcentaje de habitabilidad de la lotificación, grado de afectación a la vida, integridad física o salud de los Lote-habientes, emitiendo la resolución que determine los montos o especies que constituyen la compensación, expresando en todos los casos, el valor en dinero de los incumplimientos a fin de poder hacer exigible las obligaciones en efectivo, a fin de realizar las obras que correspondan.

Para el cumplimiento de las compensaciones respectivas los lotificadores y el propietario del inmueble tendrán responsabilidad solidaria sin perjuicio de la responsabilidad penal en que pudiera incurrir.

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

Marginación de Existencia de la Parcelación

Art. 49.- Una vez presentado el formulario de regularización, la autoridad competente librará oficio al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente, para que se anote preventivamente la existencia de la parcelación, resguardando el inmueble general en donde se ha desarrollado la parcelación 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 de la empresa sujetos a gravamen.

Los efectos de dicha anotación impedirá 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 el traspaso por causa 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.

Exención de Responsabilidad Administrativa

Art. 50.- 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.

Prohibiciones

Art. 51.- 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, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes;

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 una vez realizado el llamamiento al desarrollador parcelario, éste no se sometiere al proceso de regularización o que hubiese abandonado el mismo por incumplimiento de los plazos o resoluciones.

Cualquier infracción a lo dispuesto en el presente artículo será sancionado por la autoridad competente conforme al procedimiento establecido en el Capítulo Sexto, del Título Primero de la presente Ley, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que llegara a incurrir.

CAPITULO TERCERO

Del Proceso de Inscripción de las Lotificaciones

Del Proceso de Inscripción de las Lotificaciones

Art. 52.- 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.

La inscripción en el Registro de la escritura a que se refiere este artículo, 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 desmembración en cabeza de su dueño de conformidad a lo establecido en la presente Ley.

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 VMVDU.

Art. 53.- Si el inmueble en que se desarrolló la lotificación que se haya declarado regularizada tiene el setenta y cinco por ciento o más del total de lotes inscritos a favor de terceros, el propietario podrá realizar la transferencia de lotes por segregaciones simples las cuales serán controladas en base a los planos aprobados.

Art. 54.- Si el inmueble en que se desarrolló la lotificación que se haya declarado regularizada tuviere menos del setenta y cinco por ciento de los lotes pendientes de inscripción o no se hubiere realizado ningún fraccionamiento, además de los instrumentos a que se refiere el siguiente artículo, se deberá otorgar y presentar al correspondiente Registro, la desmembración en cabeza de su dueño, previa revisión catastral del plano en el CNR.

Art. 55.- En caso que la lotificación o parcelación se haya realizado sobre varios inmuebles, éstos 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 Art. 52 de esta Ley, para efectos de inscripción y transferencias posteriores que el propietario realice a favor de terceros.

Facultad de Inspección

Art. 56.- El VMVDU o la autoridad competente en su caso, tendrán la facultad de inspección, control y sanción que la presente Ley confiere.

En todo caso, el VMVDU o la autoridad competente en su caso, multará a los propietarios de los inmuebles generales y desarrolladores parcelarios, en caso no se sometieren 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.

CAPITULO CUARTO
Del Proceso de Legalización de las Lotificaciones

Curador Especial para Ausentes No Declarados

Art. 57.- 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 encontraré 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 aquél la facultad de otorgar, a favor de los adquirentes de los lotes, las escrituras que fueren necesarias, y de realizar las diligencias o cualquier acto jurídico para la regularización del inmueble de su representado.

Aceptación de Herencia

Art. 58.- 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 habitantes 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. 59.- 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 el levantamiento de los gravámenes en un plazo no mayor a tres años después de entrada en vigencia la presente Ley.

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

CAPITULO QUINTO
Infracciones y Sanciones

Infracciones

Art. 60.- Son infracciones al presente régimen transitorio, 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 con lo 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) No cumplir con las demás obligaciones y prohibiciones que impone el régimen de regularización establecido en la presente Ley.

Art. 61.- Las infracciones anteriores serán sancionadas administrativamente por la Autoridad competente de conocer del proceso de regularización, de conformidad con las reglas siguientes:

a) La infracción contenida en la letra e) del artículo anterior, se sancionará con multa cuyo monto oscilará entre cien y quinientos salarios mínimos mensuales urbanos en el comercio, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal correspondiente; y,

b) Las infracciones contenidas en las letras a), b), c) y d) del artículo anterior, se sancionarán con una multa cuyo monto oscilará entre quinientos uno y cinco mil salarios mínimos mensuales urbanos en el comercio, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal correspondiente.

Art. 62.- Las infracciones a las que se refiere el presente Capítulo seguirán el procedimiento sancionatorio y criterios establecidos en el Capítulo Sexto del Título Primero de la presente Ley.

CAPITULO SEXTO
Disposiciones Finales

Publicaciones

Art. 63.- El VMVDU y las demás autoridades competentes podrán publicar un listado de las Lotificaciones y Desarrolladores parceladores sometidos o no al proceso de regularización.

Fondo Especial para Lotificaciones

Art. 64.- Créase el Fondo Especial para las Lotificaciones, el cual estará conformado por los ingresos que los desarrolladores parcelarios deban cancelar, en concepto de derechos por la regularización de las lotificaciones, el cual se denominará FEL.

Los recursos a que se refiere el inciso anterior, ingresarán al Fondo General de la Nación, debiendo el Ministerio de Hacienda, reintegrarlos en cada ejercicio fiscal, a la autoridad competente para el otorgamiento de los permisos de lotificación correspondientes, los cuales serán administrados por éstas, y se utilizarán para la tramitación de los permisos antes citados.

El pago de los derechos correspondientes al trámite de regularización de lotificaciones, será de un centavo de dólar de los Estados Unidos de América por metro cuadrado, de la extensión total del proyecto de lotificación que quiera regularizarse, siendo éste el único pago que deberá realizarse ante la autoridad competente, para tales efectos.

Pagos de Derechos Registrales y Catastrales

Art. 65.- Los pagos de derechos catastrales y registrales serán los establecidos en la legislación y acuerdos del CNR, salvo los proyectos calificados de interés social por el ILP, de conformidad a lo prescrito en el Art. 3 de la Ley de Creación de la Unidad de Registro Social de Inmuebles.

Derechos Irrenunciables

Art. 66.- Los derechos establecidos en esta Ley a favor del Lote-habientes son irrenunciables.

Especialidad de la Ley

Art. 67.- 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 civiles y demás disposiciones contenidas en la legislación común que fuere necesario aplicar, en lo que no se opongan a la presente Ley.

Plazos

Art. 68.- Los plazos a los que se refiere la presente Ley se contarán en días hábiles a menos que se exprese lo contrario en esta Ley.

Reglamento

Art. 69.- El Presidente de la República emitirá el Reglamento de la presente Ley en un plazo máximo de ciento veinte días a partir de la publicación de la presente Ley en el Diario Oficial.

Vigencia

Art. 70.- La presente Ley entrará en vigencia ciento veinte días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALON AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los veinticinco días del mes de enero de dos mil doce.

OTHON SIGFRIDO REYES MORALES,
PRESIDENTE.

CIRO CRUZ ZEPEDA PEÑA,
PRIMER VICEPRESIDENTE.

GUILLERMO ANTONIO GALLEGOS NAVARRETE,
SEGUNDO VICEPRESIDENTE.

JOSÉ FRANCISCO MERINO LÓPEZ,
TERCER VICEPRESIDENTE.

ALBERTO ARMANDO ROMERO RODRÍGUEZ,
CUARTO VICEPRESIDENTE.

FRANCISCO ROBERTO LORENZANA DURAN,
QUINTO VICEPRESIDENTE.

LORENA GUADALUPE PEÑA MENDOZA,
PRIMERA SECRETARÍA.

CÉSAR HUMBERTO GARCÍA AGUILERA
SEGUNDO SECRETARIO.

ELIZARDO GONZÁLEZ LOVO,
TERCER SECRETARIO.

ROBERTO JOSÉ d'AUBUISSON MUNGUÍA,
CUARTO SECRETARIO.

IRMA LOURDES PALACIOS VÁSQUEZ,
QUINTA SECRETARIA.

SEXTA SECRETARIA.

MARIO ALBERTO TENORIO GUERRERO,
SÉPTIMO SECRETARIO.

NOTA: En cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 97, del inciso 3º del Reglamento Interior de este Organo del Estado, se hace constar que el presente Decreto fue recibido el 15 de febrero de 2012, con observaciones hechas por el Presidente de la República, resolviendo, esta Asamblea Legislativa aceptar parcialmente dichas observaciones en la Sesión Plenaria del día veintidós de febrero del presente año.

César Humberto García Aguilera
Segundo Secretario.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los cinco días del mes de marzo del año dos mil doce.

PUBLIQUESE,

Carlos Mauricio Funes Cartagena,
Presidente de la República.

Gerson Martínez,
Ministro de Obras Públicas, Transporte
y de Vivienda y Desarrollo Urbano.

D. O. Nº 46
Tomo Nº 394
Fecha: 7 de marzo de 2012.

ROM/adar
30-03-2012