



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

San Salvador, 14 de noviembre de 2019

Estimado ciudadano
Presente,

En atención a Solicitud de Información No. CNR-2019-0293 de fecha 7 de noviembre del presente año, en la cual solicita lo siguiente:

“Base legal o normativa interna del Centro Nacional de Registros (memorándum) respecto al límite de segregaciones o desmembraciones en cabeza de su dueño que pueden realizarse en un inmueble para que no sea considerada una lotificación y deba realizar los trámites establecidos en la ley correspondiente”.

Se envió el requerimiento a la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, la cual nos informó lo siguiente:

El conocimiento de los aspectos legales que rigen las parcelaciones o fraccionamientos es fundamental en un estado de derecho, donde el ciudadano común, pueda reclamar y cumplir lo establecido y las instituciones del estado encargadas de hacer cumplir la ley.

Para respaldar los fraccionamientos o parcelaciones es necesario hacer un recorrido por diversos aspectos legales. Sin dejar de lado la Ley Especial de Lotificaciones para Uso Habitacional, la que en su art. 3 literal a), define como Lotificación a la “División simultánea o sucesiva con fines comerciales, de un inmueble cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población”. Entiéndase que en esta ley el término lotificación es utilizado indistintamente como parcelación.

Bajo lo prescrito en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones de Uso Habitacional y el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción, se establecen dos supuestos los cuales se deben reunir para que se considere que el tradente que está solicitando el fraccionamiento o parcelación (lotificación) irregular sin los permisos de ley, en ese sentido se considera que las solicitudes hechas por los usuarios respecto de sus proyectos de fraccionamiento, no obedece a la constitución de un núcleo de población, ni mucho menos contiene un ánimo comercial, pues aunque el acto o contrato sea compraventa pero su valor es simbólico, por lo que en todos los casos conocidos, los fraccionamientos obedecen a cumplimiento de cargas hereditarias que deben cumplir los herederos y en otros son meramente particiones entre los mismos familiares.

Es de tener en cuenta que la ley persigue al infractor de la norma, es decir, al lotificador, que mediante simulación de otras figuras catastrales y registrales quiere inscribir un proyecto de lotificación sin contar con los permisos correspondientes.

LEGISLACION APLICABLE AL CASO LEY DE CATASTRO

Artículo 38.- El fraccionamiento o parcelación de un inmueble situado en una zona catastral o catastrada, deberá ser previamente autorizado por el Instituto Geográfico Nacional, para lo cual el

interesado deberá acompañar a su solicitud un plano previamente autorizado por autoridad competente.

Después de haber incorporado la parcelación a los mapas e índices catastrales, el Instituto Geográfico Nacional informará sobre ello a la Dirección General de Contribuciones Directas.

LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES DE USO HABITACIONAL

Artículo 3, dice: 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.

Infracciones

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

- 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 MVDU 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 MVDU verifique tal información, se inicie el procedimiento sancionatorio según lo establece la presente Ley, para lo cual deberá seguirse el debido proceso.

REGLAMENTO A LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

Parcelación Habitacional

Art. 41: Se entenderá por parcelación habitacional la división simultánea sucesiva del suelo en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la construcción de un núcleo de población.

Las parcelaciones habitacionales se clasificarán atendiendo su localización, densidad y grado de urbanización.

Por lo antes expuesto el límite de segregaciones o desmembraciones en cabeza de su no existe, sino que depende del proyecto y cuál es su finalidad como lo dicen las normativas antes citadas, ya que el propietario puede disponer de sus bienes inmuebles cumpliendo con la Ley, y los funcionarios están sujetos a la Ley.

Atentamente,

Licda. Fátima Mercedes Húez Sánchez
Oficial de Información

