

ASAMBLEA LEGISLATIVA  
Gerencia de Operaciones Legislativas  
Sección de Correspondencia Oficial

HORA: 10:01

Recibido el: 27 JUL 2021

Por: *[Firma]*

San Salvador, 9 de julio de 2021.

Señores Secretarios de la  
Honorable Asamblea Legislativa,  
Presente.

Señores Secretarios:

Cumpliendo especiales instrucciones del señor Presidente de la República, me permito presentar a esa Honorable Asamblea Legislativa, por el digno medio de ustedes, con base a lo establecido en el ordinal segundo del artículo 133 de la Constitución de la República, habiéndose otorgado la Iniciativa de Ley al proyecto de Decreto Legislativo por el cual se emite la **LEY ESPECIAL PARA LA DELIMITACIÓN DE DERECHOS PROINDIVISOS INMOBILIARIOS**; la cual, tiene por objeto el establecimiento de un régimen jurídico especial para la o las personas titulares de derechos de propiedad en estado de proindivisión sobre bienes inmuebles, en los cuales no sea posible o sea de difícil realización, la partición judicial o extrajudicial, que permita establecer, delimitar e inscribir a cuerpo cierto, la o las porciones de inmuebles que les correspondan; debiendo aplicarse dicha ley a todos aquellos derechos de propiedad sobre inmuebles que se encuentren en estado de proindivisión, en los que no sea posible determinar la totalidad de los copropietarios, o que, en una matrícula registral, existan cinco o más copropietarios a la entrada en vigencia del decreto que se comenta y se justifique la imposibilidad de ubicarlos a todos, a efecto de realizar la partición del inmueble.

En base al objetivo propuesto, respetuosamente pido a ustedes que esa Honorable Asamblea Legislativa conozca tal proyecto; en razón de ello, les solicito se de ingreso a esta pieza de correspondencia que comprende dicho proyecto, a efecto que se cumpla con la formalidad del proceso de formación de ley, todo con la intención que el mismo sea aprobado oportunamente conforme a derecho.

**DIOS UNIÓN LIBERTAD**

*[Firma]*  
MARÍA LUISA HAYEM BREVE,  
Ministra de Economía.





## SECRETARIA JURIDICA DE LA PRESIDENCIA

San Salvador, 9 de julio de 2021.

**SEÑORA MINISTRA:**

Con la correspondiente **INICIATIVA DE LEY** otorgada por el señor Presidente de la República, con base a lo establecido en el artículo 133, ordinal segundo de la Constitución de la República, atentamente le remito el Proyecto de Decreto Legislativo que contiene la **LEY ESPECIAL PARA LA DELIMITACIÓN DE DERECHOS PROINDIVISOS INMOBILIARIOS**; la cual, tiene por objeto el establecimiento de un régimen jurídico especial para la o las personas titulares de derechos de propiedad en estado de proindivisión sobre bienes inmuebles, en los cuales no sea posible o sea de difícil realización, la partición judicial o extrajudicial, que permita establecer, delimitar e inscribir a cuerpo cierto, la o las porciones de inmuebles que les correspondan; debiendo aplicarse dicha ley a todos aquellos derechos de propiedad sobre inmuebles que se encuentren en estado de proindivisión, en los que no sea posible determinar la totalidad de los copropietarios, o que, en una matrícula registral, existan cinco o más copropietarios a la entrada en vigencia del decreto que se comenta y se justifique la imposibilidad de ubicarlos a todos, a efecto de realizar la partición del inmueble; en consecuencia, puede usted presentarlo al Órgano Legislativo, a fin de gestionar su oportuna aprobación.

**DIOS UNIÓN LIBERTAD****CONAN TONATHIU CASTRO,**  
Secretario Jurídico de la Presidencia.**LICENCIADA MARÍA LUISA HAYEM BREVÉ,**  
**MINISTRA DE ECONOMÍA,**  
**E.S.D.O.**

MINISTERIO DE ECONOMÍA DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO	
FECHA:	20 JUL 2021
REVISADO POR:	Verónica
HORA:	10:50



**DECRETO No.**

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

**CONSIDERANDO:**

- I. Que de conformidad a lo establecido en los artículos 1 y 2 de la Constitución de la República, el Estado está obligado a garantizar la seguridad jurídica en la protección de la propiedad y posesión de los bienes,
- II. Que mediante Decreto Legislativo No. 413, de fecha 22 de junio de 2016, publicado en el Diario Oficial No. 132, Tomo No. 412, del 15 de julio del mismo año, se emitió la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión;
- III. Que la vigencia del Decreto No. 413 antes referido está por finalizar, dado su carácter transitorio, en El Salvador aún existe un considerable número de personas naturales y jurídicas que son poseedoras de derechos de propiedad inmobiliaria en estado de proindivisión, quienes, a pesar de no desear continuar con dicho estado, no cuentan con las condiciones efectivas para iniciar diligencias judiciales o extrajudiciales de partición para delimitar físicamente sus derechos. Ello debido al múltiple fraccionamiento histórico del derecho de propiedad, por medio de la proindivisión, implicando, por una parte, la dificultad de establecer con certeza el porcentaje de participación de cada uno y por otro lado, el excesivo número de copropietarios; por lo que, resulta excesivamente oneroso realizar procesos de partición;
- IV. Que muchos de los copropietarios de derechos proindivisos inmobiliarios ejercen posesión quieta, pacífica e ininterrumpida sobre porciones determinadas de terreno, dentro del inmueble general en estado de proindivisión, siendo esta posesión notoria y reconocida por sus colindantes. No obstante, estos copropietarios no han podido inscribir dichas porciones como cuerpo cierto, ni excluirse de la proindivisión, dificultando con ello, en la práctica, el acceso al crédito y tráfico inmobiliario;
- V. Que así mismo, es necesario el ordenamiento territorial del país, por medio de la información registral inmobiliaria que aporta el Registro de la Propiedad Raíz e



Hipotecas; por lo cual, es necesario trasladar las inscripciones que aún se encuentran en folio personal al folio real automatizado;

- VI. Que es necesario brindar las herramientas legales para lograr la certeza jurídica en la propiedad inmobiliaria, su libre disposición y el fomento del acceso al comercio, tráfico inmobiliario y financiero; por lo que se estima conveniente, crear un régimen jurídico especial que regule, de manera permanente, la delimitación de los derechos proindivisos inmobiliarios que cumplan con los supuestos normativos que se establezcan en este decreto.

**POR TANTO,**

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

**DECRETA** la siguiente:

## **LEY ESPECIAL PARA LA DELIMITACIÓN DE DERECHOS PROINDIVISOS INMOBILIARIOS.**

### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSICIONES PRELIMINARES**

##### **Objeto de la Ley**

**Art. 1.-** La presente ley tiene por objeto el establecimiento de un régimen jurídico especial para la persona o personas titulares de derechos de propiedad en estado de proindivisión sobre bienes inmuebles, en los cuales no sea posible, o sea de difícil realización, la partición judicial o extrajudicial que permita establecer, delimitar e inscribir a cuerpo cierto, la o las porciones de inmuebles que les correspondan.

##### **Ámbito de Aplicación**

**Art. 2.-** Esta ley se aplicará a todos aquellos derechos de propiedad sobre inmuebles que se encuentren en estado de proindivisión, en los cuales no sea posible, de conformidad al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que en lo sucesivo se denominará “el Registro”, determinar la totalidad de los copropietarios; o que, en una matrícula registral, existan cinco o más copropietarios a la entrada en vigencia de la presente ley y se justifique la imposibilidad de ubicarlos a todos, a efecto de realizar la respectiva



partición del inmueble, por medio de una declaración jurada por la o las personas solicitantes.

Podrán solicitar el procedimiento establecido en la presente ley, únicamente aquellas personas que, siendo titulares de derechos proindivisos inscritos en el Registro, o que al menos cuenten con antecedente inscrito, no deseen seguir en dicho estado de proindivisión y ejerzan posesión sobre una porción acotada dentro del inmueble general.

También estarán comprendidos en el ámbito de aplicación de la presente ley, los beneficiarios de la Reforma Agraria, cuyo derecho se encuentre en estado de Proindivisión.

Quedan excluidos del régimen especial establecido en la presente ley: quienes estuvieren sometidos a la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos y los derechos proindivisos que se constituyan con posterioridad a la vigencia de esta.

#### **Posesión de la Porción Para Delimitar**

**Art. 3.-** La posesión deberá ejercerse y haberse ejercido sobre la porción acotada, por quien solicite la delimitación y sin que se haya ejercido conjuntamente o a nombre de otro copropietario distinto a la persona o personas solicitantes, de forma quieta, pacífica e ininterrumpida, por un período no menor de diez años, lo cual deberá probarse con los respectivos títulos de propiedad y por medio de, al menos, dos testigos hábiles e idóneos.

Quien tenga menos de diez años de poseer la porción acotada, deberá probar que su posesión, unida a la de su antecesor o antecesores, suma diez años o más, pudiendo anexar una o varias posesiones consecutivas a la suya, siempre y cuando identifique plenamente a sus antecesores y el inicio y fin de sus posesiones sea comprobado con sus respectivos títulos de propiedad o las respectivas certificaciones literales que expida el Registro.

## **CAPÍTULO II PROCEDIMIENTO DE DELIMITACIÓN**

#### **Solicitud**

**Art. 4.-** La persona interesada, por sí o por medio de su apoderado especial o general con cláusula especial, o su representante legal, comparecerá ante Notario, declarando bajo juramento, que se encuentra dentro de los supuestos establecidos en los artículos



anteriores, de lo cual, el Notario, levantará un acta que contendrá la siguiente información:

- a) Nombre completo del interesado, sus datos generales de identificación y número de Documento Único de Identidad. Si se tratare de un extranjero, se identificará conforme a la ley; y si se tratase de persona jurídica: su denominación, nacionalidad, naturaleza y domicilio; los datos de identificación de su representante legal o apoderado, la personería jurídica con la que actúa y, en todo caso, el Número de Identificación Tributaria;
- b) La identificación del inmueble general en estado de proindivisión, dentro del cual se encuentra el acotamiento. Tal identificación comprenderá su ubicación, naturaleza, área original y área de resto, si lo tuviere, su antecedente registral; así como el porcentaje de su derecho proindiviso, si estuviere determinado y el número de inscripción de su título o títulos de propiedad o del antecedente registral correspondiente;
- c) La identificación de la porción acotada objeto de su interés, con expresión de su ubicación, naturaleza y el área aproximada, debiendo expresar los nombres de los actuales colindantes;
- d) Los gravámenes o servidumbres que afecten a la porción acotada, si los hubiere;
- e) La petición de que se le declare separado de la proindivisión, se delimite su inmueble conforme el procedimiento establecido en la presente ley y que se le reconozca como exclusivo titular de este;
- f) La relación de los documentos que se anexan y el ofrecimiento de testigos, expresando su nombre, datos generales, número de Documento Único de Identidad, quienes puedan dar fe que la o las personas solicitantes han ejercido su posesión sobre la porción a delimitar, sin otro copropietario y de una manera quieta, pacífica e ininterrumpida;
- g) El señalamiento de lugar o forma para recibir notificaciones; y,
- h) Firma de la persona o personas peticionarias o firma a ruego, de conformidad con lo establecido en la Ley de Notariado.



En adelante, las diligencias continuarán siempre en Acta Notarial.

### **Documentación Anexa**

**Art. 5.-** A la solicitud relacionada en el artículo anterior, el interesado deberá agregar:

- a) Su título o títulos de propiedad, debidamente inscritos en el Registro.

Si el interesado poseyere título de propiedad y sin embargo, este no se encontrare inscrito, deberá siempre agregar dicho instrumento. Si fueren varios los títulos de propiedad que no se encontraren inscritos, deberá presentarlos juntos para demostrar su tracto sucesivo. En todo caso, debe agregar el último antecedente inscrito del cual derive su derecho y mencionar en el acta de solicitud, las razones por las cuales su título no se encuentra inscrito. De no contar con el antecedente inscrito original, puede agregar una certificación literal del mismo expedida por el Registro.

El Notario verificará la información contenida en los documentos, relacionándola en el acta de solicitud y devolverá los instrumentos originales al interesado.

- b) La certificación extractada del antecedente registral expedida por el Registro, en la que conste el porcentaje total de derechos proindivisos y sus titulares; o, en su caso, la imposibilidad de determinar con exactitud los porcentajes y titulares de dichos derechos.

### **Examen de Testigos**

**Art. 6.-** En la misma acta de admisión de la solicitud, el Notario señalará lugar, fecha y hora para recibir la deposición de los testigos ofrecidos.

Los testigos, de forma separada, deberán manifestar su conocimiento y dar fe de la posesión de la persona o personas interesadas, de conformidad al artículo 3 de la presente ley.

### **Edictos**

**Art. 7.-** Admitida que fuere por el Notario la solicitud, este la hará saber al público por medio de edictos que se publicarán por una vez en el Diario Oficial y una vez en un periódico de circulación diaria y nacional, para que quien se considere afectado



comparezca, hasta antes de pronunciada la resolución final, a interponer oposición fundada, presentándole la documentación que legitime su alegación e indicando el medio efectivo para recibir notificaciones.

El edicto comprenderá de forma extractada los datos mencionados en los literales a), b) y c) del artículo 4 de esta Ley, el nombre del Notario y dirección exacta de su oficina, señalando un medio electrónico de comunicación.

### **Nombramiento de Perito y Citación de Colindantes**

**Art. 8.-** Después de la admisión de la solicitud, el Notario nombrará perito a un Arquitecto o Ingeniero Civil autorizado legalmente para el ejercicio de la profesión en la República e inscrito en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores que establece la Ley de Urbanismo y Construcción, a quien juramentará en legal forma y señalará: lugar, día y hora para la diligencia de inspección y mensura, la cual consistirá en: la identificación, reconocimiento de linderos y levantamiento topográfico del inmueble a delimitar, previa cita por esquila de los actuales colindantes, por lo menos con ocho días de anticipación a la diligencia, para que asistan si quisieren, so pena de nulidad si se omitiere la citación, aunque fuese de uno solo de los colindantes. En caso de una sucesión, bastará con citar a un solo heredero.

Se deberá agregar a las diligencias el acuse de recibido de la esquila de citación a los colindantes. Si hubiere imposibilidad justificada para citarlos, el Notario expresará claramente la razón por la cual fue imposible realizar dicha cita, justificando y fundamentando tales hechos; en cuyo caso, bastará con fijar un cartel que contenga un extracto del contenido de la solicitud, en un lugar visible en el inmueble objeto de las diligencias y en el inmueble o inmuebles colindantes; haciendo constar todo en acta, la cual será agregada a las diligencias.

El Notario podrá requerir los servicios del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional para realizar la mensura, en cuyo caso, omitirá la juramentación del perito y bastará con la incorporación del informe técnico que emita el Instituto, el cual será firmado por el técnico catastral designado y tendrá la calidad de informe pericial.

### **Inspección y Mensura**

**Art. 9.-** El día y hora señalados y cumplida la cita a los colindantes, el Notario en compañía del perito nombrado y del interesado, identificará el inmueble que se trata de delimitar.





Luego de identificado el inmueble objeto del acto, el perito, con la participación de los colindantes que asistieren, procederá a realizar el reconocimiento de linderos y levantamiento topográfico, observando las disposiciones pertinentes de la Ley de Ingenieros Topógrafos, a excepción de nombramiento del secretario.

Si se presentare desacuerdo entre los colindantes al momento de la mensura, el perito, ante todo, procurará llegar a arreglos equitativos; pero si esto no fuere posible, suspenderá la diligencia y hará constar los términos de la oposición de los colindantes de forma concisa y clara en su informe, con lo cual el Notario procederá de conformidad a lo establecido en el artículo siguiente.

Terminada la delimitación del inmueble, el perito rendirá un informe técnico, el cual, además de la descripción de la porción delimitada, contendrá su valor comercial estimado. El Notario podrá hacerle observaciones y devolverlo a aquel para que lo modifique o amplíe y lo agregará al expediente de las diligencias.

El plano resultado de la mensura será sometido al proceso técnico de revisión y verificación en campo por la Oficina de Mantenimiento Catastral competente, con cuya aprobación, el Notario emitirá resolución final.

En aquellos casos en los cuales la mensura haya sido realizada por el Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, a través de un técnico designado, no será necesaria la revisión y verificación en campo por la Oficina de Mantenimiento Catastral.

### **Oposición a las Diligencias**

**Art. 10.-** En caso de oposición, de conformidad al artículo precedente o cuando cualquier persona que considere tener mejor derecho presentare, por cualquier medio, hasta antes de pronunciarse la resolución final, su oposición a las diligencias; el Notario suspenderá el trámite en el estado en que se encontrase y dentro del plazo de ocho días hábiles, con notificación al interesado y al opositor, remitirá las diligencias al Juez competente del lugar donde esté ubicado el inmueble.

### **Procedimiento Judicial de la Oposición**

**Art. 11.-** En el caso del artículo anterior y recibidas las diligencias, el Juez mandará a oír al opositor para que, en el término de ocho días hábiles siguientes a la notificación, presente su oposición con las formalidades de la demanda que establece el Código Procesal Civil y Mercantil.



Transcurridos los ocho días a que se refiere el inciso anterior y el opositor no haya presentado la demanda respectiva, el Juez, previo informe de la secretaría, declarará caduca la pretensión del opositor.

Declarada la caducidad o resuelta la oposición, el Juez devolverá las diligencias al Notario, en un plazo que no excederá de ocho días, para que continúe conociendo, de conformidad a la presente ley.

### **Resolución Final**

**Art. 12.-** Recibido el informe rendido por el perito, aprobados que fueren los planos respectivos por la Oficina de Mantenimiento Catastral correspondiente y transcurridos diez días hábiles después de la última publicación de los edictos a los que se refiere la presente ley, sin que se haya presentado oposición alguna, o habiendo sido declarada esta caduca o sin lugar por parte del juez correspondiente, se valorarán los medios probatorios conducentes y se pronunciará resolución final, declarando:

- a) Terminada la proindivisión respecto al derecho del solicitante;
- b) La exclusiva titularidad de este sobre la porción objeto de las diligencias; y,
- c) La naturaleza, dirección, extensión superficial, descripción técnica y el valor comercial estimado de la porción o porciones delimitadas.

De su resolución protocolizada, el Notario extenderá testimonio, el cual le servirá de Título de dominio al interesado, debiendo anexar las diligencias originales al legajo de anexos de su protocolo.

La inscripción del testimonio en el Registro respectivo causará el pago del arancel correspondiente al valor comercial estimado del inmueble delimitado, de conformidad a la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, como si se tratase de una transferencia de dominio.

### **Protección al Derecho de los Copropietarios**

**Art 13.-** En todo caso y a pesar de haber concluido las diligencias, el copropietario proindiviso que no haya ejercido la oposición a la que se refiere el artículo 10 de la presente ley y que estimare violentado su derecho de propiedad proindivisa, en razón de un acotamiento de inmueble, que exceda a lo que proporcionalmente corresponda, de conformidad al porcentaje de derecho del interesado en las diligencias y por



consiguiente, considere afectado su derecho de propiedad, podrá ejercer la acción de dominio correspondiente ante el Juez competente del lugar donde esté ubicado el inmueble delimitado, demostrando tal situación, a efecto que se le restituya lo que le corresponda, de conformidad a su derecho proindiviso de propiedad.

#### **Prescripción Adquisitiva Ordinaria de Dominio de la Porción Delimitada**

**Art. 14.-** Por la naturaleza especial de la presente ley, el titular que haya inscrito el respectivo instrumento de delimitación de su inmueble de conformidad a la misma, podrá oponer como excepción la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio en la porción delimitada, ante cualquier copropietario proindiviso del inmueble del cual segregó su porción. En dicho caso, el plazo se contará a partir de la inscripción del instrumento de delimitación.

### **CAPÍTULO III**

#### **PROCEDIMIENTO REGISTRAL**

##### **Proceso de Inscripción de Instrumentos con Antecedente de Folio Personal**

**Art. 15.-** Si el antecedente registral del testimonio de la protocolización de las Diligencias de Delimitación que se presente al Registro, se encontrare en el sistema de folio personal: al inscribir el instrumento, el Registrador marginará la correspondiente Matrícula en la inscripción o inscripciones que sirvieron de antecedente del derecho proindiviso ya delimitado y en dicha marginación, indicará la exclusión del interesado de la proindivisión y la nueva matrícula generada.

##### **Proceso de Inscripción de Instrumentos con Antecedente de Folio Real**

**Art. 16.-** Si el antecedente registral del instrumento de delimitación de inmueble que se presente al Registro se encontrare inscrito en el sistema de folio real manual, este será migrado al sistema de folio real automatizado.

En el sistema de folio real automatizado, se inscribirá el testimonio de las diligencias de delimitación, generando un asiento de inscripción en la Matrícula origen, en donde conste el derecho de propiedad del titular que delimita, excluyéndolo de esta y redistribuyendo a prorrata, el porcentaje de derecho proindiviso excluido entre el resto de los copropietarios que aun permanecieren en proindivisión.

En caso que el área superficial de la parcela delimitada no corresponda al porcentaje de derecho proindiviso que se tiene en la Matrícula del inmueble general, se descontará de esta, únicamente el área superficial que corresponda al porcentaje de derecho



proindiviso del titular que se excluye de la proindivisión, de lo cual se dejará constancia en la inscripción.

En todo caso, se generará una nueva Matrícula a la parcela delimitada, estableciendo el área superficial y demás datos que resulten del instrumento de delimitación presentado.

### **Tracto Sucesivo**

**Art. 17.-** En el caso contemplado en el artículo 5, literal a) de la presente ley, el interesado presentará el testimonio que de las diligencias de delimitación le extendiere el Notario, agregando, en original, el o los respectivos títulos de dominio que amparan su derecho y que no se encontraren inscritos, por los cuales deberá pagar el arancel registral que corresponda.

### **CAPÍTULO III**

El Registrador, para garantizar el tracto sucesivo, previo a inscribir el Testimonio de Delimitación, deberá inscribir sus antecedentes. Para ello, tomará en cuenta en su calificación, el proceso de delimitación concluido, a fin de subsanar los vicios o errores relativos a porcentajes y capacidades superficiales cometidos en los instrumentos que figuren como antecedentes y advirtiendo en su inscripción, que esta se realiza en virtud de la delimitación presentada.

### **Gravámenes**

**Art. 18.-** En todo caso, si se encontraren inscritos cargas o gravámenes en el inmueble general sobre el cual recae el derecho proindiviso y afectaren el derecho del copropietario que ha delimitado su porción de inmueble, el Registrador hará constar en el auto de inscripción las cargas o gravámenes sobre la porción de inmueble delimitado y serán trasladados a la nueva Matrícula.

Si se tratare de hipotecas inscritas a favor de cualquier persona natural o jurídica, debe agregarse el acuerdo escrito entre el hipotecante y el acreedor, para proceder a inscribir el respectivo instrumento de delimitación.

### **Fraccionamiento de Cuotas Proindivisas**

**Art. 19.-** Las transferencias de fracciones de derechos proindivisos por acto entre vivos realizadas con posterioridad a la vigencia de la presente ley, no serán tomadas en cuenta a efecto de determinar su ámbito de aplicación.



Es obligación del Notario autorizante y del Registrador responsable de la inscripción, respectivamente, verificar que no se esté simulando, bajo diferentes figuras contractuales y registrales, la conformación de lotificaciones o parcelaciones para evitar cumplir los requisitos establecidos por la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, la Ley de Urbanismo y Construcción y sus reglamentos. Al existir indicios de dicha simulación, el Notario deberá suspender la diligencia y el Registrador denegar su inscripción. En este último caso, el Centro Nacional de Registros informará al Ministerio de Vivienda el nombre del propietario, ubicación y antecedente registral del inmueble en donde se ha detectado un posible desarrollo de parcelación o lotificación, a fin que se verifique tal información e inicie el procedimiento sancionatorio, según lo establece la ley, para lo cual deberá seguirse el debido proceso.

#### **Matrículas Generadas por Traslados de Derechos Proindivisos a Cuerpo Cierto**

**Art. 20.-** A partir de la vigencia de la presente ley, en los casos en que el Registro, por cualesquiera causa, haya asignado una inscripción registral en el sistema de folio real automatizado de una cuota de derecho proindiviso como una porción delimitada a cuerpo cierto, sin haber pasado por el trámite correspondiente de delimitación y que el inmueble haya sido transferido a un tercero de buena fe; dicho traslado y delimitación de hecho podrá legalizarse, si el actual titular presentare Escritura Pública de Declaración Jurada, en la que manifieste lo siguiente:

- a) Declaración de no afectar derechos de terceras personas, ni invasión de inmuebles ajenos.
- b) Haber obtenido el inmueble acotado de buena fe.
- c) La descripción técnica de la porción que posee, así como la aprobación del plano resultante de una mensura, todo para efecto de identificación catastral.

En el caso que la capacidad resultante de la mensura no fuere acorde a la capacidad superficial consignada en el título de propiedad inscrito, se inscribirá el instrumento, advirtiendo la necesidad de proceder con la diligencia de remediación correspondiente; y,

- d) El valor comercial estimado del inmueble.



Dicho instrumento será presentado al Registro correspondiente y será inscrito en la Matrícula que se hubiere generado para la porción delimitada de hecho, con lo cual quedará legalizada su inscripción como cuerpo cierto, pudiendo aplicarse lo estipulado en los artículos 13 y 14 de la presente ley. El arancel registral se cobrará en base al valor estimado del inmueble, como si se tratase de una transferencia de dominio, en base a la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

#### **Caso de Traslados que no han sido Transferidos**

**Art. 21.-** Si a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, se encontraren matrículas en folio real automatizado que hubieren sido trasladadas como a cuerpo cierto, siendo sus antecedentes cuotas de derechos proindivisos no delimitados legalmente y que no hubieren sido transferidos por el titular que tuviere su antecedente inscrito como derecho proindiviso, se cancelará la inscripción del traslado realizada y se regresará la inscripción al antecedente anterior que amparaba el derecho proindiviso del titular actual.

En caso de haberse inscrito, cualquier transferencia o gravamen de dichas matrículas con posterioridad a la vigencia de la presente ley, se procederá de igual modo que en el inciso anterior, acomodando la transferencia o el gravamen en el derecho proindiviso correspondiente, de conformidad al estudio registral realizado, en cuyo caso, el actual titular será dueño de la cuota proindivisa que le corresponda y el acreedor del gravamen tendrá como garantía la cuota del derecho resultante.

En todo caso, el Registrador notificará a todos los afectados, por el medio que hayan señalado para recibir notificaciones y a falta de señalamiento de medio, por un edicto publicado en el tablero de la oficina registral, por al menos tres meses.

#### **Casos de Doble Inscripción sobre Derechos Proindivisos**

**Art. 22.-** Cuando existiere doble inscripción de un inmueble, en virtud de un error de traslado de la información o en virtud de un título supletorio o municipal y existiere también un instrumento previamente inscrito referente a un derecho proindiviso que se considere que recae sobre la misma porción de inmueble, se procederá de la siguiente manera:

- a) Si ambas inscripciones, es decir, la inscripción a cuerpo cierto y la inscripción del derecho proindiviso, se encontraren a favor del mismo titular, se



procederá como en el caso del artículo 20 de la presente ley, solicitando, en la respectiva Escritura de Declaración Jurada, la unificación de las inscripciones.

- b) Si las inscripciones se encontraren a favor de distintos titulares, los antecedentes deberán ser unificados por medio de una Escritura Pública de Ratificación de Transferencia, en la cual, el o los titulares de un antecedente, ratifiquen la transferencia a favor del titular o titulares del otro antecedente, independientemente del tracto sucesivo que se haya generado con anterioridad. Posteriormente se procederá como en el caso del artículo 20 de la presente ley.

Si fuere imposible el acuerdo entre los titulares de uno y otro antecedente, quien ejerza efectivamente la posesión del inmueble, podrá demandar la prescripción ordinaria de dominio en contra del titular que mantuviere su derecho inscrito y no ejerciere posesión sobre el mismo, a fin de cancelar dicho antecedente.

#### **Antecedentes Registrales Faltantes**

**Art. 23.-** El Registro deberá realizar el traslado al sistema de folio real automatizado de todos los derechos proindivisos que se encontraren en folio personal. Para ello, deberá realizar estudios registrales, a fin de encontrar la totalidad de titulares del inmueble.

En el caso de encontrarse antecedentes deteriorados o faltantes, que impidan retroceder en el tracto sucesivo, a fin de identificar la inscripción origen en donde se inició la proindivisión y por ende, no poder continuar con la investigación registral, se documentará tal situación y por medio de resolución motivada, el Registrador realizará el traslado de los derechos proindivisos que fuere posible identificar con los antecedentes existentes, pudiendo acomodar porcentajes, tomando en cuenta la parte acotada como referencia para calcular el porcentaje de derecho que deberá asignarse en la Matrícula a la cual se trasladarán las inscripciones.

En este sentido, se trasladará el derecho como un solo inmueble, con los titulares que hubiesen sido encontrados, según el estudio registral avalado por el Registrador responsable, quien advertirá dicha situación en el traslado realizado.

Si posteriormente al traslado de las inscripciones proindivisas de folio personal a una Matrícula de folio real automatizado, se encontraren otras inscripciones referentes al



mismo derecho proindiviso, queda facultado el Registro para incorporar, por rectificación de inscripción a los copropietarios faltantes en la Matrícula creada, reacomodando los porcentajes de derechos y notificando a todos los copropietarios existentes por el medio que hayan señalado para recibir notificaciones y a falta de señalamiento de medio, por un edicto publicado en el tablero de la oficina registral, por al menos tres meses.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DISPOSICIONES FINALES**

**Art. 24.-** En las Matrículas que por la aplicación de la presente ley quedaren reducidas a menos de cinco copropietarios, estos podrán solicitar la partición extrajudicial o judicial, para determinar a cuerpo cierto sus derechos. En sede judicial, podrán interponer la acción de prescripción ordinaria de dominio sobre las cuotas de los copropietarios que no ejercen posesión, de conformidad a las reglas del Código Civil. Esta acción podrá tramitarse de manera conjunta y acumulada con la partición, a fin que en una sola sentencia, el juez resuelva la prescripción adquisitiva de las cuotas proindivisas y la partición judicial del inmueble, hasta terminar con la proindivisión.

#### **Requerimiento de Planos aprobados**

**Art. 25.-** En todo caso de partición inmobiliaria o de prescripción de dominio de porción de inmueble, previo a resolver, el juez requerirá plano debidamente aprobado por la Oficina de Mantenimiento Catastral.

**Art. 26.-** Serán nulas las diligencias en las cuales se hayan omitido o no cumplido requisitos y actuaciones requeridas por la presente ley.

**Art. 27.-** Las diligencias establecidas en el régimen especial de esta ley, podrán ser tramitadas ante el Instituto de Legalización de la Propiedad o la Procuraduría General de la República, a solicitud de los interesados.

**Art. 28.-** En todo lo que no esté regulado en la presente ley, se aplicarán supletoriamente las disposiciones del Derecho Notarial, Civil, Procesal Civil y Mercantil y Registral, siempre que no la contraríen.

**Art. 29.-** Esta ley es de carácter especial y de interés público, sus disposiciones prevalecerán sobre cualesquiera otras que la contraríen.





**Art. 30.-** 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 ...