

---

DECRETO N° 79

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I.- Que de conformidad al Art. 119 de la Constitución, el Estado procurara que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda y para dar cumplimiento a dicha norma constitucional, el Gobierno de la República, a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Alcaldías Municipales y otras instituciones, ejecuta programas de ampliación y mejoramiento de servicios públicos e infraestructura básica, de construcción, mejoramiento de viviendas y legalización de la tenencia de la tierra a nivel nacional, en asentamientos urbanos habitados por familias de escasos recursos económicos, siendo necesario ejecutar de forma ágil y expedita las diligencias de legalización del derecho de Propiedad o Regularización de la Posesión, así como la inscripción de los instrumentos respectivos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
- II.- Que mediante Decreto Legislativo N° 800, de fecha 5 de abril de 2002, publicado en el Diario Oficial N° 73, Tomo N° 355, del 23 del mismo mes y año, se emitió la Ley Transitoria para Agilizar Diligencias de Legalización del Derecho de Propiedad o Posesión a favor de personas afectadas por los Terremotos de enero y febrero de 2001, la Tormenta Tropical Stan, la erupción del volcán de Santa Ana o Ilamatepec, el enjambre sísmico del departamento de Ahuachapán y la Tormenta Tropical Ida.
- III.- Que mediante Decreto Legislativo N° 193, de fecha 26 de noviembre de 2009, publicado en el Diario Oficial N° 241, Tomo N° 385, del 23 de diciembre del mismo año, se prorrogó la vigencia de la expresada Ley Transitoria al 31 de diciembre de 2011 y se reforma ampliando su objeto para atender a personas afectadas por los fenómenos naturales siguientes: Tormenta Tropical Stan, ocurrida en octubre de 2005, erupción del volcán de Santa Ana o Ilamatepec, ocurrida en el mes y año anteriormente mencionados y el enjambre sísmico del departamento de Ahuachapán, ocurrido en diciembre de 2006 y la Tormenta Tropical Ida, ocurrida en noviembre de 2009.
- IV.- Que la referida Ley a la fecha ya no está vigente, misma que en su cuerpo estableció un régimen jurídico especial que permitía ejecutar, en forma ágil y expedita, diligencias de legalización de la propiedad o posesión que son necesarias para garantizar el cumplimiento de lo normado por el Art. 2 de la Constitución, la seguridad jurídica respecto a los derechos de propiedad o posesión para personas afectadas por fenómenos naturales que a la fecha aún no han sido beneficiadas con vivienda.
- V.- Que en el mes de octubre de 2011, el territorio salvadoreño fue impactado por

---

la Depresión Tropical 12E, causando serios daños, tanto a la población salvadoreña como a la infraestructura pública y privada, razón por la cual mediante Decreto Legislativo N° 884, de fecha 13 de octubre de 2011, publicado en el Diario Oficial N° 192, Tomo N° 393, del 14 de ese mismo mes y año, se declaró Estado de Calamidad Pública y Desastre en todo el territorio nacional; situación que incrementó el número de personas que necesitaron ser beneficiadas mediante los proyectos de legalización que desarrolla el Instituto de Legalización de la Propiedad, en coordinación con el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Alcaldías Municipales y otras Instituciones, siendo necesario al efecto ampliar los alcances enunciados mediante la emisión de una nueva Ley especial que regule dichas situaciones.

- VI.- Que para el cumplimiento de ese compromiso, el Gobierno de la República considera necesario e ineludible dar facilidades a las personas indicadas en los considerandos anteriores para promover las diligencias de legalización del derecho de propiedad o regularización de la posesión, así como para el nombramiento de Curadores Especiales, particiones extrajudiciales, diligencias de remediación e inspecciones técnicas catastrales, mediante procedimientos legales especiales que permitan la legalización de los derechos mencionados en forma ágil y expedita; así como la inscripción de los instrumentos respectivos que sean presentados por el Instituto de Legalización de la Propiedad, ILP, al Centro Nacional de Registros.

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República, por medio del Ministro de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano,

DECRETA la siguiente:

“LEY ESPECIAL PARA DILIGENCIAS DE LEGALIZACIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD Y REGULARIZACIÓN DE LA POSESIÓN A PERSONAS DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS Y PERSONAS AFECTADAS POR FENÓMENOS NATURALES”.

### **Objeto**

Art. 1.- La presente Ley tiene por objeto establecer un régimen jurídico especial que permita realizar, en forma ágil y expedita, diligencias de legalización de la propiedad o de regularización de la posesión, que sean necesarias para otorgar seguridad jurídica sobre estos, a personas de escasos recursos económicos y a personas afectadas por desastres naturales ocurridos en el territorio de la República a partir del uno de enero de 2001.

La presente Ley también se aplicará a los beneficiarios de los programas de vivienda o legalización de tierra que el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, VMVDU o las instituciones públicas y privadas de carácter nacional e internacional, inicien y promuevan y que sean calificados jurídicamente por el Instituto de Legalización de la Propiedad, ILP, que en esta Ley se denomina el Instituto, institución

descentralizada adscrita a la Presidencia de la República.

Se entenderá por personas de escasos recursos económicos para efectos de esta Ley, aquéllas cuyos ingresos mensuales no excedan dos salarios mínimos urbanos establecidos para el sector comercio y servicios.

### **Aplicación Extensiva**

Art. 2.- Esta Ley podrá aplicarse extensivamente a los actos, contratos y diligencias que sean necesarios para la legalización del derecho de propiedad o regularización de la posesión, a favor de los beneficiarios comprendidos en la presente Ley.

### **Peritos**

Art. 3.- Los peritos a los que se refiere la presente ley podrán ser Ingenieros Civiles, Arquitectos, Técnicos en Ingeniería y Construcción y funcionarios idóneos del Instituto de Legalización de la Propiedad.

### **Acotación de Derechos Proindivisos**

Art. 4.- Si dentro de un inmueble general, existiere un derecho proindiviso acotado materialmente por su copropietario, con relación a los derechos que les corresponden a los demás copropietarios, se tendrá tal delimitación como cuerpo cierto, siempre que un Notario dé cumplimiento a los siguientes requisitos:

- 1) El interesado o su apoderado especial o general con cláusula especial, presentará solicitud escrita ante Notario, en la que expresará el nombre y generales de los propietarios, la descripción del inmueble por acotar, su inscripción registral, la situación, área, nombre de los colindantes y el nombre del inmueble, si lo tiene.

- 2) Admitida la solicitud, el Notario procederá así:

Señalará lugar, día y hora para practicar inspección y reconocimiento de linderos en el inmueble a acotar y deberá acompañarse por el perito responsable del levantamiento topográfico; y siempre que se cumpla lo siguiente:

- a. Que se haya citado a los colindantes y copropietarios por medio de esquila, con cinco días hábiles de anticipación, contados a partir de la fecha de la respectiva citación, para que asistan a tal diligencia, y
- b. Se tendrá por verificada la acotación, si los citados no comparecen o compareciendo no se opusieron a la delimitación y manifestaren su conformidad con los linderos señalados por el titular del derecho proindiviso.

El Notario levantará un acta en la que consignará todo lo actuado, dejando constancia de quienes habiendo sido legalmente citados no comparecieron, la cual será firmada por el perito responsable, y los asistentes a la diligencia si quisieren. El acta deberá incluir la descripción técnica, área y ubicación

geográfica del inmueble acotado y aprobará la información. La resolución que emita el Notario deberá ser protocolizada y el testimonio de la protocolización será inscribible en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

La omisión de la citación relacionada en el literal a) de este artículo, será causal de nulidad de la diligencia.

### **Titulación de Inmuebles Rústicos**

Art. 5.- Todo poseedor de inmuebles rústicos, calificados por el Instituto, que carezca de título de dominio o que teniéndolo, adolezca de defectos para su inscripción, podrá titular su derecho conforme al siguiente procedimiento:

- a) El interesado, su apoderado especial o general con cláusula especial, presentará solicitud escrita ante Notario o Juez de Primera Instancia que conozca en materia civil del lugar donde se encuentre el inmueble, en la que se expresará el nombre y generales del poseedor, la descripción del inmueble, su valor estimado, su naturaleza, situación, área, nombre de los colindantes y el nombre del inmueble, si lo tiene, el modo como adquirió la posesión, si el predio es dominante o sirviente, si hay o no, documento escrito que legitime la posesión y la persona de quien lo adquirió, si es posible. La posesión deberá haberla ejercido el interesado en forma quieta, pacífica e ininterrumpida y por un período no menor de diez años.
- b) Admitida la solicitud, el Notario o Juez de Primera Instancia que conozca en materia civil, procederá así:
  - 1) Citará al Sindico Municipal y a la persona de quien se haya adquirido la posesión del inmueble o a sus herederos, conforme a la ley.
  - 2) Dará cumplimiento a lo prescrito en el Art. 35 de la Ley de Catastro.
  - 3) Mandará publicar un edicto en un periódico de circulación nacional, por una sola vez, el cual contendrá la transcripción literal de la solicitud y del auto de admisión de la misma, a efecto que toda persona que considere tener mejor derecho comparezca a hacer uso del mismo y se fijará un edicto en el inmueble.
  - 4) Transcurridos cinco días hábiles después de la publicación, ordenará la apertura a pruebas, la cual será a través de dos testigos vecinos del Lugar, sin que sea necesario que éstos tengan la calidad de propietarios de bienes inmuebles.
  - 5) Recibida la prueba, señalará lugar, día y hora para practicar inspección en el inmueble, a la cual, si fuere necesario, podrá el funcionario que conoce las diligencias acompañarse de un Perito y ordenará citar al Sindico Municipal del lugar donde está situado el inmueble y a los colindantes del mismo, por medio de esquila con cinco días hábiles de anticipación a la práctica de la diligencia,

---

so pena de nulidad, para que asistan si así lo quisieren. Además de dicha esquila, deberán ser colocadas una en el inmueble y otra en la cartelera de la Alcaldía Municipal del lugar donde se ubica el inmueble.

La inspección será realizada por el funcionario que realice las diligencias y el Perito si es necesario, con el objeto de verificar las medidas y linderos, posesión material y demás datos expresados en la solicitud, todo lo cual se hará constar en un acta que firmarán los concurrentes y quien no quisiere hacerlo, se dejará constancia de ello.

### **Resolución Definitiva**

Art. 6.- La posesión material se establecerá con base a la inspección, a la prueba documental, si la hubiere y prueba testimonial.

Verificada la inspección y si no se presentare oposición a la titulación del inmueble, el Notario o el funcionario competente emitirá resolución definitiva sobre lo solicitado, en la cual transcribirá el acta de la inspección practicada en el inmueble, deberá incluir la descripción técnica, área y ubicación geográfica del mismo y aprobará la información. La resolución que emita el notario deberá ser protocolizada.

El funcionario ante quien se promovieron dichas diligencias, expedirá certificación definitiva o testimonio, según el caso y la misma será inscribible en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

### **Titulación de Inmuebles Urbanos**

Art. 7.- Cuando se trate de inmuebles urbanos calificados por el Instituto, podrán seguirse ante Notario o Juez de Primera Instancia que conozca en materia civil las diligencias de titulación, conforme el trámite establecido en la Ley sobre Títulos de Predios Urbanos, con las modificaciones siguientes:

- a) Presentada la solicitud, el Notario y el Juez de Primera Instancia que conozca en materia civil, pedirá el informe a que se refiere el Art. 35 de la Ley de Catastro y dará aviso al Síndico Municipal respectivo, a quien se transcribirá la solicitud.
- b) La publicación de los edictos se hará por una vez en un periódico de circulación nacional y se fijará uno en el inmueble.
- c) Pasados ocho días hábiles después de la publicación del edicto en uno de los periódicos de circulación nacional, el Notario o el Juez de Primera Instancia que conozca en materia civil, señalará día y hora para la práctica de la inspección correspondiente, con citación del Síndico Municipal del lugar donde está situado el inmueble y de los colindantes; citación que deberá hacerse por medio de esquila y con cinco días hábiles de anticipación, por lo menos, a la fecha señalada, so pena de nulidad.

La información se aprobará mediante resolución definitiva del Notario, la que deberá contener la descripción técnica, área y ubicación geográfica del inmueble y deberá ser protocolizada. Las diligencias originales se entregarán al interesado y el testimonio que el Notario extienda de su resolución protocolizada, será inscribible en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

---

En caso que el funcionario que conoció de la diligencia hubiese sido un Juez que conozca en materia civil, emitirá la resolución correspondiente en la que deberá incluir la descripción técnica, área y ubicación geográfica del inmueble y extenderá certificación de la misma. Dichos documentos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

### **Curador para Copropietarios Ausentes No Declarados o Fallecidos**

Art. 8.- Cuando una de las personas beneficiarias de la presente Ley necesite delimitar su derecho de dominio y uno o varios de los copropietarios fueren ausentes no declarados o hubieren fallecido, se les nombrará Curador Especial para que los represente en las diligencias de Partición Extrajudicial, Titulación de inmuebles Rústicos o Urbanos, Remediación de Inmuebles, Aceptaciones de Herencia o Acotación de Derechos Proindivisos, de conformidad al procedimiento establecido en este artículo.

El Curador Especial únicamente tendrá la facultad de tramitar las diligencias mencionadas en este artículo, otorgar cualquier acto o contrato legal para lograr las mismas y a de otorgar cualesquiera acto jurídico, notarial o administrativo que fuere necesario para lograr la legalización de la propiedad o posesión de su representado.

La persona mencionada en el inciso anterior podrá acudir ante cualquier Juez con competencia en materia civil o ante Notario de la República, a solicitarle nombramiento de Curador Especial, para que represente a uno o más de los ausentes no declarados o a la sucesión de los fallecidos.

El Juez o Notario resolverá la petición dentro del plazo de cinco días hábiles, como máximo, ordenando la publicación de un edicto que indique la solicitud. Dicha publicación se hará por una sola vez, en un periódico de circulación nacional, colocándose también dicho edicto, en todos los linderos de la propiedad a legalizarse y en los lugares más visibles de la misma. Además, se colocará un aviso en la cartelera de la Alcaldía Municipal del lugar donde esté ubicado el inmueble.

En caso del ausente no declarado, el aviso del Juez o del Notario prevendrá que si aquél se encontrare en el país o tuviere procurador o representante legal, se presente ante el funcionario o Notario que lo ha citado, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la publicación.

Si alguno de los copropietarios del inmueble a legalizarse hubiere fallecido y no existieren herederos declarados, cualesquiera de los demás podrá solicitar el nombramiento de Curador Especial que represente a la sucesión; debiendo acompañarse a la solicitud, la certificación de la partida de defunción del fallecido, para comprobar dicha circunstancia. En este caso, el edicto a que se refiere el inciso cuarto de este artículo contendrá la solicitud previniendo a toda persona que tenga calidad de heredero, para que se presente a comprobar su calidad con la declaratoria respectiva, dentro del plazo de los ocho días hábiles siguientes de la publicación.

Para los efectos de este artículo, en lo que le corresponde, se considerará heredero a quien se le ha conferido la administración y representación interina de la sucesión. Si fueran varios los que estuvieren en esta situación, deberán nombrar a uno solo, para que los represente debiendo ser capaz de obligarse.

Si dentro del plazo establecido en los incisos cuarto, quinto y sexto de este artículo, se presentare

---

el copropietario ausente o su procurador o representante legal o los herederos del copropietario que hubiere fallecido, el Notario resolverá proceder a iniciar las diligencias o al otorgamiento de actos jurídicos, notariales o administrativos mencionados en el inciso primero de este artículo.

Si transcurridos los plazos establecidos en los incisos cuarto, quinto y sexto de este artículo, no se presentare ni el copropietario ausente no declarado o su procurador o representante legal, ni los herederos del copropietario que hubiere fallecido, en su respectivo caso, el Juez o el Notario, según corresponda, procederá a nombrar al Curador Especial, quien legitimará su personería con la correspondiente credencial extendida por el Juez o el Notario, según el caso.

### **Requisitos del Curador**

Art. 9.- El nombramiento de Curador Especial deberá recaer en persona de honorabilidad y competencia notorias, que cuando menos sea bachiller, de preferencia estudiantes de derecho, mayor de edad y que sea capaz de desempeñar el cargo, quien velará porque las diligencias o el otorgamiento de actos jurídicos sean conforme a la ley y, en el caso del Acotamiento de Derechos Proindivisos velará porque sea equitativo, en cuanto a la cantidad y calidad del suelo.

### **Aceptación de Herencia**

Art. 10.- Cuando fuere necesario para los beneficiarios de la presente Ley el procedimiento de Aceptación de Herencia 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, la contestación de oficios de parte del Secretario de la Corte Suprema de Justicia, se efectuara dentro de los cinco días hábiles siguientes de recibido el oficio respectivo y la publicación de los edictos correspondientes se hará por una sola vez en el Diario Oficial.

### **Diligencias de Remediación de Inmuebles**

Art. 11.- Cuando un inmueble inscrito tenga mayor o menor cabida que la registral, podrá el propietario o cualquiera de los copropietarios en su caso, solicitar que se establezca la medida o cabida real, por medio del siguiente procedimiento:

- A) El interesado, su apoderado especial o general con cláusula especial, o su representante legal, presentará solicitud escrita ante Notario o Juez de Primera Instancia que conozca en materia civil en el que se encuentre ubicado el inmueble, en la que se expresará el nombre y generales del propietario, la descripción del inmueble, su inscripción registral, situación, área, nombre de los colindantes y el nombre del inmueble, si lo tiene.
- B) Admitida la solicitud, el Notario o Juez de Primera Instancia que conozca en materia civil, procederá así:
  - 1) La inspección en campo y el reconocimiento de linderos se hará por el Notario y deberá acompañarse de un Perito, quien realizara el levantamiento topográfico.
  - 2) Para practicar el levantamiento topográfico, deberán citarse con cinco días hábiles

---

de anticipación a los colindantes y propietarios, so pena de nulidad. Esta cita deberá hacerse por medio de esquila y contendrá el objeto de las diligencias, notificando a los citados a que asistan, si así lo quisieren, además de dicha esquila, deberá ser colocada otra esquila en todos los linderos de la propiedad a medirse y una esquila, en la cartelera de la Alcaldía Municipal del lugar donde se ubique el inmueble.

- 3) Si no se presentare oposición a la remediación del inmueble, el Notario o el Juez de Primera Instancia que conozca en materia civil aprobará la información y emitirá resolución definitiva, en la cual se establecerá la cabida real del inmueble, su ubicación geográfica y descripción técnica.

El Notario que hubiere conocido de la diligencia protocolizará la resolución final y expedirá el testimonio correspondiente en caso que el funcionario que conoció de la diligencia hubiese sido un Juez que conozca en materia civil, emitirá la resolución correspondiente en la que deberá incluir la descripción técnica, área y ubicación geográfica del inmueble y extenderá certificación de la misma. Dichos documentos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

#### **Otros Medios Técnicos Catastrales**

Art. 12.- No será necesario el levantamiento topográfico o medición consignado en el artículo anterior, siempre que la identificación del inmueble pueda realizarse por otros medios técnicos catastrales idóneos para identificar plenamente las propiedades, tales como ortofotos y fotorrestituciones que sean técnica y jurídicamente verificados por el Centro Nacional de Registros.

#### **Inspecciones de Campo**

Art. 13.- Se faculta a los técnicos de ingeniería del Instituto, previa autorización y delegación de facultades del Centro Nacional de Registros, a efectuar las inspecciones de campo referidas en el Título II de la Ley de Catastro, que sean necesarias para los procedimientos de legalización de la presente Ley.

#### **Responsabilidad Penal**

Art. 14.- Los funcionarios encargados de la aplicación de esta Ley y las personas particulares que incurran en violaciones a la misma, serán procesados por los delitos que cometieren.

#### **Pago de Derechos de Edictos y Pago de Derechos Registrales**

Art. 15.- Las publicaciones de edictos en el Diario Oficial, ordenados de conformidad a la presente Ley, estarán exentas del pago de derechos.

Todo acto o contrato inscribible o documento legal o técnico, sujeto a revisión o aprobación por el Centro Nacional de Registros que resulte de la aplicación de esta Ley, se declara de interés social y en consecuencia se le aplicará el Art. 49 de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.



---

**Especialidad de la Ley**

Art. 16.- La presente Ley es de carácter especial e interés público y sus disposiciones prevalecerán sobre cualesquiera otras que la contraríen.

**Aplicación Supletoria de Normas**

Art. 17.- En todo lo que no se oponga a la presente Ley, serán aplicables supletoriamente las disposiciones contenidas en el Código Civil, Código Procesal Civil y Mercantil y demás disposiciones legales de carácter general y especial que fuere necesario aplicar para obtener una pronta y segura legalización de los derechos a que se refiere esta Ley.

**Vigencia**

Art. 18.- 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 diecisiete días del mes de agosto de dos mil doce.

OTHON SIGFRIDO REYES MORALES,  
PRESIDENTE.

ALBERTO ARMANDO ROMERO RODRÍGUEZ,  
PRIMER VICEPRESIDENTE.

GUILLERMO ANTONIO GALLEGOS NAVARRETE,  
SEGUNDO VICEPRESIDENTE.

JOSÉ FRANCISCO MERINO LÓPEZ,  
TERCER VICEPRESIDENTE.

FRANCISCO ROBERTO LORENZANA DURÁN,  
CUARTO VICEPRESIDENTE.

ROBERTO JOSÉ d'AUBUISSON MUNGUÍA,  
QUINTO VICEPRESIDENTE.

LORENA GUADALUPE PEÑA MENDOZA,  
PRIMERA SECRETARIA.

CARMEN ELENA CALDERÓN SOL DE ESCALÓN,  
SEGUNDA SECRETARIA.

SANDRA MARLENE SALGADO GARCÍA,  
TERCERA SECRETARIA.

JOSÉ RAFAEL MACHUCA ZELAYA,  
CUARTO SECRETARIO.

IRMA LOURDES PALACIOS VÁSQUEZ,

MARGARITA ESCOBAR,

---

QUINTA SECRETARIA.

RODRIGO SAMAYOA RIVAS  
SÉPTIMO SECRETARIO

SEXTA SECRETARIA.

REYNALDO ANTONIO LÓPEZ CARDOZA,  
OCTAVO SECRETARIO.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los treinta y un días del mes de agosto del año dos mil doce.

PUBLÍQUESE,

CARLOS MAURICIO FUNES CARTAGENA,  
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA.

GERSON MARTÍNEZ,  
Ministro de Obras Públicas, Transporte y de  
Vivienda y Desarrollo Urbano.

D. O. N° 168  
Tomo N° 396  
Fecha: 11 de septiembre de 2012

RM/geg  
26-09-2012