

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
SECCIÓN DE CIENCIAS JURIDICAS



INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACIÓN:

EN DERECHO CIVIL

TITULO DEL INFORME FINAL:

EL ACOTAMIENTO

PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO DE:

LICENCIATURA EN CIENCIAS JURIDICAS

PRESENTADO POR:

ESAUD ALEXANDER SANDOVAL AMAYA N° DE CARNET SA19034

DOCENTE ASESOR:

LIC. RAMON NARCISO GRANADOS ZELAYA

25 DE MARZO DE 2026

SAN MIGUEL, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES



M.SC. JUAN ROSA QUINTANILLA

RECTOR

DRA. EVELIN BEATRIZ FARFAN MATA

VICERRECTORA ACADEMICA

M.SC. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

LIC. PEDRO ROSALIO ESCOBAR CASTANEDA

SECRETARIO GENERAL

LIC. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA

FISCAL GENERAL

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL

AUTORIDADES



M.SC. CARLOS IVAN HERNANDEZ FRANCO

DECANO

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RETANA

VICEDECANA

LIC. CARLOS DE JESÚS SÁNCHEZ

SECRETARIO GENERAL

LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA

COORDINADOR DEL PROCESO DE GRADO

LIC. RAMON NARCISO GRANADOS ZELAYA

DOCENTE ASESOR DEL CURSO DE ESPECIALIZACION

INDICE

RESUMEN.....	6
ABSTRACT	7
INTRODUCCIÒN.....	8
JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION.	1
OBJETIVOS	3
OBJETIVO GENERAL	3
OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	3
CAPITULO I: MARCO HISTORICO.....	4
1 MARCO HISTÓRICO DEL ACOTAMIENTO.	4
1.1 Historia General del Derecho de Propiedad: La Proindivisión y el Acotamiento. 4	
1.2 Evolución del Acotamiento del Derecho Proindiviso en El Salvador ..	8
CAPITULO II: MARCO TEÒRICO	13
2 MARCO TEÓRICO DEL ACOTAMIENTO.....	13
2.1 Definición de acotamiento	13
2.2 Que son los Derecho Proindiviso.	13
2.3 Concepto Acotamiento?	14
2.4 ¿Qué legislación regula el acotamiento?	14
2.5 Beneficio de Acotar Derechos Proindiviso	15
2.6 Las Características del Acotamiento, Según la Legislación:	16
2.7 Que Significa el Término Partición (En Derecho).	17
2.8 Teoría Contractual.....	19
2.9 Teoría Jurídica o Formal	20
2.10 Teoría Funcional	20

2.11	Teoría Procesal del Acotamiento	20
	CAPITULO III: FUNDAMENTOS LEGALES.....	22
3	MARCO LEGAL DEL ACOTAMIENTO.	22
3.1	Constitución de la Republica.....	22
3.2	Ley Especial Transitoria Para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión.....	22
	CONCLUSIONES.....	32
	RECOMENDACIONES.....	34
	BIBLIOGRAFIA.....	35
	ANEXOS.....	37
	RESOLUCION FINAL.....	50
	GLOSARIO.....	55

RESUMEN

En la presente investigación, que lleva por tema el acotamiento, se abordara desde las perspectivas general hasta los conceptos más particulares, con el objetivo de expandir el conocimiento que se tiene del tema, si bien es un tema de suma relevancia práctica, poco se ha logrado hacer, para resolver la problemática que los bienes inmuebles que por décadas se ha encontrado en incertidumbre jurídica por el tema de encontrarse en copropiedad o en proindivisiones, así mismo en esta investigación se profundizara en la naturaleza jurídica del derecho de acotamiento, sus característica, y todos los elementos necesario para que dicha investigación pueda servir de pilar para investigaciones futuras.

Así mismo se ha tratado de recopilar la doctrina necesaria para poder abordar con profundidad la problemática que se está tratando de resolver, esto a raíz que se ha observado que nuestra legislación salvadoreña muy poco interés ha prestado ante la problemática, especialmente en el sector oriental del país, distritos como, Lolotique, ciudad barrio, Chinameca, Carolina, un gran porcentaje de distritos del departamento de Morazán, muchas propiedades aun se encuentra en estado de proindivisión o copropiedades, generando una incertidumbre jurídica, a las familiar salvadoreñas, que carecen de títulos individuales del porcentaje que le corresponde sobre sus tierras.

Por razón de lo dicho anteriormente, con esta investigación, se tratará de dar el mayor esmero, para que en futura generación, nuestra población salvadoreña pueda legalizar de manera ágil y sin tramites burocráticos costosos sus propiedades.

Palabras claves: Acotamiento, bienes inmuebles, incertidumbre jurídica, copropiedad.

ABSTRACT

In this research, which has as its theme the delimitation, it will be addressed from the general perspectives to the most particular concepts, with the aim of expanding the knowledge that is had on the subject, although it is a topic of great practical relevance, little has been done, to solve the problem that real estate that for decades has been in legal uncertainty due to the issue of being in co-ownership or in prodivisions, Likewise, this research will delve into the legal nature of the right of boundary, its characteristics, and all the necessary elements so that this research can serve as a pillar for future research.

Likewise, an attempt has been made to compile the necessary doctrine to be able to address in depth the problem that is being tried to be solved, this as a result of the fact that it has been observed that our Salvadoran legislation has paid very little interest to the problem, especially in the eastern sector of the country, districts such as Lolotique, Ciudad Barrio, Chinameca, Carolina, a large percentage of districts in the department of Morazán, many properties are still in a state of pro-indivision or co-ownership, generating legal uncertainty for Salvadoran families, who lack individual titles of the percentage that corresponds to their lands.

For the reasons stated above, with this research, we will try to give the greatest care, so that in future generations, our Salvadoran population can legalize their properties in an agile manner and without expensive bureaucratic procedures.

Keywords: Boundary, real estate, legal uncertainty, co-ownership.

INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad constituye uno de los pilares fundamentales del ordenamiento jurídico civil, en tanto garantiza a las personas la facultad de usar, gozar y disponer de los bienes conforme a la ley. Sin embargo, en la realidad jurídica salvadoreña, la existencia de inmuebles en estado de proindivisión y la falta de delimitación material de los mismos han generado históricamente múltiples conflictos relacionados con la determinación de linderos, el ejercicio efectivo del dominio y la seguridad jurídica en las relaciones patrimoniales.

En este contexto surge la figura del acotamiento, entendida como un mecanismo jurídico orientado a la delimitación física y legal de inmuebles cuyos derechos se encuentran compartidos o cuya extensión territorial carece de precisión suficiente. Su aplicación permite individualizar espacios dentro de un inmueble, facilitando la identificación de los derechos de los copropietarios y contribuyendo a la certeza registral y a la estabilidad en el tráfico jurídico inmobiliario.

La problemática asociada a la proindivisión de bienes inmuebles en El Salvador tiene raíces históricas vinculadas a procesos de distribución territorial, herencias sucesivas y ausencia de mecanismos efectivos de regularización, lo cual ha ocasionado situaciones de inseguridad jurídica que afectan tanto a los titulares de derechos como al desarrollo económico y social del país. En ese sentido, el acotamiento adquiere relevancia como herramienta jurídica destinada a ordenar la propiedad inmobiliaria y prevenir conflictos entre particulares.

La presente investigación tiene como finalidad analizar el acotamiento desde una perspectiva doctrinaria, normativa y práctica dentro del ordenamiento jurídico salvadoreño, examinando su naturaleza jurídica, su regulación legal y su importancia como instrumento para fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria. Para ello, se desarrolló un estudio basado en el análisis de fuentes doctrinarias, legislación vigente y criterios jurídicos aplicables a la materia.

Metodológicamente, la investigación se sustenta en un enfoque jurídico-dogmático, mediante el análisis e interpretación de normas legales, doctrina especializada y

principios generales del Derecho Civil relacionados con la propiedad y la copropiedad. Asimismo, se empleó un método analítico y descriptivo que permitió comprender la función del acotamiento dentro del sistema jurídico nacional.

Como se ha mencionado en esta introducción el acotamiento de inmuebles es una figura jurídica y técnica fundamental en la propiedad inmobiliaria, que consiste en delimitar física y legalmente los linderos de un bien inmueble. Esta práctica permite establecer con precisión los límites del terreno, diferenciándolo de las propiedades colindantes, y facilita la organización y seguridad jurídica en la propiedad.

El acotamiento cobra particular relevancia en situaciones donde el inmueble forma parte de una copropiedad en proindivisión, es decir, cuando varias personas tienen derechos sobre una misma propiedad sin haberse realizado una partición formal. En estos casos, la delimitación clara de las porciones permite a cada copropietario ejercer plenamente sus derechos de uso, goce y disposición, además de facilitar gestiones como la inscripción en el registro, la solicitud de créditos hipotecarios y la transferencia de bienes.

La importancia del acotamiento radica en su capacidad para reducir conflictos entre propietarios, promover la seguridad jurídica y potenciar el desarrollo económico y social. Para ello, se utilizan diferentes técnicas, procedimientos notariales y registros oficiales que aseguran la legalidad y precisión de las delimitaciones.

En el contexto actual, la modernización y actualización de las técnicas de cartografía y la legislación transitoria específica buscan promover una mayor formalización y protección de los derechos de propiedad, respondiendo a las necesidades de una nación en constante crecimiento y desarrollo urbano el acotamiento representa una herramienta esencial para mejorar la seguridad jurídica, fomentar la inversión inmobiliaria y garantizar los derechos de los propietarios en un marco de legalidad y transparencia.

Finalmente, el estudio busca aportar un análisis académico que contribuya a la comprensión jurídica del acotamiento y a la reflexión sobre la necesidad de fortalecer su regulación, destacando su importancia como mecanismo que promueve la

seguridad jurídica, la formalización de la propiedad y el desarrollo ordenado del territorio en El Salvador.

JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION.

La presente investigación surge de la necesidad de abordar la problemática que ha tenido las familias salvadoreñas por décadas, el tema ha desarrollado es el acotamiento, pero si bien al hablar de dicho tema, es necesario acompañarlo hablando de las copropiedades, pues, a raíz de estos derechos de inmuebles en copropiedades, es que la figura del acotamiento toma vida.

Esta investigación reviste una significativa importancia jurídica, social y práctica dentro del ordenamiento territorial y del régimen de la propiedad inmueble, debido a que constituye un mecanismo esencial para la delimitación física y legal de los bienes raíces, garantizando seguridad jurídica en las relaciones de propiedad y posesión. En un contexto nacional caracterizado por el crecimiento urbano desordenado, la informalidad en la tenencia de la tierra y la existencia de múltiples conflictos limítrofes entre particulares, el análisis del acotamiento adquiere especial relevancia como instrumento preventivo de controversias y como medio de protección del derecho de propiedad. Desde la perspectiva jurídica, el acotamiento se vincula directamente con principios fundamentales del Derecho Civil y del Derecho Registral, tales como la certeza jurídica, la publicidad registral y la protección del tráfico jurídico inmobiliario. No obstante, en la práctica salvadoreña se observa una limitada sistematización doctrinaria y normativa sobre esta figura, así como vacíos interpretativos respecto a su aplicación, alcance legal y efectos frente a terceros, lo cual genera inseguridad jurídica y dificulta la adecuada resolución de conflictos relacionados con linderos y delimitación territorial.

La presente investigación se justifica en la necesidad de realizar un estudio expansivo que analice el acotamiento desde sus fundamentos doctrinarios, su regulación normativa vigente y su aplicación práctica dentro del ordenamiento jurídico salvadoreño, permitiendo identificar fortalezas, debilidades y posibles áreas de mejora legislativa o interpretativa. Asimismo, el estudio contribuirá a clarificar la naturaleza jurídica del acotamiento y su relación con otras figuras afines, como el deslinde, la mensura y la delimitación registral, aspectos que frecuentemente generan confusión tanto en operadores jurídicos como en particulares.

En el ámbito social, la investigación cobra relevancia debido a que una adecuada delimitación de los inmuebles incide directamente en la prevención de conflictos vecinales, litigios judiciales prolongados y disputas sobre posesión o propiedad, contribuyendo así a la paz social y al fortalecimiento del Estado de Derecho. De igual forma, el análisis propuesto resulta pertinente frente a los procesos de regularización de tierras, desarrollo urbanístico y ordenamiento territorial impulsados en el país.

Desde el punto de vista académico, el estudio pretende aportar un análisis crítico y sistemático que sirva como referencia doctrinaria para estudiantes, profesionales del derecho, notarios, jueces y demás operadores jurídicos, contribuyendo al desarrollo científico del Derecho Civil salvadoreño, particularmente en materia inmobiliaria.

En consecuencia, la investigación sobre el acotamiento en El Salvador se justifica por su relevancia jurídica, su impacto social y su utilidad práctica, al buscar fortalecer la seguridad jurídica en la delimitación de la propiedad inmueble y promover una correcta aplicación de las normas que regulan esta figura dentro del sistema jurídico nacional.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Analizar jurídica y doctrinariamente la figura del acotamiento en El Salvador, examinando su fundamento legal, naturaleza jurídica y aplicación práctica dentro del ordenamiento jurídico nacional, con el propósito de determinar su eficacia como mecanismo de delimitación de la propiedad inmueble y garantía de seguridad jurídica en las relaciones de propiedad y posesión.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

I. Examinar los fundamentos doctrinarios y el marco normativo que regulan el acotamiento en el ordenamiento jurídico salvadoreño, identificando su alcance legal y su relación con instituciones afines como el deslinde, la mensura y la delimitación registral.

II. Evaluar la aplicación práctica del acotamiento en El Salvador, analizando sus efectos jurídicos en la prevención y resolución de conflictos sobre linderos y propiedad inmueble, a fin de identificar vacíos normativos o interpretativos que incidan en la seguridad jurídica.

CAPITULO I: MARCO HISTORICO

1 MARCO HISTÓRICO DEL ACOTAMIENTO.

1.1 Historia General del Derecho de Propiedad: La Proindivisión y el Acotamiento.

A. Época Antigua.

El señorío del hombre sobre las cosas es una de las claves fundamentales de la historia de la humanidad y el régimen jurídico de la propiedad privada uno de los elementos básicos de la arquitectura de todos los ordenamientos jurídicos, dado que expresa y racionaliza el aspecto esencial de la estructura económica de la sociedad.

El origen de la propiedad lo situamos en la posesión, pues la escasez de recursos necesarios para sobrevivir determina la lucha por la apropiación de los bienes, En el Derecho Romano, el dominio se caracteriza por su carácter absoluto e ilimitado y por un sistema de transmisión clandestino, mediante la teoría del título y el modo, desconociendo el concepto de publicidad, que apareja a la posesión; pero la mutación de las circunstancias económicas y sociales, entre ellas la aparición del Cristianismo, aparecen limitaciones de carácter externo al derecho, que anticiparon de forma difusa, las establecidas actualmente por la legislación.

El reconocer que el hombre no puede poseer un bien sin que lo ampare la propiedad, como el hecho que no pueda existir el derecho de propiedad sin que existan bienes susceptibles de ella, es un problema reconocido desde antiguo.

En la Grecia Antigua, Aristóteles sostiene que “la propiedad, o más exactamente, la apropiación, fue dada por la naturaleza a todos los animales para que pudieren subsistir”¹ Es más, “Aristóteles favoreció el régimen de propiedad privada, pero no dio

¹ JOAQUÍN, BARCELÓ, Ob. Cit., citando “La Política” de ARISTÓTELES, página 250.

razones para fundamentar filosóficamente que un individuo pueda decir “esta porción de tierra me pertenece.”

En el Derecho Romano, la propiedad no se extendía a todas las personas, era una facultad exclusiva del Páter, esto como consecuencia de que la propiedad privada. A pesar de esta afirmación no es claro el límite entre propiedad privada y colectiva, ya que los bienes muebles, como la casa y las plantaciones, son propiedad del Pater, sin embargo, la tierra en que éstas están ubicadas son de la propiedad colectiva.²

B. Época Medieval

Durante la Edad Media se instaura el sistema feudal, caracterizado por la pérdida del poder centralizado en el Rey o Emperador, generándose una economía autárquica en la que cada reino procuraba subsistir con lo que producía.

Dado lo anterior en esta época se transforma considerablemente la propiedad sobre los bienes raíces, ésta tiene un carácter eminentemente político, ya que la tierra pasa a ser patrimonio de los reyes, quienes cedían a los señores feudales como premio a los servicios prestados por éstos. A su vez, los señores feudales concedían parte de sus tierras a los vasallos, pero esta cesión sólo constituía un título de mera tenencia, ya que los vasallos debían pagar una renta por su ocupación.

En la época medieval, donde se produce una gran concentración de la propiedad en pocas manos y la división de la propiedad en el dominio directo para el señor y el útil para el vasallo que trabaja la tierra, dando lugar a unos derechos de propiedad son ineficientes. El Estado no arbitra ningún modo de protección de los adquirentes, pues la inscripción en los Registros de Censos y Tributos, creados por la Pragmática de 1539, nada garantizaba a acreedores y a adquirentes, tan solo era un requisito para poder alegar el documento como prueba en juicio, previo pago de los correspondientes impuestos. De modo que había unas titularidades inseguras sobre derechos de propiedad de escaso contenido y valor, unas cargas que aun siendo susceptibles de posesión no requerían inscripción, otras que sí la requerían para que el documento en

² WOLFANG, KUNKEL, “Historia del Derecho Romano”. Traducción de la cuarta edición por Juan Míquel, Editorial Airel, Barcelona, 1982.

el que se formalizaban pudiera ser utilizado como prueba en juicio, incluso entre partes, y un incumplimiento generalizado de la norma aceptado por los Tribunales, dando el peor escenario imaginable posible para el desarrollo económico.³

Frente a esta forma de organización de la propiedad, se reacciona en la Ilustración, ante la aparición de una nueva y pujante clase social, la burguesía, cuya influencia va a cristalizar tras la Revolución Francesa, que consagra el derecho de propiedad como un derecho inviolable y sagrado, que supuso en Francia la abolición del régimen señorial y que culmina con el artículo 544 del Code Francés, que define la propiedad como “el derecho de usar y disponer de las cosas, de la manera más absoluta, con tal de que no se haga un uso de ellas prohibido por las leyes y los reglamentos”

C. Época Contemporánea

Ahora bien, en la Época Moderna, se separa la soberanía de la propiedad por parte del Rey y los Señores Feudales, acabando el sistema de vasallaje. Esto produce la aparición del mercantilismo moderno, provoca el renacimiento del comercio y la industria, la aparición de una nueva clase social, la burguesía. Este nuevo panorama social y económico trae como consecuencia lógica una nueva consideración del concepto de propiedad; el modo de adquirirla ya no fue el homenaje, sino el contrato. En consecuencia, ésta se ve desde una perspectiva individual, resultante de la acumulación de riquezas. Bajo estas circunstancias de gran cambio político, social, cultural y económico, nace el pensamiento de John Locke, quien vio en el origen del Estado la necesidad de legitimar, mediante leyes positivas, la propiedad individual. En efecto, reconoce la existencia de la propiedad desde el Estado de Naturaleza, sin embargo, esta propiedad primitiva desaparece con la creación del dinero, lo que genera la necesidad de elaborar leyes civiles. En la misma línea, Hugo Grocio señala que en el Estado de Naturaleza no existe el derecho de propiedad en su acepción moderna. Éste se entiende indivisible del uso dado a la cosa. También distingue entre los bienes que no son de nadie, pero pueden ser objeto de apropiación (*res nullius*) de los bienes de uso común. “Como se desprende de la cita anterior de Grocio, la

³ MÉNDEZ GONZÁLEZ, F.P, Estado, propiedad y mercado, op cit., p.1509.

propiedad común (o en terminología moderna propiedad comunal) posee las mismas características de la propiedad privada con la simple diferencia que es un derecho compartido por varios individuos.

Con la Revolución Francesa muta totalmente el sistema económico existente, estableciéndose un sistema de propiedad individual que acaba con el requisito de posesiones materiales para tener derecho a voto (voto censitario) y termina con la inequidad en la repartición de las propiedades.

Por primera vez, se reconoce a la propiedad dentro de los derechos fundamentales.

Es así que los artículos 1, 2 y 17 de la Declaración de Derechos del Hombre de 1789 reconocen la existencia de una propiedad pública y otra privada. Al señalar la Declaración que “los hombres nacen y permanecen libres e iguales en derechos” y al consagrar a la propiedad como un derecho natural del hombre, se abren los caminos para la propiedad comunitaria y la igual repartición de los bienes; “si la interpreta como igualdad del mero derecho de poseer no se impide la desigualdad resultante de la diferente apropiación de bienes por los diversos individuos.

En este contexto de individualismo, nace el Código Civil Francés de 1804, o Código Napoleónico, el que señala en su artículo 544 “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos”. Así nuestro Código Civil tiene una clara inspiración de este texto legal, lo que se desprende de las normas contenidas en el Libro II “De los bienes, de su dominio, posesión, uso, y goce”. Es así como se ha venido dando reconocimiento y garantía al derecho de propiedad, siempre persiguiendo que el individuo sea propietario legal de las propiedades que trabaja o posee.

Pues sin Estado que la asegure, no puede haber propiedad privada, para lo cual creará una Administración institucional dirigida a lograr la seguridad jurídica del tráfico jurídico inmobiliario que disminuya los costes de transacción en los intercambios, para mejorar la eficiencia de los mismos; en El Salvador, durante la década de los 90, una de las mayores preocupaciones era la seguridad jurídica sobre la propiedad. Debido a esto y

con el apoyo del Órgano Legislativo, El Estado decidió crear la instancia adecuada que pudiera garantizar este servicio a la población salvadoreña. Nace entonces la idea de una institución con un nivel técnico jurídico de calidad, que brindara un servicio ágil y eficiente al país. Es entonces que se crea El Centro Nacional de Registros (CNR), entidad con autonomía en lo administrativo y financiero, como una unidad descentralizada adscrita al Ministerio de Justicia en el año de 1994, por Decreto Ejecutivo No. 62, de fecha 5 de diciembre, publicado en el Diario Oficial No. 227, Tomo No. 325 del 7 de diciembre de dicho año, cuyo objeto principal es organizar y administrar el Sistema Registral y Catastral del país.

1.2 Evolución del Acotamiento del Derecho Proindiviso en El Salvador

Después de tantos años, bajo dominio español, vino la independencia, que trajo algunos cambios en la distribución de la tierra, tales como: derogación de todas aquellas leyes relativas a la propiedad de tierras de la Corona Española; desaparecimiento poco a poco de la propiedad eclesiástica, aumentando la extensión de los latifundios formados por propietarios criollos y españoles; pero manteniendo en gran parte, la forma de distribución de la tierra implantada por los españoles. Para romper con la indivisión de la propiedad poseída por comunidades, la Cámara de Senadores de la República de El Salvador, el 23 de febrero de 1881, dictó la Ley de Extinción de Comunidades, luego su Reglamento llamado “Reglamento para la división de Terrenos Comunales” el día 1 de mayo del mismo año. Posteriormente el 2 de marzo de 1882, se dictó la Ley de Extinción de Terrenos Ejidos.

Desde ese entonces, la regulación sobre la propiedad inmobiliaria se ha mantenido sobre las bases del Código Civil de 1860 y sus sucesivas ediciones; Decretos y Acuerdos dictados en torno a la adquisición de predios comunales, ejidales o baldíos; Ley de Titulación de Predios Urbanos del 17 de mayo de 1900, publicada en el Diario Oficial del 20 de junio del mismo año, que ha tenido varias reformas; Leyes Agrarias de 1907 y de 1941; Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamientos de fecha 21 de febrero de 1961; Ley de Catastro del 21 de mayo de 1974; Ley de Arrendamiento

de Tierras dictada el 1 de noviembre de 1974; Ley del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria del 26 de junio de 1975.

El Estado Salvadoreño siempre en busca de proteger y garantizar el bienestar de la población y más aun cumpliendo el asegurar derechos reconocidos en la misma Constitución como en otros cuerpos legales, puntualizando en esta idea el Derecho de Propiedad, ha seguido implementado diferentes normativas, que llevan siempre las directrices de delimitar el Derecho Proindiviso, ya que es obligación constitucional del Estado garantizar y proteger la propiedad⁴, dicho lo anterior El Estado en el ramo Legislativo a seguido creando diferentes normativas, las cuales buscan el aseguramiento legal de las propiedades que muchas se encuentran pro-indivisa.

En 1997 se crea la Ley Transitoria para la Agilización del Programa de Transferencia de Tierras, ya que una forma de adjudicar tierras, fue bajo la figura de Pro-indiviso, en el Artículo dos trata del acotamiento de Derechos Proindiviso, en el que se establecen una serie de condiciones, que deben de ser cumplidas para tener demarcado como cuerpo cierto dicho inmueble, Ley que entró en vigencia el día veintisiete de octubre de mil novecientos noventa y siete y su vigencia fue hasta el día treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y ocho, muchas personas beneficiarias del Programa de Transferencia de Tierras, esta Ley les permitió tener la parcela delimitada como cuerpo cierto.

De igual forma en un momento coyuntural de desastres naturales en el 2002 se crea el Decreto N° 800 mediante el cual se crea 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 Ilimatepec, el enjambre sísmico del departamento de Ahuachapán y la tormenta tropical Ida”. En esta Ley no se deja por desapercibido la situación de pro-indivisión, el Artículo cuatro, establece el procedimiento y requisitos a seguir para delimitar los Derechos Pro-indiviso siendo estos a) Que se haya citado a los colindantes y copropietarios por medio de esquila, con cinco días hábiles de

⁴ Vid. Art. 105 El Estado reconoce, fomenta y garantiza el Derecho de Propiedad privada sobre la tierra rustica, ya sea individual o cooperativa...

anticipación, contados a partir de la fecha de la respectiva citación, para que asistan a tal diligencia; y b) Si los citados que comparezcan no se opusieren a la partición y manifestaren su conformidad con los linderos señalados por el titular del derecho proindiviso, se tendrá por verificada la partición extrajudicial por ministerio de ley, respecto al derecho acotado.

El Secretario de Actuaciones levantará un acta en la que consignará todo lo actuado, la cual será firmada por el Ingeniero responsable y su Secretario y los asistentes si quisieren, el acta deberá incluir la descripción técnica, su área y ubicación geográfica del inmueble acotado y será inscribible en la Unidad del Registro Social de Inmuebles, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Esta Ley su ámbito de aplicación lo establecía el Artículo dos “La presente ley se aplicará a los beneficiarios de los programas de reconstrucción de viviendas, que el Gobierno de la República y otras instituciones públicas y privadas de carácter nacional e internacional, inicien y promuevan y que sean calificados jurídicamente por el INSTITUTO LIBERTAD Y PROGRESO, que en esta ley se denomina el Instituto, institución descentralizada adscrita a la Presidencia de la República”. De lo anterior se puede entender que este procedimiento solo se aplicaba en casos determinados o específicos, la cual entro en vigencia el veintitrés de abril del año dos mil dos y su plazo de vigencia fue al treinta y uno de diciembre de dos mil tres.

En el año de dos mil dos se le dio prioridad a la situación de la indivisión, tomando en cuenta, que dentro del territorio nacional, existen numerosos inmuebles en estado de proindivisión, inscritos o no en las oficinas registrales competente, que permanecen en esa situación jurídica por distintas causas ajenas a la voluntad de los coparticipes, o que aun cuando han reconocido de hecho las separaciones, desmembraciones o particiones a que se han sujetado los fundos, estas no han podido ser definidas físicamente e inscritas de conformidad a la legislación vigente. Partiendo de lo anterior se crea la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad o de Posesión en Inmuebles en estado de Proindivisión. Ley que tuvo su vigencia por tres años, plazo que fue prorrogado por seis meses más, el procedimiento que establecía dicha Ley no tuvo mucha aplicabilidad, ya que se consideró un

procedimiento engorroso y complicado, en este procedimiento se daba un protagonismo al Síndico de la Alcaldía del lugar donde se encontraba ubicado el inmueble que se iba a delimitar, en coordinación con el Centro Nacional de Registro. Siendo el Notario el funcionario competente, ante quien tramitar dicho procedimiento, quien, en caso de oposición a las diligencias de delimitación, las remitirá al Juez de Primera Instancia, en caso de que la decisión judicial sea favorable al interesado, el Notario seguirá conociendo de la tramitación del procedimiento.

El Decreto N° 849, Ley Especial Transitoria de Inscripción de Acotamiento de Inmuebles que forman parte de la carretera Longitudinal del Norte” esta es una Ley que se impulsó por intereses del Estado, ya que era un proyecto financiado por los Estados Unidos de América, en el que el Estado Salvadoreño debía tener todo legal para poder invertir en la adquisición de inmuebles comprendidos en los tramos del PROYECTO DE CONECTIVIDAD DEL CONVENIO DEL RETO DEL MILENIO.

En el año dos once por medio del Decreto N° 79 se crea la “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”. Ley que a la fecha está vigente, ya que su contenido ha sido retomado de 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 Ilimatepec, el enjambre sísmico del departamento de Ahuachapán y la Tormenta Tropical Ida, que se creó en el dos mil dos, y que tuvo sus prorrogas con el fin de dar 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. En esa línea de ideas se crea esta Ley, que en cuanto al acotamiento de Derechos Proindiviso no dejó de regularlos, y en el Artículo cuatro, establece el procedimiento a seguir para delimitarlo y poderlo inscribir en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, procedimiento similar al que establecía la Ley anterior, y que debe seguirse por medio de notario. De una forma ágil.

Que la Constitución de la República reconoce que el derecho a la educación y a la cultura es inherente a la persona humana, por lo cual es obligación y finalidad primordial del Estado su conservación, fomento y difusión. Asimismo, establece la obligación del Estado de organizar el sistema educativo y crear las instituciones y servicios que sean necesarios. Es así como se crea en el año de dos mil quince la “Ley especial Transitoria para la Legalización del Dominio de Inmuebles a favor del Estado en el ramo de educación” y la situación de la proindivisión no pasa por desapercibida y en el Artículo veintitrés se establece como se va a proceder en caso de que haya sido denegada la inscripción por la exigencia de rectificaciones de fondo en el título de dominio y exista una imposibilidad manifiesta de proceder a la rectificación por causas ajenas al Ministerio de Educación, en los siguientes casos: la imposibilidad de localizar a un donante o copropietario, ante esta situación, será suficiente un plano de levantamiento topográfico que indique el inmueble en relación a la situación, ubicación, naturaleza y colindancias, agregando una declaración jurada del titular del Ministerio de Educación o de quien éste delegue, explicando tales circunstancias para tener por superada la objeción registral, con lo cual se procederá a su inscripción con una resolución razonada por el registrador responsable.

De acuerdo a datos presentados por el Centro Nacional de Registros⁵ aún existe un número elevado de personas con la problemática de indivisión, por lo que, en razón de ello se vuelve necesario crear un procedimiento especial, ágil y sencillo, que permita al titular de derechos de propiedad sobre un inmueble en estado de proindivisión cuyos cotitulares son extremadamente numerosos o indeterminables, sustraerse de la indivisión, delimitar ciertamente y declarar la exclusividad del dominio sobre sus parcelas. Es así como en el año de dos mil dieciséis se crea la “Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de Proindivisión” ley que viene a favorecer exclusivamente a personas que son propietarias de derechos proindiviso y que se les hace imposible por vía de la partición tener un cuerpo cierto de la parcela que ellos poseen.

⁵ Magaña, Rigoberto, ADMINISTRACION DEL CATASTRO EN EL SALVADOR, Centro Nacional de Registros Gobierno de El Salvador, SEPTIEMBRE DE 2011.

CAPITULO II: MARCO TEÒRICO

2 MARCO TEÓRICO DEL ACOTAMIENTO.

2.1 Definición de acotamiento

El acotamiento se define como el acto jurídico y material mediante el cual se procede a la delimitación física y visible de un inmueble, estableciendo de manera precisa sus linderos y extensión territorial a través de señales, mojones u otros elementos identificables, con la finalidad de individualizar el bien dentro del espacio geográfico y garantizar certeza jurídica respecto del ejercicio del derecho de propiedad y posesión frente a terceros.

Desde una perspectiva jurídica, el acotamiento constituye un mecanismo de determinación espacial del inmueble que permite materializar los límites previamente establecidos en títulos de propiedad, planos o registros correspondientes, contribuyendo a la seguridad jurídica inmobiliaria y a la prevención de conflictos derivados de la incertidumbre sobre colindancias. En este sentido, no crea el derecho de propiedad, sino que lo delimita y exterioriza físicamente, facilitando su protección y ejercicio efectivo dentro del tráfico jurídico.

Asimismo, el acotamiento se configura como una actuación complementaria a instituciones como el deslinde y la mensura, en cuanto persigue la identificación concreta del perímetro del inmueble, dotándolo de claridad y certeza tanto en el ámbito jurídico como en el ámbito material.

2.2 Que son los Derecho Proindiviso.

Se refiere al derecho de propiedad sobre un bien y quiere decir que una persona ostenta el derecho de propiedad sobre ese bien sólo parcialmente puesto que comparte la titularidad con otras personas. La expresión "proindiviso" es equivalente a

"copropiedad" o a "comunidad de bienes". Hablando en un lenguaje técnico se podría escuchar expresiones como las siguientes:

- "Ostenta un 50% del derecho de propiedad sobre su vivienda en proindiviso con su pareja"
- "Ostenta un 50% del derecho de propiedad sobre su vivienda en copropiedad con su pareja"
- "Ostenta un 50% del derecho de propiedad sobre su vivienda, en comunidad con su pareja".

2.3 Concepto Acotamiento?

Acción y efecto de acotar; o sea, poner cotos o amojonar con ellos. El acotamiento tiene por objeto proteger el derecho de propiedad, y todo dueño o propietario tiene, junto con este, el de acotar su propiedad sin perjuicio de las servidumbres constituidas, (AMOJONAMIENTO, MOJON, COTO DESLINDE.)⁶

El "acotamiento de los inmuebles" se refiere a la delimitación física y jurídica de un bien inmueble para establecer sus linderos y posesión de manera clara y definitiva. Se trata de una facultad del propietario para definir su propiedad frente a terceros y puede implicar la partición de un inmueble en copropiedad para extinguir el estado de proindivisión, asignando a cada copropietario la parte que le corresponde.

2.4 ¿Qué legislación regula el acotamiento?

En el salvador, muy poca importancia existe en el tema de acotamiento, entre las normativa regulatoria tenemos La Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión, aprobada para publicarse el día 13 de julio del 2016 y que contiene 24 artículos.

⁶ Los derechos proindivisos, su acotamiento y su ley transitoria

2.5 Beneficio de Acotar Derechos Proindiviso

A. Movilidad en las Transacciones Jurídicas.

Acotar los Derechos Proindiviso, trae consigo dar cobertura a nuevos contratos que generarían nuevas formas de sobrevivencia de las personas, siendo un medio para mejorar la economía, contratos como los de adquisición de créditos, los bancos sabiendo que no se tiene acotado un porcentaje de terreno, no se arriesgan a dar crédito ya que no puede servir de garantía por la situación en que se encuentra, las donaciones de otros países en muchas ocasiones piden que las propiedades estén legalmente inscritas con título de propiedad, eso implica que, los que no estén acotados físicamente no tienen derecho de participar en ello, es así que al no acotarse los mismos genera muchas limitaciones jurídicas.

B. Reconocer y Garantizar el Derecho a la Propiedad Privada y Posesión.

El Derecho Proindiviso, existe en abstracto sobre el inmueble en relación al porcentaje que representa, siendo el Estado, el obligado a través de la Constitución de la Republica a reconocer y garantizar a toda persona el derecho a la propiedad privada y posesión, a ser protegida en la conservación y defensa de las misma, así también el Código Civil de El Salvador, el art. 568, define el dominio o propiedad como el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario, y tratándose de Derechos Proindiviso solo se cumple dos de sus características, use y goce, pero no la libre disposición, en ese sentido el Estado no está cumpliendo con la Obligación que le corresponde.

C. Actualizar y Modernizar las técnicas de Cartografía, Por el Instituto Geográfico y del Catastro Nacional.

Se debe de entender que la cartografía es una rama de la geografía que se encarga de figurar espacios terrestres en mapas, siendo en El Salvador El CNR, a través del trabajo de la DIGCN, es el generador de mapas de cada propiedad, con sus respectivas medidas. En general, el Instituto Geográfico y del Catastro Nacional está

dando pasos concretos para actualizar y modernizar las técnicas de cartografía y poder llegar a producir mejores mapas que llenen las necesidades de los usuarios. El Proyecto de Modernización del Registro y del Catastro consiste en la implantación de un nuevo sistema de registro de la propiedad en base al folio real, con la integración de los componentes jurídicos y físicos (catastro), con nuevas tecnologías y buena administración, reingeniería del marco legal, además, la actualización del Registro de la Propiedad y de la Información Catastral en los 14 departamentos del país, lo cual comenzó en 1995 con el proyecto conocido como chambita Medidor y hasta la actualidad con la Ley Especial Transitoria Para La Delimitación De Derechos De Propiedad En Inmuebles En Estado De Proindivisión, con la que se pretende actualizar el mapa de CATASTRO con sus medidas exactas y con los propietarios que actualmente poseen dichas propiedades.⁷

D. Seguridad Material.

El Derecho Proindiviso, no cuenta con la seguridad materia ya que todos los copropietarios no saben la parte que les corresponde dentro de la totalidad del inmueble, cabe mencionar que esto es distinto a la seguridad jurídica ya que esta consiste en la certeza del derecho que tiene el individuo de modo que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y conductos legales establecidos. En ese sentido si se tiene seguridad jurídica sobre el inmueble pues este está reconocido registralmente pero no así el acotamiento de la capacidad superficial ya que lo que se tiene es un porcentaje de terreno.

2.6 Las Características del Acotamiento, Según la Legislación:

- **Delimitación física y precisa:** El acotamiento consiste en trazar límites claros y determinados sobre el inmueble, permitiendo identificar la porción específica que corresponde a cada copropietario.

⁷ Nuevos desafíos en el acotamiento del derecho proindiviso: hacia la cabida real de los bienes inmuebles; Madrid Álvarez Jorge Alfredo Martínez Moreno Lucio Guadalupe Mendoza Gómez Francisco Napoleón.

- **Procedimiento formal:** La delimitación se realiza mediante un proceso técnico, que incluye la mensura y revisión por la autoridad catastral, y se formaliza ante notario mediante un acto protocolizado que tiene valor de título de dominio.
- **Inscripción en el registro:** Una vez realizado el acotamiento y emitido el testimonio notarial, este puede inscribirse en el Registro de la Propiedad, generando derechos ciertos y permitiendo la inscripción de la porción acotada como título de dominio .
- **Prevé oposición y solución de conflictos:** En caso de desavenencias entre colindantes o terceros, se contempla la posibilidad de presentar oposiciones y, en su caso, resolver mediante mediación o procedimiento judicial.
- **Efecto de exclusión de la proindivisión:** El acotamiento permite excluir una porción del inmueble del estado de proindivisión, generando un dominio individualizado y posible para su titular, lo cual facilita su disposición y uso exclusivo.

2.7 Que Significa el Término Partición (En Derecho).

Es una operación que pone fin a una indivisión, sustituyendo a los derechos indivisos sobre el conjunto de los bienes por una pluralidad de derechos privativos sobre bienes determinados.

Es de tener claro que esta (la partición) tiene lugar, cuando nos encontramos frente a un “estado de indivisión”, el cual no se presenta en exclusivo en la sucesión por causa de muerte, sino que además en una serie de situaciones jurídicas.⁸

Se está en presencia de un estado de indivisión cuando tienen derecho de cuota sobre una misma cosa dos o más personas, siendo fundamental para su existencia que los derechos de sus titulares sean de naturaleza análoga.

⁸ Rojina Villegas Rafael, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL II: Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, edición número 40, 2008.

El derecho a pedir la partición, este no siempre se lleva a cabo con la intervención de la justicia, esta acción está comprendida en el artículo 1196, el cual señala: “Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado siempre podrá pedirse con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario”.

Se define esta acción como aquella que compete a los coasignatarios para solicitar que se ponga termino al estado de indivisión, que prevalece hasta ese momento.

Hay que hacer un especial énfasis en que los derechos proindivisos sí poseen la seguridad jurídica sobre un determinado inmueble, pero no cumple con las facultades que otorga la propiedad sobre el uso, goce y libre disposición del bien, ya que no cuenta con la seguridad material sobre el inmueble, pues la delimitación de la porción de cada propietario no se encuentra acotado, para que se pueda hacer uso de todas las facultades por la ley.

Es dentro de este argumento que la sociedad salvadoreña solo contaba con un procedimiento lento y largo que establece la legislación civil, como es la Partición, es por ello por lo que viene siendo de gran importancia la investigación de dicha problemática, ya que en los últimos años se han dado grandes avances pero que la ineficiencia de estos ha traído diferentes problemas que deberán tomarse en cuenta, para poder de alguna forma superar los efectos de casi cien años de funcionamiento deficiente.

Topógrafos, ingenieros y hasta arquitectos son los profesionales encargados de definir de forma precisa dónde terminan los derechos de un propietario y comienzan los de otro.

Ellos materializan la concepción física del terreno con señales (mojones) que identifican la delimitación de los bienes inmuebles.

Ellos acotan física y materialmente, lo que los diseñadores plasman en los planos, según las instrucciones que confluyen de los ingenieros o arquitectos y desde luego los abogados o notarios.

Elaboran planos donde se muestra cualquier delimitación realizada, aplicando técnicas de medición precisas y que permitan reponer los límites a lo largo del tiempo, siguiendo estándares de calidad que aseguran la confiabilidad e imparcialidad de la actuación profesional.

La problemática en que incurre este tipo de profesional está usualmente vinculada a la incertidumbre sobre la delimitación en sí de dichos bienes inmuebles, y normalmente se da cuando hay que utilizar los tribunales para resolver problemas que surgen en el ejercicio del Derecho de Dominio, como usurpaciones, nulidades parciales o totales de títulos de propiedad y otros; estos anteriores es a los que llamamos PROBLEMAS PROPIOS DE LA NATURALEZA HUMANA.

Copropietario: Este no tiene un derecho exclusivo y total sobre el objeto común, es solo dueño exclusivo o individuo de la cuota parte que le corresponde en la comunidad, su señorío es parcial.

La cuota que tiene el copropietario es una cuota ideal no representable materialmente mientras exista la indivisión.

Un ejemplo de esto puede ser:

Filiberto y Pancraccio compran una casa, ninguno puede identificar su cuota parte.

En la Copropiedad existen tantos derechos de Dominio de cuantos propietarios hubiere sobre el objeto, y todos unidos forman la Propiedad Plena. Por ello cada condueño puede enajenar o hipotecar su cuota ideal sin consultar a sus demás compañeros.

Fuera del derecho individual de cada copropietario a una cuota parte ideal, existe un derecho colectivo sobre el bien que únicamente puede ejercerse con el acuerdo de todos. El derecho colectivo comprende el uso y goce del bien o su administración.

2.8 Teoría Contractual

Esta teoría sostiene que el acotamiento es producto del acuerdo voluntario entre las partes titulares del derecho, quienes mediante contrato delimitan y especifican sus

derechos con precisión. El acotamiento surge como manifestación de la autonomía de la voluntad, donde los titulares acuerdan la forma y extensión concreta de su derecho sobre el bien indiviso. Facilitar la división jurídica y la seguridad sobre los límites de cada derecho, evitando conflictos derivados de la indivisión. Es aplicable especialmente en la copropiedad y la administración de bienes compartidos.

2.9 Teoría Jurídica o Formal

Destaca el aspecto normativo y legal del acotamiento, considerando que este debe hacerse a través de actos jurídicos formales o procedimientos previstos en la legislación para que tenga validez y protección jurídica plena. El acotamiento es entonces un acto formal inscrito en registros, que otorga publicidad y seguridad a la delimitación de derechos. Es central en sistemas registrales y de propiedad.

2.10 Teoría Funcional

Entiende el acotamiento como un instrumento esencial para la función social y económica del derecho. Su propósito es garantizar la circulación eficiente de los derechos, facilitar las operaciones de comercio, preservar la paz social y promover inversiones y créditos. Desde esta óptica, el acotamiento contribuye a la estabilidad del sistema jurídico y al desarrollo económico, haciendo que los derechos sean claros y fáciles de administrar.⁹

2.11 Teoría Procesal del Acotamiento

En el ámbito procesal, el acotamiento se refiere a la delimitación precisa de la pretensión o derecho que se discute judicialmente, evitando ambigüedades y asegurando la congruencia procesal. Se busca limitar el objeto del proceso y las causas petendi para controlar el desarrollo del juicio y prevenir alteraciones que

⁹ BORDA, Guillermo A. TRATADO DE DERECHO CIVIL. Derechos reales. Editorial Perrot, Buenos aires, 1992.

afecten a la cosa juzgada. Esta teoría enfatiza la conexión entre el derecho material y el derecho procesal en la definición del acotamiento para garantizar un debido proceso

CAPITULO III: FUNDAMENTOS LEGALES.

3 MARCO LEGAL DEL ACOTAMIENTO.

3.1 Constitución de la Republica.

El Art. 1 de la Constitución establece que la persona humana es el centro de la actividad estatal y que el Estado debe garantizar justicia, seguridad jurídica y bienestar.

De forma general, esto se relaciona con el acotamiento y el derecho proindiviso porque el reconocimiento de la propiedad individual y la posibilidad de dividir inmuebles compartidos responden a la necesidad de dar certeza y seguridad a los propietarios. Así, los procedimientos de acotamiento permiten que el derecho de propiedad se ejerza de manera plena, contribuyendo al bien común y al desarrollo social y económico que la Constitución manda proteger.

El Art. 2 de la Constitución¹⁰ reconoce derechos fundamentales como la vida, la libertad, la seguridad y, especialmente, la propiedad y posesión, asegurando su conservación y defensa. Este artículo respalda que los copropietarios puedan proteger y ejercer efectivamente su derecho de propiedad. Al permitir la delimitación de la porción que les corresponde dentro de un inmueble en proindivisión, se garantiza que dicho derecho no quede en abstracto, sino que se materialice de manera clara y segura, fortaleciendo la protección jurídica de la propiedad y facilitando su defensa frente a terceros.

3.2 Ley Especial Transitoria Para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión.

La presente legislación surge ante la necesidad de brindar soluciones jurídicas efectivas para las numerosas personas naturales y jurídicas que poseen derechos de

15 ¹⁰ Constitución de La República de El Salvador de 1983, reimpresa En El Año 2002. Decreto Legislativo Número 38, de diciembre de 1983, Diario Oficial 234, tomo 281, Publicado en Diario Oficial 16 de diciembre de 1983.

propiedad en estado de proindivisión en El Salvador. Debido al elevado número de copropietarios y a la extensión de los derechos compartidos, la dificultad para realizar particiones judiciales o extrajudiciales, así como la complejidad en la determinación de la titularidad y los porcentajes de propiedad, imposibilitan en la práctica la disposición eficiente de los bienes inmuebles. Además, la historia registral y la situación actual evidencian la necesidad de mecanismos legales que permitan delimitar físicamente y registrar claramente las porciones de propiedad, facilitando así la circulación, el acceso al crédito y la protección jurídica de los derechos de propiedad.¹¹ En este contexto, la ley propone un régimen jurídico especial que simplifica y agiliza los procedimientos para delimitar y registrar las parcelas individuales dentro de inmuebles en proindivisión, garantizando la seguridad jurídica y promoviendo el desarrollo del comercio y la inversión inmobiliaria en el país.

La presente Ley es aplicable únicamente a los Derechos de propiedad que se encuentren en estado de proindivisión, que cumplan lo siguiente: No sea posible de conformidad con el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, determinar la totalidad de los copropietarios; Que, en la matrícula registral, existan cinco o más copropietarios, y se justifique la imposibilidad de ubicarlos a todos, a efecto de realizar la partición del inmueble; No deseen seguir en estado de proindivisión; y, Ejercen posesión sobre una porción acotada del inmueble general.

Es decir, esta Ley no es aplicable a todos los titulares de derechos proindivisos, únicamente a los que se encuentran en las situaciones antes mencionadas. Así mismo, se excluyen los sometidos a la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamientos.

Artículo 1. Objeto de la ley. - Este artículo establece que la ley tiene como finalidad crear un régimen jurídico especial que permita a las personas que tienen derechos de propiedad en inmuebles en estado de proindivisión, es decir, cuando varias personas poseen un mismo bien sin haberlo dividido formalmente, delimitar, establecer claramente y registrar sus respectivas porciones de forma cierta y legal. Es decir, la

ley busca facilitar que los copropietarios puedan definir exactamente qué parte del inmueble les corresponde, sin tener que pasar necesariamente por un proceso judicial de partición. Este mecanismo ayuda a regularizar y dar seguridad jurídica a esas propiedades en proindivisión.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. - Aquí se especifica que la ley se aplica a aquellos derechos de propiedad sobre inmuebles que están en estado de proindivisión y donde no es posible, según el Registro de la Propiedad, identificar a todos los copropietarios o realizar una división precisa del bien. Además, si en el registro aparecen muchos copropietarios (más de diez), y existe una declaración jurada que informe la imposibilidad de ubicar a todos, la ley también será aplicable. Esto significa que la ley busca atender específicamente a casos en que la propiedad compartida está muy fragmentada y resulta difícil o imposible hacer una partición judicial o extrajudicial convencional.

Artículo 3. Condición de posesión. - Este artículo señala que, para solicitar la delimitación, la persona interesada debe haber ejercido posesión sobre la porción que desea delimitar durante al menos diez años de manera pacífica, continua y sin alteraciones, y esa posesión debe haberse hecho con relación a su propio derecho. Además, si la posesión es menor a diez años, el interesado podrá sumar los años de posesión anteriores de sus antecesores para alcanzar ese plazo mínimo de diez años. Esto es importante porque establece los requisitos temporales para que la posesión sea suficiente para solicitar la delimitación, garantizando que la persona tenga una posesión prolongada y notoria sobre esa parte del inmueble.¹²

Capítulo II

Procedimiento de Delimitación

Este capítulo establece el procedimiento formal mediante el cual los interesados pueden solicitar ante un notario la delimitación precisa de su porción de un inmueble en proindivisión. Se requiere que la solicitud esté sustentada en una declaración jurada

¹² Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión. Decreto No.413, publicado en el Diario oficial 22 de junio de 2016.

y que el notario registre toda la información relevante para definir claramente los límites y derechos de la parte interesada.

Artículo 4. Solicitud. - Este artículo describe el proceso formal mediante el cual una persona interesada en delimitar su derecho sobre una porción de un inmueble en proindivisión debe actuar. La persona o su representante debe acudir ante un notario y presentar una declaración bajo juramento en la que indique que cumple con los requisitos para solicitar la delimitación, como, por ejemplo, demostrar que tiene derecho sobre esa parte del inmueble. Además, el notario levantará un acta en la que incluirá información clave:

- Datos del solicitante (nombre, identificación, representante legal si lo hay, etc.).
- Datos del inmueble general (ubicación, naturaleza, área, antecedentes registrales y copropietarios conocidos).
- Datos específicos de la porción a delimitar (ubicación, características, colindantes, dirección, y rumbo).

Este proceso busca formalizar y documentar claramente los derechos y la identificación de la porción que se va a delimitar.

Artículo 5. Documentación Anexa. - Este artículo indica los documentos que el solicitante debe presentar junto con la solicitud. Principalmente, debe presentar el título de propiedad registrado en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, en original y copia. Si el título no está inscrito, también debe presentarse en original y copia. La finalidad es demostrar la propiedad y la historia registral del inmueble, para que el notario tenga toda la información necesaria para proceder.

Su propósito es garantizar que la solicitud se base en documentos que acrediten la propiedad y los antecedentes del inmueble, brindando seguridad jurídica al proceso.

Artículo 6. Examen de Testigos. - Regula el procedimiento que debe seguirse para la recepción de la declaración de testigos dentro de las diligencias de acotamiento.

Primero, se establece que, desde la admisión de la solicitud, el notario debe señalar en la misma acta el lugar, fecha y hora en que se llevará a cabo la deposición de los testigos ofrecidos por el interesado. Esto asegura formalidad y certeza en el procedimiento.

En cuanto a los testigos, la norma exige que sean al menos dos y que cumplan con ciertos requisitos de idoneidad y capacidad legal. Además, deben tener una relación de conocimiento directo con el inmueble objeto de acotamiento. Por eso, la ley permite que sean: Copropietarios del mismo derecho en proindivisión, o Propietarios o poseedores de inmuebles colindantes con la porción acotada.

Para acreditar esta calidad, los testigos deben presentar al notario sus títulos de propiedad inscritos en el Registro correspondiente, o bien una certificación literal de su inscripción.

Respecto al contenido de la declaración, cada testigo debe manifestar, de forma separada, que conoce la posesión ejercida por el solicitante o sus antecesores sobre la porción delimitada.

Artículo 8. Nombramiento de perito y citación de colindantes. - Establece el procedimiento que debe seguir el notario en relación con la designación de un perito y la citación de colindantes en las diligencias de acotamiento.

En primer lugar, el perito debe ser un ingeniero civil legalmente inscrito en el registro de profesionales de la Ley de Urbanismo y Construcción. El notario lo nombra formalmente y lo juramenta para que pueda actuar dentro de la diligencia. Asimismo, se prevé la posibilidad de requerir la colaboración técnica del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, lo que refuerza la certeza técnica del procedimiento.

Una vez nombrado el perito, el notario debe señalar lugar, día y hora para que se lleve a cabo la identificación y reconocimiento de linderos, así como el levantamiento topográfico del inmueble a delimitar.

Respecto a los colindantes, la norma es muy estricta: se les debe citar mediante esquila con al menos ocho días de anticipación a la diligencia. Esta citación es

obligatoria, ya que su omisión, incluso respecto de un solo colindante, genera la nulidad del procedimiento. La finalidad de esta disposición es garantizar el derecho de defensa y la participación de quienes puedan resultar afectados. En el caso de inmuebles en sucesión, basta con citar a uno solo de los herederos.

Si existe imposibilidad justificada para citar personalmente a los colindantes, el notario debe dejar constancia expresa en acta de las razones de dicha imposibilidad, fundamentando los hechos que lo imposibilitaron. En este supuesto, como medida supletoria, se admite la notificación por cartel: se fijará un aviso con un extracto de la solicitud en el inmueble objeto de las diligencias y en los inmuebles colindantes. Además, se debe dejar un edicto con una persona capaz de entregarlo al colindante, quien deberá firmar de recibido para dejar constancia.

Artículo 9. Identificación y mensura del inmueble. – El día y hora señalados y cumplida la cita a los colindantes, el notario en compañía del perito nombrado y del interesado, previo a la diligencia de mensura, 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, hará constar los términos de la desavenencia con los colindantes en la forma más concisa y clara en su informe, en tal situación el notario procederá de conformidad a lo establecido en el artículo siguiente.

Terminada la delimitación del inmueble, el perito rendirá un informe el cual además de la mensura contendrá el valor comercial estimado de la porción acotada, el notario podrá hacerle observaciones y devolverlo a aquél, para que lo modifique o amplíe. El plano resultante de la mensura será sometido de conformidad a la ley respectiva, al proceso técnico de revisión y verificación en campo por la oficina catastral, con cuya aprobación, el notario emitirá resolución final. En aquellos casos en los cuales la

mensura haya sido realizada por un técnico del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, no será necesaria la revisión y verificación en campo por la oficina catastral.

Artículo 10. Desavenencia de los colindantes y oposición de terceros. – Establece que cuando uno de los copropietarios o uno o más colindantes expresen su desacuerdo o desacuerdo con la delimitación (mensura) del inmueble, el notario debe gestionar esa situación como una oposición. Es decir, el proceso se trata como una impugnación formal a la delimitación. Además, antes de que se dicte la resolución final, cualquier otra persona que considere que tiene un derecho superior o mejor respecto a la porción acotada puede presentar su oposición ante el mismo notario. El notario debe admitir estas oposiciones y continuar con el trámite correspondiente para resolverlas, garantizando así el respeto a los derechos de todas las partes involucradas en el proceso.

Artículo 11. Proceso de solución alterna de conflictos. - Regula lo que sucede cuando hay oposición dentro de las diligencias de acotamiento. Una vez admitida la oposición, el notario debe suspender el trámite y anexar la documentación presentada por el opositor. Luego, notifica tanto al interesado como al opositor para que, en un plazo de ocho días, manifiesten si desean someterse al procedimiento de la Ley de Mediación, Conciliación y Arbitraje, indicando el Centro de Mediación de su elección (incluyendo los de la Procuraduría General de la República). El notario, en un máximo de ocho días después del acuerdo, remitirá una copia certificada de las diligencias al Centro seleccionado.

Concluida la mediación, el Centro tiene otros ocho días para enviar al notario el acta, ya sea con el acuerdo alcanzado o con la constancia de que no hubo acuerdo.

Si hay acuerdo, el notario reanuda las diligencias tomando en cuenta lo pactado.

Si no hay acuerdo, o si las partes no aceptan someterse a mediación en el plazo fijado, el notario tiene ocho días para enviar las diligencias al juez competente del lugar donde esté ubicado el inmueble, notificando previamente a las partes.

Artículo 12. Procedimiento judicial de la oposición. - Regula lo que sucede cuando la oposición en las diligencias de acotamiento pasa al ámbito judicial.

Una vez que el juez recibe las diligencias, ordena oír al opositor para que, en un plazo de ocho días hábiles, presente su oposición con las formalidades de una demanda, tal como lo establece el Código Procesal Civil y Mercantil.

Si transcurre ese plazo y el opositor no presenta la demanda, el juez, con base en un informe de la secretaría, declarará caducada su pretensión.

En caso de declararse la caducidad o de no admitirse la oposición, el juez continuará conociendo las diligencias conforme a la ley especial, hasta emitir su resolución final. Esta resolución se certifica y sirve al interesado como título de dominio sobre la porción de inmueble delimitada, la cual podrá inscribirse en el Registro correspondiente, anexando la constancia de aprobación del plano emitida por la Oficina de Mantenimiento Catastral.

Artículo 13. Resolución Final. – Cuando el informe del perito y la aprobación de los planos por la Oficina de Mantenimiento Catastral se reciben y pasados diez días hábiles desde la última publicación, si no hay oposición, se emite una resolución final. Esta resolución termina la proindivisión respecto al derecho del solicitante, declarando su titularidad exclusiva sobre la porción delimitada. Además, la resolución especifica detalles como la delimitación, ubicación, superficie y valor estimado del inmueble.

El notario, al protocolizar esta resolución, extiende un testimonio que funciona como título de dominio para el interesado, acompañando la constancia de aprobación del plano original y certificadas las diligencias. Este testimonio se inscribe en el Registro con los derechos registrales correspondientes, como si fuera un título de propiedad, de acuerdo con las tarifas y disposiciones aplicables a la propiedad registral.

Este proceso asegura que la delimitación tenga efectos legales y registrales, proporcionando seguridad jurídica al titular.

Artículo 14. Protección al derecho del resto de copropietarios. – Aunque la diligencia de delimitación del inmueble haya finalizado, si un copropietario proindiviso

no presentó oposición y considera que el acotamiento del inmueble excede su participación proporcional (es decir, que le afecta su propiedad en una mayor proporción), tiene derecho a acudir ante el juez competente en el lugar del inmueble. Este copropietario puede presentar una acción de dominio para reclamar que se le restituya la parte proporcional que le corresponde, demostrando que su derecho de propiedad ha sido vulnerado por el acotamiento.

Este mecanismo busca proteger los derechos de aquellos copropietarios que no ejercieron oposición, pero que consideran que su participación fue afectada injustamente.

Artículo 15. Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio de la Porción Delimitada. – Este artículo establece que el titular de una porción delimitada de un inmueble, que haya legalmente inscrito la delimitación, puede presentar una acción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre esa porción. Para ello, debe demostrar que cumple con los requisitos necesarios según el Código Civil, y que ha poseído esa parte de manera continua, pública y tranquila durante el tiempo legalmente establecido. La fecha en que se inicia la posesión, que es la registrada en las diligencias de delimitación, será la base para calcular el tiempo requerido para que la posesión se consolide como propiedad por prescripción.

Este mecanismo permite al poseedor adquirir el dominio de la porción delimitada si cumple con los requisitos de tiempo y buena posesión, incluso si no es el propietario original.

Capítulo III

Procedimiento Registral

Artículo 16. Proceso de inscripción de instrumentos con antecedente de folio personal. - Regula qué sucede cuando el antecedente registral de un inmueble está inscrito bajo el sistema de *folio personal*. En esos casos, cuando se inscriba el testimonio de la protocolización de las Diligencias de Acotamiento (es decir, la delimitación física de la porción del inmueble que corresponde a un copropietario), el

registrador debe hacer una anotación al margen de la inscripción original. Es decir, establece que, si el antecedente registral está en folio personal, al inscribir un acotamiento el registrador debe anotar en el antecedente la nueva matrícula de la porción individualizada y la exclusión del copropietario de la proindivisión. Esa anotación o marginación debe señalar dos cosas:

1. Que se ha delimitado e inscrito la porción individual.
2. Que el propietario deja de formar parte de la proindivisión respecto al resto del inmueble.

Artículo 17. Proceso de inscripción de instrumentos con antecedente de folio real. - Establece que, cuando un inmueble inscrito en *folio real manual* sea delimitado, se migrará al sistema automatizado. Allí, se inscribirá la delimitación en la matrícula de origen, se registrará el derecho del titular, se excluirá al copropietario de la proindivisión y su porcentaje se redistribuirá entre los demás copropietarios. Si el área delimitada no coincide con el porcentaje en la matrícula general, se ajustará descontando la superficie correspondiente. Finalmente, se abrirá una nueva matrícula para la parcela delimitada con todos sus datos.

Artículo 18. Tracto sucesivo. - Dispone que, para asegurar la continuidad de la propiedad (tracto sucesivo), el propietario debe presentar junto con el testimonio de delimitación los títulos de dominio que aún no estén inscritos y pagar el derecho de registro correspondiente. El registrador inscribirá en un solo asiento tanto esos títulos previos como el instrumento de delimitación, garantizando así que no haya interrupciones en la cadena registral.

Artículo 19. Gravámenes. - Establece que, si existen cargas o gravámenes inscritos sobre el inmueble general en proindivisión, estos se trasladarán y harán constar también en la matrícula de la porción delimitada. En caso de hipotecas a favor de bancos u otras instituciones de crédito, deberá cumplirse lo que dispongan las leyes aplicables a dichas entidades para poder inscribir la delimitación.

CONCLUSIONES

La presente investigación permitió determinar que el acotamiento constituye una figura jurídica de significativa relevancia dentro del Derecho Civil salvadoreño, en tanto representa un mecanismo técnico-jurídico orientado a la delimitación física y legal de los inmuebles, especialmente aquellos que se encuentran en estado de proindivisión. A través del análisis histórico, doctrinario y normativo desarrollado, se evidenció que la problemática de la indivisión de la propiedad tiene raíces estructurales vinculadas a los procesos históricos de distribución de la tierra en El Salvador, lo cual ha generado, hasta la actualidad, incertidumbre jurídica respecto de la titularidad y delimitación efectiva de numerosos bienes inmuebles.

Asimismo, se comprobó que el acotamiento no constituye un medio de adquisición del derecho de propiedad, sino un instrumento destinado a individualizar materialmente el inmueble y exteriorizar los derechos previamente existentes, permitiendo el ejercicio pleno de las facultades inherentes al dominio, particularmente la libre disposición del bien. En este sentido, su aplicación contribuye directamente al fortalecimiento de la seguridad jurídica inmobiliaria y a la prevención de conflictos derivados de la imprecisión en los linderos o en la determinación territorial de los predios.

El estudio del marco legal evidenció que, si bien el ordenamiento jurídico salvadoreño ha incorporado diversas leyes especiales y transitorias orientadas a resolver la problemática de los derechos proindivisos, dichas regulaciones han tenido un alcance limitado y fragmentado, lo que demuestra la ausencia de una normativa permanente, sistemática y plenamente integrada que regule de manera uniforme el acotamiento dentro del sistema jurídico nacional.

De igual forma, se constató que el acotamiento posee importantes implicaciones sociales y económicas, ya que la delimitación efectiva de los inmuebles facilita el acceso al crédito, promueve la formalización de la propiedad, dinamiza el tráfico jurídico inmobiliario y contribuye a la estabilidad social al reducir conflictos entre colindantes y copropietarios.

En consecuencia, puede afirmarse que el acotamiento se configura como una herramienta jurídica necesaria para garantizar la certeza en las relaciones de propiedad y posesión en El Salvador, cuya correcta aplicación y fortalecimiento normativo resulta indispensable para consolidar la seguridad jurídica y el desarrollo ordenado del territorio nacional.

RECOMENDACIONES

Al Órgano Legislativo, considerar la creación de una normativa permanente y sistematizada que regule integralmente el acotamiento de inmuebles en estado de proindivisión, superando el carácter transitorio de las leyes existentes y estableciendo procedimientos claros, ágiles y accesibles para la población.

Al Centro Nacional de Registros (CNR) y a las instituciones vinculadas al ordenamiento territorial, fortalecer los mecanismos técnicos y administrativos relacionados con la delimitación inmobiliaria, promoviendo la modernización cartográfica, la digitalización registral y la coordinación interinstitucional que facilite la inscripción de inmuebles acotados.

A los profesionales del derecho y notarios, fomentar el uso del acotamiento como herramienta preventiva de conflictos jurídicos, promoviendo asesorías adecuadas a los copropietarios y titulares de derechos proindivisos sobre los beneficios legales y económicos derivados de la delimitación formal de sus inmuebles.

A las instituciones académicas, impulsar el estudio doctrinario del acotamiento y de las figuras jurídicas relacionadas con la propiedad inmobiliaria, a fin de fortalecer la investigación científica en materia civil y registral dentro del contexto salvadoreño.

BIBLIOGRAFIA

LEYES:

1. Constitución de la República, Diario Oficial N° 234, Tomo 281, de fecha 16 de diciembre de 1982.
2. LEY TRANSITORIA PARA LA AGILIZACIÓN DEL PROGRAMA DE TRANSFERENCIA DE TIERRAS, Asamblea Legislativa 1997, San Salvador.
3. 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, Decreto N-800, Tomo N-355, 23/04/2002.
4. LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA LEGALIZACIÓN DEL DOMINIO DE INMUEBLES A FAVOR DEL ESTADO EN EL RAMO DE EDUCACIÓN, Decreto N-960, Tomo N-407, 12/05/2015.
5. LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA DELIMITACIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD O DE POSESIÓN EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISIÓN, Decreto 1076, Tomo 369, 11/12/2002.
6. LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA DELIMITACIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISIÓN, Decreto 413, Tomo 412, 15/07/2016.

LIBROS:

1. Magaña, Rigoberto, ADMINISTRACION DEL CATASTRO EN EL SALVADOR, Centro Nacional de Registros Gobierno de El Salvador, SEPTIEMBRE DE 2011

2. - Rojina Villegas Rafael, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL II: Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, edición número 40, 2008.
3. Alessandri Rodríguez, Arturo, Somarriva, Manuel y otro. TRATADO DE LOS DERECHOS REALES. Tomo I. Editorial Temis y Editorial Jurídica de Chile, 6° edición. Santiago de Chile, 2001.
4. BORDA, Guillermo A. TRATADO DE DERECHO CIVIL. Derechos reales. Editorial Perrot, Buenos aires, 1992.
5. Magaña, Rigoberto, ADMINISTRACION DEL CATASTRO EN EL SALVADOR, Centro Nacional de Registros Gobierno de El Salvador, SEPTIEMBRE DE 2011.
6. Alessandri Rodríguez Arturo y Somarriva Undurraga Manuel, Curso de Derecho Civil, LOS BIENES Y LOS DERECHOS REALES. Tercera edición, editorial nacimiento, Santiago chile, 1974.
7. Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales Palacio Legislativo, Anteproyecto ley Especial Transitoria para la Delimitación de Inmuebles en estado de Proindivisión, San Salvador, 20 de junio de 2016.

ANEXOS

DILIGENCIAS PARA LA DELIMITACION DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISION

En la ciudad de San Miguel, a las nueve horas del día dieciséis del mes de noviembre del año dos mil dieciséis. Ante mí, _____, Notario, de este domicilio y departamento de San Miguel, comparece el señor _____, conocido por _____, de setenta y seis años de edad, pensionado o jubilado, de este domicilio y departamento de San Miguel, persona a quien conozco e identifico en legal forma por medio de su Documento Único de Identidad número cero dos millones _____ guion ____; portador de su Tarjeta de Identificación número: _____ guion _____ guion _____ y ME DECLARA BAJO JURAMENTO: I) IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE: Que es dueño y actual poseedor de forma quieta, pacífica, ininterrumpida y exclusiva por más de treinta años de un porcentaje de derecho proindiviso que equivale a cuatro punto cuarenta y ocho por ciento de derecho de propiedad de un inmueble de naturaleza urbana, situado en el barrio La Merced, de esta ciudad, distrito y departamento de San Miguel, con un área de TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO PUNTO OCHENTA Y SEIS CERO CERO METROS CUADRADOS, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente bajo el número _____ del Tomo doscientos cincuenta y seis de propiedad del departamento de San Miguel, cuyos cotitulares conocidos son: AL NORTE: _____; AL ORIENTE: con el Ministerio de Educación, _____; AL PONIENTE: Ministerio de Educación, _____; y AL SUR: Instituto Salvadoreño del Seguro Social. II) IDENTIFICACIÓN DE LA PARTE ACOTADA: El derecho objeto de interés del compareciente, se encuentra ubicado en el barrio La Merced, de esta ciudad, distrito y departamento de San Miguel, de un inmueble de naturaleza urbana, que le corresponde en un cuatro punto cuarenta y ocho por ciento de derecho de propiedad, el cual se delimita por el rumbo norte, de la capacidad superficial de SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CINCUENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS, los cuales miden y lindan: AL NORTE: compuesto de un tramo del tramo uno al tramo dos Sur ochenta y dos grados treinta y nueve minutos cero tres

segundos Este, con una distancia de cuarenta y cinco punto cincuenta y cinco metros, colinda con la señora _____, quien puede ser notificada en la séptima avenida sur, casa numero _____, barrio La Merced, de la ciudad de San Miguel, con los señores, Sucesión de _____, a quien por desconocer su paradero se le notificara por medio de aviso legible y visible clavado en un árbol propiedad del referido señor, para que cualquier persona que pase y lea dicho aviso le haga saber a cualquiera de los herederos del referido señor; y el solicitante; AL ORIENTE: compuesto de un tramo, del tramo dos al tramo tres Sur cero siete grados veinticuatro minutos veinte segundos Oeste, con una distancia de dieciséis punto treinta y cuatro metros colinda acera, Ministerio de Educación, _____, que por ser institución pública se le notificara a la Unidad de la Defensa de los Intereses del Estado de la Fiscalía General de la República de la ciudad de San Miguel; AL PONIENTE: compuesto de un tramo del tramo tres al tramo cuatro ochenta y dos grados cuarenta y dos minutos veintisiete segundos Oeste, con una distancia de cuarenta y cinco punto cincuenta y siete metros, colinda con el Ministerio de Educación, que por ser institución pública se le notificara a la Unidad de la Defensa de los Intereses del Estado de la Fiscalía General de la República de la ciudad de San Miguel; y AL SUR: Norte cero siete grados veintiocho minutos cuarenta y nueve segundos Este, con una distancia de dieciséis punto treinta y ocho metros colinda con el señor _____, quien puede ser notificado en el barrio San Nicolás, casa numero _____, costado poniente del Instituto Nacional Isidro Menéndez, de la ciudad de San Miguel y con Instituto Salvadoreño del Seguro Social, que por ser institución pública será notificada por medio de la Unidad de Defensa de los Intereses del Estado de la Fiscalía General de la República de la ciudad de San Miguel. Inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente bajo la Matricula número _____ - _____.

III) GRAVAMENES O SERVIDUMBRES: a) Constitución de hipoteca a favor de _____, por un monto de quinientos setenta y un dólares con cuarenta y tres centavos de dólar de los Estados Unidos de América, para un plazo de seis meses, fecha de inicio de la referida hipoteca veintiséis de noviembre de mil novecientos cincuenta y siete, sobre el porcentaje de derecho de propiedad, equivalente a siete punto veintidós a favor del señor _____, b) Embargo, a favor

de _____, sobre el derecho de propiedad, equivalente a siete punto veintidós por ciento a favor del señor _____. IV) PETICIONES: Que solicita el compareciente: a) Ser declarado separado de la proindivisión antes mencionada, b) Se delimite su inmueble anteriormente descrito conforme al procedimiento establecido en la LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA DELIMITACION DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISION; y c) Que sea reconocido como exclusivo titular del mismo inmueble. V) MEDIOS DE PRUEBA: Para efecto de probar dichos extremos contenidos en esta acta notarial el solicitante ofrece los siguientes medios de prueba: Medio de prueba documental: a) Certificación extractada del inmueble antes mencionado, b) Certificación literal del inmueble antes descrito y c) Ubicación catastral, extendida por la Oficina de Mantenimiento Catastral, sobre la parcela de la que se encuentra en posesión objeto de esta solicitud, d) Copia certificada notarialmente de la escritura pública de compraventa del inmueble objeto de esta diligencia. Medios de prueba testimonial: Silvia del Carmen, de cincuenta y dos años de edad, secretaria comercial, quien puede ser notificada en la séptima avenida sur numero _____, barrio La Merced, de la ciudad de San Miguel, quien es propietaria de un inmueble cercano a la porción a delimitar, con inmueble inscrito bajo la inscripción numero _____ Libro mil doscientos sesenta y cuatro propiedad del departamento de San Miguel, portadora de su Documento Único de Identidad número _____ guion ____ y Numero de Identificación Tributaria: _____ guion _____ guion _____ guion ____ y la Licenciada _____, de cincuenta y tres años de edad, Licenciada en Enfermería, quien puede ser notificada en la séptima avenida sur numero ____, barrio La Merced, de la ciudad de San Miguel, quien es propietaria de un inmueble cercano a la porción a delimitar, con inmueble inscrito bajo la inscripción numero _____ Libro novecientos noventa y siete de Propiedad del departamento de San Miguel, portadora de su Documento Único de Identidad número _____ guion _____ y Numero de Identificación Tributaria: _____ guion ____ guion ____ guion _____. Con dichos testigos se demostrara que conocen al solicitante, señor _____, que dan fe que ha ejercido la posesión de forma quieta, pacífica, ininterrumpida, exclusiva y sin que hayan poseído en nombre de otro proindivisario por más de diez años sobre el inmueble a acotar. VI) NOTIFICACIONES: El solicitante señala para oír cualquier acto

de comunicación el barrio San Nicolás, prolongación novena avenida sur, casa numero___, de esta ciudad de San Miguel. Así se expresó el compareciente, a quien explique los efectos legales de la presente acta notarial que consta de dos hojas útiles y leídas que le hube lo escrito en un solo acto sin interrupción alguna, manifestó que está redactado conforme a su voluntad, por lo que ratifica su contenido y firmamos.
DOY FE.-

ACTA ADMITIENDO LA SOLICITUD

En la ciudad de San Miguel, a las ____ del año dos mil _____. Ante mí y por mí, _____, Notario, previo a realizar el correspondiente pronunciamiento sobre la solicitud presentada, la suscrita Notario considera que es plenamente competente para conocer, sustanciar y resolver sobre la solicitud presentada, debido a que dicha competencia le viene determinada esencialmente por lo previsto en el artículo cuatro inciso primero de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de proindivisión y el instrumento jurídico procesal para tramitar la pretensión contenida en la solicitud, tal como lo prevé el artículo uno de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de proindivisión y en lo que fuere pertinente la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias. Sobre la solicitud presentada por parte del solicitante, señor _____, conocido por _____, en virtud de estar legitimado conforme al artículos dos y tres de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de proindivisión

RESUELVO: ADMÍTASE la anterior solicitud contenida en el acta notarial de folio uno, del día veintiuno de este mismo mes y año, que contiene la solicitud de **DILIGENCIAS DE DELIMITACION DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISION**, en razón de reunir la misma los requisitos formales esenciales exigidos en los artículos cuatro y cinco de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de proindivisión. Cúmplase con lo previsto en el artículo seis inciso primero de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de proindivisión, se señalan las diecisiete horas del día veinticuatro de julio del año dos mil diecisiete, a efecto de recibir deposición de las testigos ofrecidas; por lo que cítese a la señora _____, de cincuenta y dos años de edad, secretaria comercial, quien puede ser citada en la séptima avenida sur numero _____, barrio La Merced, de la ciudad de San Miguel, quien es propietaria de un inmueble cercano a la porción a delimitar, con inmueble inscrito bajo la inscripción numero _____ Libro mil doscientos sesenta y cuatro propiedad del departamento de San Miguel, portadora de su Documento Único de Identidad número cero ____ guion ____ y Numero de

Identificación Tributaria: ____ guion ____ guion ____ guion __ y la Licenciada _____, de cincuenta y tres años de edad, Licenciada en Enfermería, quien puede ser citada en la séptima avenida sur numero _____, barrio La Merced, de la ciudad de San Miguel, quien es propietaria de un inmueble cercano a la porción a delimitar, con inmueble inscrito bajo la inscripción numero _____ Libro novecientos noventa y siete de Propiedad del departamento de San Miguel, portadora de su Documento Único de Identidad número _____guion__ y Numero de Identificación Tributaria: ____guion ____ guion ____ guion dos, a fin de que se presente a mi oficina ubicada en la novena avenida sur, local número ____ de esta ciudad de San Miguel. Désele a la misma el trámite de ley. Publíquense por una vez el edicto de Ley en el Diario Oficial y en un diario de mayor circulación.

EDICTO PARA PUBLICAR

L_____, Notario, del domicilio de La Unión, con oficina en _____, con el siguiente medio de comunicación: _____; HACE SABER: Que se ha presentado el señor _____, conocido por _____, de setenta y seis años de edad, pensionado o jubilado, de este domicilio y departamento de San Miguel, persona a quien conozco e identifico en legal forma por medio de su Documento Único de Identidad número cero _____guion____, solicitando DILIGENCIAS DE DELIMITACION DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISION, de un inmueble de naturaleza urbana, ubicado en el barrio La Merced, de esta ciudad, distrito y departamento de San Miguel, de la capacidad superficial de treinta y dos mil novecientos sesenta y cinco punto ochenta y seis cero cero metros cuadrados, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente bajo la inscripción número del Tomo doscientos cincuenta y seis de propiedad del departamento de San Miguel, cuyos cotitulares conocidos son: AL NORTE: con _____; AL ORIENTE: con el señor _____; AL PONIENTE: con la señora _____; y AL SUR: con el señor _____ y con _____. Siendo el compareciente propietario de un derecho proindiviso equivalente a cuatro punto cuarenta y ocho por ciento de derecho de propiedad, el cual es de naturaleza urbana, ubicado en el barrio La Merced, de esta ciudad, distrito y departamento de San Miguel, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, bajo la Matricula número _____, con un área de setecientos cuarenta y cinco metros cincuenta y un centímetros cuadrados que mide y linda: AL NORTE: compuesto de un tramo del tramo uno al tramo dos Sur ochenta y dos grados treinta y nueve minutos cero tres segundos Este, con una distancia de cuarenta y cinco punto cincuenta y cinco metros, colinda con los señores _____, quien puede ser notificada en la séptima avenida sur número __, barrio La Merced, de la ciudad de San Miguel y el solicitante; AL ORIENTE: compuesto de un tramo, del tramo dos al tramo tres Sur cero siete grados veinticuatro minutos veinte segundos Oeste, con una distancia de dieciséis punto treinta y cuatro metros colinda acera, colinda con el Ministerio de Educación, que por ser institución pública se notificara a la Unidad de la Defensa de los Intereses del Estado de la Fiscalía General de la República de la ciudad de San Miguel; AL

PONIENTE: compuesto de un tramo del tramo tres al tramo cuatro ochenta y dos grados cuarenta y dos minutos veintisiete segundos Oeste, con una distancia de cuarenta y cinco punto cincuenta y siete metros, colinda con el Ministerio de Educación, que por ser institución pública se le notificara a la Unidad de la Defensa de los Intereses del Estado de la Fiscalía General de la República de la ciudad de San Miguel y AL SUR: Norte cero siete grados veintiocho minutos cuarenta y nueve segundos Este, con una distancia de dieciséis punto treinta y ocho metros colinda con el señor _____, quien puede ser notificado en barrio San Nicolás, casa número, al poniente del Instituto Nacional "Isidro Menéndez" de la ciudad de San Miguel. Dicha delimitación se hace por el rumbo oriente. El inmueble tiene los siguientes gravámenes: a) Constitución de hipoteca a favor del señor _____, por un monto de quinientos setenta y un dólares con cuarenta y tres centavos de dólar de los Estados Unidos de América, para un plazo de seis meses, fecha de inicio de la referida hipoteca veintiséis de noviembre de mil novecientos cincuenta y siete, por el porcentaje de derecho de propiedad, equivalente a siete punto veintidós a favor del señor _____, b) Embargo, a favor del señor _____, por el derecho de propiedad, equivalente a siete punto veintidós por ciento a favor del señor _____. Que el solicitante pide: a) Ser declarado separado de la proindivisión antes mencionada, b) Se delimite su inmueble anteriormente descrito conforme al procedimiento establecido en la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión; y c) Que sea reconocido como exclusivo titular del mismo inmueble. Que dicha porción a acotar la ha poseído de forma quieta, pacífica, ininterrumpida, exclusiva y sin que hayan poseído en nombre de otro proindivisario por más de diez años. Librado en la ciudad de San Miguel, a las ocho horas del veinticuatro de julio del dos mil diecisiete.

DECLARACION DE TESTIGOS

En la ciudad de San Miguel, a las _____. Ante mí, _____, Notario, de este domicilio y departamento de San Miguel, comparece _____, de cincuenta y dos años de edad, secretaria comercial, quien puede ser citada en la séptima avenida sur número _____, barrio La Merced, de la ciudad de San Miguel, quien es propietaria de un inmueble cercano a la porción a delimitar, con inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente bajo la inscripción número _____ Libro mil doscientos sesenta y cuatro propiedad del departamento de San Miguel, portadora de su Documento Único de Identidad número _____ guion dos y Numero de Identificación Tributaria: un mil doscientos diecisiete guion _____ guion _____ guion cero y la Licenciada _____, de cincuenta y tres años de edad, Licenciada en Enfermería, quien puede ser citada en la séptima avenida sur número _____, barrio La Merced, de la ciudad de San Miguel, quien es propietaria de un inmueble cercano a la porción a delimitar, con inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente bajo la inscripción numero _____ Libro novecientos noventa y siete de Propiedad del departamento de San Miguel, portadora de su Documento Único de Identidad número _____ guion cero y Numero de Identificación Tributaria: un mil doscientos diecisiete guion _____ guion _____ guion dos y juramentadas que fueron prometieron decir la verdad en todo lo que les fuere preguntado, manifestaron ser de las generales antes expresadas, no tener interés, ni incapacidad legal para declarar en este asunto, e interrogadas que fueron por la suscrita Notario, las testigos con la debida separación del otro sobre los hechos expresados por la parte interesada en el acta notarial, de fecha dieciséis del presente mes y año y ante mis oficios notariales, manifiesta la primera de los testigos: Que conoce al señor _____, conocido por _____, desde hace más de treinta años, que conoce el inmueble que el referido señor pretende delimitar, el cual es de naturaleza urbana, ubicado en el barrio La Merced, de esta ciudad, distrito y departamento de San Miguel, que mide y linda: AL NORTE: mide cuarenta y cinco punto cincuenta y cinco metros, colinda con _____ y con el solicitante; AL ORIENTE: dieciséis punto treinta y cuatro metros colinda acera, Ministerio de Educación; AL PONIENTE: cuarenta y cinco punto cincuenta y siete metros, colinda con el Ministerio de Educación; y AL SUR:

dieciséis punto treinta y ocho metros colinda con el señor _____, que sabe que ha poseído el inmueble por más de treinta años de forma quieta, pacífica, ininterrumpida y exclusiva sin que lo haya poseído en nombre de otro proindivisario, sobre un porcentaje de derecho proindiviso que equivale a cuatro punto cuarenta y ocho por ciento de derecho de propiedad, que sabe que el área del referido inmueble es de SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CINCUENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS. Que todo lo declarado le consta de vistas y oídas. Acto seguido se hizo pasar al segundo de los testigos, quien manifestó: Que conoce al señor _____, conocido por ____ desde hace más de treinta años, que conoce el inmueble que el referido señor pretende delimitar, el cual es de naturaleza urbana, ubicado en el barrio La Merced, de esta ciudad, distrito y departamento de San Miguel, que mide y linda: AL NORTE: mide cuarenta y cinco punto cincuenta y cinco metros, colinda con _____ y con el solicitante; AL ORIENTE: dieciséis punto treinta y cuatro metros colinda acera, Ministerio de Educación; AL PONIENTE: cuarenta y cinco punto cincuenta y siete metros, colinda con el Ministerio de Educación; y AL SUR: dieciséis punto treinta y ocho metros colinda con el señor _____, que sabe que ha poseído el inmueble por más de treinta años de forma quieta, pacífica, ininterrumpida y exclusiva sin que lo haya poseído en nombre de otro proindivisario, sobre un porcentaje de derecho proindiviso que equivale a cuatro punto cuarenta y ocho por ciento de derecho de propiedad, que sabe que el área del referido inmueble es de SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CINCUENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS. Que todo lo declarado le consta de vistas y oídas. Testigos a quienes les leí íntegramente, en un solo acto sin interrupción la presente acta notarial, que consta de una hoja, cuyos efectos les explique, la cual ratifican y firmamos. DOY FE.-

ACTA DE SEÑALAMIENTO DE MENSURA

En la ciudad de San Miguel, a las siete horas del día uno del mes de diciembre del año dos mil dieciséis. Ante mí y por mí, _____, Notario, de este domicilio; RESUELVO: De conformidad a lo regulado en el artículo ocho de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de proindivisión; practíquese la inspección para identificación, reconocimiento de linderos y levantamiento topográfico del inmueble que pretende delimitar el señor _____ y para tal efecto señálense las siete horas del día nueve del presente mes y año, previa cita del interesado y de los colindantes, señora _____, quien reside en séptima avenida sur numero _____, barrio La Merced, de la ciudad de San Miguel, señor _____, quien reside en barrio San Nicolás, costado poniente del Instituto Nacional "Isidro Menéndez", de la ciudad de San Miguel y la Fiscalía General de la República, por en representar los intereses del Estado y la Sociedad, por colindar con el Ministerio de Educación, por los rumbos oriente y poniente.

NOTIFICACIONES A LOS COLINDANTES

Sr. _____. Por medio de la presente, hago de su conocimiento que a partir de las _____ horas del día _____ del presente mes y año, la suscrita Notaria practicara la inspección de Ley, en el inmueble que pretende delimitar el señor _____, setenta y seis años de edad, pensionado o jubilado, de este domicilio y departamento de San Miguel, portador de su Documento Único de Identidad número ___ guion cinco, el cual es de naturaleza urbana y se encuentra ubicado en el BARRIO LA MERCED, SOBRE _____ AVENIDA SUR NUMERO _____, DE ESTA CIUDAD DE SAN MIGUEL, de la capacidad superficial de SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CINCUENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS, razón por la cual se le cita a efecto de que asista a la práctica de tal inspección en el inmueble antes mencionado, el día y hora antes indicado, en su calidad de cotitular por el rumbo sur. San Miguel, a los un días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis.

Lic. _____

NOTARIO

FISCALÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA, SAN MIGUEL.

Por medio de la presente, hago de su conocimiento que a partir de las _____ horas del día _____ del presente mes y año, la suscrita Notario practicara la inspección de Ley, en el inmueble que pretende delimitar el señor _____, setenta y seis años de edad, pensionado o jubilado, de este domicilio y departamento de San Miguel, portador de su Documento Único de Identidad número _____ guion cinco, el cual es de naturaleza urbana y se encuentra ubicado en el BARRIO LA MERCED, SOBRE _____ DE LA NOVENA AVENIDA SUR NUMERO _____, DE ESTA CIUDAD DE SAN MIGUEL, de la capacidad superficial de SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CINCUENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS, razón por la cual se le cita a efecto de que asista a la práctica de tal inspección en el inmueble antes mencionado, el día y hora antes indicado, en su calidad de _____, por colindar el Ministerio de Educación por los rumbos oriente y poniente.

Lic. _____.

NOTARIO

RESOLUCION FINAL

NUMERO OCHENTA Y NUEVE. LIBRO TRES. PROTOCOLIZACIÓN DE DILIGENCIAS PARA LA DELIMITACIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISIÓN. En la ciudad de San Miguel, a las nueve horas del día cuatro de enero del año dos mil dieciséis. Ante mí y por mí, _____, Notario, de este domicilio, con el objeto de darle cumplimiento a la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en inmuebles en estado de proindivisión, procedo a la Protocolización de la resolución final de las Diligencias de Delimitación de Derechos de Propiedad en inmuebles en estado de proindivisión, contenida en el acta que literalmente dice: “””En la ciudad de San Miguel, las ocho horas del día cuatro de enero del año dos mil dieciséis. Ante mí, _____, Notario, de este domicilio, OTORGO: I) Que ante mis oficios notariales, a las nueve horas del día dieciséis del mes de noviembre del año dos mil dieciséis. Ante mí y por mí, _____, Notario, de este domicilio, compareció el señor _____, de setenta y seis años de edad, pensionado o jubilado, de este domicilio y departamento de San Miguel, persona a quien conozco e identifico en legal forma por medio de su Documento Único de Identidad número _____ guion cinco; portador de su Tarjeta de Identificación numero: un mil doscientos diecisiete guion _____ guion uno a iniciar DILIGENCIAS PARA LA DELIMITACIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISIÓN, de un porcentaje de derecho proindiviso que equivale a cuatro punto cuarenta y ocho por ciento de derecho de propiedad sobre un inmueble de naturaleza urbana, situado en la prolongación de la novena avenida sur, casa número _____ del barrio La Merced, de esta ciudad, distrito y departamento de San Miguel. II) El señor _____ ha demostrado la titularidad del inmueble que pretende delimitar por medio de Certificación literal, certificación extractada, ubicación catastral y copia certificada del testimonio de compra venta a su favor del inmueble que se pretende delimitar, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente bajo la inscripción número _____ del Libro novecientos cuarenta y dos de propiedad del departamento de San Miguel, trasladada dicha inscripción a la Matricula número _____ de Propiedad del departamento de San Miguel, con

lo que se demuestra que dicha propiedad se trata de un derecho proindiviso, dándole cumplimiento a lo que exige el artículo _____ de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de proindivisión. Posterior a la admisión de la solicitud de las referidas diligencias, la suscrita Notario mando a publicar un edicto que se publicaría una vez en el Diario Oficial y una vez en un diario de mayor circulación, el cual corre agregado a folios diecisiete de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil dieciséis, Tomo cuatrocientos trece, numero doscientos _____ a folios _____ y la publicación del Diario MAS, de fecha veintidós de _____ del año dos mil dieciséis a folios dieciséis, que corre agregado a folios diecinueve y veinte de las presentes diligencias. La suscrita Notario ha tenido a la vista y admitido los medios de prueba documental y testimonial ofrecidos en el acta notarial que corre agregada a folios uno y dos de fecha dieciséis de noviembre del año dos mil dieciséis, han sido juramentadas en legal forma y declarado por separado las testigos ofrecidas, siendo estas las señoras _____ y la Licenciada _____, de generales relacionadas en el acta notarial de las nueve horas del día diecinueve de noviembre del año dos mil dieciséis, que corre agregada a folios veintiuno y veintidós de las diligencias, en la que ambas testigos uniformemente contestaron que conocen al señor _____ desde hace más de treinta años, que conocen el inmueble que el referido señor pretende delimitar, que saben que el señor _____ ha poseído dicho inmueble por más de treinta años de forma quieta, pacífica ininterrumpida y exclusiva sin que lo haya poseído en nombre de otro proindivisario, sobre un porcentaje de derecho proindiviso que equivale a cuatro punto cuarenta y ocho por ciento de derecho de propiedad, que además saben quiénes son los colindantes del inmueble, así como las medidas y área, que todo lo que declararon les consta de vista y oídas. Testigos que con base a las reglas de la sana crítica merecen fe a la suscrita Notario, asimismo reúnen los requisitos exigidos en el artículo 6 de la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en estado de proindivisión, puesto, que, son propietarias de bienes inmuebles cercanos a la propiedad a delimitar. Además se procedió a señalar fecha para inspección del inmueble que se pretende delimitar, por medio de citas a los colindantes que además tienen la calidad de cotitulares a los señores _____, quien colinda por el rumbo sur, _____, quien colinda por el rumbo norte, a la Fiscalía

General de la Republica por representar los intereses del Estado y la Sociedad, por colindar al rumbo oriente y poniente con el Ministerio de Educación y se redactó un aviso citando a los herederos del señor _____, colindante y cotitular por el rumbo norte, a quienes por desconocerse sus paraderos se fijó un cartel visible y legible en un árbol propiedad de dicha sucesión para que cualquiera que pasando lo lea y le haga saber a los herederos de dicha sucesión sobre la fecha y hora de dicha diligencia. Llegado el día y hora de la inspección señalada, con la presencia del solicitante, señor _____ y no así de la presencia de las personas citadas, no obstante haber recibido dicha cita con más de ocho días de anticipación a la diligencia, se procedió por parte de la suscrita al nombramiento y juramentación del perito, siendo este el señor _____ de generales ya relacionadas en el acta de inspección de las siete horas del día nueve de diciembre del año dos mil dieciséis a folios veintisiete al treinta de las presentes diligencias, en el que dicho informe fue el siguiente: el inmueble ubicado sobre _____ avenida sur, casa número _____ del barrio La Merced, de esta ciudad y departamento de San Miguel, se encuentra amurallado por los rumbos norte, propiedad del vecino en parte y en otra parte alambre de púas y postes y por los rumbos sur, oriente y poniente muro de tres metros aproximadamente de alto, tiene construida una casa de ladrillo y tejas, tiene sembrado árboles frutales. Constatándose que por el RUMBO NORTE: está compuesto por un tramo, del tramo uno al tramo dos Sur ochenta y dos grados treinta y nueve minutos cero tres segundos Este, con una distancia de cuarenta y cinco metros, colindando con la señora _____, la sucesión de _____ y el solicitante de estas diligencias, RUMBO ORIENTE, compuesto de un tramo, del tramo dos al tramo tres: Sur siete grados veinticuatro minutos veinte segundos Oeste, con una distancia de dieciséis punto treinta y cuatro metros, colinda con el Ministerio de Educación, novena avenida sur de por medio, RUMBO SUR: compuesto de un tramo, del tramo tres al tramo cuatro: Norte ochenta y dos grados cuarenta y dos minutos veintisiete segundos Oeste, con una distancia de cuarenta y cinco punto cincuenta y siete metros, colinda con el señor _____, con pared de ladrillo propiedad del solicitante; RUMBO PONIENTE: compuesto de un tramo, del tramo cuatro al tramo uno: Norte siete grados veintiocho minutos cuarenta y nueve segundos Este, con una distancia de dieciséis punto treinta y ocho metros, colinda con el Ministerio de

Educación, pared de ladrillo propiedad del colindante. Así se llega al vértice Nor poniente donde se inició la descripción. Dicho inmueble es de la capacidad superficial de SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS. Que dicho inmueble fue valuado por el perito antes mencionado en la cantidad de TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO DOLARES CON CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Se hace constar que en el inmueble antes descrito no se presentó persona alguna presentando oposición al momento de la inspección. Se presentó dicho informe y plano a la Oficina de Mantenimiento Catastral de esta ciudad y departamento de San Miguel, el cual fue revisado y se determinó que dichos datos son congruentes, firmado y sellado por la técnico de mapeo, Ingeniera _____, técnico de campo, Ingeniero _____ y el Jefe de Oficina de Mantenimiento Catastral, Arquitecto Mauricio Stanley Robles Ramos, el cual corre agregado a folios treinta y uno y treinta y dos de las presentes diligencias. Por lo que, habiendo acreditado ante la suscrita las circunstancias que el artículo nueve señala, es procedente aprobar la información. VI) Que los medios de prueba documental y testimonial, presentados por el solicitante, publicaciones en el Diario Oficial y diario MAS antes mencionadas y la inspección practicada en el inmueble que se pretende delimitar a favor del señor _____, ha probado plenamente los extremos de su solicitud de folios uno, justificando la propiedad y posesión ejercida hasta la fecha de forma quieta pacífica, no interrumpida y exclusiva en la porción de terreno descrita hasta la fecha y consecuentemente ha justificado lo prescrito y lo que exige la Ley Especial Transitoria para la Delimitación de Derechos de Propiedad en Inmuebles en Estado de Proindivisión y Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias en su artículo cinco, dieciséis y artículo seiscientos noventa y nueve del código Civil y treinta y cinco de la Ley de Catastro y demás disposiciones legales. Y estando debidamente concluidas las presentes diligencias, la Suscrita Notario considera procedente resolver conforme a lo pedido por el solicitante. POR TANTO: Fundada en las razones antes expresadas y disposiciones legales, la suscrita Notario RESUELVE: HA LUGAR LA SOLICITUD DE DILIGENCIAS PARA LA DELIMITACIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISIÓN, en consecuencia APRUEBASE LA

INFORMACION RELACIONADA, DECLÁRESE AL SEÑOR _____, de generales antes expresadas: a) Ser declarado separado de la proindivisión antes mencionada, b) Se delimite su inmueble anteriormente descrito conforme al procedimiento establecido en la LEY ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA DELIMITACION DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN INMUEBLES EN ESTADO DE PROINDIVISION; y c) Que sea reconocido como exclusivo titular del mismo inmueble antes descrito y deberá tenerse como descripción inscribible la consignada en la inspección, transcrita en esta resolución por haber llenado los requisitos de Ley. Extiéndase al señor _____, el testimonio solicitado. Protocolícese esta resolución en el protocolo de la suscrita Notario y entréguese los originales al interesado de estas diligencias y expídase el testimonio correspondiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz de la Primera Sección de Oriente. No habiendo nada más que hacer constar, se termina la presente acta notarial que consta de tres hojas útiles y léida que la hube y para constancia firmo. DOY FE.- “****” RUBRICADAS. Hay un sello circular que se lee: “_____Notario Republica de El Salvador”. Hago constar: Que la transcripción hecha es conforme con su original con la cual se confronto. Así me expreso y leído que fue por mi este instrumento en un solo acto sin interrupción, ratifico su contenido y firmo. DOY FE.-

GLOSARIO

1. **Acotamiento:** Procedimiento jurídico y técnico mediante el cual se delimitan físicamente los linderos de un inmueble o las porciones correspondientes dentro de un bien en proindivisión, sin alterar la titularidad del derecho de propiedad.
2. **Bien inmueble:** Bien que no puede trasladarse de un lugar a otro sin alterar su naturaleza, como terrenos y construcciones adheridas al suelo.
3. **Copropiedad:** Situación jurídica en la cual varias personas ejercen simultáneamente derechos de propiedad sobre un mismo bien.
4. **Proindivisión:** Estado jurídico en el que un bien pertenece a varios titulares sin que exista división material determinada entre ellos.
5. **Derecho de propiedad:** Facultad jurídica que permite usar, gozar y disponer de un bien dentro de los límites establecidos por la ley.
6. **Linderos:** Límites físicos que determinan la extensión territorial de un inmueble.
7. **Seguridad jurídica:** Garantía que proporciona el ordenamiento jurídico respecto a la certeza y estabilidad de los derechos reconocidos legalmente.
8. **Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas:** Institución encargada de inscribir y dar publicidad a los derechos reales sobre bienes inmuebles.
9. **Inscripción registral:** Acto mediante el cual un derecho real se incorpora oficialmente al registro público correspondiente.
10. **Catastro:** Sistema técnico-administrativo destinado a identificar, ubicar y describir los bienes inmuebles dentro del territorio nacional.
11. **Delimitación territorial:** Determinación precisa de los límites físicos de un inmueble.
12. **Partición:** Acto jurídico mediante el cual se divide un bien común, adjudicando partes individuales a cada copropietario.
13. **Derecho real:** Poder jurídico directo e inmediato que una persona ejerce sobre una cosa.
14. **Posesión:** Tenencia o control material de un bien con la intención de comportarse como su titular.
15. **Título de propiedad:** Documento legal que acredita la titularidad de un bien inmueble.

16. **Medición topográfica:** Procedimiento técnico utilizado para determinar dimensiones y ubicación exacta de un terreno.
17. **Plano catastral:** Representación gráfica oficial que describe la ubicación, forma y extensión de un inmueble.
18. **Regularización de inmuebles:** Conjunto de procedimientos legales destinados a formalizar la situación jurídica de una propiedad.
19. **Derechos proindivisos:** Derechos ideales que posee cada copropietario sobre un bien común sin delimitación material específica.
20. **Colindantes:** Propietarios o inmuebles que comparten límites territoriales con otro predio.
21. **Tráfico jurídico inmobiliario:** Conjunto de actos jurídicos relacionados con la transferencia o gravamen de bienes inmuebles.
22. **Normativa especial:** Legislación creada para regular situaciones específicas fuera del régimen general.
23. **Individualización del inmueble:** Identificación específica y diferenciada de una porción territorial dentro de un bien mayor.
24. **Conflicto de linderos:** Controversia jurídica originada por la incertidumbre sobre los límites de un inmueble.
25. **Certidumbre registral:** Seguridad derivada de la exactitud y publicidad de los datos inscritos en el registro público.
26. **Derecho civil:** Rama del derecho privado que regula las relaciones jurídicas entre particulares.
27. **Instrumento público:** Documento autorizado por notario que posee fe pública y valor probatorio legal.
28. **Notario:** Profesional del derecho investido de fe pública para autorizar actos y contratos jurídicos.
29. **Legalización inmobiliaria:** Proceso mediante el cual un inmueble adquiere reconocimiento jurídico formal ante las instituciones correspondientes.
30. **Ordenamiento territorial:** Conjunto de normas y políticas destinadas a regular el uso y organización del espacio geográfico.

DERECHOS DE AUTOR

La información contenida en este documento puede ser reproducida total o parcialmente, informando previa y expresamente al titular del derecho de autor y mencionando los créditos y las fuentes de orígenes respectivas (El acotamiento) Así mismo se enviará un ejemplar a la Unidad Bibliotecaria de la Universidad de El Salvador (FMO), otro a la biblioteca del Departamento de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador (FMO) y un ejemplar al titular de esta obra.

ESAUD ALEXANDER SANDOVAL AMAYA 2026.