

DECRETO Nº 23

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I. Que la Constitución de la República en su artículo 2, establece que es obligación del Estado reconocer, fomentar y garantizar el derecho de propiedad y posesión, y a ser protegido en la conservación y defensa de los mismos.
- II. Que el Código Civil en el Art. 568 establece que el derecho de propiedad "Es el derecho de poseer exclusivamente una cosa, gozar y disponer de ella, sin más limitaciones, que las establecidas por la ley o por voluntad de propietario".
- III. Que la propiedad y posesión están siendo permanentemente violentadas por personas que invaden inmuebles, en los cuales ya existe propietario legítimo, quien no tiene la voluntad de otorgar la disposición o cesión del derecho de dominio o propiedad por las normas legales correspondientes a dichas personas.
- IV. Que para que el Estado garantice el ejercicio legítimo de la propiedad o posesión, se hace necesario establecer un procedimiento ágil y expedito que otorgue las garantías constitucionales necesarias frente a las personas que invadan dichos inmuebles, otorgándoles competencias a los Jueces de Paz; cuando así sea requerido para proteger el mencionado derecho.

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa de los diputados José Francisco Merino López, Luis Roberto Angulo Samayoa, Elizardo Gonzalez Lovo, Rodolfo Antonio Parker Soto, Roberto José d'Aubuisson Munguía, Félix Agreda Chachagua, Federico Guillermo Avila Qüehl, Eduardo Enrique Barrientos Zepeda, Erick Ernesto Campos, César René Florentín Reyes Dheming, Margarita Escobar, Carmen Elena Figueroa Rodríguez, Eduardo Antonio Gomar Moran, Santos Guevara Ramos, Mario Marroquín Mejía, Juan Carlos Mendoza Portillo, Manuel Vicente Menjívar Esquivel, Erik Mira Bonilla, Julio Milton Parada Domínguez, Rafael Eduardo Paz Velis, Mariella Peña Pinto, Carlo René Retana Martínez, Carlos Armando Reyes Ramos, David Ernesto Reyes Molina, Dolores Alberto Rivas Echeverría, Abilio Orestes Rodríguez Menjívar, Alberto Armando Romero Rodríguez, Rodrigo Samayoa Rivas, Misael Serrano Chávez, Manuel Rigoberto Soto Lazo, Mario Alberto Tenorio Guerrero, Boris Geovanni Torres Hernández, Patricia Elena Valdivieso de Gallardo, Donato Eugenio Vaquerano Rivas, Guadalupe Antonio Vásquez Martínez, Francisco José Zablah Safie y Rafael Antonio Jarquín Larios

DECRETALA siguiente:

**LEY ESPECIAL PARA LA GARANTIA DE LA PROPIEDAD
O POSESIÓN REGULAR DE INMUEBLES**

OBJETO DE LA LEY

Art. 1.- La presente Ley tiene por objeto establecer un procedimiento eficaz y ágil, a fin de garantizar la propiedad o la posesión regular sobre inmuebles, frente a personas invasoras.

AUTORIDAD COMPETENTE

Art. 2.- La autoridad competente para conocer de los procedimientos establecidos en la presente Ley, será el Juez de Paz de la jurisdicción donde se encuentre el inmueble invadido.

LEGITIMACIÓN ACTIVA

Art. 3.- Podrán iniciar el proceso establecido en la presente Ley:

- a) El Fiscal General de la República, cuando el inmueble invadido sea propiedad del Estado.
- b) El propietario del inmueble, su representante legal o apoderado.
- c) El poseedor regular, su representante legal o apoderado.

PROCEDIMIENTO

Art. 4.- Las personas establecidas en el artículo anterior, solicitarán al Juez, por escrito o en forma verbal, el lanzamiento de los invasores, presentando para ello los documentos que acrediten su derecho de dominio o posesión regular.

Dentro de las veinticuatro horas posteriores de haber recibido la denuncia, el juez de paz deberá apersonarse al inmueble invadido a fin de realizar inspección de campo con la finalidad de verificar la realidad de los hechos denunciados, haciéndose acompañar por la Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos, de agentes de la Policía Nacional Civil, de su Secretario y de peritos o ingenieros topógrafos si lo considera conveniente.

En un plazo máximo de tres días, después de realizada la mencionada inspección, el Juez, convocará a audiencia, la cual deberá efectuarse a más tardar dentro tres días hábiles posteriores de realizada dicha convocatoria, la que, se realizará con las reglas de la vista pública en lo que aplique, con el fin que los titulares de los derechos infringidos e invasores aporten las pruebas necesarias.

El plazo mencionado para la realización de la audiencia podrá ser prorrogado por el juez, a solicitud de las partes por tres días más, únicamente cuando la documentación a presentar no haya sido extendida por las entidades públicas correspondientes.

MEDIDA CAUTELAR

Art. 5.- A fin de proteger la propiedad o posesión regular, el Juez podrá decretar como medida cautelar el desalojo de los posibles invasores cuando:

- a) Existan indicios suficientes que existe una posible usurpación o posesión de mala fe.

- b) No se presenten a la audiencia señalada en el anterior artículo.
- c) Cuando los invasores obstaculicen con violencia o por cualquier medio, las labores de inspección del Juez destinadas a verificar los hechos denunciados.

En la realización de la medida cautelar, se consignará en el acta respectiva todas las diligencias realizadas previniendo a los invasores que ventilen sus derechos ante el Juez competente. (* **DECLARADO INCONSTITUCIONAL EL ART. 5)**

PLAZO PARA EMITIR RESOLUCIÓN

Art. 6.- A más tardar en un plazo de 5 días hábiles después de concluida la audiencia, el Juez deberá decretar la resolución correspondiente decretando en su caso el desalojo del inmueble invadido y previniendo a los invasores que ventilen sus derechos ante el Juez competente.

Si los invasores desalojan pacíficamente el inmueble, el Juez dará por concluídas las diligencias y ordenará que se archiven.

Si en el acto del desalojo hubiere negativa, resistencia, violencia o amenazas en las personas que lo practiquen, la Policía Nacional Civil procederá a la captura de los responsables, debiendo consignarlos dentro del término de setenta y dos horas al Juez competente, quien instruirá el informativo correspondiente.

Si la invasión del inmueble se hizo con fines de apoderamiento o de ilícito provecho, o con violencia, amenazas, engaño o abuso de confianza, el Juez competente procederá por el delito de usurpación contra los invasores e instigadores; que dolosamente hubieren determinado a otro a cometer el delito, de conformidad con lo establecido en el Código Penal.

REINCIDENCIA

Art. 7.- Si hubiere reincidencias de los mismos invasores, con la sola denuncia del caso por los propietarios, poseedores - colindantes o cualquier persona, el Juez de Paz procederá a ordenar sin más trámite ni diligencia, su desalojo, por medio de agentes de la Policía Nacional Civil, y el Juez de Primera Instancia que conozca de lo Penal, calificará el caso como agravante para la sanción del delito de usurpación correspondiente.

EXCLUSIÓN POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Art. 8.- Quedan excluidos de la aplicación de la presente Ley, aquellas personas que en el acto de inspección o dentro del transcurso del referido proceso, demuestren estar en posesión del inmueble ocupado, en forma quieta, pacífica e ininterrumpida, durante el tiempo que la ley establece para la adquisición mediante la prescripción, según lo estipulado en el Art. 2231 y 2247 del Código Civil y que además demuestren estar siguiendo el trámite de legalización de su inmueble ante la instancia respectiva, en atención a lo dispuesto en el Art. 2232 del mismo cuerpo legal.

DEROGATORIA

Art. 9.- Derógase la Ley de Procedimiento Especial Para Garantía de la Propiedad Rural, emitida por Decreto Legislativo N° 133, de fecha 30 de octubre de 1997, publicada en el Diario Oficial N° 215, Tomo N° 337 de fecha 18 de noviembre del mismo año.

VIGENCIA

Art. 10.- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALON AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los veinte días del mes de mayo del año dos mil nueve.

CIRO CRUZ ZEPEDA PEÑA,
PRESIDENTE.

OTHON SIGFRIDO REYES MORALES,
VICEPRESIDENTE.

ALBERTO ARMANDO ROMERO RODRÍGUEZ,
VICEPRESIDENTE.

JOSÉ FRANCISCO MERINO LÓPEZ,
VICEPRESIDENTE.

RODOLFO ANTONIO PARKER SOTO,
VICEPRESIDENTE.

LORENA GUADALUPE PEÑA MENDOZA,
SECRETARIA.

GUILLERMO ANTONIO GALLEGOS NAVARRETE,
SECRETARIO.

ELIZARDO GONZÁLEZ LOVO,
SECRETARIO.

SANDRA MARLENE SALGADO GARCÍA,
SECRETARIA.

FRANCISCO ROBERTO LORENZANA DURAN,
SECRETARIO.

ROBERTO JOSÉ d'AUBUISSON MUNGUÍA,
SECRETARIO.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los veinticinco días del mes de mayo del año dos mil nueve.

PUBLIQUESE,

ELIAS ANTONIO SACA GONZALEZ,
Presidente de la República.

René Mario Figueroa Figueroa,
Ministro de Seguridad Pública y Justicia.

D. O. N° 94
Tomo N° 383
Fecha 25 de mayo de 2009

* LA SALA DE LO CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, DECLARÓ INCONSTITUCIONAL EL ART. 5 DE LA LEY ESPECIAL PARA LA GARANTÍA DE LA PROPIEDAD O POSESION REGULAR DE INMUEBLES, APROBADO MEDIANTE D.L. N°. 23, DE 20-05-2009, PUBLICADO EN EL D.O. N°. 94, T. N°. 383, DE 25-05-2009. (ROM/08/12/2010)

JCH/Ada
09/06/2009

ROM
08/12/2010