

La Nueva Ley para la Regularización de Lotificaciones

La Asamblea Legislativa, el día 26 de Julio de 2023, aprobó la Ley Especial para la Regularización de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional (en adelante, “la Ley”) con el principal objetivo de regularizar y legalizar las lotificaciones habitacionales comercializadas hasta antes del siete de septiembre de 2012.

La normativa determina los procesos y los plazos para regular e inscribir las lotificaciones que cumplan con los requisitos en ella establecidos. En ese sentido, la Ley otorga seis meses a los desarrolladores parcelarios para que presenten al Ministerio de Vivienda la declaración de lotificación comercializada. Estos desarrolladores deberán, entonces, someterse al proceso de regularización e inscripción de los inmuebles a favor de los lote habientes dentro del año posterior a dicha declaración. El incumplimiento de este proceso es sancionado con multas de 50 hasta 200 salarios mínimos, las cuales deberán ser aplicados en cumplimiento del principio administrativo de proporcionalidad en la infracción y la sanción según el Art. 49 de la Ley.

Asimismo, la Ley a efecto de proteger a lote-habientes y evitar arbitrariedades o cláusulas abusivas de parte de los desarrolladores, brinda seguridad jurídica a los compradores garantizando sus escrituras. El Art. 52 establece que los contratos para la adquisición de lotes a plazo deberán hacerse constar en documento privado debidamente autenticado por notario o en Escritura Pública, según lo prefiera el lote habiente, y deberán contener lo siguiente:

- A) Generales de los comparecientes.
- B) Descripción del inmueble, área, matrícula y descripción de gravámenes o derechos que recaigan sobre el mismo
- C) Referencia del Permiso de parcelación y la autoridad que emitió el mismo
- D) Numero de inscripción del Desarrollador Parcelario.
- E) Precio y forma de pago
- F) Condiciones en las que el lote-habiente tendrá la tenencia o posesión del inmueble
- G) Aceptación y obligación por parte del desarrollador en el sentido de que una vez cancelado el inmueble deberá otorgar la respectiva compraventa en el plazo de treinta días
- H) Condiciones en el que el lote-habiente puede desistir del contrato.
- I) Condiciones en el que el desarrollador parcelario podrá rescindir el contrato.



- J) Designación de beneficiarios en caso de muerte. Apoyar a todas las familias afectadas y asegurarles procesos que les permitan obtener sus títulos de propiedad.

La nueva ley también da lugar a la formalización de los lotes por herencia, detallando que el procedimiento será voluntario y deberá someterse lo establecido en el Código Civil y La Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias. Además, se establecen varias clases de compensaciones como, por ejemplo, donar a la municipalidad uno o varios lotes que se encuentren disponibles y libres de gravamen para destinarlos como zona verde o equipamiento. También, se detalla la compensación económica a favor de los lote-habientes o la realización de obras de infraestructura en beneficio de los lote-habientes. Otra de las novedades es el trámite Registral ya que se asegura que la realidad física del inmueble coincida con la realidad registral, esto para resolver todas las problemáticas que impiden la inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

En definitiva, esta nuevo marco normativo pretende regularizar a muchas lotificaciones que quedaron inconclusas, dar seguridad jurídica a las personas sobre sus hogares y prohibir la comercialización de lotes que no cuenten con permisos vigentes.