

## Mecanismos que garantizan y protegen el derecho a una vivienda familiar en el departamento de Santa Ana

Juan Carlos Orellana Villalobos<sup>1</sup>  
Karina Beatriz Orellana Villalobos<sup>2</sup>

Docentes investigadores, Facultad de Ciencias y Humanidades  
Universidad Católica de El Salvador, El Salvador

Fecha de recepción: 21-12-2018 / Fecha de aceptación: 15-02-2019

### Resumen

---

El Estado salvadoreño, como ente garante y proteccionista de los derechos fundamentales de las personas, debe procurar que la familia salvadoreña posea una vivienda que reúna las condiciones mínimas y necesarias para el desarrollo personal de los miembros que la integran, mediante la creación e implementación de políticas públicas encaminadas para tal efecto. Sin embargo, las instituciones u organismos involucrados en el tema de la vivienda no han podido solventar o reducir la problemática habitacional para aquellas familias que puedan resultar beneficiadas, debido a que algunos de sus programas exigen requisitos mínimos por cumplir como, por ejemplo, percibir un ingreso monetario fijo.

En El Salvador existe un elevado porcentaje de la población que no posee una vivienda digna en donde su familia pueda desarrollarse productivamente; especialmente aquellos sectores social y económicamente más vulnerables, cuyos ingresos son variables.

En ese contexto, la investigación se fundamentó en información documental disponible y entrevistas realizadas a los actores involucrados y tuvo la finalidad de analizar los mecanismos que garantizan y protegen el derecho a una vivienda familiar. Se evidenció que existe un déficit habitacional para aquellos sectores vulnerables; además, los mecanismos con que se cuentan no son suficientes para velar y hacer cumplir el derecho a la vivienda, debido a las circunstancias económicas, sociales y culturales imperantes. Es necesario que las diferentes instituciones públicas y privadas trabajen de forma coordinada bajo el principio de corresponsabilidad y elaboren políticas efectivas que logren suplir este derecho universal.

**Palabras clave:** Vivienda familiar, crédito para vivienda, derecho de habitación, vivienda digna, asociación cooperativa, institución bancaria, organización no gubernamental.

### Abstract

The Salvadoran state, as a guarantor and protectionist entity of the fundamental rights of people, must ensure that the Salvadoran family possesses a home that has the minimum and necessary conditions for the personal development of its members, through the creation and implementation of public policies designed for that purpose. However, the institutions or organizations involved in the housing issue have not been able to solve or reduce the housing problem for those families that may be benefited because some of their programs demand minimum requirements such as, for example, to receive a fixed monetary income.

In El Salvador there is a high percentage of the population that does not have a decent home where their family can develop productively; especially those socially and economically most vulnerable sectors, whose income is variable.

In this context, the research was based on available documentary information and interviews with the actors involved, with the purpose of analyzing the mechanisms that guarantee and protect the right to a family home. It was evidenced that there is a housing deficit for those vulnerable sectors. In addition, the mechanisms in place are not enough to ensure and enforce the right to housing, due to prevailing economic, social and cultural circumstances. It is necessary that the different public and private institutions work in a coordinated manner under the principle of co-responsibility and develop effective policies that achieve this universal right.

**Key words:** Family housing, housing credit, housing rights, decent housing, cooperative association, banking institution, non-governmental organization.

---

1. Licenciado en Ciencias Jurídicas; email: j.orellana@catolica.edu.sv

2. Licenciada en Ciencias Jurídicas; email: karina.orellana@catolica.edu.sv

## 1. Introducción

La vivienda, además de ser una necesidad, es un derecho humano fundamental indiscutible para la persona, constituyendo así un elemento vital para la construcción de una sociedad justa e inclusiva. En consecuencia, el derecho a una vivienda digna y adecuada cobra mucha mayor relevancia cuando se habla del grupo familiar, pues no se trata solo del individuo sino también de su familia. Poseer una vivienda adecuada es una prioridad, ya que sirve no solo como resguardo y defensa de los factores ambientales o climáticos; también como un lugar de intercambio social, de intimidad, de uso y desarrollo familiar; de mejoramiento de los estándares sociales y calidad de vida, seguridad, entre otros.

En este sentido, la vivienda es un derecho natural porque satisface necesidades primarias de la persona, favoreciendo su normal desarrollo físico, psíquico, social y económico, prioritariamente cuando se trata de menores de edad. Tan relevante es la vivienda como factor determinante del bienestar y el nivel de vida de las personas que, para la mayoría que poseen una vivienda, ésta representa su principal inversión económica y la parte más esencial de su patrimonio familiar.

Se entiende por vivienda digna y adecuada aquella que debe reunir, por lo menos, las siguientes características:

- Ubicación fija
- Condiciones habitables
- Infraestructura de calidad

- Asequible (tanto en el precio para su adquisición o en el alquiler como mera tenencia)
- Seguridad jurídica en cuanto a su tenencia

Este derecho implica tanto el lugar de cobijo como su relación con el derecho de la persona a vivir en seguridad, paz y dignidad. Garantizar y proteger el derecho a tener una vivienda familiar involucra tanto el sostén familiar, en cuanto a derechos y obligaciones de la misma, así como su bienestar a nivel material, social, espiritual y jurídico. Por ello, la adquisición de una vivienda deriva en una problemática habitacional para los sectores más necesitados de la población -sea urbano o rural- pues quienes poseen bajos ingresos económicos no logran acceso a una vivienda digna.

El estudio estuvo orientado a responder a la siguiente pregunta de investigación: ¿Cuál es el nivel de efectividad logrado por los mecanismos gubernamentales y no gubernamentales que han sido diseñados con el objeto de garantizar y proteger el derecho de la familia a poseer una vivienda digna en la ciudad de Santa Ana?

### Normativas

El derecho a una vivienda se plasma en la Declaración Universal de los Derechos Humanos en su artículo 25 párrafo uno:

Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios (...).

Además, en el artículo 11, párrafo uno del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, se dispone:

Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia (...).

Por su parte, la Constitución de la República de El Salvador en el artículo 119 establece que, la construcción de viviendas es una actividad de interés social, obligando al Estado a procurar que el mayor número de familias salvadoreñas tengan vivienda propia. En aras de proteger a la familia y garantizar su derecho a la vivienda existe, jurídicamente, la figura de la protección de la vivienda familiar. Este tiene su fundamento Constitucional en los artículos 32 y 33, en los que se reconoce la importancia y trascendencia de la familia, estableciendo que será la ley secundaria la que regulará las relaciones personales y patrimoniales de los cónyuges entre sí y entre ellos y sus hijos; señalando sus derechos y deberes recíprocos, así como, la creación de instituciones necesarias para garantizarlos.

Entre estas figuras jurídicas, la protección de la vivienda familiar regulada en el artículo 46 del Código de Familia establece un régimen que garantiza y protege la vivienda que sirve de hogar para la familia constituida, ya sea por matrimonio o unión no matrimonial. Esta protección tiene mayor importancia en los momentos

de crisis de la pareja en los que se generan conflictos que incidirán negativamente en el desarrollo biopsicosocial de los hijos procreados; conflictos que derivarán generalmente en la separación de los padres y, consecuentemente, en los hijos. El problema es más significativo en el caso que, la vivienda que servía de hogar familiar pertenece solo a uno de los padres.

Cuando eso sucede es imperativo evitar que la familia quede desamparada mediante una figura de carácter esencialmente proteccionista, la cual afecta el derecho de propiedad o dominio del propietario, aplicando limitaciones que normalmente no existen sobre un inmueble. En este caso, por ejemplo, la propiedad no puede ser vendida ni gravada por su propietario sin el consentimiento del otro; tampoco se puede alquilar o disponer de él sin esa acción; o en su defecto, con la respectiva autorización judicial, so pena de incurrir en causal de nulidad del acto jurídico realizado.

Dentro de la normativa salvadoreña, desde el mes de octubre del año 2015, se encuentra en vigencia la Política Nacional de Vivienda y Hábitat, que rige las normativas para facilitar las oportunidades a la familia salvadoreña, a fin de contar con una vivienda digna que genere “el buen vivir” (Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, 2015). Sin embargo, su cumplimiento no ha sido prioritario como política pública implementada por el Estado; prueba de ello es que hasta la fecha no se ha creado el marco legal regulatorio sobre el tema, ni se ha

aprobado una ley secundaria orientada a garantizar y proteger este derecho.

Paralelo a lo anterior, ese mismo año se elaboró una propuesta de ley denominada: Ley especial de vivienda de interés social, la cual tendría como objeto desarrollar los principios y normas legales relacionados con la organización institucional y las acciones públicas. De esta forma se enfrentaría y reduciría el déficit habitacional acumulado, cualitativo y cuantitativo; tanto a mediano como a largo plazo, mediante el establecimiento de condiciones idóneas, que dieran respuesta a la necesidad de vivienda de aquellos sectores de la población salvadoreña cuyos ingresos familiares mensuales fueran inferiores o iguales al monto de cuatro salarios mínimo (Artículo 1 de la ley Especial de Vivienda de Interés Social). No obstante, ésta ley no ha sido objeto de análisis y discusión serio para lograr su aprobación y entrada en vigencia.

En resumen, aun cuando el derecho a la vivienda ha sido reconocido constitucional e internacionalmente, este no se cumple del todo, pues en el mejor de los casos, las familias habitan en viviendas con problemas de hacinamiento, carencias de servicios básicos mínimos (energía eléctrica, agua potable) o construidas con materiales inadecuados (Presidencia de la República de El Salvador, 2015).

Otra dificultad es la ausencia de préstamos accesibles, con tasas de interés blandas; tal situación vulnera directamente el derecho fundamental de una vivienda, impactando nega-

tivamente en el desarrollo integral y bienestar de la familia salvadoreña. Sin embargo, cabe reconocer que, actualmente, existen entidades públicas y organizaciones no gubernamentales con responsabilidad y sentido social que realizan algunos esfuerzos para dar parcialmente cumplimiento a este mandato constitucional (Fondo Social para la Vivienda, FSV, 2017).

La investigación se desarrolló en la ciudad de Santa Ana, con la finalidad de analizar la efectividad de los mecanismos gubernamentales y no gubernamentales que garantizan y protegen el derecho a poseer una vivienda familiar, especialmente para familias de bajos ingresos económicos.

Se estudiaron las corrientes doctrinarias nacionales e internacionales sobre el tema, la existencia de un marco legal especializado y las prácticas bancarias de financiamiento de créditos destinados a la adquisición de viviendas para grupos familiares. Asimismo, se expuso y analizó la aplicación de estos mecanismos y su impacto social y económico en la población, así como los problemas más frecuentes que se presentan en la realidad santaneca respecto a la vivienda.

Se analizó si las soluciones o alternativas que éstos mecanismos brindan respecto al problema de la carencia de vivienda son accesibles y efectivos, en relación a las condiciones culturales, sociales y económicas en las que se desarrollan las familias santanecas. O si, por el contrario, estas restringen y hacen nugatorio el derecho a poseer una vivienda digna.

## 2. Metodología

La investigación fue de tipo evaluativa y tuvo como objetivo analizar el grado de efectividad de los diversos mecanismos legales, tanto gubernamentales y no gubernamentales, que garantizan la protección al derecho a la vivienda familiar. Todo esto fundamentándose en la legislación existente sobre la materia, doctrina y experiencia de las diferentes instituciones encargadas de salvaguardarlo.

Los sujetos de estudio fueron representantes y personal de las instituciones públicas y privadas involucradas en velar por este derecho; a saber:

Tipo de instituciones	Cantidad de entrevistados
Hábitat para la Humanidad El Salvador (ONG)	2
Fondo Social para la Vivienda	2
Instituciones Bancarias	4
Cooperativas de Ahorro y Préstamo	4
Juzgados de Familia	4
<b>Total</b>	<b>16</b>

*Figura 1.* Cuadro resumen de la muestra.

La técnica utilizada fue la entrevista estructurada, dirigida a personas que laboran y se desempeñan en los diferentes cargos de las instituciones antes mencionadas que operan en la ciudad de Santa Ana. La guía de entrevista utilizada contenía las preguntas abiertas pertinentes al tema en estudio; posteriormente se compararon y contrastaron las respuestas obtenidas de los

entrevistados para su análisis y valoración. Para ello se gestionaron los permisos necesarios y se entregaron cartas dirigida a las autoridades de cada una de las instituciones, solicitando su colaboración y audiencia.

## 3. Resultados

Los sujetos entrevistados de las diversas instituciones crediticias gubernamentales y no gubernamentales expresaron que cada institución cuenta con procedimientos y políticas crediticias propias acordes a su misión y visión. Estas tienen como objetivo propiciar el acceso a la familia salvadoreña a créditos para vivienda, agregando que cualquier persona puede informarse sobre este tema visitando el sitio web respectivo de cada institución.

### Fondo Social para la Vivienda

Los representantes del Fondo Social para la Vivienda (FSV), manifestaron que, dentro de sus políticas para conceder créditos hipotecarios para adquisición, construcción o mejora de vivienda se consideran los siguientes criterios, los cuales se encuentran definidos en el marco regulatorio propio de esa institución:

- Capacidad económica del usuario
- Plazo de financiamiento requerido
- Tasa de interés (según techos a financiar)
- Sanciones en casos de incumplimiento o mora en el pago de las obligaciones, entre otros.

Estas políticas crediticias se diseñan de acuerdo a los diferentes sectores a quienes van a beneficiar, siendo éstos: sector formal (traba-

jadores asalariados o pensionados) o informal (comerciantes con negocio propio); además, todas las compras de viviendas se hacen con garantía hipotecaria sobre el inmueble mismo que se adquiere.

Los entrevistados explicaron que, tratándose del caso del sector informal, los techos para otorgar créditos, los plazos y tasas de intereses son diferentes a los del sector formal, debido al riesgo financiero que implican los primeros; por ejemplo: obtener mayores ingresos mensuales, tasas de interés más elevadas y plazos más cortos.

Todos los entrevistados respondieron que el segmento más numeroso de personas que solicitan líneas de crédito en sus diversas modalidades, está conformado por aquellas cuyos ingresos mensuales oscilan entre dos a cuatro salarios mínimos. Desde su perspectiva, este es el sector que el sistema bancario no atiende por no considerarlos sujetos de crédito, debido al riesgo que implica sus bajos ingresos.

<b>Líneas de crédito para vivienda</b>
a. Vivienda nueva
b. Vivienda usada
c. Reparación, ampliación y mejoras de vivienda propia
d. Compra de lote para construcción de vivienda

**Figura 2.** Líneas de crédito dentro del Fondo Social para la vivienda.

Los representantes del FSV también enumeraron los requisitos mínimos establecidos para adquirir un crédito para vivienda:

- Ser empleado activo con seis meses mínimo de cotizaciones en el Sistema de Ahorro para Pensiones o ser trabajador independiente, con un mínimo de dos años de actividad económica.
- Edad comprendida entre dieciocho a sesenta y nueve años.
- Sujeto a seguro de deuda.
- Financiamiento del noventa por ciento del valor del inmueble.
- Tener buen record crediticio en el Sistema Financiero.

En lo que respecta a la inclusión de cláusulas para la protección a la vivienda familiar, figura regulada en el artículo 46 del Código de Familia, respondieron que generalmente no se incorporan en el contrato a menos que los usuarios convengan en ello. Además, señalaron que al igual que el sector bancario, el crédito concedido al beneficiario incluye pago de prima de daño y seguro de vida.

### **Hábitat para la Humanidad El Salvador**

Por otra parte, los entrevistados de Hábitat para la Humanidad El Salvador expresaron que los proyectos que implementan para apoyar a la familia santaneca a poseer vivienda propia, están orientados por las grandes líneas estratégicas de Hábitat Internacional: “Construir impacto en la comunidad; construir impacto en el sector vivienda y construir impacto en la sociedad”.

Agregaron que los programas que ejecuta Hábitat tienen por objeto facilitar créditos hipotecarios a las familias para que puedan construir

su vivienda o mejorar la existente. En tal sentido, para solicitar financiamiento se evalúa la necesidad real del grupo familiar de poseer una vivienda y la posibilidad económica de pagar una cuota.

<b>Modalidades de crédito para vivienda</b>
a. Financiamiento del cien por ciento del monto del valor de la vivienda nueva o usada para su compra (cero prima).
b. Construcción o mejora de vivienda propia.
c. Crédito subsidiado con el apoyo financiero mediante alianzas con otras instituciones donantes nacionales o internacionales (el usuario solo cancela una parte del crédito adquirido).
d. Subsidio total en aquellos casos especiales sujetos a valoración de Hábitat, siempre con el patrocinio de otras instancias donantes.

**Figura 3.** Modalidades de crédito para vivienda en Hábitat para la Humanidad El Salvador.

Asimismo, afirmaron que los créditos para vivienda en todos los casos son garantizados mediante hipoteca debidamente inscrita en el Registro respectivo. Excepcionalmente, en los casos de créditos destinados a introducir mejoras a la vivienda que se posee y cuyos montos no son muy altos, las garantías pueden ser personales tal como la fianza. Aclararon los entrevistados que si hay hijos menores de edad explican a la familia beneficiaria la ventaja de constituir el gravamen de protección de la vivienda familiar, sugiriendo se inserte esta cláusula en la escritura pública respectiva; sin

embargo, un número muy reducido de beneficiarios accede a ello.

También manifestaron que, en aquellos casos en que los ingresos mensuales del grupo familiar son inferiores al salario mínimo vigente, se les puede considerar otorgar un crédito con subsidio; caso contrario, para acceder a un crédito normal para vivienda los ingresos mensuales deben ser equivalentes o mayores al salario mínimo.

### **Banco Agrícola**

Los representantes entrevistados del Banco Agrícola expresaron que otorgan créditos diseñados para remodelación, ampliación y compra de vivienda nueva o usada con garantía hipotecaria. Señalaron que, específicamente, poseen una línea de crédito denominada: “Mi Casa Banco Agrícola”, que integra diversas modalidades crediticias.

<b>Modalidades crediticias para vivienda</b>
a. Crédito para Vivienda Usada
b. Crédito para Nueva Vivienda
c. Construcción de Vivienda
d. Compra de terreno y construcción de Vivienda
e. Remodelación de Vivienda

**Figura 4.** Modalidades de crédito según Banco Agrícola.

Señalaron que, según los tipos de créditos solicitados así serán los requisitos exigidos por la institución bancaria, pudiendo aplicar a un crédito hipotecario salvadoreños que residan en El Salvador o en Estados Unidos; así como extranjeros casados con salvadoreños. Aunado

a esto, los entrevistados expresaron que otorgan créditos a personas comprendidas entre las edades de 21 a 70 años de edad, si comprueban experiencia crediticia; caso contrario se concede el crédito desde la edad de 25 años, únicamente si se trata de persona asalariada.

Asimismo, el cliente asalariado debe tener por lo menos seis meses de laborar en su empleo actual; o si es profesional independiente o propietario de negocio, poseer dos años como mínimo de experiencia en la actividad que realiza. El monto del crédito que se otorga es para financiar hasta el noventa por ciento del valor del bien, con un plazo máximo de 25 años. Añadieron que los ingresos mínimos mensuales requeridos para solicitar un crédito de vivienda en cualquiera de las anteriores modalidades, son:

- Trabajadores asalariados y personas pensionadas: \$250.00
- Profesionales Independientes: \$800.00
- Propietario de Negocio: \$1,000.00

Esta entidad bancaria posee para Santa Ana el proyecto Residencial Villa Verde, que consta de viviendas nuevas con precios aproximados desde cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América.

### **Banco Scotiabank**

Los entrevistados de esta entidad indicaron que los requisitos mínimos para poder aplicar a un crédito son los mostrados en la figura 5.

El monto mínimo del crédito debe ser de \$20,000.00 dólares, y el plazo de pago puede ser de 5 a 30 años.

<b>Requisitos para aplicar a crédito hipotecario</b>
a. Tener una edad comprendida entre los 18 a 70 años.
b. Empleados o pensionados: Poseer un ingreso mínimo de \$500.00 dólares mensuales.
c. Profesionales independientes: Poseer un ingreso mínimo de \$4,000.00 dólares mensuales.



**Figura 5.** Información solicitada por Banco Scotiabank para acceder a crédito hipotecario.

Para la compra o construcción de vivienda se financia hasta el 90% del valor del bien. Pero en el caso que el cliente desea realizar mejoras o ampliaciones a su vivienda, puede aplicar a la línea de Crédito Multidestino Hipotecario. Esta ofrece un monto mínimo de financiamiento de \$20,000.00 dólares, en un plazo máximo de hasta 25 años, financiando hasta el 85% del valor del bien.

En ambos casos, el crédito se garantiza con hipoteca abierta sobre el inmueble, cuyo valor mínimo en el mercado debe ser de \$30,000.00 dólares.

### **ACACSEMERSA de R.L.**

En relación a los entrevistados de la Asociación Cooperativa de Ahorro y Crédito de las Señoras del Mercado Municipal de Santa Ana, de Responsabilidad Limitada, (ACACSEMERSA de R.L.), expresaron que poseen una línea de créditos hipotecarios, tanto para adquisición como mejora de viviendas (ver figura 6).

En esta entidad, el monto máximo del crédito varía de \$30,000.00 a \$50,000.00 dólares, en un plazo de hasta 15 años.



<b>Requisitos de aplicación para crédito hipotecario</b>
a. Ser un trabajador asalariado, micro y pequeño empresario
b. Tener entre 18 a 65 años de edad
c. Poseer un ingreso mínimo de \$300.00 dólares mensuales

**Figura 6.** Información solicitada por ACACSEMERSA de R.L. para ser sujeto de crédito.

### **SIHUACOOP de R.L.**

Los representantes de la Asociación Cooperativa de Ahorro y Crédito Sihuatehuacan de Responsabilidad Limitada (SIHUACOOP de R.L.), señalaron que también poseen una línea de créditos hipotecarios, tanto para adquisición como la mejora de viviendas.

<b>Requisitos para aplicar a crédito hipotecario</b>
a. Ser trabajador asalariado o trabajador con negocio propio
b. Tener ingresos mensuales mínimos de \$300.00 dólares

**Figura 7.** Información solicitada por SIHUACOOP de R.L. para ser sujeto de crédito.

En esta entidad, el monto del crédito para vivienda otorgado con mayor frecuencia oscila entre \$25,000.00 a \$50,000.00 dólares, en un plazo máximo de 25 años.

### **Punto de vista jurídico**

Por otra parte, todos los jueces de familia y colaboradores jurídicos que fueron entrevistados estuvieron de acuerdo que, las formas de

protección a la vivienda familiar que se dirimen con mayor frecuencia en los procesos de familia, son:

- La constitución del derecho de habitación (Art. 46, Código de Familia).
- El uso de la vivienda familiar en los procesos de cuidado personal de menores de edad (Art. 216; inciso 5ª, Código de Familia).
- El uso de la vivienda familiar en la sentencia de divorcio y de la unión no matrimonial (Artículos 108 literal 4ª; 111, 124 ord. 5ª, Código de Familia).

De igual forma, existen casos en los que se puede decretar la protección de la vivienda familiar como medida de protección o cautelar. A saber:

- a. El art. 130 lit. “c” Ley Procesal de Familia, cuando se acuerde como medida de protección la exclusión del hogar del infractor, independientemente de los derechos reales o personales que tenga sobre el mismo;
- b. El art. 124 lit. “a” Ley Procesal de Familia, como medida cautelar en procesos de divorcio contencioso y nulidad de matrimonio, que literalmente reza:

En los procesos de divorcio contencioso y nulidad de matrimonio, simultáneamente con la admisión de la demanda o antes, según la urgencia del caso, el Juez podrá decretar las siguientes medidas: a) Autorizar la residencia separada de los cónyuges y el uso provisional de la vivienda y de los bienes muebles de uso familiar.

Respecto a los procesos familiares cuyo objeto es otorgar protección a la vivienda familiar, los entrevistados expresaron que el principio del interés superior del menor es fundamental, puesto que una de las finalidades es brindar protección a menores e incapaces para ofrecerles un techo como parte de los alimentos; sin olvidar también que este derecho ampara al otro cónyuge o conviviente que carezca de medios para procurarse una vivienda.

En ese sentido, agregaron que el 80% de los procesos de divorcio contencioso -por separación de los cónyuges durante uno o más años consecutivos o por ser intolerable la vida en común entre los cónyuges- que se promueven por las partes litigantes, se otorga el uso de la vivienda al grupo familiar, máxime cuando existen hijos menores de edad.

En cuanto a la aplicación de las formas de protección de la vivienda familiar como medidas cautelares o de protección, los entrevistados manifestaron que son procedentes aplicarlas en aquellos casos cuando se advierte un inminente riesgo o peligro de que los hijos menores de edad, cónyuge o conviviente puedan quedar desprotegidos sin lugar donde habitar; ya sea por actos jurídicos (enajenación, constitución de gravámenes, etc.) realizados por el otro cónyuge en perjuicio de la familia. No obstante, en la realidad salvadoreña con muy poca frecuencia se hacen estas solicitudes estimando, según ellos, que de todas las demandas que se interponen mensualmente en los juzgados, so-

lamente en un 5% se solicita, por una de las partes, la aplicación de dichas medidas.

Es unánime la opinión de los entrevistados en cuanto que, la protección a la vivienda familiar es independiente de que la pareja haya procreado hijos o no, puesto que la familia puede estar formada solo por la pareja -matrimonio o unión no matrimonial- sin procreación de hijos. Refirieron que en aquellos casos en los cuales se adjudica el uso de la vivienda familiar cuando existen menores de edad que deban ser protegidos, tal como en los procesos de cuidado personal de menores (Art. 216 inc. 5ª, Código de Familia).

Se debe tomar en cuenta que esta protección podría desaparecer cuando los hijos se han independizado, y pueden valerse por sí mismos; o excepcionalmente continúa si llegan a la mayoría de edad y están estudiando con provecho o preparándose profesionalmente. Añadieron que, en los procesos de divorcio, cuidado personal y unión no matrimonial en las respectivas sentencias en las que se dispone a quien se le otorgará el uso de la vivienda familiar o resoluciones en las que se decreta ésta como medida cautelar o de protección, si el inmueble se encuentra inscrito a favor de uno o ambos cónyuges, es necesario la inscripción del uso de la vivienda familiar para dar efectividad a este derecho. Esto se hace mediante oficio librado por el juez, dirigido al Centro Nacional de Registro (CNR), en el que se hace del conocimiento del Registrador la resolución judicial en la que se pronunció sobre este derecho.

### **Efectividad de los mecanismos legales para la protección de la vivienda familiar**

Los representantes del Fondo Social para la Vivienda expresaron que la institución cumple su función social de asegurar el derecho a poseer una vivienda propia a la familia, puesto que otorga créditos a aquellas personas no asalariadas (pequeños comerciantes, vendedores de los mercados, etc.) que en muchas ocasiones sus ingresos mensuales no llegan ni al salario mínimo.

Enfatizaron además que en todos los créditos de vivienda que conceden a sus usuarios, la tasa nominal de interés es la misma tasa efectiva; es decir, siempre se mantienen coincidentes, sin variación alguna. En cuanto a los servicios destinados a los sectores más vulnerables de la población santaneca, los entrevistados explicaron que implementan varios programas tendientes a garantizar el derecho a poseer una vivienda digna, tales como:

#### **a. Casa Mujer**

El programa denominado Casa Mujer se implementó a partir del doce de septiembre del 2018, y está destinado a beneficiar a mujeres solteras, madres jefas de hogar y viudas, en edades comprendidas entre los 26 y 45 años de edad. Ellas pueden optar a un crédito si sus ingresos mensuales son equivalentes 2.5 salarios mínimos, y no excedan de mil dólares.

En este caso, las beneficiarias pueden aplicar a una línea de crédito para vivienda usada o nueva hasta un monto de \$50,000.00 dólares, aportando una prima del 2% del valor del inmueble

si pertenecen al sector formal (trabajadoras asalariadas); y hasta \$38,200.00 dólares con una prima del 4 al 5% si pertenecen al sector informal. En ambos casos, la tasa de interés es de aproximadamente del 4% anual.

#### **b. Casa Joven**

Tratándose del programa Casa Joven, este está concebido para conceder créditos para vivienda a jóvenes entre las edades de 18 a 25 años de edad, ya sea para la adquisición de vivienda nueva o usada, con una tasa de interés diferenciada según al sector laboral al que pertenezcan. Es decir, para aquellos jóvenes que trabajan en el sector formal, la tasa de interés podrá ser del 6 al 7% anual y una prima del 3 al 5% del valor del bien; mientras que para el sector informal la tasa de interés sufre un ligero incremento, variando del 7.5 al 9% anual, con una prima del 5% del valor del bien.

Por otra parte, los entrevistados agregaron que actualmente existe un programa piloto denominado Vivienda Social, cuya finalidad es fortalecer el rol eminentemente social del Fondo Social para la Vivienda, pues tiene por objetivo brindar una solución habitacional a sectores de la población altamente vulnerables y de escasos recursos que, en condiciones normales, no pueden acceder a una vivienda digna.

Con este programa, el Fondo Social para la Vivienda contribuye a mejorar el nivel de vida de las familias salvadoreñas que desean adquirir una vivienda al crédito, con montos de \$32,200.00 dólares. Los créditos concedidos a

estas personas que laboran en el sector formal se les dará cero prima, y la tasa de interés preferencial y diferenciada podrá ser del 3 al 6% anual.

Existe otro programa denominado Vivienda Cercana para salvadoreños en el exterior, el cual tiene por objeto brindar una oportunidad para que los residentes en el exterior accedan al crédito hipotecario del Fondo Social para la Vivienda, y puedan adquirir una casa para su familia que vive en El Salvador. Con ese financiamiento, de acuerdo a los entrevistados, se da cobertura a todos los trabajadores salvadoreños con ingresos familiares permanentes y variables, satisfaciendo las necesidades y expectativas habitacionales de amplios sectores de la sociedad. A través de este plan pueden aplicar a financiamiento:

- Salvadoreños con estatus migratorio de ciudadanía, residencia o pensionados en el exterior.
- Salvadoreños residentes en el extranjero con estatus migratorio adscritos al TPS u otro programa o permiso de permanencia autorizada en el país que reside.
- Salvadoreños residentes en El Salvador que reciben remesas de personas con estatus migratorio permanente o con permiso de trabajo.
- Salvadoreños residentes en El Salvador y que reciben ingresos de empresas del exterior.
- Salvadoreños residentes en El Salvador que reciben remesas de personas sin estatus migratorio.

También, el Fondo Social para la Vivienda, a partir de septiembre del 2018 ha implementado el programa Casa Altura (Vivienda en altura), con el que se pretende financiar la adquisición de apartamentos ubicados en edificios de tres niveles hacia arriba o en condominios. En este proyecto piloto se financia la adquisición de vivienda nueva o usada en altura tanto para el sector formal como informal, pudiéndose otorgar créditos hasta por \$150,000.00 dólares. Sin embargo, su implementación se enfoca en el área metropolitana de San Salvador.

Los entrevistados indicaron que cada mes se formalizan y aprueban créditos para vivienda que benefician aproximadamente a 50 familias, obteniendo anualmente alrededor de 650 a 750 créditos familiares aprobados. En relación a la promoción y publicidad de los servicios que presta el Fondo Social para la Vivienda, los representantes externaron que la población santaneca conoce su labor, puesto que por sí misma la institución se ha posicionado en un alto nivel por el tiempo que tiene de prestar sus servicios; no obstante, con el fin de publicitar y llegar a mayor cantidad de personas se posee el fonomóvil, así como el trabajo de campo a través del cual se brindan servicios de asesoría en gestión de créditos.

Los entrevistados que laboran en Hábitat para la Humanidad El Salvador externaron que, actualmente, desarrollan proyectos habitacionales en diversos sectores de la zona occidental del país, entre ellos: proyecto Construyendo

Esperanzas en Ahuachapán y el proyecto Mujeres Construyendo Viviendas en Candelaria de la Frontera. Ambos proyectos son subsidiados; es decir, una parte del valor de la vivienda es donada y la otra parte es pagada por el beneficiario mediante cuotas mínimas según el crédito adquirido.

El proyecto en Candelaria de la Frontera tuvo una inversión de \$100,000 dólares y contó con el apoyo económico de la Alcaldía Municipal de ese municipio con un monto de \$10,000.00 dólares. Según los entrevistados, con este proyecto en particular se beneficiaron aproximadamente a 40 familias para la mejora o construcción de sus viviendas, y a un grupo de alrededor de 80 mujeres solteras para adquirir vivienda propia.

En relación a las líneas crediticias, específicamente para construcción de vivienda, la tasa de interés es del 7% anual; y para mejora de vivienda varía del 16 al 22% anual. La fijación de la tasa de interés se realiza atendiendo al historial de cada usuario en referencia a su situación económica. Según los entrevistados, a efecto de contar con créditos que gocen de subsidio parcial o total se trata de promocionar proyectos habitacionales a diferentes instituciones nacionales e internacionales, con el fin de encontrar donantes que deseen ayudar a sectores poblacionales de bajos recursos financieros; sin embargo, reconocen se trata de una ardua tarea puesto que no han logrado ayudar aquellas familias más vulnerables y que se encuentran en situación de riesgo extremo.

No obstante, los entrevistados de Hábitat para la Humanidad expresaron que, en la zona occidental, en el transcurso del año 2018, se benefició a unas 650 familias aproximadamente, otorgándoles créditos para adquisición de vivienda (100 familias) y mejoramiento de vivienda propia (550 familias). Durante el mes de julio, se tuvo una inversión de \$1,821,000.00 dólares. Aunado a esto, la cartera de crédito que anteriormente beneficiaba en su gran mayoría a usuarios del sexo masculino, actualmente beneficia a más mujeres, dando una proporción crediticia del 40% hombres y 60% mujeres. Esta tendencia ha cambiado debido a la caída de paradigmas que excluían a la mujer como sujeto de crédito, considerándola como menos responsable en el cumplimiento de sus obligaciones de pago.

Por otra parte, los entrevistados fueron enfáticos al mencionar que para desarrollar con eficacia su papel, y con el objetivo de integrar esfuerzos y buscar un mayor impacto social, necesitan del apoyo y coordinación con entes públicos: Alcaldías, Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (permisos de construcción, planos, etc.), Fondo Social para la Vivienda; así como organizaciones privadas como iglesias, organizaciones no gubernamentales, Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL), entre otras.

Fueron enfáticos en expresar que con el Fondo Social para la Vivienda no se ha consolidado efectivamente una cooperación mutua. Aunque

en los años 2011 y 2012, para la construcción del proyecto habitacional Procavia y Santa Lucía coordinaron esfuerzos en el sentido que esta entidad otorgó subsidio financiero a Fondo Nacional Vivienda Popular (FONAVIPO) para la construcción de viviendas, que luego fueron adquiridas en su mayor parte por personas interesadas a través de créditos otorgados por Hábitat para la Humanidad El Salvador.

Por otro lado, agregaron que han obtenido ayuda y cooperación de la Universidad Nacional y de universidades privadas de la zona occidental, considerándolas como socias estratégicas de Hábitat para la Humanidad, pues éstas les proveen de una considerable cantidad de estudiantes voluntarios que colaboran en la construcción de viviendas para personas de comunidades en riesgo; mediante diversos mecanismos como son el servicio social universitario, pasantías e incluso aportando ideas para crear un modelo de vivienda más económica y recaudación de fondos monetarios para grupos vulnerables.

Por su parte, los representantes del Banco Agrícola mencionaron que las cuotas mensuales de los créditos hipotecarios que otorgan incluyen capital, intereses y seguros; y en relación a estos últimos indicaron que comprenden:

- a. Seguro de vida, que cubre: muerte o invalidez permanente. En caso de fallecimiento, la deuda queda saldada y el saldo amortizado se devuelve a los beneficiarios que se hayan designado al inicio del crédito.

- b. En caso de invalidez permanente, la deuda queda saldada y el saldo amortizado se devuelve al cliente.
- c. Seguro de daños, que cubre daños a la infraestructura del inmueble en caso de algún siniestro: terremoto, incendio, etc.

Además, señalaron que el valúo practicado al inmueble objeto del crédito es totalmente gratis, y que el cliente goza de una gran variedad de opciones para cancelar su cuota, entre ellas:

- Mediante orden de descuento en planilla
- Pago personal en ventanilla de cualquier agencia
- A través de e-banca Personas en el sitio web de la institución
- En la red de kioscos ubicados a nivel nacional

Los entrevistados agregaron que los montos y plazos de los créditos hipotecarios otorgados se establecen de acuerdo a la necesidad y capacidad económica de cada cliente, con tasas de interés que varían del 7.5 hasta 10.5% anual para adquisición de vivienda; y un seguro de daños para las construcciones con una cobertura del 100% del valor de la construcción.

Los representantes del Banco Scotiabank expresaron que, en ambos casos, en el Crédito Hipotecario Vivienda o Crédito Multidestino, el costo del valúo del inmueble que se dará en garantía es gratis y las tasas de interés varían del 7.25 hasta el 9% anual. Además, el cliente tiene la opción de pagar la primera cuota hasta 90 días posteriores al otorgamiento del crédito

y podrá consultar los saldos accediendo al sitio web Scotia en línea, contando también con seguro de deuda y daños.

En relación a las formas de pago del crédito, los entrevistados, indicaron que puede realizarse a través de:

- Débitos a la cuenta de ahorro o corriente del cliente
- Pagos efectuados directamente en agencia
- Por medio de canales electrónicos (Scotia en línea / ATM / Kioscos)
- Mediante orden irrevocable de descuento en planilla

En relación a los entrevistados de ACACSE-MERSA S.A. de R.L. y SIHUACOOP de R.L., fueron unánimes afirmando que entre los beneficios que conlleva el otorgamiento de créditos es lo relativo las tasas de crédito que, a su criterio, son las más competitivas en el mercado, con una tasa de interés del 11.90% anual y del 13.90% anual, respectivamente. Agregaron que los clientes pueden realizar los pagos de las cuotas mensuales mediante descuento automático en planilla o pagos personales directos en ventanilla de cualquiera de sus agencias.

Jueces y colaboradores jurídicos entrevistados coincidieron que en lo que respecta al grado de eficacia de las formas de protección de la vivienda, en los diversos procesos de familia, una vez han sido decretadas, es 100% eficaz, debido a que inscritas en el Centro Nacional de Registro respectivo son oponibles a cualquier

tercero que pretenda derechos posteriores sobre la vivienda que sirve de habitación familiar. Para mantener dicha eficacia, las consecuencias que pueden derivarse en caso de incumplimiento por parte de la persona a quien se le han impuesto, pueden dar lugar a:

- Incurrir en sanción penal como sería el delito de desobediencia a mandato judicial
- Solicitar por la persona favorecida con esta protección la ejecución forzosa de la sentencia
- Interponer ante el juez competente la acción civil de nulidad de los actos jurídicos que vulneren este derecho
- Decretarse restricción migratoria contra la persona infractora

Los entrevistados consideran que, el papel que desempeña el órgano jurisdiccional en relación con la efectividad de las diferentes formas de protección de la vivienda familiar, es esencial y garantista del cumplimiento de lo dispuesto en la legislación para la protección a la vivienda familiar. Por otra parte, mencionaron que para lograr la eficacia y seguridad jurídica de la institución de la Protección a la Vivienda Familiar, se reformó el art. 687 el Código Civil, agregándose un ordinal tercero, que establece que en el Registro de Sentencias del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas deben inscribirse las “sentencias y resoluciones mediante las cuales se constituya el gravamen del derecho de habitación, así como cualquier medida en la materia que afecte los inmuebles objeto de registro”.

#### 4. Discusión

El derecho a la vivienda, por ser un derecho universal, es reconocido a nivel nacional e internacional y, por tanto, es una obligación ineludible y prioritaria del Estado asegurar la efectividad de este derecho a cada persona. Esto implica que, poseer una vivienda familiar no es solamente un propósito deseable de los individuos, sino un objetivo del más alto y urgente interés social, especialmente para la familia.

Sin embargo, además del rol fundamental del Estado, le corresponde a la sociedad en general participar activamente en esta tarea, a través de aquellos entes privados o no gubernamentales que conjuntamente y bajo el marco legal trabajan para hacer eficaz este derecho. En este sentido, los sujetos entrevistados pertenecientes a las diversas instituciones crediticias públicas y privadas expresaron clara y puntualmente que, según la naturaleza y función de cada una, han adoptado diversos mecanismos, proyectos y programas orientados a facilitar créditos a grupos familiares; siendo en la mayoría de los casos a los sectores más vulnerables por su condición económica. Esto con el objeto de asegurarles la adquisición de una vivienda digna o la mejora de la que ya poseen.

En concordancia a lo antes mencionado, todas las instituciones crediticias han diseñado líneas de crédito similares, enfocadas a los siguientes rubros:

- Adquisición o compra de vivienda nueva o usada
- Construcción de vivienda

- Adquisición de lotes o terrenos para construcción de vivienda
- Mejoras, ampliaciones o remodelaciones de vivienda

Se pudo constatar que cada institución tiene establecidos los requisitos mínimos necesarios para que una persona pueda aplicar a un crédito para vivienda, tomando como parámetros: edad del solicitante, su nivel de ingresos mensuales, el monto del crédito solicitado, el plazo máximo del crédito, su pertenencia al sector laboral formal o informal; si posee experiencia laboral previa o historial crediticio, entre otros.

En este orden de ideas, todas las instituciones crediticias ofrecen créditos hipotecarios tanto para el sector laboral formal (personas asalariadas), profesional independiente, pensionados y sector informal (personas dedicadas al comercio propietarios de negocios, etc.). Es de destacar que, en todos los casos, tratándose de personas que trabajan en el sector formal, el tiempo mínimo de experiencia laboral requerido es mucho menor (6 meses) que el del sector informal (2 años en adelante); esto se debe al mayor riesgo financiero que implica el crédito.

Aunado a ello, todos los créditos para vivienda son garantizados mediante la constitución de gravamen hipotecario sobre el inmueble objeto del contrato; excepcionalmente en el caso de Hábitat para la Humanidad El Salvador, en donde si el crédito es destinado para realizar mejoras en vivienda propia y el monto solicitado no es muy elevado, bastará que el clien-



te otorgue garantía personal como en el caso de la fianza. En relación al plazo del crédito, éste puede oscilar entre un mínimo de cinco y un máximo de treinta años, el cual dependerá también del destino y el monto del préstamo; siendo que, en la mayor parte de casos, según la información brindada por los entrevistados, el plazo del crédito es con frecuencia de veinticinco años, lo cual facilita el acceso al crédito pues permite reducir el monto de la cuota mensual a pagar por el deudor.

En cuanto a los ingresos mensuales que debe poseer una persona para aplicar a un crédito hipotecario, éstos deben ser mayores si la persona labora en el sector informal o profesional independiente, criterio que es aplicado en todas las instituciones financieras. Merece especial atención el caso de Hábitat para la Humanidad El Salvador, quienes otorgan créditos a personas o grupos familiares cuyos ingresos son menores o iguales a un salario mínimo vigente, siendo en estos casos que aplican la figura del crédito con subsidio o subsidio total, logrando beneficiar a aquellas familias que no tienen oportunidad de acceder a otro tipo de entidad crediticia.

Por otra parte, el Fondo Social para la Vivienda también otorga créditos a personas de bajos recursos económicos, bajo la forma del crédito Vivienda Social. Respecto a la edad mínima y máxima del solicitante de un crédito para vivienda, los entrevistados de todas las instituciones manifestaron que generalmente está comprendida en el rango de los 18 hasta los 70

años aproximadamente, con algunas variaciones según cada entidad.

De acuerdo a esto se puede concluir que, en cierta medida se están cubriendo las necesidades de vivienda del adulto mayor al posibilitarle el acceso a un crédito. Por otra parte, es de resaltar que existen excepciones en las que, por la naturaleza del crédito, se requieren edades o intervalos de edad más específicos; tal como en aquellos proyectos orientados a beneficiar a sectores vulnerables de la población entre los cuales se puede mencionar Casa Mujer y Casa Joven.

Es evidente que en las instituciones públicas o privadas sin fines de lucro tales como: el Fondo Social para la Vivienda y Hábitat para la Humanidad El Salvador su nivel de exigencia de requisitos para aplicar a un crédito para vivienda es mucho menor que los establecidos por las entidades bancarias o cooperativas. Además, como una forma de protección para el deudor del crédito, el personal entrevistado de las diferentes entidades financieras públicas y privadas concordó que los créditos que otorgan incluyen el beneficio del seguro de daños y deuda en caso de fallecimiento, y con ello se evita transmitir las obligaciones dinerarias del fallecido a sus herederos con el consiguiente riesgo de perder su vivienda por falta de pago.

En cuanto al monto del financiamiento generalmente todas las instituciones objeto de este estudio de investigación dan cobertura del 90%, excepto Hábitat para la Humanidad, que por su naturaleza y principios sociales cubren el 100%.

Existen diferencias tratándose de créditos para mejora de vivienda tal como en el caso de los Bancos Agrícola y Scotiabank, que dan cobertura del 70 y 85% valor del bien, respectivamente.

Se verificó que la tasa de interés anual de un crédito hipotecario para vivienda es variable de acuerdo a la entidad financiera, siendo quienes ofrecen menores tasas de interés el Fondo Social para la Vivienda y Hábitat para la Humanidad El Salvador, con la ventaja que la tasa de interés efectiva y nominal del Fondo Social para la Vivienda, según sus representantes, siempre son iguales y no variarán conforme al mercado. Lo anterior es comprensible debido a la naturaleza no lucrativa y de función social de ambas instituciones. Le siguen los Bancos Agrícola y Scotiabank, con tasas de interés del 7 al 10% aproximadamente; y, por último, las cooperativas con tasas más altas del once al catorce por ciento anual aproximadamente.

Es de especial relevancia mencionar que, en muchos casos, los beneficiarios de proyectos o líneas de créditos de forma negligente e irresponsable incumplen con sus obligaciones crediticias. En algunos casos, la mora en el pago de sus cuotas no se debe a poca liquidez financiera, sino a la ausencia de prioridades en el manejo de sus finanzas y al exacerbado consumismo que genera falsas necesidades, destinando sus ingresos a la adquisición de cosas no esenciales para subsistir.

En consecuencia, dichas conductas o comportamientos perjudican no solo a las entidades de

crédito por las pérdidas y gastos en que incurren para recuperar sus créditos (procesos judiciales, embargos, honorarios de abogados, etc.), sino que vuelven más exigentes los requisitos para poder acceder a un crédito para vivienda para otros sectores sociales. Además, se pudo evidenciar de la información obtenida en las entrevistas a personal del Fondo Social para la Vivienda y Hábitat para la Humanidad El Salvador, que no existe una efectiva colaboración y trabajo conjunto con el objeto de hacer eficaz el derecho a poseer una vivienda digna para los sectores más vulnerables de la sociedad. Aun cuando se realizan alianzas y convenios entre éstos, no es suficiente para obtener un resultado óptimo.

En lo referente a la figura de la Protección a la Vivienda Familiar, por tener su fundamento y razón de ser en la familia, (constituida ésta por el matrimonio, la unión no matrimonial o el parentesco, art. 2 Código de Familia), la ley ha establecido un amplio régimen de protección y garantía a la vivienda, que sirve de hogar en las relaciones de familia que gozan del carácter de permanencia. Esta permanencia o continuidad en la armonía y vida familiar puede verse afectada al momento de crisis entre los integrantes de la pareja, de ahí la importancia de esta figura que sirve como un elemento sustancial para resolver el conflicto en lo referente a garantizar una vivienda a los miembros de la familia con mayor desventaja y vulnerabilidad.

Dicha protección recibe su fundamentación o fuente de validez en el principio constitucio-

nal de igualdad de los cónyuges; es, por tanto, que se orienta a la unidad de la familia, y en caso de desacuerdos entre los mismos, a tratar de solucionarlos.

En nuestro ordenamiento jurídico se encuentran diseminadas múltiples disposiciones que tienen por objeto dicha protección, en este caso se estudió la que ampara nuestro Código de Familia en el artículo 46. Encontrando en primer lugar que, de las respuestas obtenidas de los entrevistados, la protección a la vivienda familiar en sentido amplio comprende diferentes formas:

- Se establece de manera voluntaria al constituir el derecho de habitación sobre la vivienda familiar, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 46 inc. 1 del Código de Familia;
- Mediante sentencia judicial, como en los siguientes casos: cuando se decreta el divorcio, se declara la existencia de la unión no matrimonial, o se confía el cuidado personal de menores a uno solo de los padres, se otorga el uso de la vivienda familiar para la protección del otro cónyuge, conviviente e hijos;
- Como medida cautelar o de protección, en todas ellas teniendo como finalidad común garantizar y asegurar la permanencia de la familia sobre el inmueble que le sirvió de habitación. En estos casos, cuando sea procedente, la decisión judicial será provisional, transitoria y subordinada a la continuación de la Litis. Esta provisionalidad implica que la decisión no configura adelantamiento de opinión del juez acerca de la solución final que

podiera adoptarse respecto a otras cuestiones referidas a los hijos menores, como, por ejemplo, el cuidado personal y los alimentos. En el caso específico de cuando se trata de la anotación preventiva de la demanda, ésta tiene como finalidad asegurar la eficacia de la resolución que se tome en la sentencia definitiva o anular cualquier enajenación posterior a la anotación preventiva que el titular del derecho de dominio, sobre el inmueble objeto de dicha vivienda familiar, pudiera efectuar.

De las formas de protección de la vivienda familiar mencionadas por los entrevistados, se concluye que la que se solicita con más frecuencia es la relativa a otorgar el uso de la vivienda familiar en los procesos de divorcio contencioso; siendo escasos los procesos de protección a la vivienda familiar en los que se pretende únicamente constituir el derecho de habitación sobre el hogar familiar.

Es de hacer notar la importancia de los casos en los cuales la ley establece que, al decretarse un divorcio, el juez debe disponer que al cónyuge a quien se le hubiere confiado el cuidado personal de los hijos le va a corresponder el uso de la vivienda familiar; y en caso de estar gravada con hipoteca, el juez podrá determinar la obligación del pago de la deuda que se garantiza con esa vivienda. Otra situación importantísima se refiere a los casos en los cuales no exista vivienda familiar, disponiendo el juez que en la sentencia de divorcio se establecerá una cuota para vivienda, la cual podrá ser exigida judi-

cialmente y; en caso de incumplimiento en el pago o la negativa a constituir el derecho de habitación sobre la vivienda familiar, se faculta al juez para dictar restricciones migratorias contra el infractor.

Por otra parte, para lograr la eficacia y seguridad jurídica de la institución de la Protección a la Vivienda Familiar, el art. 687 ordinal tercero del Código Civil, establece que en el Registro de Sentencias del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas deben inscribirse las “sentencias y resoluciones mediante las cuales se constituye el gravamen del derecho de habitación, así como cualquier medida en la materia que afecte los inmuebles objeto de registro”.

En síntesis, las disposiciones normativas en relación a la Protección a la Vivienda Familiar han sido orientadas a garantizar esta institución, constituyendo un avance muy significativo en esta materia. Sin embargo, en la práctica, la constitución del derecho de habitación para la vivienda familiar no ha sido de frecuente aplicación en la actualidad, lo cual obedece entre algunas razones a que lo regulado por el Art. 46 del Código de Familia, referente a la Protección a la Vivienda Familiar puede dar lugar a diversas interpretaciones, teniendo como consecuencia que con poca frecuencia se promuevan procesos de esta naturaleza o sean mal utilizadas por los litigantes.

En consecuencia, el Derecho a la Vivienda que tiene toda persona, especialmente la familia como sustrato de la sociedad, no obstante su rango constitucional, no se le ha dado la importancia que merece en la administración de

justicia; ya sea por desconocimiento de los particulares, litigantes, operadores de justicia y aquellos que intervienen en defensa de la familia, o por la complejidad que representa la interpretación y aplicación de las disposiciones referentes a la Protección de la Vivienda Familiar en los casos concretos.

El problema es que, aun cuando la ley contempla la protección, ésta presenta en ciertos casos dificultades prácticas al momento de decretarla; por ejemplo: cuando la vivienda es propiedad solamente de uno de los cónyuges o convivientes, o la pareja ha adquirido su vivienda a largo plazo gravándola con hipoteca, lo que significa que aún están pagándola cuando se les presentan problemas de separación. Por otra parte, si tanto el hombre como la mujer son propietarios y la vivienda está libre de gravamen, se declara la protección y su consecuente registro en la Propiedad Raíz e Hipoteca correspondiente.

Ante esta problemática, es necesario capacitar a los litigantes y administradores de justicia, sensibilizándoles respecto a este tema, con el objeto que comprendan los fines de esta figura, utilicen y promuevan mecanismos que permitan el acceso expedito a este derecho y se vuelva efectivo para los solicitantes. Estas acciones ayudarían en considerable medida a una correcta interpretación y aplicación de la institución de la vivienda familiar por los destinatarios de la ley y operadores de justicia, logrando una mayor credibilidad de los aplicadores de justicia y confianza en el sistema judicial por parte de los litigantes e interesados en este tipo de procesos.

En conclusión, garantizar el derecho humano universal a poseer una vivienda digna requiere un trabajo en equipo basado en el principio de corresponsabilidad, por medio del cual las diferentes instituciones públicas o privadas dotadas de un alto nivel de conciencia social se presten asistencia mutua coordinando esfuerzos y elaborando políticas efectivas que logren cumplir su propósito con eficiencia. Esto involucra, además, a cada persona que con sentido de compromiso serio asuma sus responsabilidades y obligaciones crediticias, y coadyuve desde su status social a participar solidariamente con estas políticas; no solo para el bien propio sino por el bienestar común, especialmente para aquellos sectores vulnerables de la sociedad.

Actualmente, se están realizando esfuerzos orientados a garantizar el derecho a poseer una vivienda; sin embargo, estos no han sido suficientes pues se necesita una labor conjunta y coordinada más cercana e inmediata entre las distintas entidades crediticias públicas y privadas dirigida a beneficiar a un mayor número de familias pertenecientes a los sectores más vulnerables y en condiciones de extrema pobreza. Esto también implica para el Gobierno y Organizaciones no gubernamentales generar un mayor número de alianzas estratégicas con potenciales donantes nacionales e internacionales que apoyen proyectos de viviendas enfocadas a estos sectores desprotegidos.

Asimismo, es urgente la aprobación y eventual aplicación del marco legal especializado que establezca la normativa que regulará el tema de

la vivienda, tal como es el caso de la propuesta de la Ley Especial de Vivienda de Interés Social, que desde el año 2015 no ha recibido un análisis serio para su entrada en vigencia como ley de la República.

Por otra parte, las universidades también tienen un rol importantísimo, puesto que a través de la academia pueden generar nuevos conocimientos orientados a diseñar proyectos de viviendas familiares construidas con materiales más económicos; sin riesgo para el medio ambiente, que tiendan a reducir el costo de construcción de las mismas y, por ende, los precios para su adquisición. Esto puede lograrse a través del voluntariado de sus estudiantes que puedan ofrecer soluciones habitacionales de bajo costo, innovadoras y acordes a las posibilidades económicas de cada familia, con propuestas creativas de nuevos diseños de vivienda, y propiciar el contacto con la realidad social al realizar trabajo de campo, participando activamente en los proyectos que las entidades públicas y privadas sin fines de lucro implementen.

Con esto se logra formar profesionales en valores de solidaridad, ayuda mutua al prójimo y una conciencia proteccionista del medio ambiente en el sector de la construcción; todo ello con el fin último y primordial de asegurar que la familia salvadoreña posea una vivienda digna que permita su desarrollo y crecimiento, propiciando la unidad familiar y condiciones de habitabilidad acordes a la dignidad humana de cada miembro.

## 5. Referencias

- Barillas, S. (2004). Apuntes sobre Derecho Procesal de Familia. El Salvador. Editorial Lis.
- Bossert, G. A. y Zannoni, E. A. (2001). Manual de Derecho de Familia. Quinta edición. Buenos Aires.
- Buitrago, A.C. *et al* (1996). Manual de Derecho de Familia. Tercera edición. El Salvador.
- Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (2010). Ley especial de vivienda de interés social. Recuperado de <http://www.casalco.org.sv/archivos/Anteproyecto%20de%20ley%20especial%20de%20vivienda%20de%20interes%20social.pdf>
- Corte Suprema de Justicia (2016). Concepto de vivienda familiar: ¿Qué es “vivienda familiar” a los efectos del Art. 96 CC, según la Jurisprudencia? Recuperado de <https://www.jurisprudenciaderechofamilia.com/2013/05/31/concepto-de-vivienda-familiar-que-es-vivienda-familiar-a-los-efectos-del-art-96-c-c-seg%C3%BAAn-la-jurisprudencia/>
- Fondo Nacional de Vivienda Popular (2016). Memoria de labores. [http://www.fonavipo.gob.sv/wp-content/uploads/2017/10/3.Memoria\\_2016.pdf](http://www.fonavipo.gob.sv/wp-content/uploads/2017/10/3.Memoria_2016.pdf)
- Fondo Social para la Vivienda (2017). FSV invirtió más de \$97 millones durante 2017, favoreciendo con casa propia a más de 24 mil salvadoreños. Recuperado de <http://www.fsv.gob.sv/2018/01/15/fsv-invirtio-mas-97-millones-2017-favoreciendo-casa-mas-24-mil-salvadorenos/>
- Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (2016). Anteproyecto Ley Especial de Vivienda de Interés Social. Recuperado de <http://repo.fundasal.org.sv/70/1/carta%20urbana160.pdf>
- Hábitat para la Humanidad El Salvador (2018). <https://www.habitatelsalvador.org.sv/mision-y-vision/>
- Mendoza, R. (2010). *Constitución de la República*. San Salvador: Editorial Jurídica Salvadoreña.
- Presidencia de la República de El Salvador (2015). Propuesta de Ley Nacional de Vivienda y Hábitat. <http://www.presidencia.gob.sv/10372/>
- Mendoza, R.O. (2010). Código de Familia. Editorial Jurídica Salvadoreña
- Mendoza, R.O. (2010). Ley Procesal de Familia. Editorial Jurídica Salvadoreña.
- Mendoza, R.O. (2010). Constitución de la República. Editorial Jurídica Salvadoreña.

Universidad Centroamericana José Simeón Cañas (2016). Política Nacional de Vivienda y Hábitat de El Salvador. Recuperado de [www.uca.edu.sv/noticias/descargar-1393980725-53167535282e9.pdf](http://www.uca.edu.sv/noticias/descargar-1393980725-53167535282e9.pdf)

Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (2015). Gobierno realiza lanzamiento de Política Nacional de Hábitat y Vivienda. Recuperado de [http://www.vivienda.gob.sv/index.php?option=com\\_content&view=article&catid=1:noticias-ciudadano&id=1022:gobierno-realiza-lanzamiento-de-politica-nacional-de-habitat-y-vivienda&Itemid=77](http://www.vivienda.gob.sv/index.php?option=com_content&view=article&catid=1:noticias-ciudadano&id=1022:gobierno-realiza-lanzamiento-de-politica-nacional-de-habitat-y-vivienda&Itemid=77)

Zannoni, E. A. y Bossert, G. (2002). Derecho de Familia, tomo1 Editorial Astrea, Buenos Aires.