

Estudio de Caso de Vivienda y Tierras

El Salvador

Fundación de Estudios para la Aplicación del Derecho (FESPAD)
OCCA-CEJA

Desalojos y amenazas de desalojo forzado a las comunidades de la zona costera del municipio de San Luis La Herradura, departamento de La Paz

Observatorio Local El Salvador

Fundación de Estudios para la Aplicación del Derecho (FESPAD)

Autores/as: Saúl Baños y Omar Flores

RESUMEN. El estudio se centra en las comunidades amenazadas por desalojo en la zona costera del municipio San Luis La Herradura, departamento de La Paz, quienes además se encuentran en situación de vulnerabilidad socioeconómica. Específicamente, aborda el desalojo forzado mediante la Ley Especial de Garantía de la Propiedad o Posesión Regular de Inmuebles, que establece un procedimiento expedito para desalojar a personas que no poseen título de propiedad, violentando en su práctica el derecho a audiencia, a defensa, la presunción de inocencia y la protección jurisdiccional de derecho a la propiedad y la posesión. Se realizaron entrevistas a personas afectadas (comunidad amenazada y comunidad desalojada), y líder comunitaria (MOVITIERRA) juntos con recorridos territoriales acompañados en zonas de interés. Además se cruzó con revisión documental de la información facilitada por el Movimiento Nacional en Defensa de la Tierra de El Salvador.

Hallazgos. Considerando que El Salvador es el quinto país de América Latina y el Caribe con mayor déficit habitacional, los problemas por insatisfacción del derecho a vivienda digna han catalizado fenómenos de ocupación de tierras para uso habitacional. En este marco se promulga la Ley Especial de Garantía de la Propiedad o Posesión Regular de Inmuebles, tras lo cual se han identificado desalojos masivos de comunidades y personas individuales. Con este conflicto en mente se decide estudiar dos casos de comunidades de la zona costera del municipio San Luis La Herradura: la comunidad Brisas de Jaltepec del cantón Los Blancos y la comunidad Jaltepec del cantón Zapote, siendo la primera amenazada de desalojo, mientras la segunda ya experimentó uno. Entre los principales hallazgos destacan 3 formas de barreras de acceso a la justicia. La primera es la barrera económica. El que estas comunidades sean de muy bajo nivel socioeconómico con ingresos familiares inferiores al salario mínimo de un empleado (\$US 300), no solo les imposibilita en primer término el derecho a tierra y vivienda, sino que además les constriñe sus posibilidades de acceso a justicia al no tener regularizada la tenencia y al no poder costear una representación legal. Además, la falta de información y formalismos les impide saber a ciencia cierta cuando el territorio en el que han instalado sus viviendas es de dominio público o privado. En esta incertidumbre se desarrolla la gran mayoría de conflictos judiciales iniciados por terceros, quienes reclaman propiedad sobre el terreno judicialmente o incluso a veces vía amenazas y amedrentamiento. Muchas de estas zonas son pensadas como públicas o de hecho lo son,

sin embargo, debido a esta falta de información clara y accesible se presta para estos conflictos y dificulta la solución. Por otra parte, las barreras económicas inciden en que estas personas no accedan a asesoramiento y representación adecuada frente a los conflictos judiciales y más aún les limita el acceso a estas audiencias que requieren movilizaciones a zonas urbanas. Esto introduce una tercera barrera que es geográfica, ya que estas comunidades, en tanto buscaban posicionarse en zonas no ocupadas o de propiedad privada se instalan en lugares alejados de la urbanización. Finalmente todo esto radica en barreras sobre la eficacia, siendo que aun cuando existen resoluciones judiciales, estas no resuelven los conflictos reales de vivienda y tierra de las personas, como es el caso de Dora quien respeta orden judicial de desalojo parcial, pero continúa recibiendo hostigamiento de su demandante aun a 3 años de esa resolución judicial.

Conclusiones. Una conclusión bastante clara es que no hay mecanismos judiciales que realmente estén solucionando los problemas habitacionales de estas personas. Las constantes amenazas, tanto judiciales como extrajudiciales obstaculizan la búsqueda de soluciones reales del conflicto que podrían darse quizás de mejor manera mediante mecanismos alternativos, que sin embargo, en ningún caso estudiado fueron utilizados.

CONTEXTO

La difícil situación en cuanto a la satisfacción de los Derechos Económicos Sociales y culturales en El Salvador (DESC), de manera particular la satisfacción del derecho a una vivienda digna genera escenarios de conflictos a nivel nacional, mediante diversas situaciones.

El 58% de las familias salvadoreñas no cuenta con un techo para vivir o habitan en viviendas de mala calidad (BID, 2012), El Salvador es el quinto país de América Latina y el Caribe con mayor déficit habitacional. La cantidad de hogares a nivel nacional ascienden a 1,784,558, de los cuales el 52.8% son propietarios de sus viviendas, el 20.3% son ocupantes gratuitos, el 13.7% son inquilinos, el 5.7% son propietarios en terreno privado, el 4.2% son propietarios y aún están pagando su vivienda, el 2.7% son propietarios en terreno público (Dirección General de Estadísticas y Censos, 2017).

La insatisfacción del derecho a la vivienda digna catalizó fenómenos como la ocupación de tierras para uso habitacional en El Salvador. Las ocupaciones se han desarrollado sobre bienes públicos y privados, generando escenarios de conflictos entre ocupantes y propietarios, los cuales han sido canalizados vía judicial.

En 2009, la Asamblea Legislativa aprobó el Decreto 23 que contiene la Ley Especial para la Garantía de la Propiedad o Posesión Regular de Inmuebles, que establece un procedimiento sumamente expedito para que se pueda desalojar a cualquier persona que no posea título de propiedad. Decreto que violenta el derecho de audiencia, defensa, presunción de inocencia y la protección jurisdiccional del derecho a la propiedad y posesión. Al aprobar el referido decreto el Estado inobservó las observaciones generales 4 y 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en cuanto a la protección contra el desalojo.

Después de la entrada en vigencia de la referida Ley se han identificado desalojos masivos de comunidades y de personas individuales.

3. Marco geográfico

La investigación se realizó en la zona costera del municipio de San Luis La Herradura, ubicado en el departamento de La Paz, a 63 kilómetros del centro de San Salvador, y linda al norte con los municipios de Santiago Nonualco y Zacatecoluca; al sur el Océano Pacífico; al este con Tecoluca (departamento de San Vicente) y Zacatecoluca; y al oeste con Santiago Nonualco y San Pedro Masahuat.

San Luis La Herradura cuenta con una extensión territorial de 65.96 kilómetros cuadrados; su división territorial está compuesta por 11 cantones.

Por otro lado, parte del territorio del municipio de San Luis La Herradura fue declarado sitio Ramsar el 2 de febrero de 2011, lo que lo caracteriza como una arrea protegida al que se le denomina Complejo Jaltepec, siendo el segundo bosque salobre más importante del país y tiene una extensión de 49,454 hectáreas (Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, 2013)

2. Conjunto demográfico

La población total del San Luis La Herradura asciende 20,405 de los cuales 51% son mujeres y 49 % son hombres (DIGESTYC, 2007). No obstante, para esta investigación solamente se tomaron en cuenta personas claves vinculadas de dos comunidades del referido municipio a saber: Brisas de Jaltepec del cantón Los Blancos, y Jaltepec del cantón el Zapote, la primera comunidad con amenazas de desalojo y la segunda experimentó un desalojo. Por parte de la comunidad Jaltepec se entrevistó a Dora del Carmen Rodríguez; y por Brisas de Jaltepec, a la señora Sofía Mancia Salguero; además se entrevistó a Sofía Norma Elizabeth Pérez, líder de la comunidad, y Leticia Flores de López miembro de Movimiento Nacional en defensa de la Tierra de El Salvador (MOVITIERRA) y líderesa en la Zona Costera.

Según datos recabados por el Movimiento Nacional en defensa de la Tierra de El Salvador, obtenidos por el levantamiento de información realizado por la directiva de la asociación de desarrollo comunitario, de la cual Norma Elizabeth Pérez es la presidenta, la comunidad Brisas de Jaltepec, está conformada por 115 familias, haciendo un total de 405 personas. De la comunidad Jaltepec no se cuentan con datos.

3. Ambiente sociopolítico

El ambiente social en el que se desenvuelve las entrevistadas se organiza en dos: en primer lugar se encuentra el familiar, en segundo socio-político (que incluye la organización comunitaria local y nacional).

3.1 Dora del Carmen Rodríguez

En el ámbito familiar convive con la hija y nieto, en este sentido tiene un rol de madre y abuela, siendo la principal proveedora de recursos económicos para el sustento del hogar. En Dora se identifica una vinculación organizativa en el momento de ser afectada por el desalojo, posteriormente su activismo menguó.

3.2 Sofía Mancía Salguero

Sofía convive con su hijo mayor y tres nietos, en este sentido tienen un rol de madre y abuela, contribuye a los ingresos familiares. De igual forma, se encuentra vinculada orgánicamente a la asociación comunitaria.

3.3 Norma Elizabeth Pérez

Su rol es de abuela y madre en vista de que convive con sus tres hijos y una nieta. Norma es una de las que provee recursos económicos a su hogar.

Orgánicamente forma parte de la asociación de desarrollo comunal, fungiendo como presidenta de la misma.

3.4 Leticia Flores de López

Convive con su esposo e hijo, desarrollando el rol de esposa y madre, siendo una de las principales suministradoras de recursos económicos a su hogar. Orgánicamente se encuentra vinculada a MOVITIERRA, siendo la representante ante dicha organización de alrededor de 19 comunidades.

4. Ocupación de inmuebles como forma de satisfacer su derecho a la vivienda adecuada

De acuerdo a Dora, el Caserío Jaltepec tiene alrededor de treinta y dos años de existir, de los cuales ella tiene 22 de habitar en dicho lugar, antes de ello, cuidaban un rancho de playa privado en donde recibían remuneración y les permitían habitar en una pequeña área del mismo, no obstante, “los despidieron”; buscaron habitar en el caserío Jaltepec en donde lo identificaban como un lugar para residir temporalmente.

Respecto a Sofía, manifiesta que tiene más de 40 años de vivir en la comunidad Brisas de Jaltepec, ya que la vivienda que poseía antes se destruyó.

El marco anterior evidencia que las condiciones materiales de existencia han determinado que las entrevistadas encontraran un lugar para habitar en dichas comunidades sin tener documentos que acrediten la propiedad del inmueble, en vista que no tenían otra opción.

Actualmente Tanto Dora como Sofía, no poseen un trabajo formal, desarrollan actividades comerciales para generar ingresos que satisfagan las necesidades familiares. A pesar de ello, los ingresos familiares son menores a los que obtiene una persona empleada con un salario mínimo (\$300.00)

5. Bienes nacionales de uso público y su ocupación por particulares

Las calles, plazas, puentes, caminos, el mar adyacente y sus playas, son bienes nacionales de uso público (Código Civil, Art. 571). En ese sentido, nadie podrá construir, sino por permiso especial de autoridad competente, obra alguna sobre dichos lugares (Código Civil, Art. 579). Los dueños de las tierras contiguas a la playa no podrán poner cercas, ni hacer edificios, construcciones o cultivos, dentro de diez varas, sino dejando de trecho en trecho suficientes y cómodos espacios para los menesteres de la pesca (Código Civil, Art. 595).

Las comunidades de Jaltepec y Brisas de Jaltepec se encuentran a las riveras de humedales, los cuales son bienes nacionales, el Complejo Jaltepec, como se le denomina, es el segundo sitio Ramsar de importancia nacional (MARN, 2011).

A partir de un recorrido en las comunidades referidas y con el acompañamiento de Leticia y Norma, se identificó que una de las forma de ocupar los humedales para destino habitacional o extensión de bienes privados (en su mayoría, ranchos de playa) son los “rellenos”. En la visita realizada en febrero 2018 se identificaron dos rellenos en ranchos de playa privados que pretendían extender sus inmuebles, materialmente. El relleno se debe de entender como la acción de depositar desechos (tierra y piedras) para aumentar la superficie de los inmuebles en detrimento de reducir los humedales y la tala de mangle.

Tanto Dora como Sofía manifiestan no tener escrituras que acrediten la propiedad sobre los inmuebles que habitan, pero manifiestan que se encuentran en inmuebles propiedad del Estado y no de particulares. Dora construyó parte de su vivienda sobre una calle y Sofía refiere que el inmueble donde se encuentra su vivienda es un relleno.

La disputa entre las comunidades que ocupan terrenos para uso habitacional y particulares que alegan mejor derecho sobre determinados inmuebles se dirime mayoritariamente en sede judicial.

6. Forma de resolver el conflicto

De acuerdo a Leticia, representante de MOVITIERRA en la Zona Costera, de las 19 comunidades con las que tiene vínculos, a la mayoría se les intenta despojar de sus viviendas mediante amenazas e intimidación desde quienes alegan tener mejor derecho y promoviendo procesos judiciales aplicando la Ley Especial para la Garantía de la Propiedad o Posesión Regular de Inmuebles. Leticia menciona cuatro conflictos, desde el 2009, entre comunidades que ella representa y personas individuales que alegan mejor derecho, a pesar de que las

comunidades están instaladas en bienes nacionales, asegura Leticia. Una de las comunidades es Jaltepec, donde vive Dora, quien sufrió un desalojo en el año 2014, tras haberla sometido al proceso regulado en la Ley Especial para la Garantía de la Propiedad o Posesión Regular de Inmuebles, en ninguno de los casos se ha sometido la resolución de conflictos bajo mecanismos alternos.

A nivel nacional, de enero 2014 a junio 2017, se han judicializado (Juzgados de Paz) 1,041 casos utilizando el procedimiento de desalojo regulado en la Ley Especial para la Garantía de la Propiedad o Posesión Regular de Inmuebles. De manera particular, en el 2014 se registraron 307, para el 2015 la cifra aumentó a 330, en el 2016 se contabilizaron 285 y de enero a junio 2017 fueron 119 (Corte Suprema de Justicia, 2017).

En ese mismo periodo, el Juzgado de Paz de San Luis la Herradura, del departamento de La Paz registró nueve procesos; dos en el año 2014, tres en el año 2015, dos en el 2016 y dos en el 2017 (Corte Suprema de Justicia, 2018).

En el 2014, Dora a sus 57 años de edad, fue demandada ante el Juzgado de Paz de San Luis La Herradura, Departamento de la Paz, bajo el supuesto que había “invadido” propiedad privada e instalado en ese lugar su casa, donde vivía con su hija y nieto (otras 16 familias fueron denunciadas en el mismo proceso).

Dicho juzgado emitió una sentencia en donde ordeñó un desalojo parcial, ya que parte de su casa fue construida sobre la calle principal de la comunidad lo que constituye un bien nacional y otra parte en propiedad privada. Materialmente, el desalojo le implicó perder parte de su jardín, lavadero y sanitario.

Vale mencionar que el proceso fue promovido por un particular y no por el Estado. Actualmente, Dora continúa viviendo en dicho lugar en las condiciones determinadas por el juez; no obstante, continua recibiendo hostigamientos por parte del particular que promovió el proceso judicial contra ella. En ese marco, Dora no considera que se cumpla y respete la decisión del Juez, a pesar de que ella cumplió la resolución, la otra parte en el proceso continua con acciones hostiles.

Para Dora, el proceso le significó inversión de tiempo y recursos económicos. Según su testimonio, el proceso tuvo una duración de seis meses en donde fue citada por tres veces; para poder asistir al juzgado, invirtió un aproximado de \$

6.00 por cada citatorio y las vías de acceso eran por medio de lancha o autobús cuyo transporte se tardaba en promedio una hora. Dora no contrató los servicios técnicos de un abogado o abogada, fue apoyada por FESPAD. Vale mencionar que los ingresos mensuales de ella rondan los \$105.00, aproximadamente, lo que constituye sólo un tercio del salario mínimo en el país.

Dora manifiesta que se hizo justicia ya que el Juez no ordenó el desalojo total de su vivienda.

7. Comunidades amenazadas por desalojos forzados

Según Norma, líder de la comunidad Brisas de Jaltepec, en cuya comunidad habitan alrededor de 115 familias, conformadas por 405 personas, dentro de las cuales está Sofía Mancia Salguero, con 70 años de edad, de los cuales entre 40 y 50 años los tiene de vivir en la comunidad.

En el espacio físico donde Sofía tiene su vivienda dentro de la comunidad señala, tiene conocimiento que el propietario es el Estado pero que constantemente recibe el asedio de personas que alegan propiedad sobre el inmueble donde está ubicada su vivienda. Sofía y su familia, han recibido acciones de hostigamiento en tres ocasiones, dos de las cuales ha sido realizada por una persona quien alega ser el dueño del inmueble promoviendo un proceso judicial en su contra en el cual no se ordenó un desalojo; posteriormente recibió acciones de hostigamiento e intento de desalojo por parte de la misma persona (intento de desalojo haciéndose presente el supuesto dueño a la zona y mediante notas enviadas a la asociación de desarrollo comunal) y hostigamiento por otras personas que no identifica.

Además, Sofía refiere que han intentado venderle el inmueble donde habita por un monto de \$ 12,000.00 a pesar de no tener la seguridad de si es un bien nacional o de un particular.

Sofía no sentirse segura en el lugar donde habita en vista que tarde o temprano la pueden desalojar a pesar de estar viviendo en el lugar por más de 40 años.

A pesar de los hostigamientos recibidos, Sofía nunca ha contratado los servicios de un abogado para que le asesore y frente a eventuales conflictos recurre a la organización comunitaria para que le apoyen.

8. Hallazgos

Las condiciones materiales de existencia de las personas de la comunidad son precarias al punto de que sus ingresos familiares no alcanzan un salario mínimo del sector servicio e industria. Ello impide que las personas puedan acceder a una vivienda adecuada y pero aun a enfrentar eventuales conflictos sin la posibilidad de contratar los servicios de un abogado o abogada que les asesore y represente en el proceso.

A pesar de que existan conflictos dirimidos en instancias judiciales, las personas no reconocen la eficacia de las resoluciones de dichos entes ya que no ponen fin a los conflictos. Como el caso de Dora quien fue sometida a un proceso especial y obtuvo una sentencia de desalojo parcial de su vivienda; no obstante, la dueña del inmueble colindante a su vivienda continuó realizando labores de hostigamiento para que ella desaloje su vivienda.

Se induce por un lado que los conflictos generados en el marco de los desalojos son sometidos a sede judicial; y por otro lado, en la práctica mayoritariamente las personas tratan de imponer su voluntad sobre otras, descartando con ello mecanismos alternos para dirimir las controversias. De acuerdo a Leticia de los cuatro conflictos mencionados en la zona de la Costa del Sol, del municipio de San Luis la Herradura, solamente uno fue sometido a sede judicial y tres de ellos se tradujeron en hostigamiento y asedio para las comunidades.

Por tratarse de una comunicad fuera de la zona urbana del municipio se dificulta el acceso al juzgado que dirime los conflictos, teniendo que realizar erogaciones económicas de sus reducidos ingresos para poder asistir a dicha sede, teniendo en cuenta que tienen dos tipos de acceso: por lancha o en auto bus.

REFERENCIAS

Banco Interamericano de Desarrollo (14 de mayo, 2012) Estudio del BID: América Latina y el Caribe encaran creciente déficit de vivienda. Comunicado de prensa. Tomado de: <https://www.iadb.org/es/noticias/comunicados-de-prensa/2012-05-14/deficit-de-vivienda-en-america-latina-y-el-caribe%2C9978.html>

Dirección General de Estadística y Censos (Mayo, 2017). Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2016.

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (11 de diciembre, 2013). Complejo Jaltepec. Tomado de: <http://www.marn.gob.sv/sitio-ramsar-complejo-jaltepec/>

Movimiento Nacional en Defensa de la Tierra de el Salvador (2017). Ficha comunitaria: Datos de comunidad Brisas de Jaltepec, del Municipio de San Luis La Herradura.

Código Civil (1960) San Salvador, El Salvador.

Corte Suprema de Justicia (diciembre, 2017). Unidad de Acceso a la Información Pública, resolución de solicitud de acceso a la información bajo referencia Res. UAIP-2746-RR- 1595-201-2017-2

Corte Suprema de Justicia (febrero, 2017). Unidad de Acceso a la Información Pública, resolución de solicitud de acceso a la información bajo referencia Res. UAIP-2877-RR- 291-2018 (2)

Rodríguez, D. (12 de febrero de 2018). Entrevista a Dora de la comunidad Jaltepec. (O, Flores. Entrevistador)

Mancia, S. (12 de febrero de 2018). Entrevista a Sofía de la comunidad Brisas de Jaltepec. (O, Flores. Entrevistador)

Flores, L. (14 de febrero de 2018). Entrevista a Leticia representate de MOVITIERRA en la zona costera de San Luis La Herradura. (O, Flores. Entrevistador)

Pérez, E. (14 de febrero de 2018). Entrevista a Norma, lideresa de la comunidad Brisas de Jaltepec. (O, Flores. Entrevistador)

FESPAD (3 de julio de 2014) Situación de la vivienda en El Salvador 2015. Tomado de: <https://www.youtube.com/watch?v=x82fkOpqD8I>