
DECRETO Nº 719.-

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I.- Que conforme al Art. 105 de la Constitución, el Estado reconoce, fomenta y garantiza el derecho de propiedad privada sobre la tierra rústica, ya sea individual, cooperativa, comunal o en cualquier otra forma asociativa;
- II.- Que los incisos 2º y 3º del citado artículo constitucional, disponen respectivamente que la limitación de la extensión máxima de 245 hectáreas, en él señalada, no será aplicable a las asociaciones cooperativas o comunales campesinas; y que la tierra propiedad de las asociaciones cooperativas, comunales campesinas y beneficiarios de la Reforma Agraria, estará sujeta a un régimen especial;
- III.- Que la Ley del Régimen Especial del Dominio de la Tierra Comprendida en la Reforma Agraria, promulgada por Decreto Legislativo No. 747 de fecha 12 de abril de 1991, publicado en el Diario Oficial No. 82, Tomo 311 del día 7 de mayo del mismo año, establece ciertas limitaciones al derecho de propiedad de los beneficiarios de la Reforma Agraria sobre sus bienes, lo que les impide su libre desarrollo;
- IV.- Que el régimen especial a que se refiere el Art. 105, inciso 3º de la Constitución, debe contener las normas que permitan a los beneficiarios de la Reforma Agraria, elegir libremente el modelo de organización, forma de explotación y destino de los bienes que, dentro del marco de la ley, mejor convenga a sus intereses;
- V.- Que en consonancia con lo anterior, es necesario emitir una nueva Ley acorde con lo señalado en los considerandos precedentes;

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República por medio del Ministro de Agricultura y Ganadería,

DECRETA la siguiente:

**LEY DEL REGIMEN ESPECIAL DE LA TIERRA EN PROPIEDAD
DE LAS ASOCIACIONES COOPERATIVAS, COMUNALES Y COMUNITARIAS CAMPESINAS
Y BENEFICIARIOS DE LA REFORMA AGRARIA**

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES Y DE LA TRADICION O TRANSFERENCIA Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 1.- La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen especial a que se refiere el inciso tercero del Art. 105 de la Constitución, consolidando el Proceso de Reforma Agraria y garantizando la seguridad jurídica en la propiedad de la tierra.

Art. 2.- Las transferencias de tierras y demás bienes agrarios efectuadas a las asociaciones cooperativas, comunales y comunitarias campesinas y demás beneficiarios de la Reforma Agraria, son irreversibles, salvo resolución en contrario proveída por autoridad judicial competente.

Art. 3.- LA TRANSFERENCIA DE TIERRAS Y DEMÁS BIENES AGRARIOS A FAVOR DE LOS ADJUDICATARIOS DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, SE REALIZARÁ POR ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA; SI EL PRECIO SE PAGA A PLAZOS, LA VENTA DEBERÁ EFECTUARSE CON GARANTÍA HIPOTECARIA. (7)

Art. 4.- Los beneficiarios de la Reforma Agraria, podrán decidir libremente ser propietarios en forma individual o asociativa de los bienes que se les ha adjudicado, y de los que adquieran en el futuro.

Las personas que actuando por sí o en nombre de alguna entidad jurídica, ejerzan coacción que impida que los beneficiarios de la Reforma Agraria, opten libremente sobre la forma de propiedad de sus bienes, incurrirán en el delito tipificado en el Art. 223 del Código Penal.

Art. 5.- Para los efectos de esta Ley son propietarios en forma asociativa de la tierra rústica, las siguientes:

- a) LAS ASOCIACIONES COOPERATIVAS DE LA REFORMA AGRARIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA Y LAS ASOCIACIONES COOPERATIVAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA; (7)
- b) Las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias de Participación Real de Responsabilidad Limitada;
- c) Las Sociedades Cooperativas;
- d) Las Asociaciones Comunales o Comunitarias Campesinas; y,
- e) Las demás que la ley las califique como tales.

Art. 6.- En todo lo no previsto en la presente Ley, las asociaciones a que se refieren los literales a), b) y d) del artículo anterior, se rigen, según corresponda, por la Ley Especial de Asociaciones Agropecuarias, el Reglamento Regulador de Estatutos de las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias, y por la Ley General de Asociaciones Cooperativas, y su Reglamento.

Art. 7.- Las entidades asociativas relacionadas en el Art. 5 de esta Ley, podrán decidir libremente en todo tiempo, sobre la forma de propiedad de la tierra que mejor convenga al interés de sus asociados. Los acuerdos correspondientes serán tomados en Asamblea General Extraordinaria con el voto favorable y secreto de las dos terceras partes de sus asociados registrados en el Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

El Reglamento de la presente Ley fijará los procedimientos correspondientes para el ejercicio del derecho al voto a que se refiere el inciso que antecede.

CAPITULO II

DE LA TRADICION O TRANSFERENCIA Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Art. 8.- LAS ASOCIACIONES A QUE SE REFIEREN LAS LETRAS a), b) Y d) DEL ART. 5 DE LA PRESENTE LEY, PODRÁN TRANSFERIR A TÍTULO DE VENTA A FAVOR DEL GRUPO FAMILIAR DEL ASOCIADO, SOLARES NO MAYORES DE QUINIENTOS METROS CUADRADOS DESTINADOS PARA VIVIENDA, SIEMPRE QUE CON ELLO NO SE DETERIOREN LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES.

AQUELLOS ASOCIADOS QUE TUVIEREN EN POSESIÓN SOLARES CUYA EXTENSIÓN EXCEDIERE DEL LÍMITE ESTABLECIDO EN EL INCISO ANTERIOR, CONTINUARÁN EN POSESIÓN DE LOS MISMOS, SIN RESTRICCIÓN ALGUNA, DEBIÉNDOSELOS TRANSFERIR LA ASOCIACIÓN, EN PROPIEDAD.

IGUALMENTE, PODRÁN TRANSFERIR AL GRUPO FAMILIAR DE LOS ASOCIADOS, LOTES AGRÍCOLAS, TENIENDO EL CUIDADO QUE SUMADO A LO YA POSÉIDO EN SU TOTALIDAD, NO EXCEDA DE SIETE HECTÁREAS Y QUE LAS TRANSFERENCIAS A REALIZAR NO CONTRIBUYAN AL DETERIORO DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES, NI AFECTE LA UNIDAD DE LA ESTRUCTURA PRODUCTIVA DE LA TIERRA.

LAS TRANSFERENCIAS DEBERÁN HACERSE OBSERVANDO LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO SIGUIENTE, Y LOS ASOCIADOS QUE ADQUIERAN ASÍ SOLARES O LOTES AGRÍCOLAS SOLO PODRÁN TRANSFERIRLOS, A SU VEZ, A OTRO ADJUDICATARIO DE TIERRAS, COLONO, BENEFICIARIO DE LA REFORMA AGRARIA O CAMPESINO SIN TIERRA, O QUE TENIÉNDOLA, ÉSTA MÁS LA QUE ADQUIERA, EN NINGÚN CASO EXCEDERÁ EN SU TOTALIDAD DE SIETE HECTÁREAS, APLICÁNDOSE ESTAS REGLAS CADA VEZ QUE EL DOMINIO DEL INMUEBLE SE TRANSFIERA.

SI EXISTIERE GRAVAMEN HIPOTECARIO SOBRE EL INMUEBLE GENERAL DE DONDE SE DESMEMBRARÁN LOS SOLARES O LOTES A TRANSFERIR, DEBERÁ ACORDARSE PREVIAMENTE CON EL ACREEDOR HIPOTECARIO, LA SUSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA O LA DESGRAVACIÓN PARCIAL O TOTAL DE LA HIPOTECA.

SE ENTENDERÁ POR GRUPO FAMILIAR LO CONSIDERADO POR EL ARTÍCULO 51 DE LA LEY DE CREACIÓN DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, QUE NO SEA CONTRADICTORIO A LO SEÑALADO POR EL CÓDIGO DE FAMILIA, Y DE ACUERDO AL REGISTRO DE BENEFICIARIOS QUE LLEVE LA ASOCIACIÓN Y QUE EL ASOCIADO SEA RECONOCIDO POR LA COMUNIDAD.
(2) (7)

Art. 8-A.- LA TRANSFERENCIA DE SOLARES Y LOTES AGRÍCOLAS AL GRUPO FAMILIAR DEL ASOCIADO, POR PARTE DE LAS ASOCIACIONES MENCIONADAS EN LAS LETRAS a), b) Y d) DEL ART. 5 DE ESTA LEY, ESTARÁ SUJETA A LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO SIGUIENTES:

- a) QUE LA TRANSFERENCIA SE EFECTÚE AL GRUPO FAMILIAR COMPLETO, RESPETANDO LA IGUALDAD DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE TODOS LOS ASOCIADOS;
- b) QUE LA ASOCIACIÓN CUENTE CON EL DICTAMEN TÉCNICO DEL DEPARTAMENTO DE ASOCIACIONES AGROPECUARIAS DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA, EN EL QUE SE HAGA CONSTAR QUE LA ASOCIACIÓN CUMPLE CON EL CONCEPTO DINÁMICO DE CABIDA, CONCEPTUADO EN EL ART. 25 DE ESTA LEY Y QUE LA TRANSFERENCIA NO AFECTARÁ LA UNIDAD DE ESTRUCTURA PRODUCTIVA DE LA TIERRA;
- c) QUE LA ASOCIACIÓN CUENTE CON EL DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO FORESTAL, CUENCAS Y RIEGO DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA, EN EL QUE SE HAGA CONSTAR QUE CON LA ENAJENACIÓN NO SE AFECTARÁ EL USO Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES;
- d) QUE CONTANDO LA ASOCIACIÓN CON LOS DICTÁMENES ANTES MENCIONADOS, PROCEDA A LA CELEBRACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA CONVOCADA ESPECIALMENTE A EFECTO DE TOMAR EL ACUERDO APROBANDO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DEL ASOCIADO, CON EL VOTO SECRETO Y FAVORABLE DE POR LO MENOS, LAS DOS TERCERAS PARTES DE LOS ASOCIADOS LEGALMENTE INSCRITOS EN EL DEPARTAMENTO DE ASOCIACIONES AGROPECUARIAS DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA, Y CON LA ASISTENCIA DE DOS DELEGADOS DE DICHO DEPARTAMENTO Y UN DELEGADO NOMBRADO POR EL FISCAL GENERAL DE LA REPÚBLICA, LO CUAL DEBERÁ HACERSE CONSTAR EN EL ACTA RESPECTIVA Y EN LA CERTIFICACIÓN QUE DEBERÁ EMITIRSE PARA QUE SEA RELACIONADA EN EL INSTRUMENTO PÚBLICO CORRESPONDIENTE; y,
- e) QUE AL MOMENTO DE LA FORMALIZACIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO, EL NOTARIO ANTE QUIEN SE OTORQUE EL INSTRUMENTO PÚBLICO RESPECTIVO, RELACIONE COMO PARTE DE LA PERSONERÍA JURÍDICA DE QUIEN ACTÚE COMO REPRESENTANTE LEGAL DE LA ASOCIACIÓN, HABER TENIDO A LA VISTA LOS DOCUMENTOS A QUE SE HA HECHO RELACIÓN EN LAS LETRAS ANTERIORES.

LAS TRANSFERENCIAS A QUE SE REFIERE ESTE ARTÍCULO NO REQUERIRÁN DE LA APROBACIÓN DEL VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, AUN CUANDO SE TRATE DE UNA PARCELACIÓN.

PARA LOS EFECTOS DE ESTA LEY, SE ENTENDERÁ QUE PUEDE LLEGARSE A AFECTAR LA UNIDAD DE LA ESTRUCTURA PRODUCTIVA DE LA TIERRA DE UNA ASOCIACIÓN, CUANDO MEDIANTE LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO O DE UN ACTO UNILATERAL, SE CONSTITUYAN, ENAJENEN O ADQUIERAN DERECHOS REALES O PERSONALES QUE AFECTEN TAL PORCIÓN DE ELLA, QUE INFLUYA NEGATIVAMENTE EN LA ACTIVIDAD ECONÓMICA ACTUAL O POTENCIAL DE AQUELLA, DESFAVORECIENDO

EL TRABAJO COLECTIVO.

LAS TRANSFERENCIAS REALIZADAS EN CONTRAVENCIÓN A LO DISPUESTO POR ESTE ARTÍCULO Y EL QUE ANTECEDE, SERÁN NULAS; EN CONSECUENCIA, NO PRODUCIRÁN EFECTO ALGUNO Y NINGÚN REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DEL PAÍS PROCEDERÁ A INSCRIBIR EL INSTRUMENTO PÚBLICO QUE LAS CONTENGA.

TODO LO CONTEMPLADO EN EL PRESENTE ARTÍCULO, DEBERÁ SER DEL CONOCIMIENTO DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, QUIEN PROCEDERÁ DE CONFORMIDAD AL REGLAMENTO DE LA PRESENTE LEY. (7)

Art. 8-B.- LAS ASOCIACIONES A QUE SE REFIEREN LAS LETRAS a), b) Y d) DEL ART. 5 DE LA PRESENTE LEY, TAMBIÉN PODRÁN TRANSFERIR SOLARES A TÍTULO DE VENTA A FAVOR DEL GRUPO FAMILIAR DE PERSONAS QUE, NO SIENDO ASOCIADAS, OSTENTEN LA CALIDAD DE COLONOS O CAMPESINOS POSEEDORES DE BUENA FE, SIEMPRE QUE CUMPLAN CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA LEY DE CREACIÓN DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, PARA SER ADJUDICATARIOS O BENEFICIARIOS DE TIERRAS AGRÍCOLAS.

LA CABIDA DE LOS INMUEBLES A TRANSFERIR NO PODRÁ EXCEDER LA ESTABLECIDA PARA LOS ASOCIADOS; DE IGUAL FORMA, SE APLICARÁ EN TODAS LAS MISMAS RESTRICCIONES, CONDICIONES, REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS SEÑALADOS EN LOS DOS ARTÍCULOS QUE ANTECEDEN PARA LAS TRANSFERENCIAS QUE LAS ASOCIACIONES HACEN A SUS ASOCIADOS.

EL PRECIO DE VENTA COMPRENDERÁ ÚNICAMENTE EL VALOR DE LA TIERRA Y SE DETERMINARÁ UTILIZANDO LOS CRITERIOS QUE EL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA EMPLEA EN LAS ADJUDICACIONES QUE REALIZA.

PARA LOS EFECTOS DE LA PRESENTE LEY, SE ENTENDERÁ POR COLONO AQUELLA PERSONA QUE PERMANENTEMENTE HABITABA EN LA PROPIEDAD, ESTANDO SUJETA A CIERTAS CONDICIONES IMPUESTAS POR EL ANTIGUO PROPIETARIO Y QUE GOZABA DE PRESTACIONES ESPECIALES POR SUS SERVICIOS, TRABAJANDO LA TIERRA A TRAVÉS DE LA APARCERÍA, RETRIBUYENDO A AQUEL EN ESPECIE Y NO EN DINERO, ASÍ COMO SUS DESCENDIENTES QUE CONTINÚEN EN POSESIÓN QUIETA Y PACÍFICA DEL LOTE O SOLAR QUE SE LES PRETENDA TRANSFERIR.

LA CALIDAD DE COLONO DEBERÁ SER CERTIFICADA POR LA ASOCIACIÓN O COMPROBADA POR EL DEPARTAMENTO DE ASOCIACIONES AGROPECUARIAS DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA, EL QUE DARÁ EL VISTO BUENO RESPECTIVO, PARA LO CUAL EL COLONO O SUS DESCENDIENTES PODRÁN APERSONARSE AL DEPARTAMENTO ANTES MENCIONADO A SOLICITAR EL RECONOCIMIENTO DE TAL CALIDAD. (7)

Art. 8-C.- FACÚLTASE AL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA PARA QUE, MEDIANDO SOLICITUD POR ESCRITO DE CUALESQUIERA DE LAS ASOCIACIONES MENCIONADAS EN LAS LETRAS a), b) Y d) DEL ART. 5 DE ESTA LEY, PUEDA BRINDAR ASISTENCIA EN CUANTO A LA MENSURA Y AVALÚOS DE LOS INMUEBLES QUE ESTAS TRANSFERIRÁN A SUS ASOCIADOS O COLONOS, ASÍ COMO TODA OTRA QUE FUERE NECESARIA A FIN DE CONCRETAR LAS TRANSFERENCIAS A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS ANTERIORES. EL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA PODRÁ COBRAR POR LA ASISTENCIA QUE PRESTE A LAS ASOCIACIONES QUE SE LO SOLICITEN, PARA LO CUAL,

LA JUNTA DIRECTIVA DEBERÁ APROBAR UN PLIEGO TARIFARIO QUE APLICARÁ DE FORMA GENERAL PARA ESTE TIPO DE ASISTENCIA, DEBIENDO PUBLICARLO EN EL DIARIO OFICIAL. (7)

Art. 9.- LAS ASOCIACIONES A QUE SE REFIEREN LAS LETRAS a), b) Y d) DEL ART. 5 DE LA PRESENTE LEY, PODRÁN VENDER O ARRENDAR SOLARES O LOTES DE VOCACIÓN AGRÍCOLA, INDUSTRIAL O TURÍSTICA, A CUALQUIER PERSONA NATURAL O JURÍDICA, O ASOCIARSE CON ESTAS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DESTINADAS A LA PRODUCCIÓN, TRANSFORMACIÓN, INDUSTRIA O TURISMO, SIEMPRE QUE NO SE AFECTE LA UNIDAD DE LA ESTRUCTURA PRODUCTIVA DE LA TIERRA, NI EL USO Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES.

LAS TRANSFERENCIAS DEBERÁN HACERSE OBSERVANDO LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO SIGUIENTE.

SI EXISTIERE GRAVAMEN HIPOTECARIO SOBRE EL INMUEBLE GENERAL DE DONDE SE DESMEMBRARÁN LOS SOLARES O LOTES A TRANSFERIR, DEBERÁ ACORDARSE PREVIAMENTE CON EL ACREEDOR HIPOTECARIO LA SUSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA, O LA DESGRAVACIÓN PARCIAL O TOTAL DE LA HIPOTECA. (2) (3) (5) (7)

Art. 9-A.-TODA OPERACIÓN QUE IMPLIQUE LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DE INMUEBLES PROPIEDAD DE LAS ASOCIACIONES MENCIONADAS EN LAS LETRAS a), b) Y d) DEL ART. 5 DE ESTA LEY, A FAVOR DE PERSONAS NATURALES NO ASOCIADAS O DE PERSONAS JURÍDICAS, ESTARÁ SUJETA A LAS REGLAS Y PROCEDIMIENTOS SIGUIENTES:

- a) QUE LA ASOCIACIÓN CUENTE CON EL DICTAMEN TÉCNICO DEL DEPARTAMENTO DE ASOCIACIONES AGROPECUARIAS DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA, EN EL QUE SE HAGA CONSTAR QUE LA ASOCIACIÓN CUMPLE CON EL CONCEPTO DINÁMICO DE CABIDA, CONCEPTUADO EN EL ART. 25 DE ESTA LEY Y QUE LA TRANSFERENCIA NO AFECTARÁ LA UNIDAD DE ESTRUCTURA PRODUCTIVA DE LA TIERRA;
- b) QUE LA ASOCIACIÓN CUENTE CON EL DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO FORESTAL, CUENCAS Y RIEGO DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA, DONDE SE HAGA CONSTAR QUE CON LA ENAJENACIÓN NO SE AFECTARÁ EL USO Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES;
- c) QUE CONTANDO LA ASOCIACIÓN CON LOS DICTÁMENES ANTES MENCIONADOS, PROCEDA A LA CELEBRACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA, CONVOCADA ESPECIALMENTE A EFECTO DE TOMAR EL ACUERDO APROBANDO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO, CON EL VOTO SECRETO Y FAVORABLE DE POR LO MENOS, LAS DOS TERCERAS PARTES DE LOS ASOCIADOS LEGALMENTE INSCRITOS EN EL DEPARTAMENTO DE ASOCIACIONES AGROPECUARIAS DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA, Y CON LA ASISTENCIA DE DOS DELEGADOS DE DICHO DEPARTAMENTO Y UN DELEGADO NOMBRADO POR EL FISCAL GENERAL DE LA REPÚBLICA, LO CUAL DEBERÁ HACERSE CONSTAR EN EL ACTA RESPECTIVA Y EN LA CERTIFICACIÓN QUE DEBERÁ EMITIRSE PARA QUE SEA RELACIONADA EN EL INSTRUMENTO PÚBLICO CORRESPONDIENTE;

-
- d) QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRE LIBRE DE GRAVÁMENES O QUE TENIÉNDOLOS, SE CUENTE CON UN ACUERDO PREVIAMENTE ESTABLECIDO CON EL ACREEDOR, POR ESCRITO, A FIN QUE LA TRANSFERENCIA SE REALICE LIBRE DE ESTOS;
- e) QUE LA ADJUDICACIÓN SE REALICE EN SUBASTA PÚBLICA NO JUDICIAL, DEBIENDO PUBLICARSE EL AVISO RESPECTIVO POR TRES VECES CONSECUTIVAS, EN DOS DE LOS PERIÓDICOS DE MAYOR CIRCULACIÓN EN LA REPÚBLICA, ESPECIFICANDO EN EL MISMO LO SIGUIENTE: LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE, SU ÁREA, EL PRECIO BASE, SU VOCACIÓN, ASÍ COMO EL LUGAR, DÍA Y HORA EN QUE SE LLEVARÁ A CABO, PARA CUYOS EFECTOS, EN EL ANUNCIO QUE SE PUBLIQUE SE INCLUIRÁ EL SEÑALAMIENTO DE UNA FECHA Y HORA ESPECÍFICA, A FIN QUE LOS POSIBLES INTERESADOS PUEDAN HACER UNA VERIFICACIÓN DEL INMUEBLE A SUBASTAR. LA ASOCIACIÓN PROPORCIONARÁ TODAS LAS FACILIDADES Y DESIGNARÁ A UNA PERSONA PARA QUE SE ENCARGUE DE MOSTRAR EL INMUEBLE. EL TAMAÑO MÍNIMO DEL ANUNCIO SERÁ DE TRES COLUMNAS POR DOCE PULGADAS DE PÁGINA;
- f) EL PRECIO BASE DEL INMUEBLE NO PODRÁ SER, EN NINGÚN CASO, INFERIOR AL DE SU VALOR ACTUAL DE MERCADO, EL QUE SERÁ DETERMINADO PREVIAMENTE POR UN PERITO VALUADOR SELECCIONADO POR LA ASOCIACIÓN E INSCRITO EN LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO;
- g) LA SUBASTA SE REALIZARÁ TRANSCURRIDOS QUINCE DÍAS, CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE LA ÚLTIMA PUBLICACIÓN DEL AVISO, EN LAS OFICINAS DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, EN PRESENCIA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ASOCIACIÓN, DEL ASESOR JURÍDICO DE LA MISMA, SI LO TUVIEREN, DE LA JUNTA DE VIGILANCIA DE LA ASOCIACIÓN Y DE LOS DELEGADOS DE CADA UNA DE LAS SIGUIENTES INSTITUCIONES: UNO NOMBRADO POR EL FISCAL GENERAL DE LA REPÚBLICA, UNO NOMBRADO POR LA JUNTA DIRECTIVA DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA Y UNO NOMBRADO POR EL DEPARTAMENTO DE ASOCIACIONES AGROPECUARIAS DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA; ESTOS ÚLTIMOS COMPROBARÁN EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PREVIOS SEÑALADOS EN ESTE ARTÍCULO, PARA LA CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA, PERMANECERÁN POR TODO EL TIEMPO QUE DURE LA MISMA Y VERIFICARÁN QUE EL ACTO SE LLEVE A CABO CON TOTAL TRANSPARENCIA. TODO LO CUAL, SE HARÁ CONSTAR EN EL ACTA QUE AL FINAL SE LEVANTE;
- h) LA SUBASTA SERÁ PRESIDIDA POR EL DELEGADO DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA, QUIEN SERÁ AUXILIADO POR LOS DEMÁS MIEMBROS DE LA ASOCIACIÓN Y FUNCIONARIOS YA MENCIONADOS;
- i) TODO AQUEL INTERESADO EN PARTICIPAR EN LA SUBASTA, YA SEA EN SU CARÁCTER PERSONAL O EN REPRESENTACIÓN DE OTRO, HACIENDO POSTURAS, DEBERÁ COMPROBAR SU SOLVENCIA ECONÓMICA O LA DE LA PERSONA QUE REPRESENTA; DEBERÁ, ADEMÁS, IDENTIFICARSE DE MANERA SUFICIENTE, Y DE SER EL CASO, DEBERÁ ACREDITAR SU PERSONERÍA JURÍDICA POR MEDIO DE COPIA CERTIFICADA, ANTE NOTARIO, DE LOS DOCUMENTOS QUE LA DEMUESTREN O DE CONTAR CON PODER ESPECIAL PARA EL EFECTO. ESTAS CIRCUNSTANCIAS TAMBIÉN SE ASENTARÁN EN EL

ACTA QUE AL FINAL SE LEVANTE;

- j) LAS POSTURAS SOLO PODRÁN HACERSE EN MONEDA DE CURSO LEGAL;
- k) LOS INTERESADOS PODRÁN HACER POSTURAS Y MEJORAR LAS QUE OTROS HAGAN, HASTA EL LÍMITE DE LA SOLVENCIA ECONÓMICA DEMOSTRADA. AL FINAL, EL INMUEBLE SE ADJUDICARÁ AL INTERESADO QUE HAYA HECHO LA MEJOR POSTURA, LA QUE SE TENDRÁ COMO PRECIO DEL INMUEBLE ADJUDICADO. A PARTIR DE ESTE MOMENTO EL INTERESADO TENDRÁ LA CALIDAD DE ADJUDICATARIO;
- l) A LA SUBASTA ASISTIRÁ UN NOTARIO NOMBRADO POR LA ASOCIACIÓN, QUIEN UNA VEZ CONCLUIDA, LEVANTARÁ UN ACTA DE ELLA, EN LA QUE, COMO MÍNIMO, SE SEÑALARÁ EL LUGAR, DÍA Y HORA EN QUE SE OTORGA; EL NOMBRE, GENERALES Y DOCUMENTO ÚNICO DE IDENTIDAD DE TODOS LOS QUE PARTICIPARON EN LA SUBASTA, LAS CALIDADES EN QUE LO HICIERON Y SUS CREDENCIALES; LAS POSTURAS QUE SE HAYAN FORMULADO Y POR QUIENES; ASÍ COMO TODA OTRA CIRCUNSTANCIA RELEVANTE QUE SE HUBIERE SUSCITADO O QUE, A PETICIÓN DE LOS ASISTENTES, ESTOS REQUIERAN QUE SE INCLUYA EN LA MISMA. EL ACTA SERÁ FIRMADA POR TODAS LAS PERSONAS MENCIONADAS EN LA LETRA G) DE ESTE ARTÍCULO Y POR LOS INTERESADOS QUE HAYAN ACREDITADO SU PARTICIPACIÓN Y HUBIEREN FORMULADO POSTURAS; SIN EMBARGO, SI ALGUNO SE HUBIERE RETIRADO ANTES O SE NEGARE A HACERLO, NO INVALIDARÁ EL ACTO Y EL NOTARIO CUMPLIRÁ CON HACER RELACIÓN DEL HECHO Y, EN CASO SE LO SOLICITEN, DE LAS RAZONES POR LAS CUALES EL INTERESADO SE NIEGA A HACERLO;
- m) EL ADJUDICATARIO DEL INMUEBLE DISPONDRÁ DE DIEZ DÍAS HÁBILES, COMO PLAZO PERENTORIO, PARA HACER LA ENTREGA DEL PRECIO, SIENDO POR SU CUENTA EL PAGO DE LOS HONORARIOS, IMPUESTOS Y DERECHOS REGISTRALES QUE OCASIONE EL OTORGAMIENTO DEL INSTRUMENTO PÚBLICO POR EL CUAL SE HAGA LA TRADICIÓN DEL DOMINIO, POSESIÓN Y DEMÁS DERECHOS REALES Y PERSONALES, QUE SOBRE EL INMUEBLE A TRANSFERIR LE CORRESPONDAN A LA ASOCIACIÓN. EL ADJUDICATARIO QUE NO CUMPLA CON LA ENTREGA DEL PRECIO EN EL PLAZO ESTABLECIDO RESPONDERÁ DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS;
- n) SI EL ADJUDICATARIO ORIGINAL NO CUMPLIERE CON LA ENTREGA DEL PRECIO, PASARÁ LA OPCIÓN AL INTERESADO QUE EN LA SUBASTA HAYA HECHO LA SEGUNDA MEJOR POSTURA, Y ASÍ SUCEATIVAMENTE, HASTA QUE NO HAYA MÁS INTERESADOS. EN ESTOS CASOS, LOS INTERESADOS DISPONDRÁN DEL MISMO PLAZO PERENTORIO SEÑALADO EN LA LETRA PRECEDENTE, CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE AL DE LA NOTIFICACIÓN QUE DE ESTA CIRCUNSTANCIA LES HAGA LA ASOCIACIÓN; PERO TENDRÁN DERECHO A NO ACEPTAR LA OPCIÓN, SIN INCURRIR EN RESPONSABILIDAD ALGUNA;
- o) DE NO CONCRETARSE LA TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE, LA ASOCIACIÓN PODRÁ SACARLO NUEVAMENTE A SUBASTA, PUBLICANDO DE NUEVO EL AVISO A QUE SE HACE REFERENCIA EN LA LETRA E) DE ESTE ARTÍCULO; Y,

- p) ADEMÁS DE LA RELACIÓN QUE EL NOTARIO AUTORIZANTE HAGA DE LOS DOCUMENTOS QUE LEGITIMEN LA PERSONERÍA JURÍDICA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ASOCIACIÓN QUE COMPAREZCA AL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA RESPECTIVA, DEBERÁ RELACIONARSE EL ACTA NOTARIAL DE LA SUBASTA, A FIN QUE ESTA SEA INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ CORRESPONDIENTE.

LAS TRANSFERENCIAS REALIZADAS EN CONTRAVENCIÓN A LO DISPUESTO EN ESTE ARTÍCULO, SERÁN NULAS; EN CONSECUENCIA, NO PRODUCIRÁN EFECTO ALGUNO Y NINGÚN REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DEL PAÍS PROCEDERÁ A INSCRIBIR EL INSTRUMENTO PÚBLICO QUE LAS CONTENGA.

LAS REGLAS ESTABLECIDAS EN ESTE ARTÍCULO, NO SE APLICARÁN EN LOS CASOS EN QUE EL ESTADO, LAS INSTITUCIONES OFICIALES AUTÓNOMAS O LOS MUNICIPIOS, NEGOCIEN CON UNA ASOCIACIÓN LA COMPRA DE DETERMINADAS ÁREAS DE TERRENO, LAS QUE SOLO PODRÁN DESTINARSE PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL.

ASÍ MISMO, LAS ASOCIACIONES MENCIONADAS EN LAS LETRAS a), b) Y d) DEL ART. 5 DE ESTA LEY, PODRÁN NEGOCIAR EN FORMA DIRECTA Y CONVENCIONAL CON EL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, LA VENTA DE PARTE DE SUS TIERRAS, CON LA FINALIDAD QUE PUEDAN CANCELAR SUS CRÉDITOS CON EL BANCO DE FOMENTO AGROPECUARIO, OPERACIÓN QUE DEBERÁ SER REALIZADA SIMULTÁNEAMENTE A LA CELEBRACIÓN DE LA COMPRAVENTA RESPECTIVA Y CUYO PRECIO SERÁ DETERMINADO POR MEDIO DE LOS TRÁMITES ESTABLECIDOS EN EL INSTRUCTIVO DE PROCEDIMIENTOS, QUE PARA EFECTOS DE ADQUISICIONES DE TIERRAS LLEVA EL REFERIDO INSTITUTO. LAS TIERRAS ASÍ ADQUIRIDAS POR TAL INSTITUTO, SERÁN UTILIZADAS EXCLUSIVAMENTE PARA CUMPLIR CON LOS OBJETIVOS DE LOS PROGRAMAS DE TRANSFERENCIA DE TIERRAS DESARROLLADOS POR EL MISMO.

EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN ESTE ARTÍCULO, PARA LA ENAJENACIÓN DE TIERRAS, NO SE APLICARÁ A LOS INMUEBLES COMPRADOS POR LAS ASOCIACIONES MENCIONADAS EN LAS LETRAS a), b) Y d) DEL ART. 5 DE ESTA LEY, SIEMPRE QUE:

- a) NO LAS HAYAN ADQUIRIDO DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS BENEFICIARIAS DE LA REFORMA AGRARIA O DEL ANTES MENCIONADO INSTITUTO; O,
- b) NO HAYAN SIDO OBJETO DE REUNIÓN EN UN SOLO CUERPO CIERTO, CON LAS TIERRAS QUE LE FUERON ADJUDICADAS COMO RESULTADO DE LA REFORMA AGRARIA, O POR EL REFERIDO INSTITUTO. (7)

Art. 10.- EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PROPIEDAD DE LA ASOCIACIÓN, QUE SEAN MAYORES A DIEZ MANZANAS, SE SUJETARÁ A LA DECISIÓN DE UNA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA CONVOCADA ESPECIALMENTE A ESE EFECTO, CON EL VOTO SECRETO Y FAVORABLE DE LAS DOS TERCERAS PARTES DE LOS ASOCIADOS LEGALMENTE INSCRITOS EN EL DEPARTAMENTO DE ASOCIACIONES AGROPECUARIAS DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA, CON LA ASISTENCIA DE UN DELEGADO DE DICHO DEPARTAMENTO Y UN DELEGADO NOMBRADO POR EL FISCAL GENERAL DE LA REPÚBLICA, DEBIENDO ADEMÁS COMUNICARSE TAL DECISIÓN AL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, A EFECTO QUE LA RATIFIQUE, ASÍ COMO TAMBIÉN

LAS CONDICIONES DEL RESPECTIVO CONTRATO.

CON EL OBJETO QUE LA PROPIEDAD PRIVADA DE LAS ASOCIACIONES CUMPLA CON SU FUNCIÓN SOCIAL, LAS TIERRAS PROPIEDAD DE ESTAS QUE ESTUVIEREN OCIOSAS, TENDRÁN LA FACULTAD DE ARRENDARLAS, CUMPLIENDO AL EFECTO CON LOS REQUISITOS SEÑALADOS EN EL INCISO ANTERIOR.

LAS ASOCIACIONES SOLO PODRÁN CONTRATAR MUTUOS CON ENTIDADES SUPERVISADAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO. EXCEPCIONALMENTE, EN CASOS DE NECESIDAD URGENTE, PODRÁN CONTRATAR CON OTRAS INSTITUCIONES O PERSONAS NATURALES, PREVIO DICTAMEN TÉCNICO FINANCIERO DEL BANCO DE FOMENTO AGROPECUARIO, EN EL QUE SE DETERMINE LA CANTIDAD Y CALIDAD DE DEUDA QUE LA ASOCIACIÓN NECESITA Y PUEDA MANEJAR, SEGÚN EL MERCADO FINANCIERO Y LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DE ELLA. (2) (7)

TITULO II

DEL SISTEMA ASOCIATIVO DE PARTICIPACION REAL

CAPITULO I DE SU NATURALEZA, DENOMINACION, ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO

Art. 11.- Las Asociaciones que se constituyan conforme al Sistema Asociativo de Participación Real, serán de naturaleza cooperativa de producción agropecuaria, y su organización y funcionamiento se rige por la presente Ley, la legislación cooperativa y sus propios estatutos. Su denominación incluirá al principio las palabras: "Asociación Cooperativa Agropecuaria de Participación Real", y al final, la expresión "de Responsabilidad Limitada" o la abreviatura "de R.L."

CAPITULO II DEL PATRIMONIO, DEL CAPITAL Y DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION REAL

Art. 12.- El patrimonio de las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias de Participación Real de Responsabilidad Limitada, estará integrado por:

- a) El Capital Social;
- b) Los bienes muebles, inmuebles, valores y derechos que adquieran a cualquier título;
- c) Los fondos de reserva de carácter permanente; y,
- d) Las donaciones, herencias y legados que reciban.

Art. 13.- El capital social estará compuesto por las aportaciones de los asociados, sean éstas en efectivo, bienes muebles e inmuebles, valores y derechos.

Las aportaciones que no sean en efectivo, se valuarán al tiempo que ingrese la persona a la Asociación, de conformidad con lo que al respecto establece el Art. 15 de esta Ley.

Art. 14.- El aumento del capital social de estas Asociaciones podrá hacerse:

- a) Mediante la suscripción y pago de nuevas aportaciones por sus asociados;
- b) Por la incorporación de nuevos asociados, quienes suscribirán y pagarán sus propias aportaciones;
- c) Por medio de la revaluación del activo;
- d) Por la capitalización de las reservas; y,
- e) Por la capitalización de las utilidades.

Art. 15.- En el caso de aumento de capital a que se refieren los literales a) y b) del artículo anterior, cuando el pago de las aportaciones suscritas se ofrezca en especie, previamente a aceptar tal oferta, se practicarán los valúos correspondientes por dos peritos nombrados por la Asociación.

Art. 16.- El Acuerdo del aumento de capital de la Asociación deberá tomarse por mayoría, en Asamblea General Extraordinaria de Asociados.

Art. 17.- Los Certificados de Participación Real representan partes alícuotas del patrimonio de la Asociación.

Art. 18.- Las características principales de los Certificados de Participación Real, son las siguientes:

- a) Igualitarios;
- b) Nominativos;
- c) Indivisibles; y,
- d) Transferibles

La forma de estos certificados se determinará en el Reglamento de la presente Ley.

CAPITULO III DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION

Art. 19.- Son causales de disolución de las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias de Participación Real de Responsabilidad Limitada, las siguientes:

- 1) **VOLUNTARIAS;**
 - a) Por decisión de las dos terceras partes de sus asociados;

-
- b) Por fusión con otra Asociación Cooperativa acordada en Asamblea General Extraordinaria de Asociados, en votación secreta, aprobada por los dos tercios de aquéllos;
 - 2) **FORZOSAS:**
 - a) Por violar las disposiciones de la presente Ley;
 - b) Por utilizar indebidamente los beneficios de su personalidad jurídica;
 - c) Por pérdida o disminución del patrimonio de la Asociación, que le imposibilite continuar en sus operaciones;

Art. 20.- La disolución y liquidación de estas asociaciones cooperativas, se efectuará con arreglo a las normas y procedimientos establecidos para tales efectos, en la Ley General de Asociaciones Cooperativas y su Reglamento.

TITULO III

CAPITULO UNICO DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 21.- La definición de la Política Agraria Nacional, es competencia del Organo Ejecutivo en Consejo de Ministros, a instancia del Presidente de la República. El desarrollo de esta Política estará a cargo del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Todas las entidades y dependencias del sector público que tengan relación con la aplicación de esa Política, están sujetas a los lineamientos que emita el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Art. 22.- En los casos en que por causa de donación, herencia o legado, un propietario excediese en su tenencia de tierras rústicas al límite máximo establecido por la Constitución, podrá determinar la parte de la tierra que desea conservar, segregándola e inscribiéndola por separado en el correspondiente Registro de la Propiedad Raíz.

La segregación y venta de las áreas excedentes a que se refiere el inciso precedente, deberá ser realizada dentro de los ciento ochenta días que siguen a la inscripción registral de los bienes a favor de los herederos o legatarios.

Art. 23.- Las disposiciones legales relativas a la Seguridad Social, en lo que fueren aplicables, serán de estricto cumplimiento para los beneficiarios de la Reforma Agraria que contraten los servicios de trabajadores agropecuarios.

Art. 24.- El Ministerio de Agricultura y Ganadería fomentará la organización de los beneficiarios individuales de la Reforma Agraria, en Asociaciones Cooperativas de Producción, o de Servicios Múltiples, para el mejor aprovechamiento de sus recursos productivos, la prestación de servicios y el desarrollo de la agroindustria, proporcionándoles la colaboración y asesoría que para ello requieran.

Art. 25.- TODA ADJUDICACIÓN DE TIERRAS A FAVOR DE LAS ASOCIACIONES REFERIDAS EN LAS LETRAS a), b) Y d) DEL ART. 5 DE ESTA LEY, SE REALIZARÁ TOMANDO EN CUENTA UN CONCEPTO DINÁMICO DE CABIDA, ENTENDIÉNDOSE POR TAL, CUANDO LA RELACIÓN EXISTENTE ENTRE EL ÁREA TOTAL DEL INMUEBLE POR ADJUDICARSE Y EL NÚMERO DE LOS ASOCIADOS, SEA CORRESPONDIENTE A UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL NO MAYOR DE SIETE HECTÁREAS DE TERRENO POR CADA UNO DE ELLOS, DEPENDIENDO DE LA CALIDAD DEL SUELO Y LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE.(2) (7)

En todo incremento del número de cooperados de cualquiera de las Asociaciones relacionadas en el inciso anterior, deberán incorporarse preferentemente aquellos asociados que las constituyeron y que fueron excluidos de éstas, los colonos, trabajadores y vecinos de las mismas, debiendo éstos solicitar su ingreso o reingreso a tales asociaciones y éstas, someterlo a la consideración de la Asamblea General para su aprobación, en su caso; todo, verificado por el Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

TITULO IV

CAPITULO UNICO DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 26.- Los bienes inmuebles propiedad del Estado a que se refiere el Art. 104 de la Constitución, serán transferidos a los beneficiarios de la Reforma Agraria que aún no sean adjudicatarios, mediante el procedimiento siguiente:

- a) Las dependencias del Organismo Ejecutivo, asignatarias de inmuebles rústicos con vocación agropecuaria, que no le sean indispensables para sus propias actividades, remitirán al Ministerio de Agricultura y Ganadería, un listado contentivo de los inmuebles, especificando su ubicación, extensión, inscripción registral, si la hubiere, y de ser posible, una copia de los respectivos títulos de propiedad.
- b) Recibidos los listados a que se refiere el ordinal precedente, el Ministerio de Agricultura y Ganadería los remitirá al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, para que éste practique, respecto de cada inmueble, las diligencias siguientes:
 - 1) Elaborar el plano topográfico y su descripción técnica;
 - 2) Levantar un censo de población, en su caso;
 - 3) Determinar las áreas propias para la explotación agropecuaria y de vocación forestal;
 - 4) Establecer el valor económico del área propia para la explotación agropecuaria; y,
 - 5) Constatar si el inmueble está siendo trabajado total o parcialmente por alguna Asociación Cooperativa, Comunal o Comunitaria Campesina, otras organizaciones de trabajadores agropecuarios o grupos familiares o solidarios de campesinos, o si está siendo trabajada en forma individual por personas que residen en el

inmueble de que se trata o que vive en sus alrededores.

Art. 27.- Concluidas que sean las diligencias previstas en el artículo precedente, la propiedad estatal rústica ya identificada, excluyendo las áreas forestales, pasará por ministerio de ley al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, quien deberá realizar las respectivas transferencias en escritura pública de compraventa a favor de las personas naturales o jurídicas mencionadas en el inciso sexto del Art. 105 de la Constitución.

El precio de estos inmuebles será el que catastralmente tengan, de conformidad a los registros que al efecto lleva el Ministerio de Hacienda, precio que podrá ser pagado al contado o a plazos.

EN EL CASO DE QUE EL PRECIO SE PAGUE A PLAZOS, EL MONTO ADEUDADO DEVENGARA EL INTERES BANCARIO VIGENTE PARA LAS LINEAS DE FOMENTO AGRICOLA ESTABLECIDAS CON FONDOS DEL BANCO MULTISECTORIAL DE INVERSIONES, Y EL PLAZO PODRA EXTENDERSE HASTA QUINCE AÑOS, QUEDANDO LOS INMUEBLES GRAVADOS CON PRIMERA HIPOTECA.(2)

Quedan excluidas de la aplicación de esta disposición aquellos beneficiarios de la Reforma Agraria que estando en posesión de sus propiedades, se encuentren pendientes de adjudicación.

Art. 28.- Las áreas expropiadas por ministerio de ley, de conformidad a lo establecido en la "Ley Especial para la Afectación y Destino de las Tierras Rústicas Excedentes de las 245 Hectáreas", deberán ser intervenidas y tomadas en posesión por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, quien las transferirán en venta en favor de las personas naturales o jurídicas que menciona el inciso sexto del Art. 105 de la Constitución.

Art. 29.- LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DE INMUEBLES QUE EL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA REALICE A FAVOR DE LOS BENEFICIARIOS Y ADJUDICATARIOS INDIVIDUALES, SE HARÁ A SU GRUPO FAMILIAR, EN PROINDIVISIÓN Y POR PARTES IGUALES, QUIENES SOLAMENTE PODRÁN TRANSFERIRLO, EN SU CASO, A OTRO ADJUDICATARIO DE TIERRAS O BENEFICIARIO DE LA REFORMA AGRARIA SIN TIERRA, O QUE TENIÉNDOLA, ESTA NO EXCEDA DE SIETE HECTÁREAS.

PARA LOS EFECTOS LEGALES ESTABLECIDOS EN ESTE ARTÍCULO, EN AQUELLOS CASOS EN QUE EL PAGO DEL PRECIO DE LA VENTA SEA A PLAZOS, QUEDAN FACULTADOS LOS PADRES DE FAMILIA PARA CONSTITUIR EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE SUS MENORES HIJOS, SIN NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN JUDICIAL PREVIA, EL CORRESPONDIENTE GRAVAMEN HIPOTECARIO A FAVOR DEL MENCIONADO INSTITUTO. ASIMISMO, PARA EL SOLO EFECTO DE COMPARECER AL OTORGAMIENTO DEL RESPECTIVO INSTRUMENTO PÚBLICO DE COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO A FAVOR DEL REFERIDO INSTITUTO CUANDO UNO DE LOS PADRES NO RESIDA EN EL PAÍS, SE DESCONOZCA SU PARADERO O SE ENCUENTRE IMPOSIBILITADO, EL OTRO TENDRÁ LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LOS HIJOS MENORES DE EDAD QUE HUBIEREN, DEBIENDO DICHO INSTITUTO COMPROBAR ESTA CIRCUNSTANCIA POR CUALQUIER MEDIO POSIBLE, DEJANDO CONSTANCIA DE ELLO EN EL ACUERDO QUE AL EFECTO EMITA LA JUNTA DIRECTIVA DEL INSTITUTO. UNA CERTIFICACIÓN DEL PUNTO DE ACTA DONDE CONSTE EL REFERIDO ACUERDO DEBERÁ EXTENDERSE, A FIN QUE EL NOTARIO ANTE QUIEN SE OTORQUE EL CORRESPONDIENTE INSTRUMENTO PÚBLICO, LA RELACIONE COMO PARTE DE LA PERSONERÍA DEL PADRE DE FAMILIA QUE COMPAREZCA.

SI NO SE HUBIERE EFECTUADO LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DE INMUEBLES A FAVOR DE LOS BENEFICIARIOS Y ADJUDICATARIOS INDIVIDUALES, SE HARÁ A SU GRUPO FAMILIAR EN PROINDIVISIÓN Y POR PARTES IGUALES. (7)

Art. 29-A.- SE EXCEPTÚAN DE LAS RESTRICCIONES DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE TIERRAS RÚSTICA QUE SE ENCUENTREN EN POSESIÓN Y DOMINIO EN FORMA INDIVIDUAL, COOPERATIVA O EN CUALQUIER FORMA ASOCIATIVA, DENOMINADOS SUJETOS AGRARIOS, EN LOS CASOS QUE EL ESTADO O INSTITUCIONES OFICIALES AUTÓNOMAS DE DERECHO PÚBLICO, NECESITEN ADQUIRIR BAJO CUALQUIER TÍTULO TRASLATIVO DE DOMINIO, ÁREAS DE TERRENO DESTINADAS PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE UTILIDAD PÚBLICA. PARA LOS EFECTOS LEGALES ANTERIORES, LOS BIENES INMUEBLES INSCRITOS A FAVOR DEL GRUPO FAMILIAR O BAJO EL RÉGIMEN DE BIEN DE FAMILIA, QUEDAN FACULTADOS PADRE, MADRE, EN CONJUNTO, O POR SEPARADO, QUIÉN TENGA LA TUTELA DEL MENOR DE EDAD, PARA TRANSFERIR EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE SUS HIJOS MENORES DE EDAD, SIN NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN JUDICIAL PREVIA, EL CORRESPONDIENTE DERECHO A FAVOR DEL ESTADO O DE LAS INSTITUCIONES OFICIALES AUTÓNOMAS DE DERECHO PÚBLICO CORRESPONDIENTES. (8)

Art. 30.- LOS INMUEBLES TÉCNICAMENTE CALIFICADOS POR EL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES COMO ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS, QUE AÚN PERTENEZCAN AL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, SE TRANSFIEREN POR MINISTERIO DE LEY AL ESTADO DE EL SALVADOR EN EL REFERIDO RAMO, PARA QUE ESTE LOS ADMINISTRE Y MANEJE DE ACUERDO A LA NORMATIVA LEGAL CORRESPONDIENTE. EN TODO CASO, DE CONSIDERARLO NECESARIO, EL CONSEJO DE MINISTROS PODRÁ ASIGNARLOS A OTRO RAMO, POR MEDIO DEL ACUERDO RESPECTIVO.

A EFECTO DE DETERMINAR QUÉ INMUEBLES SERÁN CALIFICADOS TÉCNICAMENTE COMO ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS, EL MINISTRO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DEBERÁ CONSTITUIR MEDIANTE EL ACUERDO RESPECTIVO, UN EQUIPO TÉCNICO AD HOC, CUYA INTEGRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO SERÁ DETERMINADO EN EL MISMO, SIENDO COORDINADO POR EL TITULAR DE DICHO RAMO, O POR QUIEN ESTE DELEGUE.

CORRESPONDERÁ AL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, POR SI O POR MEDIO DE TERCEROS, LA ELABORACIÓN DE LOS PLANOS PERIMETRALES, DESCRIPCIONES TÉCNICAS, REMEDIACIONES, SEGREGACIONES Y DEMÁS ACCIONES NECESARIAS A FIN DE DETERMINAR CON EXACTITUD LOS INMUEBLES A TRANSFERIR Y AL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS LA REVISIÓN, APROBACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS Y PLANOS RESPECTIVOS.

EL PRESIDENTE DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA Y EL MINISTRO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, FIRMARÁN UN ACTA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN MATERIAL POR CADA UNO DE LOS INMUEBLES TÉCNICAMENTE CALIFICADOS COMO ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS, QUE POR MINISTERIO DE LEY SE TRANSFIERAN AL ESTADO DE EL SALVADOR. UNA CERTIFICACIÓN DE DICHA ACTA ACOMPAÑADA DEL PLANO Y DESCRIPCIÓN TÉCNICA RESPECTIVOS, SERVIRÁ DE TÍTULO DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO DE EL SALVADOR EN EL MENCIONADO RAMO, Y LA OFICINA CORRESPONDIENTE DEL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS LO INSCRIBIRÁ SIN MÁS TRÁMITE NI DILIGENCIA.

LOS GRAVÁMENES QUE RECAIGAN SOBRE LOS INMUEBLES TRANSFERIDOS Y CALIFICADOS

TÉCNICAMENTE COMO ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS SE CONSIDERARÁN CANCELADOS POR MINISTERIO DE LEY, DEBIENDO EL REGISTRADOR CANCELAR LOS ASIENTOS DE INSCRIPCIÓN CORRESPONDIENTES.

LOS DOCUMENTOS CORRESPONDIENTES A SEGREGACIONES, DESMEMBRACIONES, REMEDICIONES, RECTIFICACIONES Y REUNIONES DE INMUEBLES, ASÍ COMO LOS PLANOS Y TODO OTRO DOCUMENTO PÚBLICO O AUTÉNTICO, QUE SE NECESITE SEA INSCRITO EN LAS OFICINAS DEL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS, A EFECTO DE CUMPLIR CON EL FIN PROPUESTO EN EL PRESENTE ARTÍCULO, ESTARÁN EXENTOS DEL PAGO DE CUALQUIER TASA O DERECHO REGISTRAL Y CATASTRAL.(6) (7)

Art. 30-A.- MEDIANDO CAUSA LEGAL QUE LO JUSTIFIQUE, LOS TITULARES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA Y DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, PODRÁN SUSCRIBIR ACTAS POR MEDIO DE LAS CUALES SE RECTIFIQUEN LAS ÁREAS O DESCRIPCIONES TÉCNICAS DE LOS INMUEBLES QUE CONSTEN EN LAS ACTAS DE ENTREGA Y RECEPCIÓN MATERIAL FIRMADAS CON ANTERIORIDAD, O QUE TENGAN QUE FIRMARSE PARA EL CUMPLIMIENTO DEL FIN SEÑALADO EN EL ARTÍCULO ANTERIOR, LAS CUALES SE INSCRIBIRÁN DE LA MISMA FORMA SEÑALADA EN EL ARTÍCULO QUE ANTECEDE. (7)

Art. 31.- Las Cooperativas que en virtud del Decreto Legislativo No. 747, de fecha 12 de abril de 1991, publicado en el Diario Oficial No. 82, Tomo 311 del día 7 de mayo de ese mismo año, hubiesen optado por el sistema individual de tierras o hubieren establecido parcelas para la construcción de vivienda y que al momento de entrar en vigencia esta Ley no hayan legalizado su situación, deberán proceder al otorgamiento de las escrituras respectivas y a su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Art. 32.- Las Cooperativas destinarán un área no inferior a dos manzanas, en un plazo que no excederá de los ciento ochenta días posteriores a la entrada en vigencia de esta Ley, para el establecimiento de zonas con fines educativos, de salud, deportivos y de esparcimiento en general; la ubicación y topografía de esta área deberá ser la adecuada para el cumplimiento de los objetivos señalados; debiéndose permitir el libre acceso a sus instalaciones a todos los miembros de la Cooperativa y de la Comunidad en general, pudiendo transferir a las Instituciones correspondientes las áreas de terreno necesarias.

Art. 32 bis.- AQUELLAS COOPERATIVAS QUE HUBIESEN PRESENTADO SOLICITUDES ANTE EL ISTA, PARA QUE ÉSTE LES RECIBIERE TIERRAS POR EL PAGO DE SUS DEUDAS CONTRAÍDAS CON DICHA INSTITUCIÓN, Y LAS MISMAS HAYAN SIDO RESUELTAS FAVORABLEMENTE POR LA JUNTA DIRECTIVA DEL REFERIDO INSTITUTO ANTES DE LA VIGENCIA DE ESTE DECRETO, CONTINUARÁN SU TRÁMITE HASTA SU FINALIZACIÓN.

AQUELLAS SOLICITUDES QUE NO HAYAN SIDO RESUELTAS EN LA FORMA Y TIEMPO SEÑALADOS EN EL INCISO QUE ANTECEDE, QUEDARÁN SIN EFECTO. (4)

TITULO V

DISPOSICIONES FINALES

Art. 33.- Para facilitar y asegurar la aplicación de esta Ley, el Presidente de la República emitirá el Reglamento de la misma, en un plazo no mayor de noventa días, a partir de la publicación de ésta.

Art. 34.- Facúltase al Ministerio de Agricultura y Ganadería para que emita las órdenes, resoluciones e instructivos que fueren necesarios para la eficaz aplicación de la presente Ley.

Art. 34. -A.- FACÚLTASE A LAS ASOCIACIONES MENCIONADAS EN LAS LETRAS a), b), Y d) DEL ART. 5 DE ESTA LEY, PARA QUE PUEDAN DAR EN PAGO PARTE DE SUS INMUEBLES AL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, POR DEUDAS QUE CON ÉL TENGAN O POR LAS QUE ESTE CANCELE A CARGO DE AQUELLAS, CONTRAÍDAS A FAVOR DE INSTITUCIONES FINANCIERAS PÚBLICAS O PRIVADAS Y DERIVADAS DE CRÉDITOS A LA PRODUCCIÓN, CUYO PRECIO SE DETERMINARÁ POR MEDIO DE UN PERITO EVALUADOR INSCRITO EN LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, PREVIA NEGOCIACIÓN DIRECTA CON DICHO INSTITUTO. (7)

Art. 35.- DEROGADO (1) (3) (4)

Art. 36.- Las disposiciones de esta Ley prevalecerán sobre cualesquiera otras que las contraríen.

Art. 37.- Deróganse los siguientes cuerpos legales: El Decreto Ley Nº 539 de la Junta Revolucionaria de Gobierno, del día 22 de diciembre de 1980, publicado en el Diario Oficial Nº 241, Tomo 269 del mismo día; la Ley Especial para la Transferencia de Inmuebles e Inscripciones de Títulos de Propiedad Expedidos por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, promulgada por Decreto Legislativo Nº 678 de fecha 9 de enero de 1991, publicado en el Diario Oficial Nº 27, Tomo 310 del día 8 de febrero del mismo año; el Decreto Legislativo Nº 106 de fecha 14 de noviembre de 1991, publicado en el Diario Oficial Nº 228, Tomo 313 del día 5 de diciembre del mismo mes y año; y el Decreto Legislativo Nº 747 de fecha 12 de abril de 1991, publicado en el Diario Oficial Nº 82, Tomo 311 del día 7 de mayo del mismo año.

Art. 38.- 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 treinta días del mes de mayo de mil novecientos noventa y seis.

MERCEDES GLORIA SALGUERO GROSS
PRESIDENTA

ANA GUADALUPE MARTINEZ MENENDEZ
VICEPRESIDENTA

ALFONSO ARISTIDES ALVARENGA
VICEPRESIDENTE

JOSE RAFAEL MACHUCA ZELAYA
VICEPRESIDENTE

JULIO ANTONIO GAMERO QUINTANILLA
VICEPRESIDENTE

JOSE EDUARDO SANCHO CASTAÑEDA
SECRETARIO

GUSTAVO ROGELIO SALINAS OLMEDO
SECRETARIO

CARMEN ELENA CALDERON DE ESCALON
SECRETARIA

WALTER RENE ARAUJO MORALES
SECRETARIO

RENE MARIO FIGUEROA FIGUEROA

SECRETARIO

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los treinta y un días del mes de mayo de mil novecientos noventa y seis.

PUBLIQUESE,

ARMANDO CALDERON SOL,
Presidente de la República.

OSCAR MANUEL GUTIERREZ,
Ministro de Agricultura y Ganadería

D.O. Nº 100
TOMO Nº 331
FECHA: 31 de Mayo de 1996

REFORMAS:

- (1) D.L. Nº 731, 13 DE JUNIO DE 1996;
D.O. Nº 139, T. 332, 25 DE JULIO DE 1996.
- (2) D.L. Nº 901, 28 DE NOVIEMBRE DE 1996;
D.O. Nº 240 T. 333, 19 DE DICIEMBRE DE 1996.
- (3) D.L. Nº 838, 2 DE FEBRERO DE 2000;
D.O. Nº 34, T. 346, 17 DE FEBRERO DE 2000.
- (4) D.L. Nº 450, 14 DE JUNIO DE 2001;
D.O. Nº 133, T. 352, 16 DE JULIO DE 2001.
- (5) D.L. Nº 704, 19 DE DICIEMBRE DE 2001;
D.O. Nº 241, T. 353, 20 DE DICIEMBRE DE 2001.
- (6) D.L. Nº 1132, 22 DE ENERO DE 2003;
D.O. Nº 34, T. 358, 20 DE FEBRERO DE 2003.
- (7) D.L. Nº 632, 20 DE MARZO DE 2014;
D.O. Nº 71, T. 403, 11 DE ABRIL DE 2014.
- (8) D.L. No. 524, 27 DE OCTUBRE DE 2016;
D.O. No. 218, T. 413, 23 DE NOVIEMBRE DE 2016.

ESTA LEY DEROGA A :

- 1) Decreto Ley N° 539 de la Junta Revolucionaria de Gobierno, del día 22 de diciembre de 1980, publicado en el Diario Oficial N° 241, Tomo 269 del mismo día;
- 2) **Ley Especial para la Transferencia de Inmuebles e Inscripciones de Títulos de Propiedad Expedidos por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria**, promulgada por Decreto Legislativo N° 678 de fecha 9 de enero de 1991, publicado en el Diario Oficial N° 27, Tomo 310 del día 8 de febrero del mismo año;
- 3) Decreto Legislativo N° 106 de fecha 14 de noviembre de 1991, publicado en el Diario Oficial N° 228, Tomo 313 del día 5 de diciembre del mismo mes y año;
- 4) Decreto Legislativo N° 747 de fecha 12 de abril de 1991, publicado en el Diario Oficial N° 82, Tomo 311 del día 7 de mayo del mismo año.

CGC/adar

NGCL
2/2/11

JCH
28/05/14

SP
21/12/16