

**ORGANO LEGISLATIVO**

DECRETO N° 290.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I.- Que por Decreto Legislativo N° 150, de fecha 11 de octubre de 1994, publicado en el Diario Oficial N° 201, Tomo 325, de fecha 31 de octubre del mismo año, se emitió la Ley Transitoria para la Agilización del Programa de Transferencia de Tierras, con el propósito de procurar que dicho programa consolide y de cumplimiento a los Acuerdos de Paz, así como de establecer mecanismos jurídicos transitorios que faciliten la transferencia voluntaria de los inmuebles, a favor de los beneficiarios del Programa;
- II.- Que durante la vigencia de dicha Ley, se ha advertido la necesidad de legislar sobre aspectos jurídicos que no se tomaron en consideración en la misma y que contribuirán a facilitar el cumplimiento de los objetivos del Programa de Transferencia de Tierras.

POR TANTO:

En uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República por medio del Ministerio de Justicia,

DECRETA, la siguiente:

LEY DEL REGIMEN ESPECIAL Y TRANSITORIO DE LA PROMESA DE  
VENTA, DENTRO DEL PROGRAMA DE TRANSFERENCIA DE TIERRAS

## CAPITULO UNICO

Art. 1.- La presente Ley tiene por objeto establecer un régimen jurídico especial y transitorio que regule el contrato de promesa de venta, a fin de asegurar la negociación de los inmuebles ofertados por medio del Banco de Tierras, y de facilitar la formalización de la Transferencia entre los propietarios de los inmuebles ofertados y los beneficiarios del Programa de Transferencia de Tierras (PTT)

Art. 2.- Cuando en el transcurso de la tramitación que debe efectuar el Banco de Tierras para la adquisición de inmuebles destinados al cumplimiento del Programa de Transferencias de Tierras, se hubieren determinado en forma inequívoca, a satisfacción del Banco, el inmueble ofrecido en venta y el precio del mismo por unidad de medida, el Banco podrá requerir del oferente el otorgamiento de un contrato de promesa de venta que deberá reunir los siguientes requisitos:

- a) Las partes contratantes serán: El oferente del inmueble, quien prometerá venderlo libre de gravámenes y medidas cautelares, a los beneficiarios del Programa que el Banco designe de conformidad con la información que le proporcione la Oficina Coordinadora del Tema Agrario OCTA; y el Banco de Tierras quien aceptará la promesa;
- b) El precio de la venta se pactará con relación a la cabida real del inmueble;
- c) Se hará constar que el pago del precio de la venta se efectuará mediante depósitos en cuenta restringida abierta a favor del vendedor en un Banco del sistema financiero, de cantidades que se determinarán de la siguiente manera: El veinticinco por ciento del precio estimado del inmueble, al otorgarse la promesa de venta; el veinticinco por ciento del precio que haya quedado determinado conforme a la cabida real del inmueble, una vez efectuada la mensura del mismo; y el cincuenta por ciento restante al otorgarse la escritura de compraventa, levantando las restricciones de la cuenta;
- d) Se establecerá un plazo para el otorgamiento del contrato prometido, plazo que no podrá ser mayor que la duración del Programa de Transferencia de Tierras y en ningún caso excederá de 180 días;
- e) Deberá constar en escritura pública o en documento privado autenticado;
- f) Deberá llenar los demás requisitos que establece el Art. 1425 Código Civil.

Art. 3.- La promesa de venta deberá anotarse preventivamente en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Art. 4.- Efectuada la anotación preventiva, no podrán inscribirse actos en que se constituyan, modifiquen o reconozcan derechos reales sobre el inmueble objeto del contrato de promesa, ni contratos de arrendamiento o anticresis que lo afecten.

Art. 5.- Los efectos de la anotación preventiva de la promesa de venta cesarán treinta días después de vencido el plazo para el otorgamiento de la venta prometida.

No obstante lo precentuado en el inciso anterior, si el Banco de Tierras entabla acción en contra del prominente o de sus herederos, por incumplimiento del contrato, los efectos de la anotación preventiva durarán hasta que por resolución judicial se ordene su cancelación.

Art. 6.- Los efectos de la inscripción del contrato de compraventa, se retrotraerán a la fecha de la presentación de la promesa de venta en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, para su anotación preventiva.

Art. 7.- La anotación preventiva se cancelará antes del vencimiento de su plazo de vigencia, en los siguientes casos:

- a) Por acuerdo mutuo de las partes otorgado en escritura pública o en documento privado autenticado;

- b) Por mandato judicial; y
- c) Por aviso escrito que el Banco de Tierras de al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, por desistir en el otorgamiento del instrumento de parte de los beneficiarios del Programa de Transferencia de Tierras.

Art. 8.- Al firmarse el contrato de promesa de venta, el promitente vendedor deberá otorgar un poder especial a favor del Presidente del Banco de Tierras y del Gerente Regional del lugar en donde se encuentre ubicado el inmueble prometido en venta, para que conjunta o separadamente puedan otorgar el contrato prometido. Este mandato deberá otorgarse en escritura pública que podrá ser la misma en que se formalice la promesa.

El mandato así otorgado, deberá reunir los requisitos contemplados en el Artículo 1902 Código Civil, pero no deberá conferir la facultad de recibir el precio de la venta.

Art. 9.- El mandato para el otorgamiento de la venta y tradición terminará:

- a) Por la cesación de los mandatarios en el ejercicio de su cargo;
- b) Por la revocación del mandante, la cual no podrá otorgarse durante el tiempo de vigencia de la anotación preventiva de la promesa de venta en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; y
- c) En los demás casos establecidos en el Artículo 1923 Código Civil.

Art. 10.- Efectuada la mensura del inmueble prometido en venta, por el perito nombrado por el Banco de Tierras, si el oferente no estuviera de acuerdo con la extensión superficial resultante, se practicará una nueva medición por un perito propuesto por el Banco y aceptado por el oferente.

La diligencia anterior se practicará por el técnico, previo reconocimiento del oferente de los linderos del inmueble.

El resultado de la medición será verificado por la Gerencia Técnica del Centro Nacional de Registro, y siendo conforme se tendrá como cierta.

Art. 11.- El caso de fallecimiento del promitente, si los herederos se negaran a cumplir con la venta prometida, el Banco de Tierras demandará ante el Juez competente el cumplimiento del contrato siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 657 Código de Procedimientos Civiles, con las siguientes modificaciones:

- a) Si los demandados no pudieren ser encontrados en su domicilio, se mandará a publicar el Acta de Emplazamiento en un periódico de circulación nacional;
- b) El término probatorio será con calidad de todos los cargos, y se reducirá a cuatro días;
- c) Las excepciones alegadas se resolverán en la sentencia definitiva.

Art. 12.- Las anotaciones preventivas para el otorgamiento del crédito por el Banco de Tierras, tendrá un periodo de duración de 180 días, y las que ya hubieren fenecido se prorrogarán por un período igual.

Art. 13.- La presente Ley, no será aplicable para las propiedades que a la fecha de la vigencia de ésta, cumplan con los requisitos legales correspondientes para celebrar la compraventa respectiva.

Art. 14.- El plazo de vigencia de la presente Ley será de 180 días contados a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALON AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los nueve días del mes de marzo de mil novecientos noventa y cinco.

MERCEDES GLORIA SALGUERO GROSS,  
PRESIDENTA.

ANA GUADALUPE MARTINEZ MENENDEZ,  
VICEPRESIDENTA.

ALFONSO ARISTIDES ALVARENGA,  
VICEPRESIDENTA.

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 diecisiete días del mes de marzo de mil novecientos noventa y cinco.

PUBLIQUESE,

ARMANDO CALDERON SOL,  
Presidente de la República.

RUBEN ANTONIO MEJIA PEÑA,  
Ministro de Justicia.