

de tierras al hombre que la trabaja, ha decidido impulsar un proceso masivo de transferencia voluntaria de tierras a los beneficiarios de la Reforma Agraria;

II.—Que es conveniente utilizar la experiencia y la capacidad instalada de la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas, FINATA, para el logro de los objetivos señalados en el Considerando anterior;

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 DE TRANSFERENCIA VOLUNTARIA DE TIERRAS CON VOCACION AGROPECUARIA

CAPITULO I

Disposiciones Fundamentales

Art. 1.—la presente Ley tiene por objeto impulsar un proceso masivo de transferencia voluntaria de tierras con vocación agropecuaria, ofrecidas por los propietarios directamente a los beneficiarios, o a éstos por medio de las organizaciones campesinas o de FINATA, a efecto de que ésta financie la adquisición de las mismas.

Art. 2.—Estas transferencias podrán realizarse en forma individual o asociativa, según lo soliciten los campesinos directamente interesados en la compra. Para los efectos del artículo anterior se asignan a FINATA, las funciones relativas a dicho financiamiento para la adquisición de tierras, de conformidad con las atribuciones que le confieren tanto los artículos 2 y 4 de su Ley de Creación, como la presente, conforme los requisitos y condiciones que aquí se establecen.

Art. 3.—A fin de contribuir a que FINATA pueda cumplir con las atribuciones que se le confieren por esta Ley, el Comité de Organizaciones Campesinas, OCC, será el organismo coordinador y operativo en're dicha institución y los beneficiarios de las tierras, según se establece en la presente Ley.

CAPITULO II

Requisitos y Condiciones para la Transferencia de Tierras

Art. 4.—Los requisitos y condiciones para la transferencia de tierras en forma voluntaria, a que se refiere la presente Ley, afectan únicamente a quienes deseen acogerse al sistema financiero que aquí se establece. Quedan exentos de la regulación de precio, plazo y demás condiciones, los casos de ventas voluntarias directas entre propietario y adquirente, sin financiamiento del sistema que crea esta Ley.

Art. 5.—La transferencia de tierras a que se refiere esta Ley se efectuará de la manera siguiente:

DECRETO Nº 839.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

I.—Que la Constitución establece la función social de la propiedad y, permite la libre transferencia de tierras rústicas dentro de los límites de tenencia que una sola persona natural o jurídica puede tener en propiedad; y siendo política del Gobierno continuar favoreciendo con la adquisición

19 Toda oferta y demanda de tierras se tramitará por medio del Comité de Organizaciones Campesinas, COC; y deberá contener:

- a) Generales y NIT del vendedor y comprador;
- b) Ubicación del inmueble y nombre con el cual es conocido si lo tuviere; extensión superficial y precio de oferta total y por hectárea;
- c) Título de propiedad debidamente inscrito, certificación extractada reciente de la inscripción registral correspondiente, y plano del inmueble, si lo hubiere;

20 El COC hará el estudio técnico-jurídico del inmueble objeto de la negociación y efectuará, además el valúo del mismo, con asistencia de FINATA;

30 Una vez valuado el inmueble, el COC juntamente con las partes interesadas tomará el acuerdo de negociación en cuanto a precio, plazo y demás condiciones;

40 El acuerdo de compra-venta se someterá a la Junta Directiva de FINATA, la cual en caso de aceptarlo aprobará simultáneamente el crédito respectivo;

50 Una vez ratificado el acuerdo y aprobado el financiamiento se procederá a formalizar la escritura pública de compra-venta entre propietario y beneficiario otorgándose, en el mismo instrumento, mutuo con primera hipoteca sobre el inmueble adquirido a favor de FINATA;

60 FINATA pagará el precio al vendedor, en la forma que determina esta Ley.

Art. 6.—El precio de los inmuebles no deberá ser superior al promedio del valor comercial que los inmuebles hayan tenido en una misma zona, durante los últimos tres años, tomando en cuenta:

- a) Clase de suelos;
- b) Clase de cultivos y su rentabilidad;
- c) Obras de infraestructura de riego o de conservación de suelos;
- d) Construcciones e instalaciones y el estado funcional de éstas;
- e) Otras circunstancias que a juicio del COC aumentaren o disminuyeren el precio del inmueble.

Si en el inmueble a vender hubiere ganado, maquinaria, equipo y demás implementos para el buen desarrollo de la explotación agropecuaria, y su propietario los desee vender, deberá hacerse un valúo por separado de tales bienes por el COC.

Art. 7.—El crédito concedido al comprador devengará un interés que oscilará entre el 7% y el 11% anual, sobre saldos, tomando en cuenta los criterios siguientes:

- a) Fuentes de financiamiento;
- b) Si el adquirente aportó prima y el porcentaje de ésta, en relación con el precio;
- c) Si no aportó prima;
- d) El plazo de amortización de la deuda.

Para los efectos de este artículo será el COC quien fijará el monto del interés para cada caso, debiendo incrementarse en el mismo, un 1% en concepto de seguro de deuda.

Art. 8.—La adquisición de tierras a que se refiere esta Ley, será financiada a campesinos sin tierra o con tierra insuficiente, o bien a asociaciones campesinas existentes o que se creen en el futuro. En igualdad de otras condiciones, serán preferidos los campesinos sin tierra a los que ya la poseen.

Art. 9.—Los beneficiarios de esta Ley, no podrán dar en arrendamiento los inmuebles, gravarlos, ni transferir sus derechos a terceros, sin la aprobación del COC.

La transferencia a que se refiere el inciso anterior será autorizada únicamente en el orden siguiente:

- a) Al cónyuge o compañero de vida o descendientes directos del adquirente;
- b) A los campesinos sin tierra vecinos del lugar donde está situado el inmueble;
- c) A falta de las personas indicadas en los literales anteriores se adjudicará el inmueble conforme lo preceptuado en el artículo anterior.

CAPITULO III

Forma de Pago, Plazo y Mecanismos de Transferencia

Art. 10.—Cualquiera que sea el precio del inmueble, FINATA lo pagará al vendedor, al momento de firmarse la escritura respectiva, hasta un máximo del 75% en efectivo y el resto en Bonos.

Se exceptúan de esta forma de pago los casos que sean calificados por el COC como especiales tanto por el tamaño del inmueble como por el precio del mismo.

Art. 11.—Los adquirentes de tierras según esta Ley, deberán pagarla en cuotas anuales o de plazo inferior, según sea la época en que recolecten sus producciones. Dicho pago deberán hacerlo en efectivo en las oficinas de FINATA o en los Bancos que ésta señale.

Art. 12.—El plazo para pagar el inmueble por los adquirentes, no deberá ser superior a 20 años. De conformidad al plazo acordado se estipularán los intereses, conforme lo prescribe el Art. 7 de esta Ley. Si el pago total del inmueble se hiciere en el plazo de un año, no se cargará ningún monto de interés.

Art. 13.—Si el adquirente no pagare sus cuotas y no justificare su incumplimiento por caso fortuito o fuerza mayor o mantuviere ociosa o deficientemente cultivada la tierra, según la calificación hecha por FINATA conjuntamente con el COC, la deuda se considerará de plazo vencido y se seguirá el procedimiento ejecutivo que en adelante se señala.

Art. 14.—En los casos previstos en el artículo 13, FINATA, recurrirá al Juez competente, el cual emplazará al demandado para que dentro del tercer día conteste la demanda.

El emplazamiento se hará al demandado y a su apoderado.

Si por cualquier motivo no pudiesen ser emplazados, el emplazamiento se hará al Pro-

curador General de la República por medio de su Secretario.

Transcurrido el término del emplazamiento, el Juez abrirá a pruebas por tres días.

Si en el término de prueba el demandado no demostrare estar al día en sus pagos o fuerza mayor o caso fortuito; o si FINATA demuestra que mantiene ociosa o deficientemente cultivada la parcela, el Juez fallará dentro de los ocho siguientes adjudicando en propiedad a FINATA la parcela, sirviendo de título de dominio, la certificación que el Juez expida, de la resolución respectiva.

CAPITULO IV

Formalidades de la Transferencia de Tierras

Art. 15.—El contrato de compra-venta, con mutuo hipotecario a que se refiere el Art. 5 numeral 5º de esta Ley, deberá otorgarse ante Notario contratado por FINATA o designado libremente por el adquirente.

Art. 16.—Si el inmueble ofrecido en venta estuviere hipotecado, FINATA deberá pagar en efectivo al acreedor hipotecario el valor del crédito; y éste estará obligado a otorgar la cancelación respectiva o la desgravación parcial, según el caso. Si hubiere remanente del precio, será entregado al propietario.

Art. 17.—Si falleciere o faltare el adquirente sus beneficiarios continuarán con los mismos derechos y obligaciones que tenía aquél, sin perjuicio de que sigan las diligencias sucesorales en su caso.

Art. 18.—Los Registradores de la Propiedad Raíz quedan obligados a inscribir los derechos a favor de los beneficiarios de esta Ley o de FINATA sin necesidad de solvencias de Renta y Patrimonio o Municipales, en los libros especiales de FINATA, que al efecto se llevan en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Los derechos registrales no serán causados para estos fines. Tampoco serán necesarias solvencias de Renta y Patrimonio del vendedor, para que se inscriba a favor del adquirente su derecho.

Art. 19.—Las transferencias y gravámenes efectuados en aplicación de esta Ley, no causarán impuesto alguno.

Art. 20.—Para los efectos del Art. 18, FINATA deberá destacar personal idóneo en el Registro de la Propiedad Raíz a fin de agilizar los trámites registrales, quienes deberán informar periódicamente del avance del Registro o de los problemas suscitados.

CAPITULO V

Del Fondo de Operaciones y del Fideicomiso

Art. 21.—Créase un fondo de operaciones el cual será administrado por FINATA.

Art. 22.—El fondo de operaciones, que en adelante se denominará "el Fondo" tendrá como objeto mantener una reserva de capital que garantice la liquidez de las operaciones entre vendedores y adquirentes de tierras, y que servirá para:

- a) Otorgar el monto de la prima a los adquirentes que no pudieren hacerlo de su propio peculio;
- b) Cancelar cuotas de capital e intereses, en mora, y de seguros de deuda en los casos que según FINATA proceda.

Art. 23.—El fondo estará formado por:

- a) Aportes que anualmente realice el Estado, en el Presupuesto Especial de FINATA, a estos fines;
- b) Préstamos blandos con Organismos Internacionales de crédito;
- c) Donaciones que se hagan al mismo de cualquier fuente;
- d) Aportes que deban hacer aquellas Asociaciones Cooperativas del Sector Reformado de la Primera Etapa, que a juicio del Consejo Asesor de la Reforma Agraria, tienen excedentes canalizados a los fines que señala el inciso segundo, del artículo 20 de la Ley Básica de la Reforma Agraria;
- e) Por las primas y pagos de cuotas de capital e intereses que depositen los adquirentes de tierras a nombre de FINATA;
- f) Bonos que al efecto emita FINATA, para estos fines, con garantías, intereses, y plazos atractivos para su adquisición, lo cual se determinará en la Ley de Creación de tales Bonos.

Art. 24.—Créase un fondo de fideicomiso el cual será administrado por el Banco Central de Reserva y servirá para garantizar subsidiariamente las obligaciones de FINATA para con los propietarios de las tierras financiadas por su medio.

Art. 25.—El Fondo de Fideicomiso será establecido con aportes del Gobierno Central, préstamos con instituciones de crédito nacionales o extranjeras, donaciones o cualesquiera otros ingresos.

CAPITULO VI

Disposiciones Finales

Art. 26.—Para los efectos de la presente Ley, FINATA estará obligada en la forma que lo determine su Junta Directiva, a prestar el apoyo técnico jurídico al COC.

Art. 27.—Facúltase a la Junta Directiva de FINATA, para que resuelva todos aquellos casos no contemplados por esta Ley, de acuerdo con el Comité de Organizaciones Campesinas.

Art. 28.—La presente Ley, prevalecerá sobre cualquier otra que la contrarie.

Art. 29.—El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALÓN AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los tres días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y siete.

DIARIO OFICIAL.—SAN SALVADOR

Alfonso Aristides Alvarenga,
Vicepresidente.

Hugo Roberto Carrillo Corle'o,
Vicepresidente.

Pedro Alberto Hernández Portillo,
Secretario.

José Humberto Posada Sánchez,
Secretario.

Rubén Orellana Mendoza,
Secretario.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los
dieciséis días del mes de diciembre de mil
novecientos ochenta y siete.

PUBLIQUESE,

JOSE NAPOLEON DUARTE,
Presidente Constitucional
de la República.

José Antonio Morales Ehrlich,
Ministro de Agricultura
y Ganadería.